PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

HOLBERGS GATE 74A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon sameiet

Informasjon sameiet felles

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger, servitutter og seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Holbergs gate 74 A, 4009 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 2239, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 13.11.2025 **Rapportdato:** 14.11.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3511 **Referansenummer:** DD7407

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Balkong og innglasset balkong i betong konstruksjon.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad(med tilkomst fra soverom)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Bad(med tilkomst fra gang)
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.
Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Vannbåren varme til radiatorovner.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Arealer Gå til side

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

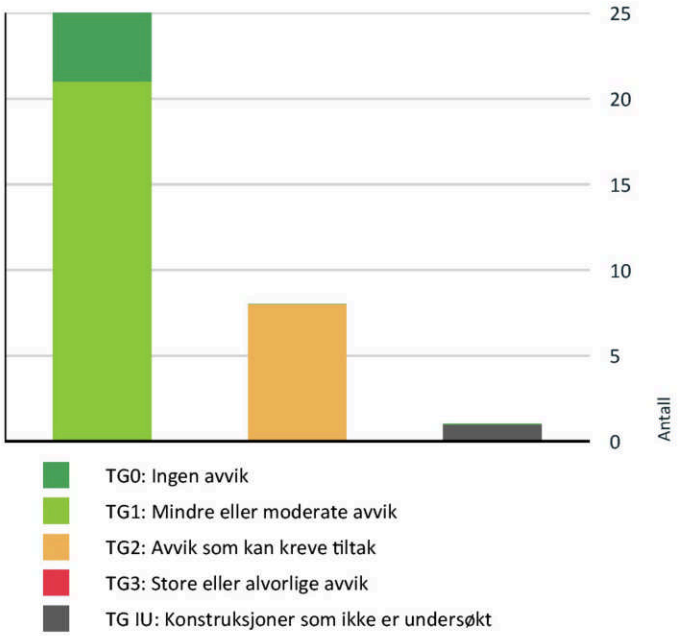
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Radon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad(med tilkomst fra soverom) > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad(med tilkomst fra soverom) > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad(med tilkomst fra soverom) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad(med tilkomst fra gang) > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Hengsler har begynnende rustskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tiltak for å bremse rustutviklingen.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong og innglasset balkong i betong konstruksjon.
På ett generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at innglassede terrasser/balkonger samt hagestuer kan ha utettheter rundt glass og vinduer. Disse er ment som beskyttelse mot vær og vind, men ikke som en tett konstruksjon. Tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ukjent om det er utarbeidet en vedlikeholdsplan, men denne foreligger ikke på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Stedvis litt slitasje i gulv overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG IU Radon

Leiligheten ligger i etasje over ventilert garasjeanlegg i kjeller. Radonmåling vil derfor ikke være relevant.

TG 1 Innvendige dører

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA SOVEROM)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved innfestningen av den ene dusjdøren.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

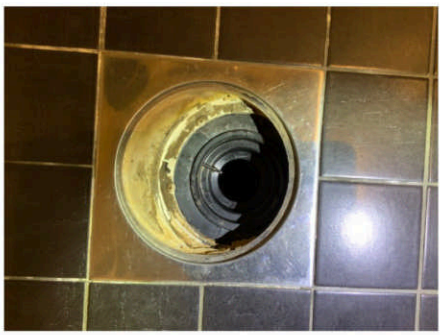
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannlåsen står skjevt i forhold til slukristen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dette kan føre til at det er vanskeligere å rense sluken/vannlåsen.



2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA SOVEROM)

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA GANG)

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA GANG)

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA GANG)

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA GANG)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Vannlåsen står skjevt i forhold til slukristen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Dette kan føre til at det er vanskeligere å rense sluken/vannlåsen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA GANG)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA GANG)

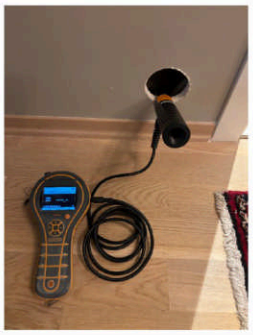
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD(MED TILKOMST FRA GANG)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ferdigattest.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

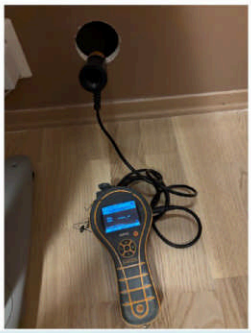
TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er kursoversikt, men rørene er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme til radiatorovner.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

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 bygningssakkyndig 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.

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.
2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det foreligger i forbindelse med nyoppføring.

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

TG 0 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

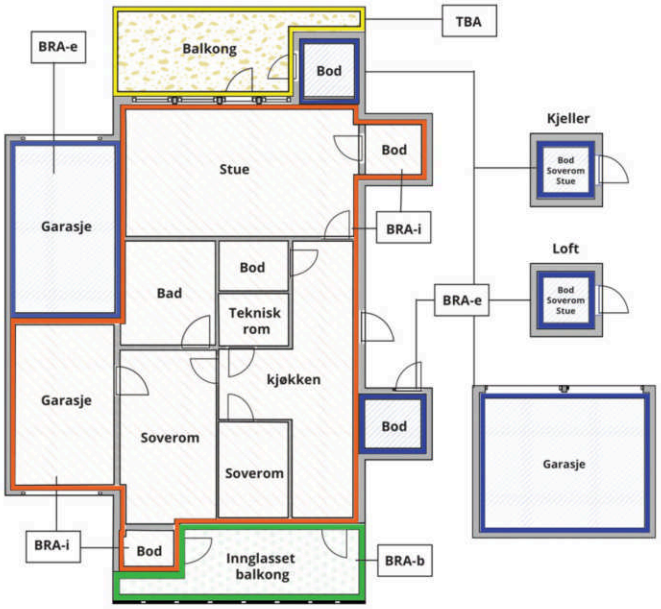
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	96		11	107	13
Kjeller		8		8	
SUM	**96**	**8**	**11**		**13**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad(med tilkomst fra soverom), soverom, bad(med tilkomst fra gang), vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

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 byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	96	11

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.11.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Kari Raustein	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	2239		14	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Holbergs gate 74 A

Hjemmelshaver
Raustein Kari

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggend epå Eiganes.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260031

Selger 1 navn
Kari Raustein

Gateadresse
Holbergs gate 74A

Poststed	Postnr
STAVANGER	4009

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260031

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gjennom Wattif

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260031

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har satt ut rottefeller i hageområdet. Noe råteskader på deler av bygg. Er reparert - reg styret

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I andre boliger

Document reference: 301260031

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kari Raustein	5d09d1a3663a16ca40bbc b1dc323502c40e948ac	08.02.2026 15:41:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260031

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Holbergs gate 74A, 4009 STAVANGER	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-255986**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300330735**
Gårdsnummer **58**	Bruksnummer **2239**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
107,21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
95,02 kWh/m²	**9 472 kWh**

Ordensregler

for sameiene Eiganes-Holberg Trinn I, II, III og Felles



Eiganes-Holberg

Ordensregler for sameiene Eiganes-Holberg Trinn I, II, III og Felles

Vedtatt på årsmøtet i Eiganes-Holberg Trinn III 15 mai 2023.

1. Innledning

1.1. Disse ordensreglene omfatter tre boligblokker med 87 eierseksjoner i de tre Eiganes-Holberg eierseksjonssameiene, samt fellesområder i sameiene og i Eiganes-Holberg Fellessameiet.

1.2 Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiene.

1.3. Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiene, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseierens leilighet.

1.4. Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av leiligheten.

1.5. Styrene i sameiene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og det enkelte styre kan på vegne av sitt sameie gripe inn ved overtredelser.

2. Fellesområder

Fellesområdene for alle sameiene er garasjeanlegget, heiser og trappeoppganger i de tre boligblokkene og uteområdene tilhørende sameiene.

2.1. Alle inngangsdører til byggene skal være låst når de ikke er i bruk.

Slipp ikke inn personer som ringer på hos deg og som ikke kan gi seg til kjenne.

2.2 Utenfor egen inngang er det kun tillatt med navneskilt og dørmatte. Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer, men leiligheter i øverste etasje uten gjenboere er unntatt fra dette, så fremt reglene i Brannforskriftene overholdes.

2.3. Det henstilles til beboerne å plassere sykler i sykkelstativ i garasjeanlegget.

Sykler kan også stå på egen oppmålt garasjeplass så lenge det ikke er til hinder for naboen.

2.4. Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt i garasjen eller på sameienes fellesarealer. Aktiviteter som kan føre til oljesøl og tilgrising av fellesarealer og garasje er heller ikke tillatt.

2.5. Røyking på innvendige fellesarealer er ikke tillatt.

2.6. Påse at garasjeporten går ned før du kjører videre inn eller ut av garasjen. Dette er viktig for at fremmede ikke skal få uønsket tilgang til garasjen.

Gående beboere som åpner garasjeporten bes følge samme regel.

3. Fasadeendringer generelt

3.1. Fasadeendringer omfattes av våre vedtekter i § 3-2 og norsk lov (Eierseksjonsloven § 49 a).

3.2. Det tillates ikke endringer av fasade utover det som er nevnt i vedtektene.

4. Fellesområder og balkonger/altaner/terrasser mm

4.1 Sameiene er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på balkonger, altaner og terrasser.

4.2. Det må ikke brukes, settes eller henges opp gjenstander eller utføres aktiviteter på balkongene/altanene/terrassene som kan være til sjenanse. Seksjonseier har ansvar for å sikre løse gjenstander.

4.3 Presenninger eller annet dekkmateriell for hagemøbler må holdes innenfor balkongens/altanens/terrassens gjerder/område.

4.4 Beplantning på balkonger, altaner og terrasser, må ikke overstige 120 cm i høyde.

4.5 Det henstilles seksjonseier å ikke sette gjenstander som blomsterkrukker etc nærmere glassrekkverk enn ca. 15 cm.

Glasset her er herdet glass og kan implodere pga spenninger hvis slike gjenstander settes for nært.

4.6. Teppebanking/risting av tepper er ikke tillatt på innvendige fellesområder og balkonger/altaner/terrasser.

4.7 Tørking av klesvask på balkonger/altaner/terrasser er ikke tillatt.

4.8. Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til Brannforskriftene. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

4.9 Det er seksjonseiers ansvar å sørge for renhold av dekket på balkonger, altaner og terrasser og hindre utbredelse av sopp, grønske og mose.

4.10. Julebelysning utendørs på terrasser, altaner og balkonger er tillatt.
Disse skal være med hvitt/varmt hvitt lys og ikke være blinkende.

4.11. Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da slik mat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

4.12. Ferdsel utenfor platting/markterrasse er kun tillatt der hvor det er etablert gangvei.

5. Ro og orden

5.1. Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet.

Det henstilles om fornuftig bruk av lyd- eller lysanlegg døgnet rundt.

5.2. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00.

Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.

5.3. Ved større arrangementer bør naboer varsles.

6. Dyr

6.1. Husdyr er tillatt i sameiene. Seksjonseier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

7. Søppel

7.1. Søppel skal kastes i nedgravde søppelkontainere.

Søppel skal ikke hensettes i fellesarealer.

Ved feil eller fulle søppelkontainere meldes dette av seksjonseier til Stavanger kommunes «VOF», Varsel om feil.

7.2. Det henstilles til beboere å plukke opp tilfeldig søppel, slik at fellesområdene forblir rene og hyggelige.

8. Meldeplikt

8.1. Beboere plikter å underrette sitt styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres til å holde øye med alle områder i Eiganes Holberg, hvor de ferdes og melde fra til sitt styre dersom de oppdager noe som krever oppretting, vedlikehold eller fjerning. Meldinger til styret for Trinn III kan gis på mail til:

eiganes-holberg3@styrerommet.no

8.2. Innbrudd eller tyveri skal meldes til politiet.

Seksjonseier melder også fra til sitt styre.

9. Bruk av garasjeanlegg og gjesteparkeringsplasser

9.1. Parkering på gjesteparingsplassene i garasjeanlegget er kun beregnet til gjester. Parkering av biler disponert av seksjonseier er ikke tillatt.

9.2. Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen/på oppmerkede plasser. Sykler og andre fremkomstmidler er unntatt fra dette, så fremt disse ikke er til ulempe for andre.

10. Leilighetene

10.1. Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettene.

10.2. Det henstilles til beboerne å påse at sluker og avløp, både innvendige i leiligheten og utvendige på balkonger/altaner/terrasser, er åpne.

11. Boder

11.1. Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i garasje/fellesområder på permanent basis. Inntil eventuelt strøm er innlagt til alle boder, er det tillatt å kople seg til strøm fra fellesanlegget i garasjen for bruk av el-verktøy, midlertidig arbeidslys, støvsuging, lading av "flatt batteri". Merk ikke til El-bil lading.

11.2. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosivt / brennbart materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill). Jmf. Brannforskriftene.

12. Skader og ansvar

12.1. Seksjonseier er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietagere og andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealer.

Skader som påføres sameienes eiendeler skal straks meldes styret. Den som har forårsaket skaden skal, på eget initiativ, og for egen regning, utbedre skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av det respektive styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

13. Branninstruks

13.1. Alle beboerne skal være kjent med branninstruksen som gjelder for Eiganes-Holberg sameiene. Branninstruksen er oppslått på informasjonstavlen i oppgangen i 1. etasje.

14. Endringer

14.1. Styrene kan endre husordensreglene midlertidig, dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel. Slike endringer i disse felles ordensregler skal behandles og eventuelt vedtas på de-påfølgende årsmøter for de fire Eiganes-Holberg sameiene.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, org. nr. 916 061 838

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15.05. 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter reviderte vedtekter av 17.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Stavanger kommune, tinglyst 15.06.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 58, bnr. 2239 i Stavanger kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og for leilighetene i 1 . etasje inngår terrassene som en del av seksjonen innenfor, da disse terrassene anses som en del av bygningen. Det samme gjelder balkongene/altanene i overliggende etasjer. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av tildelt

- Bod i garasjeanlegget
- Parkeringsplass i garasjeanlegget

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Fellesarealene, med unntak av seksjonerte tilleggsdeler (boder og garasjeplasser), disponeres av alle beboere til det de er beregnet for.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/altaner/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig råderett

(1) Seksjonseieren rår som en eier og har full rettslig råderett over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon skal oppgis.

(5) Nye begrensninger i rettslig råderett krever skriftlig samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

3-2 Fasadeendringer

(1) Det tillates ikke endringer av fasade utover det som er nevnt i disse vedtekter.

(2) For å ivareta byggets arkitektoniske kvaliteter og for å sikre et godt helhetsinntrykk vil det ikke tillates innglassing av balkonger, altaner og terrasser utover det som er levert som del av prosjektet eller er tidligere godkjent.

(3) Det skal søkes styret for godkjenning av utforming og innfesting i yttervegg. Dette gjelder solavskjerming, vindavskjerming og annet.

(4) Solskjerming kan etableres på utsiden av vinduene. Det er tillatt å bruke utvendige screens. For seksjonene i 4. etasje er det tillatt å montere markiser etter nærmere beskrivelser.

(5) Flyttbare og midlertidige anordninger for vindskjerming og solskjerming er tillatt. Disse kan ikke ha permanente festeanordninger i fasade, søyler eller liknende.

(6) Glassavskjerming (i motsetning til innglassing som er behandlet ovenfor) av terrasser, altaner og balkonger utover det som er levert som del av prosjektet, er ikke tillatt.

(7) Det er ikke tillatt å endre på balkonger, altaner og terrassers utseende. Maling av vegger, gulv og tak innenfor seksjonseierens balkonger er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

(8) Oppsetting av varmepumper, antenner, parabolantenne og lignende krever skriftlig søknad til styret.

(9) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(10) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(11) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og felles uteområde

(1) Sameiet er en del av et større boligområde oppført innenfor kvartalet Eiganes-Holberg. (Trinn 1, trinn 2 og trinn 3.)

(2) Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder er lokalisert i en egen parkeringskjeller med gnr. 58 bnr 2255 i Stavanger kommune, heretter benevnt «Garasjeanlegget». Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter benevnt «Felleseiendommen» med gnr. 58 bnr 2216.

(3) Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i Vedtekter for Sameiet Eiganes Holberg Felles.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Styret skal deretter sørge for at nødvendige reparasjonsarbeider blir iverksatt.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader, fordeling og betaling

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

(2) Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Eiganes-Holberg Felles (Garasjeanlegget og Felleseiendommen). Kostnadsfordelingen er nærmere angitt i vedtektene til Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

(3) Internt i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader tilknyttet Felleseiendommen, enten ved lik sats på hver eller etter sameiebrøk (styret har fullmakt til å beslutte hvilket alternativ som skal gjelde), mens kostnader tilknyttet Garasjeanlegget skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, tjenestetid, valg og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Maksimum sammenhengende periode for styreleder skal være begrenset til 6 år.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden skal forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Eventuelle sakspapirer til de enkelte styresaker skal legges ved møteinnkallingen. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal tilgjengeliggjøres for forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal fastsette et årlig vedlikeholdsprogram for sameiets bygningsmasse.

(2) Videre skal styret, sammen med de andre eierne, og gjennom Sameiet Eiganes-Holberg Felles, sørge for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen forvaltes og driftes på en hensiktsmessig måte til beste for alle de bruksberettigede.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning / årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder og øvrige styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning / årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for årsmøtet, jf. punkt 9.3.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og/eller § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) **eierseksjon**: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) **bruksenhet**: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) **bruksenhetens hoveddel**: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) **bruksenhetens tilleggsdel**: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) **fellesareal**: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene .
f) **boligseksjon**: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) **sameiebrøk**: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) **seksjonering**: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) **reseksjonering**: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) **sameiet** (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Årsmøte Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III 12.05.2025

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Velkommen til årsmøte 2025 i sameiet Eiganes-Holberg Trinn III (Blokk B, Holbergs gate 74 A, B og C)

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

Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 18:00, Bispeboligen, Dues vei 5, 4009 Stavanger

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møtet med forslags-, tale- og stemmerett.
• Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
• En stemme avgis pr. eierandel.
• Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
• Eieren kan møte ved fullmektig.
Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling:

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap for 2024
3. Fastsettelse av honorar
4. Informasjon fra styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles
5. Endring - Vedtekter
6. Innkomne forslag til årsmøtet
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III

Sak 1
Konstituering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets leder, Stig Ellingsen, leder årsmøtet.

Forslag til vedtak:
(Navn) er valgt til å lede årsmøtet.

b) Godkjenning av de stemmeberettigede
Deltakere til møtet registreres i frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Registreringsblanketter og fullmakter godkjennes.

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Marianne Lutsi foreslått.
Som protokollvitner ble [Navn] foreslått

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkalling og saksliste godkjennes

Sak 2
Årsrapport og årsregnskap 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024.
b) Årets resultat NOK –233 282,- foreslås belastet egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
a) Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes.
b) Årets resultat NOK –233.282,- belastes egenkapitalen.

Vedlegg
1. Årsrapport 2024
2. Revisors beretning
3. Årsregnskap 2024

Sak 3
Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 80 000,-.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godtar forslag til styrehonorar. Styret foretar intern fordeling.

Sak 4
Informasjon fra styret i Sameiet Eiganes-Holberg Felles (SEHF-styret)

Avtroppende styreleder i SEHF, Peter Oscar-Andersen, deltar på årsmøtet. Saker som er gjennomført, initiert og under behandling i samarbeid med de andre trinnstyrene og SEHF-styret, er gjengitt nedenfor. Enkelte av sakene som i særlig grad påvirker eierne, er også beskrevet mer detaljert i årsrapporten.

- Nød-belysning for rømningsveier ble oppgradert.
- Hjertestarter ble oppgradert.
- Sykkel-boden ble ryddet.
- Lysarmatur i garasjeanlegget ble kontrollert og sikret til taket.
- Hovedport ble reparert og oppgradert. Hovedporten lukkes raskere enn tidligere.
- Manglende ferdigattest ble utredet. (årsak og sammenheng klarlagt)
- Brannkonsept ble oppdatert. (forberedelse splitt av brannalarm til hvert Trinn)

- Varmeanlegg ble analysert, oppgradert og stabilisert.
- To bergbrønner ble reparert, testet og satt i drift. (20% økning av kapasitet)
- Ladepunkter til el sykler ble installert. (brannforebyggende tiltak)
- Kameraovervåking (CCTV – Closed – Circuit Television) ble installert for sikring av hovedport. Løsningen er dimensjonert for ytterlige utvidelser om dette skulle bli nødvendig.
- Oppgradering av hageanlegg ble prosjektert. Oppstart vår 2025.
- Søppeldunker og beholder for farlig avfall og batterier ble satt ut ved teknisk rom i garasjen.
- VIDEN Forvaltning AS sin driftsenhet er revidert mht. kompetanse og ressurser.
- Løsningsforslag for energioppgradering fra Nordisk Energikontroll AS og OBOS Prosjekt blir ikke realisert. Estimert prosjekt kost MNOK 1,2 + MNOK 0,5. Alternativer utredes i løpet av 2025.

Sak 5
Endring - Vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til reviderte vedtekter er utarbeidet med følgende tekst:
«For å sikre tilfredsstillende sikkerhet i sameiet tillates sikkerhetsovervåking i garasjeområdet ved hjelp av kameraovervåking (CCTV – Closed-Circuit Television). Det forutsettes at systemet driftes forsvarlig og at innsamlet data behandles i henhold til norsk lov»

Forslag til vedtak: Årsmøtet godtar forslag til vedtektsendring og ber styret innarbeide teksten i sameiets vedtekter.

Vedlegg

4. Vedtekter for SEH Trinn III
5. Ordensregler for SEH Trinn III

Sak 6
Innkomne forslag til årsmøtet

Ingen eiere har meldt inn saker til årsmøtet.

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem for 2 år, og to varamedlemmer for 1 år.

Valgkomiteen for Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III foreslår følgende:

Styreleder	Stig Ellingsen,	ikke på valg
Styremedlem	Unni Strand,	ikke på valg
Styremedlem	Kari Raustein,	velges for 2 år
Varamedlem	Berit Tvedt,	velges for 1 år
Varamedlem	Arne Gilje,	overgang fra styremedlem til varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Årsmøte godtar valgkomitéens forslag til styrekandidater.

Valg av valgkomité

Valgkomitémedlemmer velges på årsmøtet. Det skal velges to representanter til valgkomite for 1 år. Valgkomiteens forslag:

Kari-Anne Bækkelund og Ragnar Haver

Forslag til vedtak: Årsmøtet godtar valgkomitéens forslag til kandidater til valgkomiteen.

ÅRSRAPPORT FOR 2024
Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III

Tillitsvalgte
Følgende styre ble valgt i ordinært årsmøte i 2024.

Styret

Leder	Stig Ellingsen	Holbergs gate 74 B
Styremedlem	Arne Gilje	Holbergs gate 74 C
Styremedlem	Trond Eltervåg	Holbergs gate 74 A
Varamedlem	Victor Prestholm	Holbergs gate 74 C
Varamedlem	Unni Strand	Holbergs gate 74 B

Trond Eltervåg fratrådte styret i juni 2024. I ekstraordinært årsmøte 05.07.2024 ble Unni Strand valgt til styremedlem og Berit Tvedt valgt som varamedlem.

Styrets medlemmer/varamedlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Styret sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Valgkomiteen

Kari-Anne Bækkelund	Holbergs gate 74 B
Ragnar Haver	Holbergs gate 74 A

Kontaktinformasjon styret
Styret har e-post: post@eiganesholberg3.no

Generelle opplysninger om Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III
Sameiet består av 25 seksjoner. Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916061838, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Holbergs gate 74 A, B, C, 4009 Stavanger
Gårdsnummer 58, Bruksnummer 2239

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

Styret tilstreber god saksbehandling og godt samarbeid. Et eget HMS-utvalg fører tilsyn med sameienes fellesområder. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses.

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av VIDEN Forvaltning AS i henhold til kontrakt. Regnskapet føres av statsautorisert regnskapsfører Ola Nygaard.

Sameiets revisor etter at VIDEN Forvaltning AS overtok forretningsførselen i 2024 er Revisjon Vest AS v/ statsautorisert revisor Morten Johnsen.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 7 styremøter i 2024 samt nødvendig dialog ved behov for avklaringer.

Det ble avholdt tre årsmøter i 2024. Et ordinært og to ekstraordinære årsmøter. Ordinært årsmøte ble avholdt den 23. april 2024. De ekstraordinære årsmøtene ble gjennomført digitalt. Årsmøtet i juli behandlet endringer i styret etter at Trond Eltervåg trådte ut av styret. Unni Strand endret rolle fra varamedlem til styremedlem. Berit Tvedt ble valgt til verv som varamedlem.

I desember ble det avholdt årsmøte for å fatte beslutning om installasjon av overvåkingskamera i garasjeanlegget. Årsmøtet var påkrevd etter Personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR).

Styrets arbeidsfordeling har vært:
Stig Ellingsen, styreleder, Arne Gilje, økonomi, Unni Strand, styremedlem, Berit Tvedt, forberedelse av sakskartet og Victor Prestholm, varamedlem.

Unni Strand har sammen med Stig Ellingsen vært Trinn III´s representanter i SEHF-styret.

SEH Trinn III har fra oppstarten nytt godt av de andre Trinnstyrene og SEHF-styret som har gjort en betydelig innsats til fellesskapets beste. Styrene og alle deres tillitsvalgte har over tid utviklet en verdifull kompetanse og kunnskap om alle sider ved driften av sameiene. Dette er viktig erfaring å ta vare på og bringe videre.

1. juli 2024 byttet sameiet forretningsfører. Ny forretningsfører er VIDEN Forvaltning AS. Ved overgangen fra OBOS til VIDEN Forvaltning AS har vi sikret at all dokumentasjon– teknisk som funksjonell – er overført til VIDEN Forvaltning AS, som har ansvar for å gjøre dokumentene tilgjengelige på sine digitale plattformer. Denne prosessen er enda ikke fullført. Vi har vært og er i en prosess med å gjøre oss kjent med VIDEN Forvaltning AS og deres digitale verktøy som støtter vårt styrearbeid.

Det er etablert nye rutiner for drift av fellesanleggene. Hensikten har vært å forenkle vår oppfølging med løpende drift av sameiet. VIDEN Forvaltning AS sin driftsenhet har i løpet av perioden etablert en driftsfunksjon med tjenester som også vil kunne benyttes av beboere. Overgangen til VIDEN Forvaltning AS var ved årsskiftet fortsatt under utvikling.

Hensikten var (og er) å forenkle sameiernes og beboernes «drift» av egen bolig og sameiets fellesområder.

Styret i Trinn III vurderer dagens samarbeid med de øvrige Trinn-styrene og SEHF-styret som i all hovedsak konstruktivt med godt samarbeidsklima. Fram til 2023 har Trinnstyre-medlemmer hatt tilgang til SEHF sin digitale styreportal. Denne tilgangen for styremedlemmer som ikke er i SEHF-styret ble imidlertid stengt etter en flertallsbeslutning i SEHF-styret. Trinn III har fortsatt et ønske om og behov for å gi alle Trinnstyremedlemmene og varamedlemmene tilgang til denne. SEHF-styret har ikke ønsket å gjenåpne denne tilgangen. Etter Trinn III-styrets vurdering er dette et forhold som gjør styrearbeidet i Trinn-styret tungvint samtidig som det skaper utfordringer i samspillet mellom Trinn-styret og SEHF-styret.

SEHF-styret har pr dags dato ikke vararepresentanter. Trinn III har overfor inneværende års årsmøte i SEHF foreslått endring i vedtektene med sikte på å utvide styret med varamedlemmer fra hvert av trinnene. Dette forslaget til vedtektsendring er basert på Trinn III´s ønske om formalisert tilgang til den digitale styreportalen til SEHF for Trinnets styre- og varamedlemmer.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret ivaretar internkontrollen i sameiet i samarbeid med SEHF-styret og gjennomføres av et felles HMS-utvalg. Trond Eltervåg representerer SEH Trinn III i utvalget.

HMS-utvalget er SEHF-styrets og de tre Trinnstyrenes organ som fører tilsyn med HMS-relaterte forhold. Tilsynet innebærer vurdering og rapportering av risiko og å dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Gjennom HMS-utvalget ivaretas internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

I leilighetene skal det være brannslukkingsutstyr. Det er eiers plikt å kontrollere utstyret.

Kameraovervåking - tiltak i garasjeanlegget for å øke sikkerheten.

Flere beboere har i 2024 erfart hærverk på sine biler. Styret har sett på mulige tiltak for å øke sikkerheten og redusere risikoen for hærverk**.** Sameiene har etter godkjenning i ekstraordinære årsmøter installert kameraovervåking (CCTV)i deler av garasjeområdet.

Forslag til vedtektsendring relatert til installasjon av CCTV tas inn i vedtektene som må vedtas på årsmøtet.

Varmeanlegg – en oppdatering

I første halvår av 2024 gjennomførte SEHF-styret målinger og arbeid med å effektivisere energibrønnene, som ga uventet høye kostnader som ikke var budsjettert. Dette medførte at Trinnene måtte gjøre ekstraordinære innbetalinger til Fellessameiet.

Varmeanlegget, som er den største enkelt-forbrukeren av energi i Fellessameiet med hele 82%, er nå optimalisert og går stabilt. Analyser og justeringer av så vel brønnparken som anlegg og styringslogikk er fullført. Målinger av faktisk oppnådd besparelse fra varmepumpene er gjennomført og logges kontinuerlig.

Punkterte glass i verandadører

I årsrapporten for 2023 rapporterte vi at flere glass i terrassedørene i Trinn III hadde punktert og at disse var erstattet av leverandøren som reklamasjonssak. Ny inspeksjon i 2024 viste at 10 dører hadde samme skade. Etter forhandlinger med leverandøren lyktes vi å få skiftet samtlige 10 glass, også dette som reklamasjonssak. Leverandøren behandlet saken som «produksjonsfeil».

Råteskader i 4. etasje

Vi rapporterte i årsrapporten for 2023 også om til dels omfattende råteskader på rekkverkene på balkongene i 4. etasje. Styret besluttet å skifte alt treverket på alle de fire enhetene i 4. etasje. Tilsvarende er gjort i Trinn II.

El-bil ladere

Anlegget ble oppgradert og ferdigstilt ultimo 2023 og startet opp i februar 2024.

Forprosjekteringen fanget imidlertid ikke opp flere viktige faktorer både når det gjelder utstyr, kontroll av driften (blant annet i forhold til avregningsmodellen) og kostnadssiden.

De fleste av punktene er nå avklart og kontroller implementert, men metode for avregning av energi i sanntid er det ikke full klarhet i ennå (energi i sann tid). Av den grunn innførte SEHF-styret fastpris pr. kW/t fra årsskiftet 2024/25. Her arbeides det med en mer optimal løsning for Fellessameiet og brukerne av El-ladesystemet.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg Forsikring A/S med polisenummer 8548276. Forsikringen dekker bygningen med fellesarealer. Inkludert i forsikringen er også:

- Huseieransvarsforsikring
- Styreansvarsforsikring
- Rettshjelpsforsikring

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Prosess for valg av ny forretningsfører

På initiativ fra SEHF-styret inviterte de tre Trinnstyrene to aktører, OBOS og VIDEN Forvaltning AS, til å gi tilbud på tjenester for forretningsførsel og driftstjenester. Konklusjonen som var enstemmig i de tre trinn-styrene og SEHF-styret, var å skifte forretningsfører fra OBOS til VIDEN Forvaltning AS fra og med 1.7.2024. VIDEN Forvaltning AS har en enhet for forretningsførsel og en driftsenhet. Enheten for forretningsførsel har ansvar for den administrative delen av oppdraget. Driftsenheten har ansvar for den driftstekniske delen av oppdraget (garasje, teknisk og fellesområder ute).

Overgang til VIDEN Forvaltning AS

Tillitsvalgt i styret kopierte all dokumentasjon inklusiv årsmøte- og styrereferater fra OBOS til VIDEN Forvaltning AS sin digitale plattform. Også dokumentasjon fra VIBBO ble overført elektronisk.

VIDEN Forvaltning AS sin driftsenhet overtok driftsoppgaver fra Flotte Randaberg fra 1.6.2024.

Erfaringer med VIDEN Forvaltning AS som forretningsfører

Etter (i skrivende stund) nesten ett års samarbeid med VIDEN Forvaltning AS som forretningsfører vil det gjennomføres en evaluering av tjenestene.

Erfaringer med VIDEN Forvaltning AS sine driftstjenester

Vi har fått en bedre og enklere drift av sameiets fellesområder, hvor kontakt med VIDEN Forvaltning AS sine driftsfunksjoner oppleves for både tillitsvalgte og beboerne enklere og mer effektivt enn tidligere.

Utsikter for 2025

Styret vil fortsette – i tett samarbeid med SEHF-styret og de to andre Trinnstyrene - arbeidet med å tilrettelegge for et enda bedre «Bo Godt» bo-miljø for våre beboere i sameiene. SEHF-styret har sammenstilt en liste av forhold en vil tilstrebe at er eller kommer på plass.

- Et trygt miljø videreutvikles og at det er enkelt å påkalle bistand dersom det er et behov.
- Tekniske innordninger i leilighetene fungerer og teknisk bistand ved behov er tilgjengelig og forutsigbart.

- Felleskostnadene oppfattes legitime og er forutsigbare.
- Ordensregler og vedtekter er fornuftige og enkle å forstå med klare ansvarsforhold mellom sameiet og eier av boligseksjonen.
- Utemiljø og fellesområder er tiltalende og blir kontinuerlig vedlikeholdt.
- Forholdet mellom SEHF-styret, Trinnstyrene og seksjonseierne oppleves tillitsfullt og konstruktivt.
- Lover og regler ivaretas gjennom regelmessig internkontroll.
- Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS) følges kontinuerlig opp og rapporteres.
- Vi til enhver tid har kunnskaper om vedlikehold av bygningsmassen og aktivt foretar forebyggende vedlikehold.
- God budsjett- og kostnadsstyring som sikrer økonomi til drift og vedlikehold.

På våre fellesanlegg har SEHF-styret planer om å gjøre følgende i 2025:

- Hageanlegget oppgraderes vår/sommer 2025 og etablere tiltak for å hindre uønsket ferdsel og belastning på områder utenfor stier og veier etableres.
- Trekkerør for vanning av plante-kasser installeres.
- Alternative løsninger for ytterlige økt effektivitet av varmeanlegget utredes.
- Ledningsnett for vannbåren varme isoleres hvor dette mangler/ er skadet.
- Sirkulasjonsventiler for sirkulasjon av varmtvann blir skiftet fra trykkstyrt til temperaturstyrt.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets økonomiske situasjon ved årsskiftet 2024/2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter
Driftsinntekter i 2024 var til sammen NOK 1 225 937,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var til sammen NOK 1 457 594,-.
Dette er en økning med NOK 520 771,- i forhold til 2023,- og henger sammen med kostnader knyttet opp mot forbedring av vårt varmeanlegg og andre anskaffelser og vedlikehold i regi av SEHF-styret.

Resultat
Årets resultat med et underskudd på NOK 233 282,- kommer frem i resultatregnskapet og foreslås inndekket med egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Likviditeten (bankinnskudd) pr. 31.12.2024 var NOK 136 332,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for Trinn III for 2025.Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet for 2024. I 2025-budsjettet er det lagt inn en økning i inntektene (husleien) på 7% i forhold til 2024-budsjettet.

De største postene i budsjettet er kostnader til Fellessameiet estimert til NOK 512 914,- i 2025, og kostnader til drift og vedlikehold i Trinn III estimert til NOK 302 691,- i 2025. Fellessameiet og vårt Trinn III sameie har fortsatt betydelige vedlikeholdsoppgaver foran seg i de kommende årene, som vil trekke på disse to budsjettpostene. Styret er opptatt av god regnskapsstyring både for Fellessameiet og for Trinn III, og vil fortsette å tilstrebe gode beslutningsprosesser og budsjettdisiplin for kommende investeringer i drift og vedlikehold både for Fellessameiet og Trinn III. Målet er å holde seg innen budsjettrammen i 2025 og på sikt å bygge opp en buffer for sameiets fremtidige vedlikeholdsbehov.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Eiganes-Holdberg Trinn III

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eiganes-Holdberg Trinn III som viser et underskudd på kr 233 282. Årsregnskapet 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 rettvisende 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 regnskapsskikk 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. 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 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.

Revisjon Vest AS – org.nr. 982 519 411 MVA
Maskinvelen 28 – 4033 Stavanger – telefon: 51 95 87 80 – e-post: post@revisjonvest.no - www.revisjonvest.no
medlemmer av Den norske Revisorforening

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Stavanger, 24. april 2025
Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET EIGANES-HOLBERG TRINN III

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innkrevd felleskostnader		1 225 937	1 092 682	1 245 480
Sum driftsinntekter		1 225 937	1 092 682	1 245 480
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	74 165	87 690	88 575
Forretningsførerhonorar		51 901	58 420	42 500
Forretningsfører ekstratjenester		16 925	6 531	25 000
Revisjonshonorar		0	7 500	8 000
Vaktmester		38 996	12 166	73 600
Drift og vedlikehold	2	383 179	275 202	302 691
TV, internett o.l.		58 715	53 698	62 700
Forsikring		51 979	46 743	70 000
Driftskostnader garasje (Felles)	3	719 690	281 631	512 914
Andre kostnader		62 045	107 242	53 500
Sum driftskostnader		1 457 594	936 823	1 239 480
Driftsresultat		-231 657	155 859	6 000
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		890	3 959	0
Annen rentekostnad		2 515	4 000	6 000
Resultat av finansposter		-1 625	-41	-6 000
Årsresultat	4	-233 282	155 818	0
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-233 282	155 818	0
Sum overføringer		-233 282	155 818	0

V E D T E K T E R

for

Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, org. nr. 916 061 838

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 15.05. 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter reviderte vedtekter av 17.04.2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Stavanger kommune, tinglyst 15.06.2015.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr. 58, bnr. 2239 i Stavanger kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og for leilighetene i 1 . etasje inngår terrassene som en del av seksjonen innenfor, da disse terrassene anses som en del av bygningen. Det samme gjelder balkongene/altanene i overliggende etasjer. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av tildelt

- Bod i garasjeanlegget
- Parkeringsplass i garasjeanlegget

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Fellesarealene, med unntak av seksjonerte tilleggsdeler (boder og garasjeplasser), disponeres av alle beboere til det de er beregnet for.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
Balkonger/altaner/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes
BRA.

2. Rettslig råderett

(1) Seksjonseieren rår som en eier og har full rettslig råderett over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.2

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon skal oppgis.

(5) Nye begrensninger i rettslig råderett krever skriftlig samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

3-2Fasadeendringer

(1)Det tillates ikke endringer av fasade utover det som er nevnt i disse vedtekter.

(2) For å ivareta byggets arkitektoniske kvaliteter og for å sikre et godt helhetsinntrykk vil det ikke tillates innglassing av balkonger, altaner og terrasser utover det som er levert som del av prosjektet eller er tidligere godkjent.

(3) Det skal søkes styret for godkjenning av utforming og innfesting i yttervegg. Dette gjelder solavskjerming, vindavskjerming og annet.

(4) Solskjerming kan etableres på utsiden av vinduene. Det er tillatt å bruke

utvendige screens. For seksjonene i 4. etasje er det tillatt å montere markiser etter nærmere beskrivelser.

(5) Flyttbare og midlertidige anordninger for vindskjerming og solskjerming er tillatt. Disse kan ikke ha permanente festeanordninger i fasade, søyler eller liknende.

(6) Glassavskjerming (i motsetning til innglassing som er behandlet ovenfor) av terrasser, altaner og balkonger utover det som er levert som del av prosjektet, er ikke tillatt.

(7) Det er ikke tillatt å endre på balkonger, altaner og terrassers utseende. Maling av vegger, gulv og tak innenfor seksjonseierens balkonger er ikke tillatt uten forutgående godkjenning fra styret.

(8) Oppsetting av varmepumper, antenner, parabolantenne og lignende krever skriftlig søknad til styret.

(9) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(10) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(11) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-3Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser, boder og felles uteområde

(1) Sameiet er en del av et større boligområde oppført innenfor kvartalet Eiganes-Holberg. (Trinn 1, trinn 2 og trinn 3.)

(2) Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder er lokalisert i en egen parkeringskjeller med gnr. 58 bnr 2255 i Stavanger kommune, heretter benevnt

«Garasjeanlegget». Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter benevnt «Felleseiendommen» med gnr. 58 bnr. 2216.

(3) Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i Vedtekter for Sameiet Eiganes Holberg Felles.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette

gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Styret skal deretter sørge for at nødvendige reparasjonsarbeider blir iverksatt.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig

tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader, fordeling og betaling

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

(2) Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III vil også bli belastet med sin andel av felleskostnadene for Sameiet Eiganes-Holberg Felles (Garasjeanlegget og Felleseiendommen). Kostnadsfordelingen er nærmere angitt i vedtektene til Sameiet Eiganes-Holberg Felles.

(3) Internt i Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III skal hver seksjonseier dekke sin andel av kostnader tilknyttet Felleseiendommen, enten ved lik sats på hver eller etter sameiebrøk (styret har fullmakt til å beslutte hvilket alternativ som skal gjelde), mens kostnader tilknyttet Garasjeanlegget skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. Eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, tjenestetid, valg og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer. Det skal også velges to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Maksimum sammenhengende periode for styreleder skal være begrenset til 6 år.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer selv fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden skal forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Eventuelle sakspapirer til de enkelte styresaker skal legges ved møteinnkallingen. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal tilgjengeliggjøres for forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal fastsette et årlig vedlikeholdsprogram for sameiets bygningsmasse.

(2) Videre skal styret, sammen med de andre eierne, og gjennom Sameiet Eiganes-Holberg Felles, sørge for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen forvaltes og driftes på en hensiktsmessig måte til beste for alle de bruksberettigede.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning / årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styreleder og øvrige styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

(3) Årsberetning / årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette

strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommenb)
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for årsmøtet, jf. punkt 9.3.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven § 38 og/eller § 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) **eierseksjon**: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) **bruksenhet**: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) **bruksenhetens hoveddel**: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) **bruksenhetens tilleggsdel**: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) **fellesareal**: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene .
f) **boligseksjon**: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) **sameiebrøk**: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) **seksjonering**: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) **reseksjonering**: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) **sameiet** (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Se. Eiganes-Holberg Trinn III

Organisasjonsnummer: 916061838
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Bispeboligen, Dues vei 5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår at Stig Ellingsen leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Stig Ellingsen er foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Berit Tvedt foreslått. Som protokollvitner ble Helge Vestad foreslått.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75.000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår at honoraret holdes på samme nivå som tidligere år.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen for Sameiet Eiganes – Holberg Trinn III foreslår at følgende personer velges til styre:

Styreleder Stig Ellingsen, velges for 2 år

Styremedlem Arne Gilje, velges for 2 år

Varamedlem Unni Strand, velges for 1 år

Varamedlem Victor Prestholm, velges for 1 år

Styremedlem Trond Eltervåg, står ikke på valg

Arne Gilje stiller seg til disposisjon som styremedlem for ett år og påfølgende år som varamedlem.

.....

Valgkomite

Ragnar Haver, velges for 1 år

Kari-Anne Bækkelund, velges for 1 år

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Stig Ellingsen

Følgende stilte til valg:

Stig Ellingsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Arne Gilje

Arne Gilje ble valgt som styremedlem for to år. Arne har imidlertid gitt uttrykk for at han ønsker å gå over til å bli varamedlem om ett år. Neste årsmøte i 2025 bes ta hensyn til dette.

Følgende stilte til valg:
Arne Gilje

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Victor Prestholm
Unni Strand

Følgende stilte til valg:
Victor Prestholm
Unni Strand

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kari-Anne Bækkelund
Ragnar Haver

Følgende stilte til valg:Kari-Anne Bækkelund Ragnar Haver

Protokollen signeres av:

Møteleder: Stig Ellingsen /s/
Protokollfører: Berit Tvedt /s/
Protokollvitne: Helge Vestad /s/

Innkalling til ekstraordinært årsmøte 05.07.2024 for Sameiet Eiganes-holberg Trinn III.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Stig Ellingsen velges til møteleder. Arne Gilje signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Personvalg

Styremedlem, Trond Eltervaag, trekker seg fra sin rolle som styremedlem i sameiet Eiganes-Holberg, dette medfører endringer i styret.

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Unni Strand

Kandidater til **Varamedlem**:

- Berit Alvilde Tvedt

Sameiet Eiganes-holberg Trinn III

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 05.07.2024

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 17 stemmer

"Styreleder Stig Ellingsen velges til møteleder. Arne Gilje signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 17
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

Styremedlem, Trond Eltervaag, trekker seg fra sin rolle som styremedlem i sameiet Eiganes-Holberg, dette medfører endringer i styret.

Valgkomiteen har kommet med sin innstilling

Styremedlem (2 år)
Unni Strand Valgt
Totalt antall stemmer: 17

Varamedlem
Berit Alvilde Tvedt Valgt
Totalt antall stemmer: 17

Styret består nå av:

Styreleder	Stig Elllingsen	2026
Styremedlem	Arne Gilje	2025
Styremedlem	Unni Strand	2026
Varamedlem	Victor Prestholm	2025
Varamedlem	Berit Alvilde Tvedt	2025

Ekstraordinært årsmøte 05.07.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ellingsen, Stig	**2024-07-08**	**Gilje, Arne**	**2024-07-08**

Identifikasjon

bankID Ellingsen, Stig

Identifikasjon

bankID Gilje, Arne

styret.com

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

VEDTEKTER

for

SAMEIET EIGANES-HOLBERG FELLES (ET TINGSRETTSLIG SAMEIE)

Revidert på sameiermøtet den 17. april 2023.

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET EIGANES-HOLBERG, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Eiganes-Holberg er et større boligområde som består av 3 boligblokker med følgende eierseksjonssameier og eiendommer:

- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn I, etablert på gnr 58 bnr 2233
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn II, etablert på gnr 58 bnr 2234
- Eierseksjonssameiet Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III, etablert på gnr 58 bnr 2239
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en egen anleggseiendom med gnr 58 bnr 2255 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendom etablert på gnr 58 bnr 2216 ("Felleseiendommen")

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for seksjonseierne, deres husstandsmedlemmer, gjester og leietakere (heretter benevnt «Beboere» / «Beboerne») innenfor boligfeltet, er lokalisert i Garasjeanlegget. I tillegg er gjesteparkeringsplasser, teknisk rom og rom for sykkelparkering lokalisert i Garasjeanlegget.

Videre skal Felleseiendommen være til felles bruk for Beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget skal eies i fellesskap av eierseksjonssameiene på boligområdet Eiganes-Holberg. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget skal

administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

Felleseiendommen skal eies av eierseksjonssameiene på boligområdet Eiganes-Holberg i fellesskap, og skal administreres/organiseres av Sameiet Eiganes-Holberg Felles i henhold til disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet i disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie i disse eiendommene skal være:

- Sameiet Eiganes-Holberg Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av de tre eierseksjonssameiene innenfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Formålet med Sameiet Eiganes-Holberg Felles (heretter benevnt «Fellessameiet») er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte eierseksjonssameiene og deres Beboere.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte eierseksjonssameier og deres Beboere har i Fellessameiet.

2. FELLESSAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Eierseksjonssameiene eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 58 bnr 2255 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Eiganes- Holberg.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt rom for sykkelparkering og teknisk rom.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på antall parkeringsplasser lagt ut til eksklusiv bruk innenfor hvert av

eierseksjonssameiene:

- Seksjonseierne i Trinn I skal ha totalt 29 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 29/87
- Seksjonseierne i Trinn II skal ha totalt 33 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 33/87

Seksjonseierne i Trinn III skal ha totalt 25 parkeringsplasser, som gir en eierandel på 25/87

2.2 Felleseiendommen

Eierseksjonssameiene eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring boligblokkene innenfor Eiganes-Holberg / gnr. 58 bnr 2216.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende antall eierseksjoner innenfor henholdsvis hvert enkelt eierseksjonssameie. Dette gir følgende eierandeler:

- Trinn I skal ha en eierandel på 29/87
- Trinn II skal ha en eierandel på 33/87
- Trinn III skal ha en eierandel på 25/87

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består bl a av parkeringsplasser og boder som er tildelt de respektive seksjonseiere i de respektive eierseksjonssameier. Den enkelte seksjonseier har ervervet bruksretten til tildelt parkeringsplass og bod sammen med sin eierseksjon.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av vedlagte dokument som inneholder kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass, se vedlegg 1. Bruksrettene er tinglyst på de respektive rettighetshaverne ved at det er tinglyst likelydende erklæringer for de tre eierseksjonssameiene på Garasjeanlegget, gnr. 358, bnr. 2, som senere er endret til gnr. 58, bnr. 2255.

De tre erklæringene er som følger:

1. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2233 snr. 1 til snr. 29, tinglyst 30. april 2013
2. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2234 snr. 1

til snr. 33, tinglyst 09. oktober 2014
3. Erklæring om eksklusive bruksrettigheter for gnr. 58, bnr. 2239 snr. 1 til snr. 25, tinglyst 14. august 2015

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen de i utgangspunktet ble solgt sammen med.

Styret i Fellessameiet kan ved behov foreta endring i organiseringen av parkeringsplassene. Styret har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers eksklusive bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) har gitt sitt skriftlige samtykke til dette.

I Garasjeanlegget er det gjesteparkeringsplasser som er dimensjonert for personer med nedsatt funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, husstandsmedlem til seksjonseier eller leietaker til seksjon i samsvar med vilkårene i «Forskrift av 1. januar 2017 om parkeringstillatelse for forflytningshemmede», er tildelt særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede, kan Styret etter søknad tildele en gjesteparkeringsplass dimensjonert for personer med nedsatt funksjonsevne til vedkommende. Styret skal samtidig pålegge den som får tildelt slik plass om å stille sin opprinnelige parkeringsplass tilgjengelig som gjesteparkeringsplass. Byttet skal anses å være midlertidig, og skal falle bort når vedkommende bruker ikke lenger innehar særskilt parkeringsbevis for forflytningshemmede / ikke lenger har behov for særskilt tilpasset parkeringsplass.

Det er ikke tillatt å henge opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Fellessameiet. Fellessameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

4. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDBILER

En seksjonseier har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Samtykke kan kun nektes om det foreligger saklig grunn til det.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den

enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Eierseksjonssameiene og deres Beboere har rett til å benytte Felleseiendommen til det den er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Beboere hindres i å bruke den. 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 Fellessameiet eller eierseksjonssameiene.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av eierseksjonssameiene kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til andre seksjonseiere innenfor boligområdet Eiganes-Holberg.

Ingen av eierseksjonssameiene har rett til å kreve Fellessameiet oppløst.

7. STYRET

Fellessameiets styre skal bestå av 6 medlemmer, hvor de tre eierseksjonssameiene skal være representert med to medlemmer hver.

Hvert eierseksjonssameie oppnevner sine styremedlemmer som fungerer til nye oppnevnes. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer. Eventuelle sakspapirer til de enkelte styresaker skal legges ved møteinnkallingen.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer eierseksjonssameiene og forplikter Fellessameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder eierseksjonssameienes 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 Fellessameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen, samt at Fellessameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette 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 4 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 Fellessameiet utøves av sameiermøtet. De tre eierseksjonssameiene ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøtet hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Fellessameiet 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 juni. 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 bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten 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 eierseksjonssameiene 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 avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert eierseksjonssameie har 1 stemme pr eierseksjon i sitt sameie. 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

...er Felleseiendommen som etter forholdene i Fellessameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med eierseksjonssameienes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for eierseksjonssameiene på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de eierseksjonssameier beslutningen gjelder:

- At bestemte eierseksjonssameier skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige eierseksjonssameier for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte eierseksjonssameier eller seksjonseiere en urimelig fordel på andre eierseksjonssameiers eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiemøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver skriftlig samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer et eierseksjonssameie, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i de respektive eierseksjonssameier.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. 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 og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor.

Styret skal sørge for at hvert enkelt eierseksjonssameie innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Sameiet Eiganes-Holberg 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 det enkelte eierseksjonssameie og avregnes med det nye beløpet.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Fellessameiets felleskostnader betales av eierseksjonssameiene 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 det enkelte eierseksjonssameie for Fellessameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DET ENKELTE EIERSEKSJONSSAMEIE

For eierseksjonssameienes felles ansvar og forpliktelser hefter det enkelte eierseksjonssameiet solidarisk utad. Innad i Fellessameiet (i regressomgangen) hefter hvert enkelt eierseksjonssameie i forhold til sin eierandel i Fellessameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget med tilhørende utstyr, samt Felleseiendommen med tilhørende utstyr, skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

Innkalling til ordinært årsmøte 15.05.2025 for Sameiet Eiganes-holberg Felles.

Møtested:
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Personvalg
Sak 5: Styrehonorar
Sak 7: Innkomne forslag til vedtektsendring.
Sak 7: Regnskap

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"Styreleder Peter Oscar-Andersen velges til møteleder. ..... signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: kr. 1.924.229,-
Utgifter: kr. 2.338.899,-

Driftsresultat: kr. -414.670,-

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 5: Styrehonorar

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. #####

Sak 7: Innkomne forslag til vedtektsendring.

Forslag fra trinn III om vedtektsendring
Forslag fra styret i Felles om vedtektsendring:
«For å sikre tilfredsstillende sikkerhet i sameiet tillates sikkerhetsovervåking i garasjeområdet ved
hjelp av CCTV. Det forutsettes at systemet driftes forsvarlig og at innsamlet data behandles i henhold til norsk lov»

Alternativ 1

Sak 7: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: NNN (mot budsjett NNN)
Utgifter: NNN (mot budsjett NNN)

Resultat: NNN (mot budsjett NNN)
Disponible midler pr 31.12: NNN

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
NNN

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Eiganes-Holdberg Felles

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Eiganes-Holdberg Felles som viser et underskudd på kr 410 757. Årsregnskapet 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 rettvisende 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 regnskapsskikk 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 nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. 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 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.

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Stavanger, 23. mars 2025
Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

BankID Signing
Stig Ellingsen
2025-03-05

BankID Signing
Jan Gustav Knudsen
2025-03-06

BankID Signing
Mariann Ringen
2025-03-12

BankID Signing
Magne Arnfinn Botnan
2025-03-13

BankID Signing
Peter Andreas Oscar-Andersen
2025-03-13

Årsregnskap 2024
Sameiet Eiganes-Holberg Felles

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 916 877 005

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET EIGANES-HOLBERG FELLES

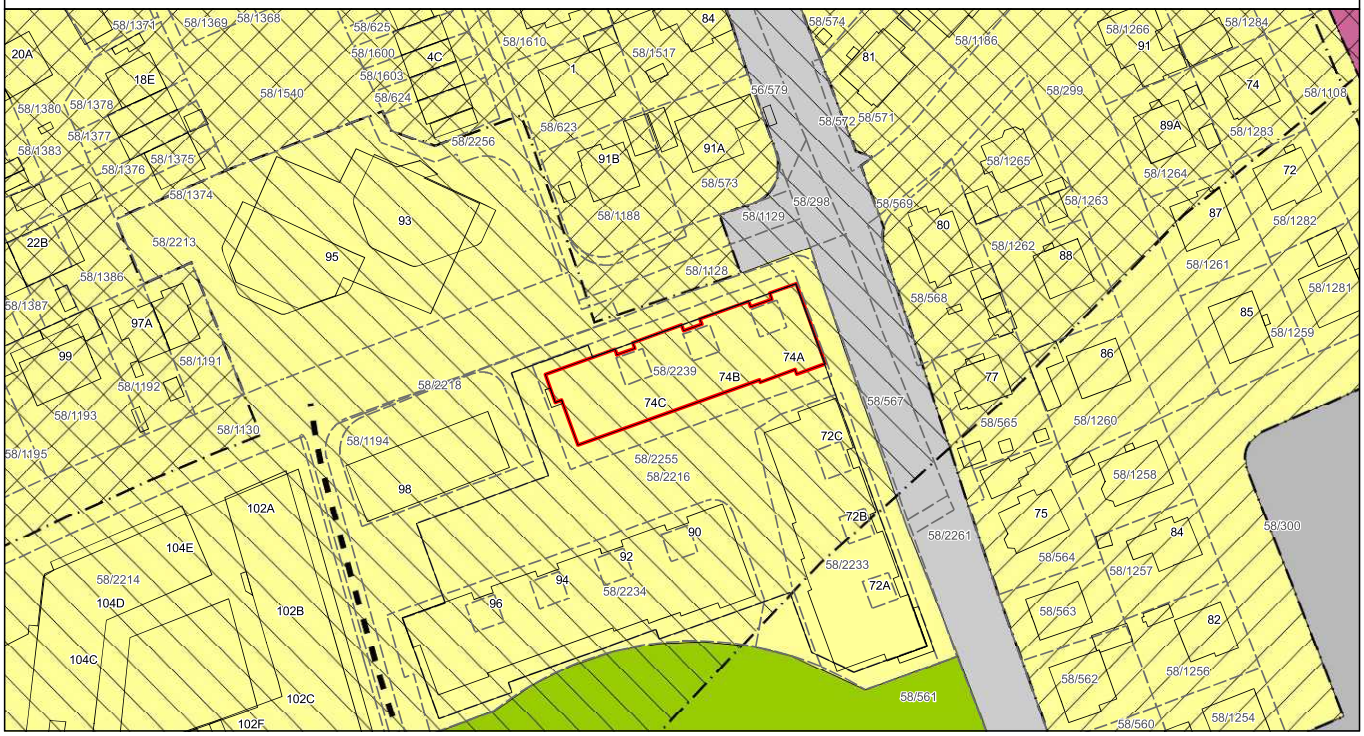
INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 031 302	1 061 574	1 785 000
Lading el-bil		30 318	0	0
Leie parkering		99 482	0	13 200
Innbetalinger strøm/varmtvann		0	0	90 000
Annen driftsinntekt		763 127	503 559	0
Sum driftsinntekter		**1 924 229**	**1 565 133**	**1 888 200**
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	6 846	28 525	68 460
Avskrivning av driftsmidler	2	5 656	5 656	0
Forretningsførerhonorar		29 842	48 435	10 000
Forretningsfører ekstratjenester		214 835	246 006	5 000
Revisjonshonorar		0	8 656	8 500
Vaktmester		160 072	116 472	40 000
Drift og vedlikehold	3	1 576 330	378 439	1 040 000
TV, internett o.l.		3 735	3 748	4 000
Forsikring		41 926	38 114	80 000
Kommunale avgifter		35 040	35 040	35 000
Strøm og oppvarming		215 781	135 580	550 000
Andre kostnader		48 836	3 971	17 000
Sum driftskostnader		**2 338 899**	**1 048 642**	**1 857 960**
Driftsresultat		**-414 670**	**516 491**	**30 240**
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		3 913	7 528	10 000
Resultat av finansposter		**3 913**	**7 528**	**10 000**
Årsresultat	**4**	**-410 757**	**524 019**	**40 240**
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-410 757	524 020	40 240
Sum overføringer		**-410 757**	**524 020**	**40 240**

Kommuneplan

Adresse: Holbergs gate 74A, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2239/0/14
Dato: 2025-11-06 Planident: KP 2023-2040
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

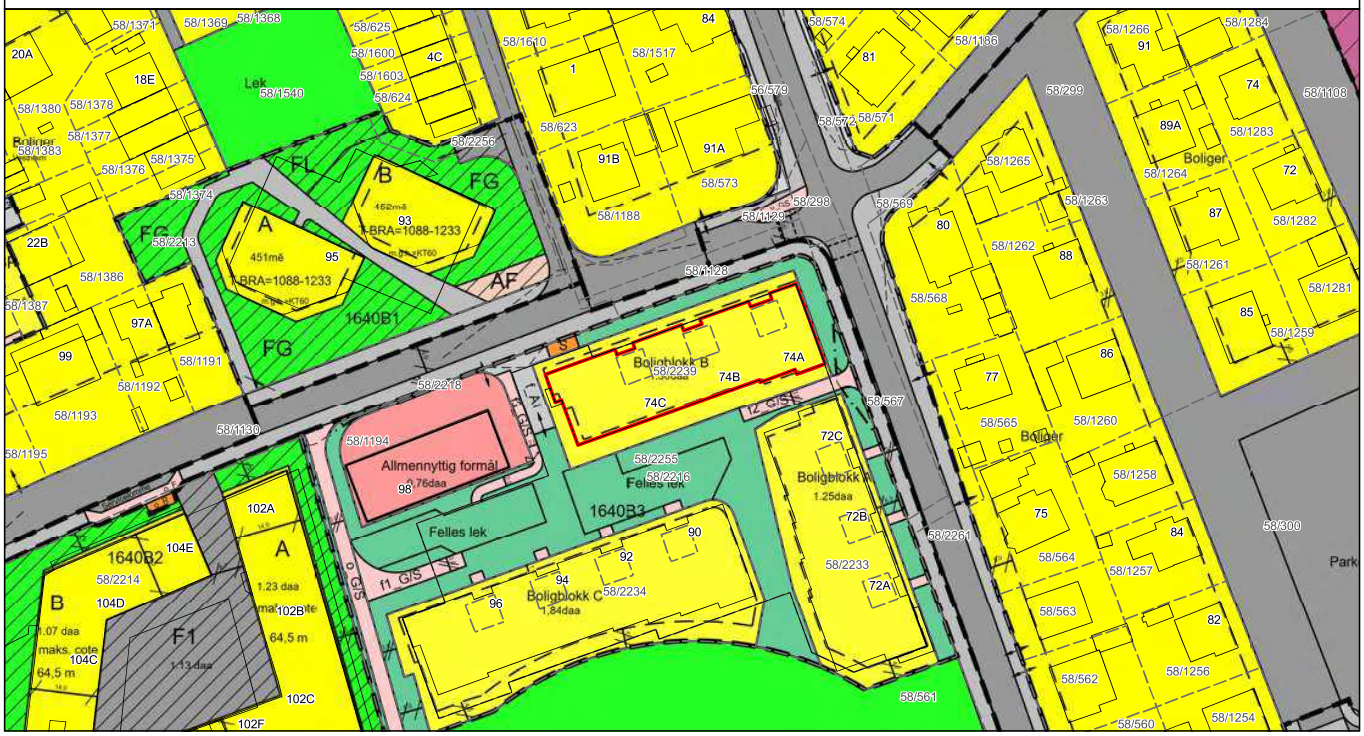


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Holbergs gate 74A, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2239/0/14
Dato: 2025-11-06 Planident: 1640B3
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 23.8.2007

Stavanger kommune

N



PLAN 1640B3. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B3 I REGULERINGSPLAN 1640 STAVANGER STADION, EIGANES OG VÅLAND BYDEL

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 23.08.2007 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

Revisjon datert Link Signatur AS 1.6.2011, sist revidert ved Kultur og byutvikling 20.4.2012. Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 26.04.2012 i medhold av plan- og bygningsloven 2008 § 12-14.

§ 6 vedr. tilgjengelighet for allmennheten er tatt ut i henhold til Fylkesmannens avgjørelse i klagesak 20.06.2013

§1. Formål

Bebyggelsesplan for felt B3 innenfor reguleringsplan 1640 Stavanger Stadion er utarbeidet for å bestemme utbygging av nye boliger. Eksisterende Vikinghus foreslås å inngå i planen.

§2. Plankrav

Krav til innlevert materiale ved rammesøknad
For hver søknad skal det, i tillegg til krav til dokumentasjon i henhold til plan og bygningsloven også fremkomme og redegjøres for valg og løsninger i henhold til kvalitetsprogram for Stavanger stadion for områder hva angår:

- Avgrensning av område for hvert byggetrinn.
- Endelig planløsning for den enkelte bygning, inklusive parkeringsløsninger
- Utomhusplan i 1:200 som viser en variert og sesongorientert bruk, en helhetlig plan for beleggtyper, kantsteiner, belysning, skilting, lekeapparater og utstyr, beplantning og møblering i tillegg til fremkommelighet i henhold til Universell utforming.
- Avgrensning mellom private og felles ute områder skal tydelig fremkomme.
- Overflatevann skal håndteres lokalt i området, evt. i fordrøyningsanlegg
- Bygningsmessige tiltak for å ivareta krav til radonsikring.
- Støyskjermingstiltak basert på støyrapport for feltet.
- Energiregnskap, valgt materialbruk/materialplan og miljøoppfølgingsplan for nye bygg.
- Egen avfallsplan i tilknytning til boligproduksjonsfasen og driftsfasen.
- Kildesorterings nybygg og driftsfasen. Byggeprosessen skal produsere minimalt med avfall.

§3. Rekkefølgekrav

Alle trærne skal være erstattet før boligene kan tas i bruk. Det skal forelegges en plan for treplanting som skal godkjennes av Park og vei.

Fellesarealene med lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan før boligene kan tas i bruk.

§4. Fellesbestemmelser

Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan 1640 Stavanger stadion samt kvalitetsprogram for Stavanger stadion, gjelder i tillegg til disse bestemmelsene.

§5. Bebyggelse og anlegg

Bygningene skal gis et arkitektonisk utrykk av høy kvalitet.

Alle materialer som brukes i planområdet skal være giftfrie og miljøvennlige, og kunne ombrukes, være gjenvinnbare, eller kunne brukes som brensel(i prioritert rekkefølge)

Utgravde masser fra parkeringskjeller og VA- anlegg internt i området skal i størst mulig grad gjenbrukes.

§ 6 Boliger med tilhørende anlegg
Byggeområdene kan bebygges med maksimalt 110 boliger. Det skal bygges 3 blokker (A, B, C) med tre etasjer og inntrukket fjerde etasje, med tilhørende parkering i kjeller, som vist på bebyggelsesplanen. Utendørs ramper, trapper, terrasser, espalier og le vegger tillates plassert utenfor byggegrenser og byggeområder.
Balkonger mot stadion kan maksimalt krage 2,6 m ut over byggegrensen.
Balkonger mot Steingata og Holbergsgate kan maksimalt krage 1m ut over byggegrensen.
Alle tak skal være flate, eller med svak helning (under 4 grader).
Høyde på ferdig golv i første etasje for blokk A og C skal være maksimalt kote +50,3 og for blokk B kote + 49,75.
Maksimal høyde for blokkene skal ikke overskride 14,5 m over disse høydene, med unntak av areal for teknisk anlegg og heis.
Tillatt bruksareal BRA for området skal være maksimalt 10 660 m² for boligbebyggelsen.
Balkonger regnes ikke med i bruksarealet.
Alle boenhetene skal ha tilgang på privat uteareal på minimum 6 m^2 med gode solforhold og maks støynivå på 55 dBA.
Minst 80 % av boligene skal ha utforming med livsløpsstandard.
Materialbruken skal inngå i energiregnskapet. Maksimalt energiforbruk skal ligge under 80 kW/m² og år, og dette skal beregnes av totalt energiforbruk i området i forhold til totalt bruksareal.

Fellesområdene, henholdsvis avkjørsel f_A1, felles lek, grøntområder, gangareal f1_G/S, f2_G/S og f3_G/S og søppeldeponi S skal være for beboerne av denne planen og deres gjester.
Plassene for felles lek skal utformes i samarbeid med Stavanger kommunes parkavdeling, og være ferdig opparbeidet og godkjent av Stavanger kommune før boligene kan tas i bruk.

§ 7 Allmennyttig formål, eksisterende lokaler til fotballklubben Viking inngår som vist på plankartet. Ved eventuelt riving/brann bør det vurderes om klubbhuset skal flyttes til et nytt område.

§ 8 Parkering
Boligparkering og gjesteparkering skal skje i lukket anlegg under bakken. Parkering tillates plassert under alle boligområder og fellesområder.
Parkeringsdekket skal dimensjoneres slik at det tåler vanlig bruk: Hageopparbeidelse, beplantning, lekeutstyr og vedlikeholdsmaskiner. Det skal god overdekning der det skal beplantes.
Parkeringskjelleren dimensjoneres for minimum 1 - en - fast parkeringsplass pr. boenhet, samt gjesteparkering.
10 % av parkeringsplassene dimensjoneres for bevegelseshemmede.
Sykkelparkering: Låsbar oppbevaringsplass for 2 sykler per bolig skal lokaliseres til parkeringskjelleren.
Den viste plasseringen av atkomst til boligblokkene, nedkjørsel til parkeringskjeller samt trase for felles (private) gangveier som er vist på plankartet er veiledende. Endelig plassering fastsettes i utomhusplan (jf. § 2). Plasseringen av de nevnte elementene skal være slik at stigningsforhold for gangveier blir i samsvar med intensjonene i kvalitetsprogram for Stavanger stadion, og slik at støyforholdene for boligbebyggelsen i felt B2 blir tilfredsstillende.

§9 Samferdsel og teknisk infrastruktur.
Offentlig gang-/sykkelveg O_G/S, felles gang-/sykkelveger f1_G/S, f2G/S og f3_G/S og felles avkjørsel fA-1, skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten. Alle trafikkarealer må utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren. Tekniske tegninger og avvikssøknad for trafikkarealer, både private og kommunale, skal sendes til Stavanger kommune ved Byggesak for gjennomsyn. Ved avvik fra normen skal avvikssøknad innsendes.
Private veger skal driftes etter vegloven kapittel 7 om private veger.

§10 Hensynssoner
Frisiktsoner
Det skal innenfor dette området ikke plasseres varige eller midlertidige installasjoner over en høyde på 0,5 meter. Videre skal det ikke beplantes arter som av natur kan overstige denne høyden.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	06.11.2025	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	58	Bnr:	2239	Fnr:		Snr:	14
Adresse:	Holbergs gate 74A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025 Terminfaktura Kr 5376 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
TØMMING NEDG.CONT.							Kr 645,29
FASTDEL VANN	114	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 694,83
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	171	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 806,27
FASTDEL AVLØP	114	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 950,48
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	171	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1150,4

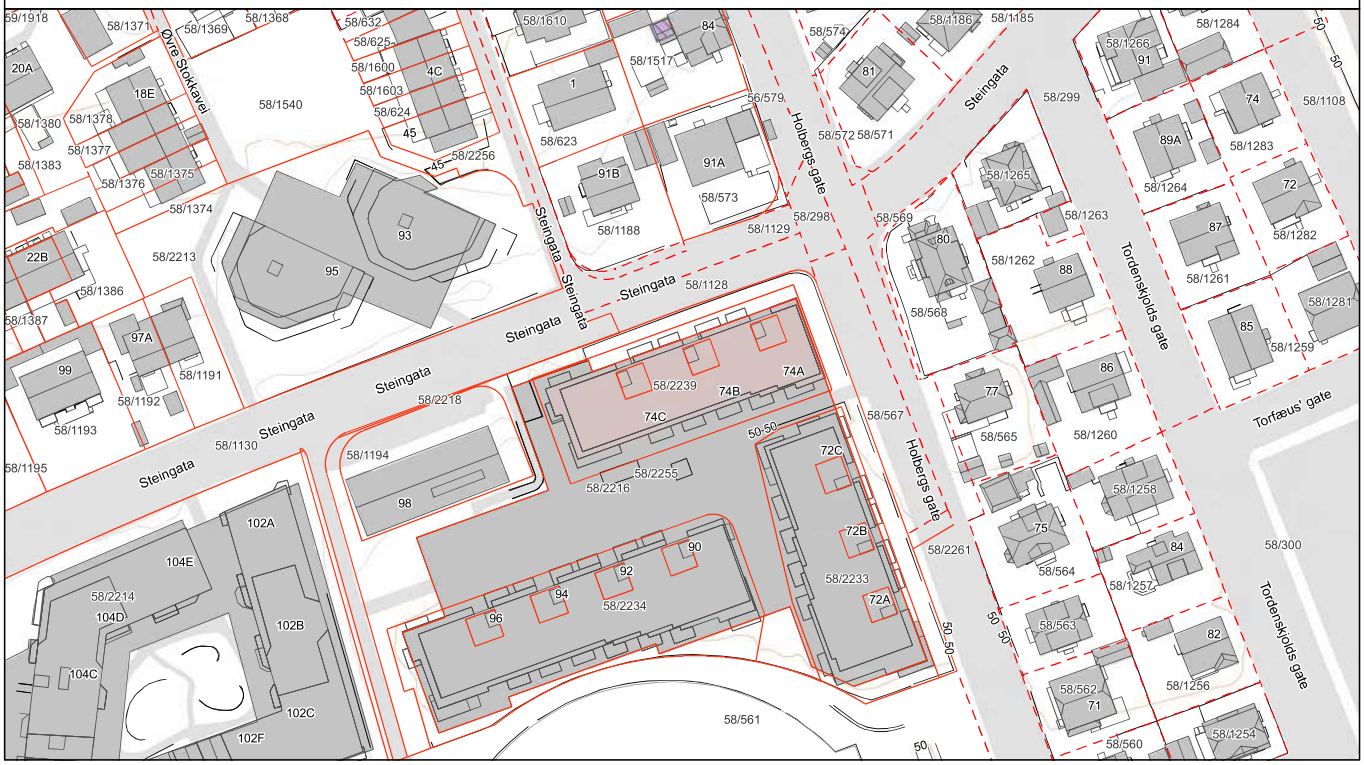
Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Grunnkart

Adresse: Holbergs gate 74A, 4009 STAVANGER
Gnr/Bnr: 58/2239/0/14
Dato: 2025-11-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	15.06.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	96/2376	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	12.06.2015 12.06.2015	15/9080	Tinglyst 19.06.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAUSTEIN KARI F270765*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Holbergs gate 74A 4009 4009 STAVANGER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holbergs gate 74A	H0201	58/2239/0/14	96	3	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Holbergs gate 74 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4009 STAVANGER	Kirkesogn	06010102 Domkirken og St. Petri
Grunnkrets	802 Stadion	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	6 Eiganes		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300330735		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	03.12.2015

1: Bygning 300330735: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Midlertidig brukstillatelse 03.12.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2842
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2842
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	788
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	25

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.08.2012	05.11.2012
Igangsettingstillatelse	30.09.2014	10.10.2014
Midlertidig brukstillatelse	03.12.2015	14.12.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Holbergs gate 74A	H0201	58/2239/0/14	96	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	4	538	0	538	0	0	0
H03	7	768	0	768	0	0	0
H02	7	768	0	768	0	0	0
H01	7	768	0	768	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 58/2239

Bruksnavn		Beregnet areal	1302.4
Etablert dato	30.03.2015	Historisk oppgitt areal	1302
Oppdatert dato	16.02.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6540968.54	310928.33		Ja	1302.4	

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Link Arkitektur AS
Kvitsøygata 10

4014 STAVANGER

Dato: 03.12.2015
Saksnummer: 12/8145-43
Journalnummer: 111276/15
Deres referanse:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GNR/BNR 58/2216 - BOLIGBLOKK B

Gnr./bnr.: 58/2216
Byggestedsadresse: Holbergs gate 72, 4009 STAVANGER
Tiltakshaver: Eiganes B3 AS

Vi viser til din søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 16.11.2015 og e-post med dokumentasjon mottatt 30.11.2015.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 16.08.2012.

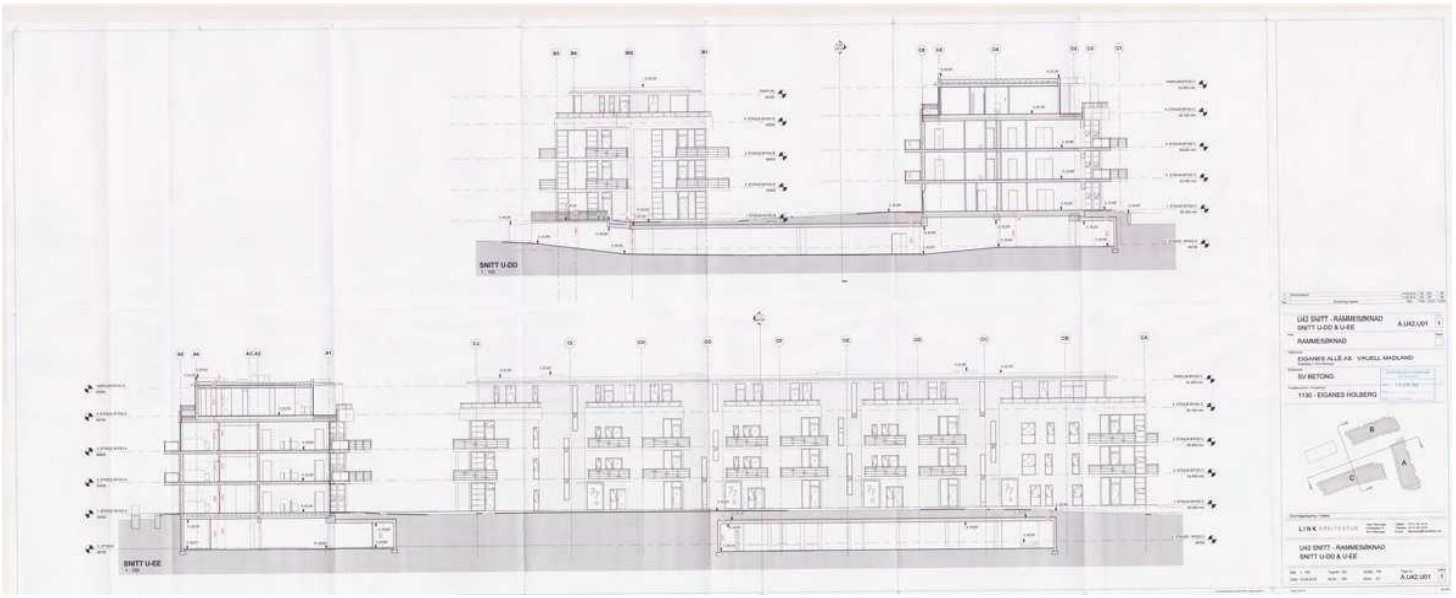
Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

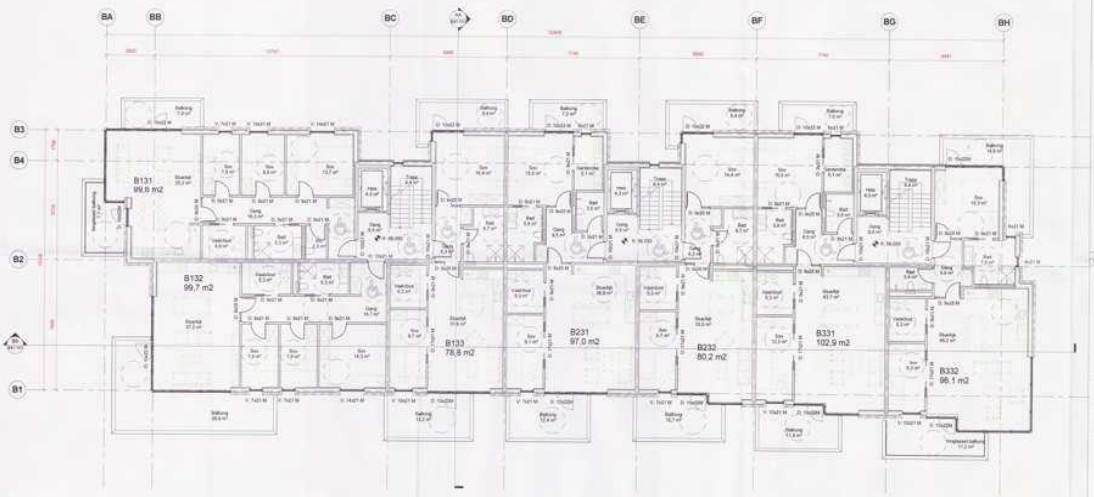
Send inn søknad om ferdigattest
Tiltaket skal avsluttes med en ferdigattest. Dere må søke om ferdigattest senest innen 01.02.2015.

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at følgende er utført:

1. Heis må settes i drift før boligene tas i bruk
2. Utomhusområder som skal overtas av kommunen er ikke godkjent og overtatt. Dokumentasjon på at utomhusområder er overtatt må foreligge ved søknad om ferdigattest.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.


SNITT U-DD
SNITT U-EE
LIK SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT U-DD & U-EE
A.UK2.UD1
RAMMESØKNAD
EGANES ALLÉ AS VIKJELL MADLAND
SV BETONG
1130 - EGANES HOLBERG
B
A
C
LINK ARKITEKTUR
LIK2 SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT U-DD & U-EE
A.UK2.UD1



3. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

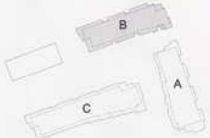
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
3. ETASJE
A.B21-301
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

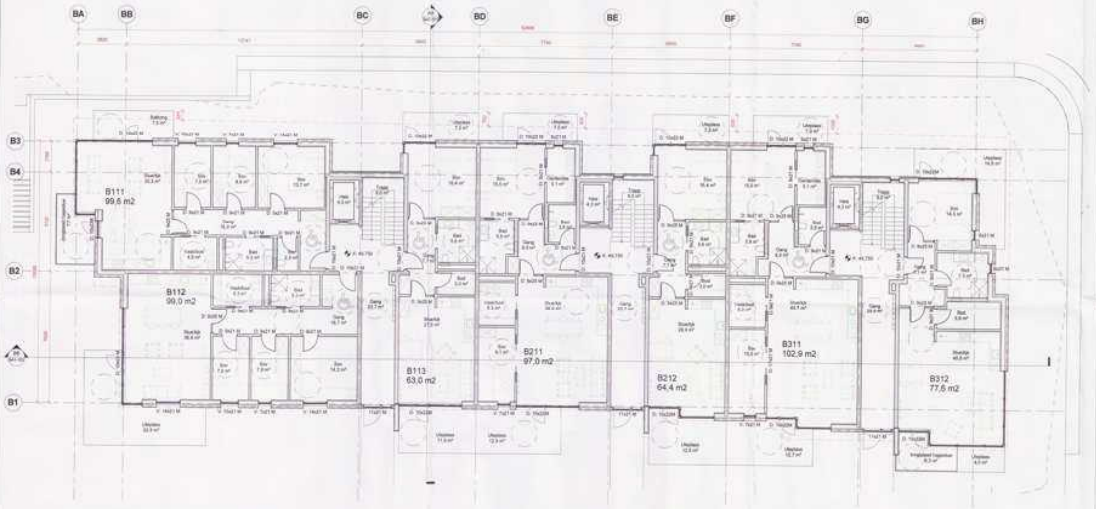
1130 - EIGANES HOLBERG



LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
3. ETASJE

A.B21-301
1



1. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

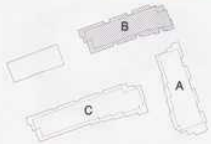
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
1. ETASJE
A.B21-101
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

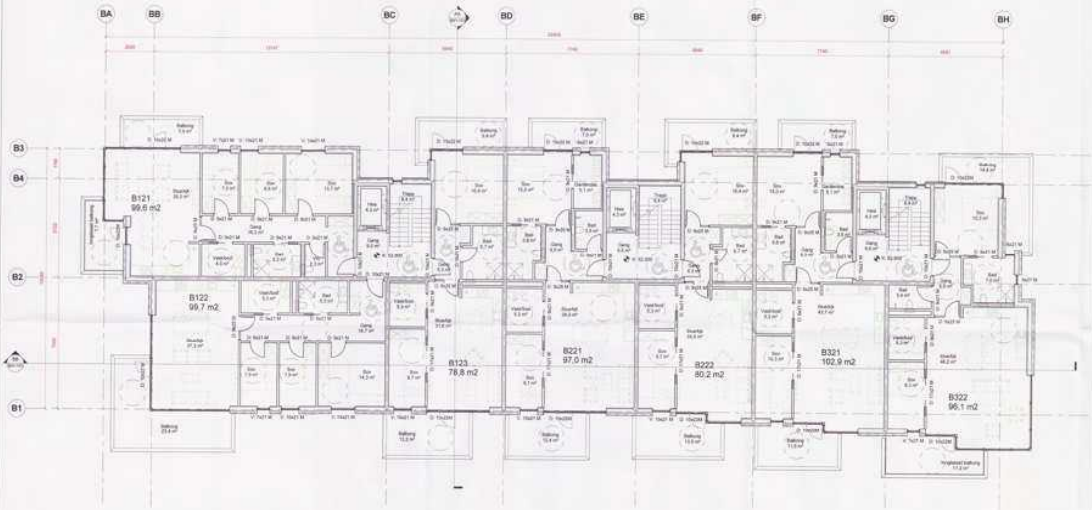
1130 - EIGANES HOLBERG



LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
1. ETASJE

Dato: 14.06.2012
A.B21-101
1



2. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

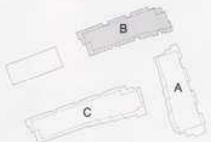
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
2. ETASJE
A.B21-201
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

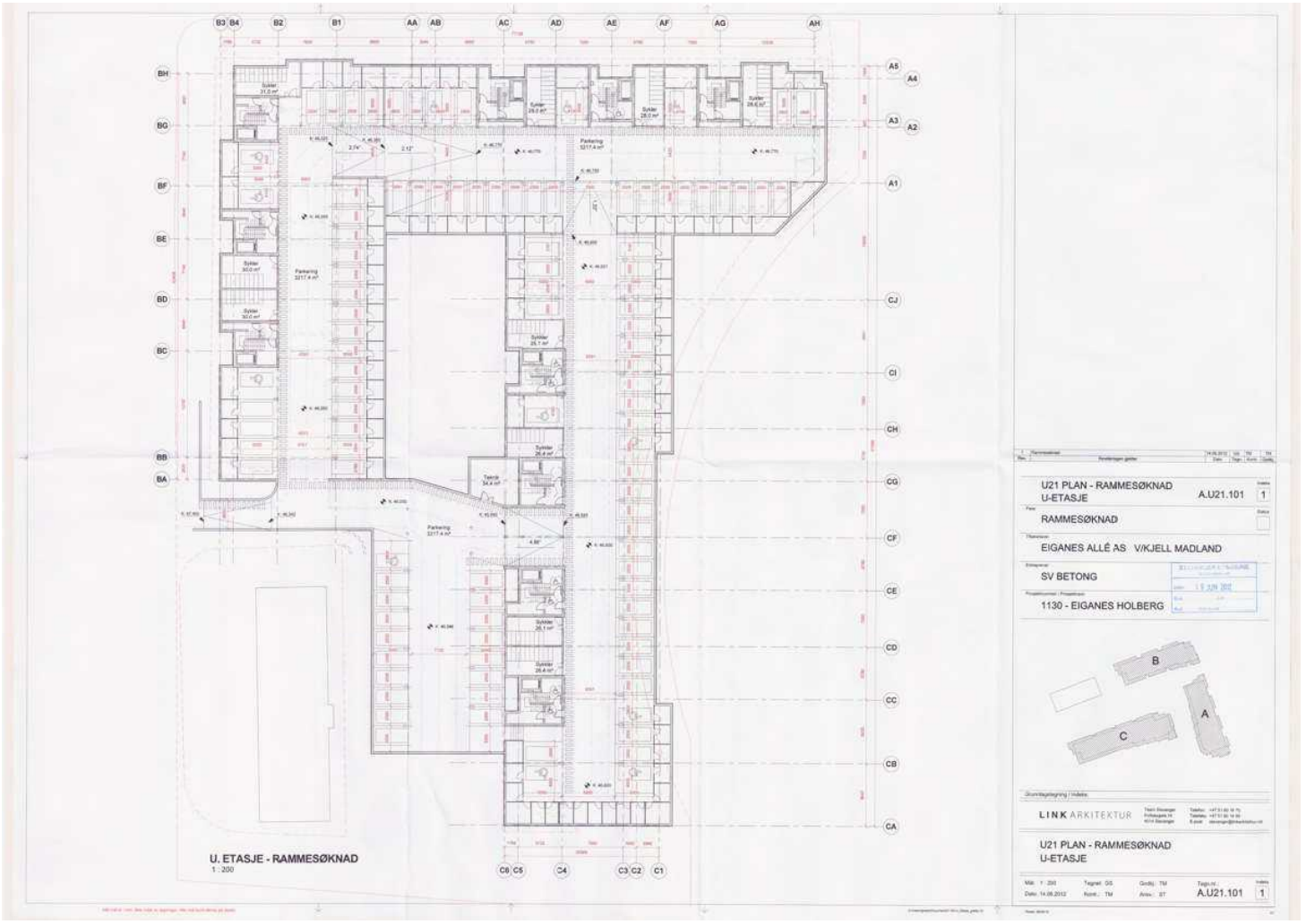
1130 - EIGANES HOLBERG



LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
2. ETASJE

A.B21-201
1



U21 PLAN - RAMMESØKNAD
U-ETASJE

A.U21.101

1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

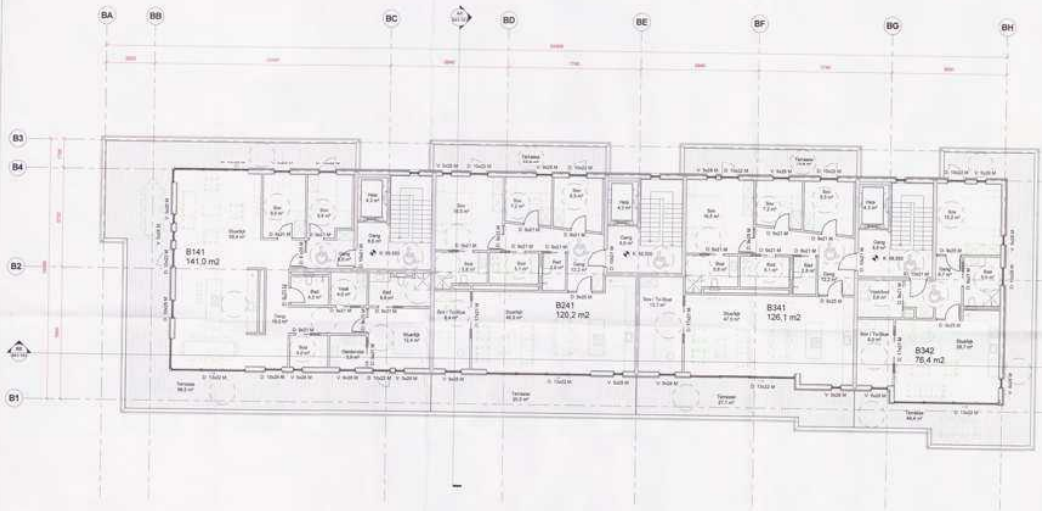
1130 - EIGANES HOLBERG

B
A
C

LINK ARKITEKTUR

U21 PLAN - RAMMESØKNAD
U-ETASJE

Mål: 1 : 200
Dato: 14.06.2012
Tegnet: GS
Kontr.: TM
Godkj.: TM
Ansv.: ST
Tegn.nr.: A.U21.101
Indeks: 1



4. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

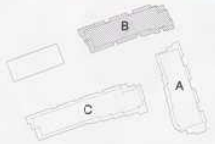
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
4. ETASJE
A.B21-401
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

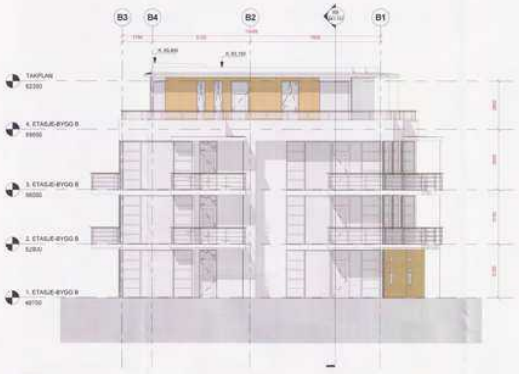
1130 - EIGANES HOLBERG



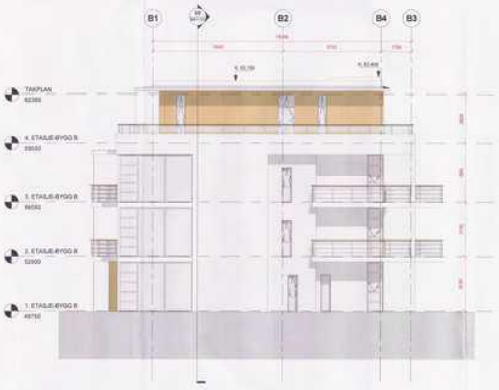
LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
4. ETASJE

A.B21-401
1



VEST
1 : 100



ØST
1 : 100

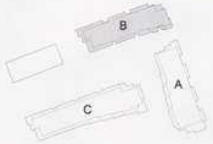
B45 FASADER - RAMMESØKNAD
ØST & VEST
A.B45-102
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG



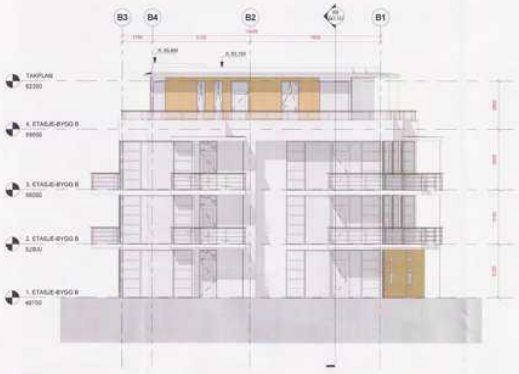
LINK ARKITEKTUR

B45 FASADER - RAMMESØKNAD
ØST & VEST

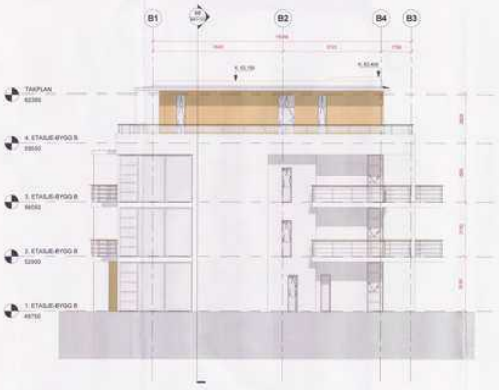
Mål: 1 : 100 Tegnet: GE Godkj.: TM
Dato: 14.06.2013 Kontr.: TN Ansv.: ST
A.B45-102
1


BH
BG
BF
BE
BD
BC
BB
BA
TAKPLAN
4. ETASJE-BYGG B
3. ETASJE-BYGG B
2. ETASJE-BYGG B
1. ETASJE-BYGG B
NORD
1 : 100
BA
BB
BC
BD
BE
BF
BG
BH
TAKPLAN
4. ETASJE-BYGG B
3. ETASJE-BYGG B
2. ETASJE-BYGG B
1. ETASJE-BYGG B
7
4
b
SYD
1 : 100
B45 FASADER - RAMMESØKNAD
NORD & SYD
A.B45 - 101
1
RAMMESØKNAD
EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND
SV BETONG
1130 - EIGANES HOLBERG
B
A
C
LINK ARKITEKTUR
B45 FASADER - RAMMESØKNAD
NORD & SYD
A.B45 - 101
1


BH
BG
BF
BE
BD
BC
BB
BA
TAKPLAN
4. ETASJE-BYGG B
3. ETASJE-BYGG B
2. ETASJE-BYGG B
1. ETASJE-BYGG B
NORD
1 : 100
BA
BB
BC
BD
BE
BF
BG
BH
TAKPLAN
4. ETASJE-BYGG B
3. ETASJE-BYGG B
2. ETASJE-BYGG B
1. ETASJE-BYGG B
7
4
b
SYD
1 : 100
B45 FASADER - RAMMESØKNAD
NORD & SYD
A.B45 - 101
1
RAMMESØKNAD
EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND
SV BETONG
1130 - EIGANES HOLBERG
B
A
C
LINK ARKITEKTUR
B45 FASADER - RAMMESØKNAD
NORD & SYD
A.B45 - 101
1



VEST
1 : 100



ØST
1 : 100

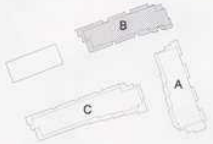
B45 FASADER - RAMMESØKNAD
ØST & VEST
A.B45-102
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

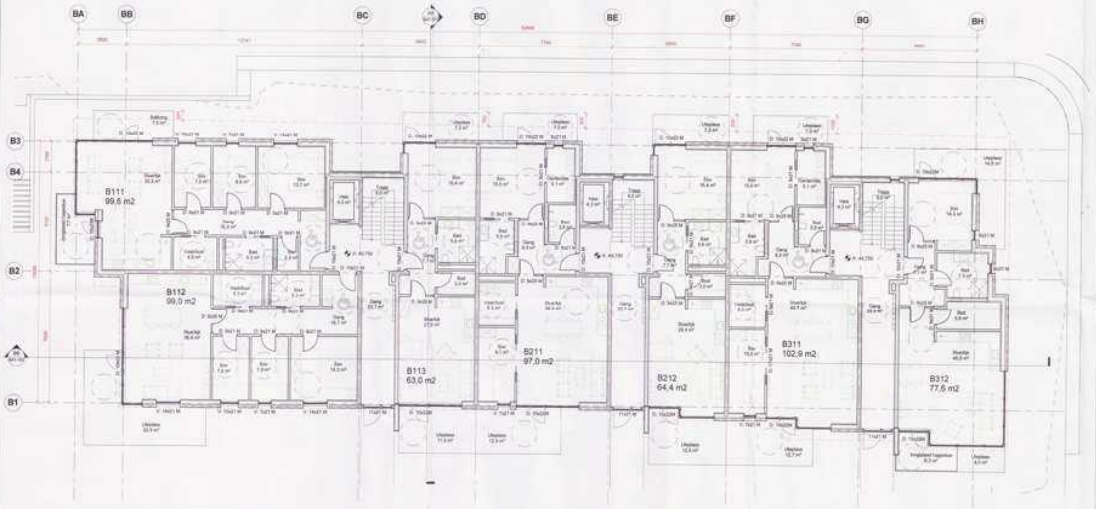
1130 - EIGANES HOLBERG



LINK ARKITEKTUR

B45 FASADER - RAMMESØKNAD
ØST & VEST

Mål: 1 : 100 Tegnet: GE Godkj.: TM
Dato: 14.06.2013 Kontr.: TN Ansv.: ST
A.B45-102
1



1. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

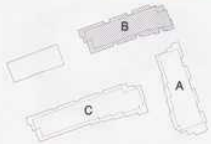
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
1. ETASJE
A.B21-101
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

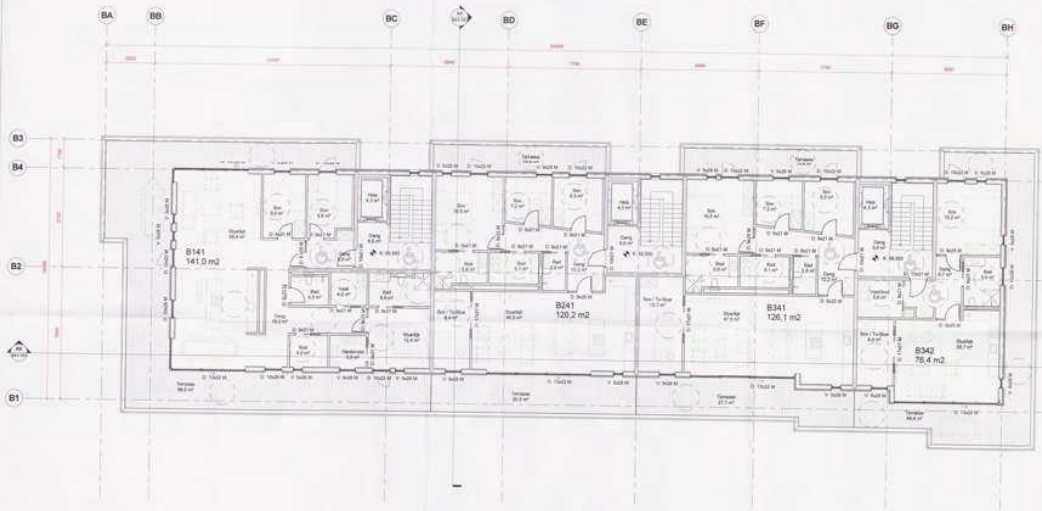
1130 - EIGANES HOLBERG



LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
1. ETASJE

Dato: 14.06.2012
A.B21-101
1



4. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

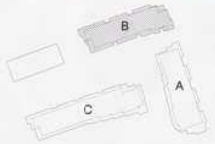
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
4. ETASJE
A.B21-401
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

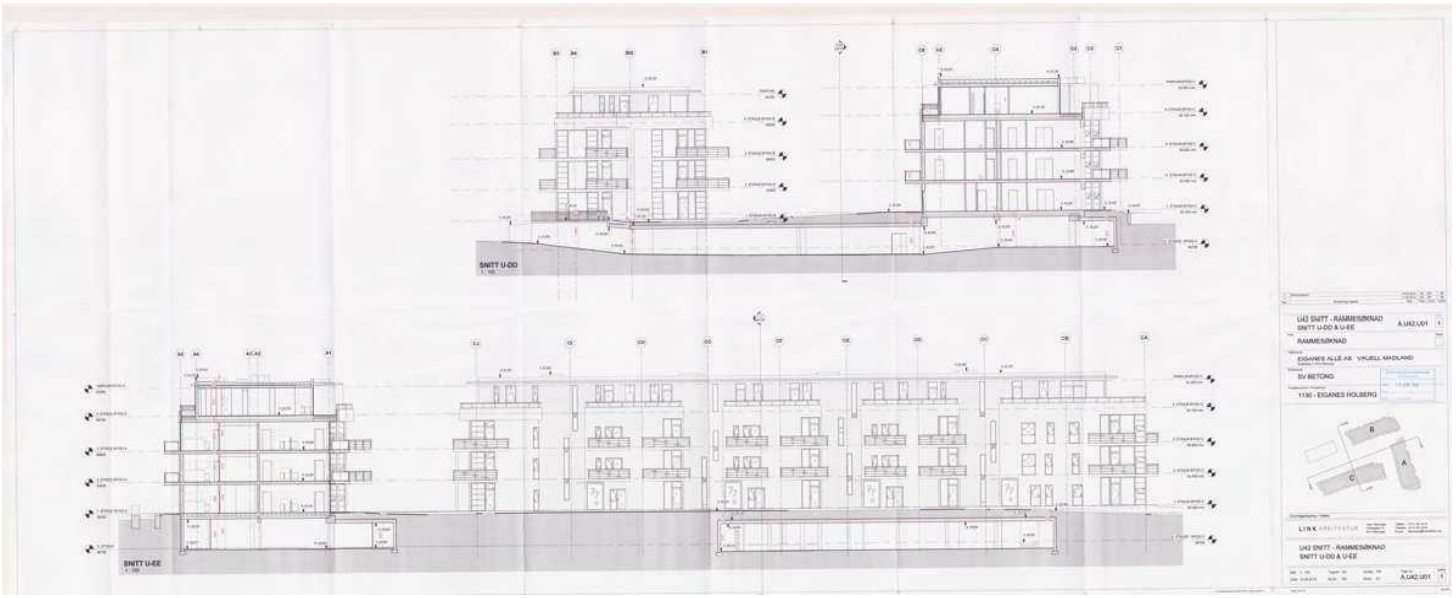
1130 - EIGANES HOLBERG

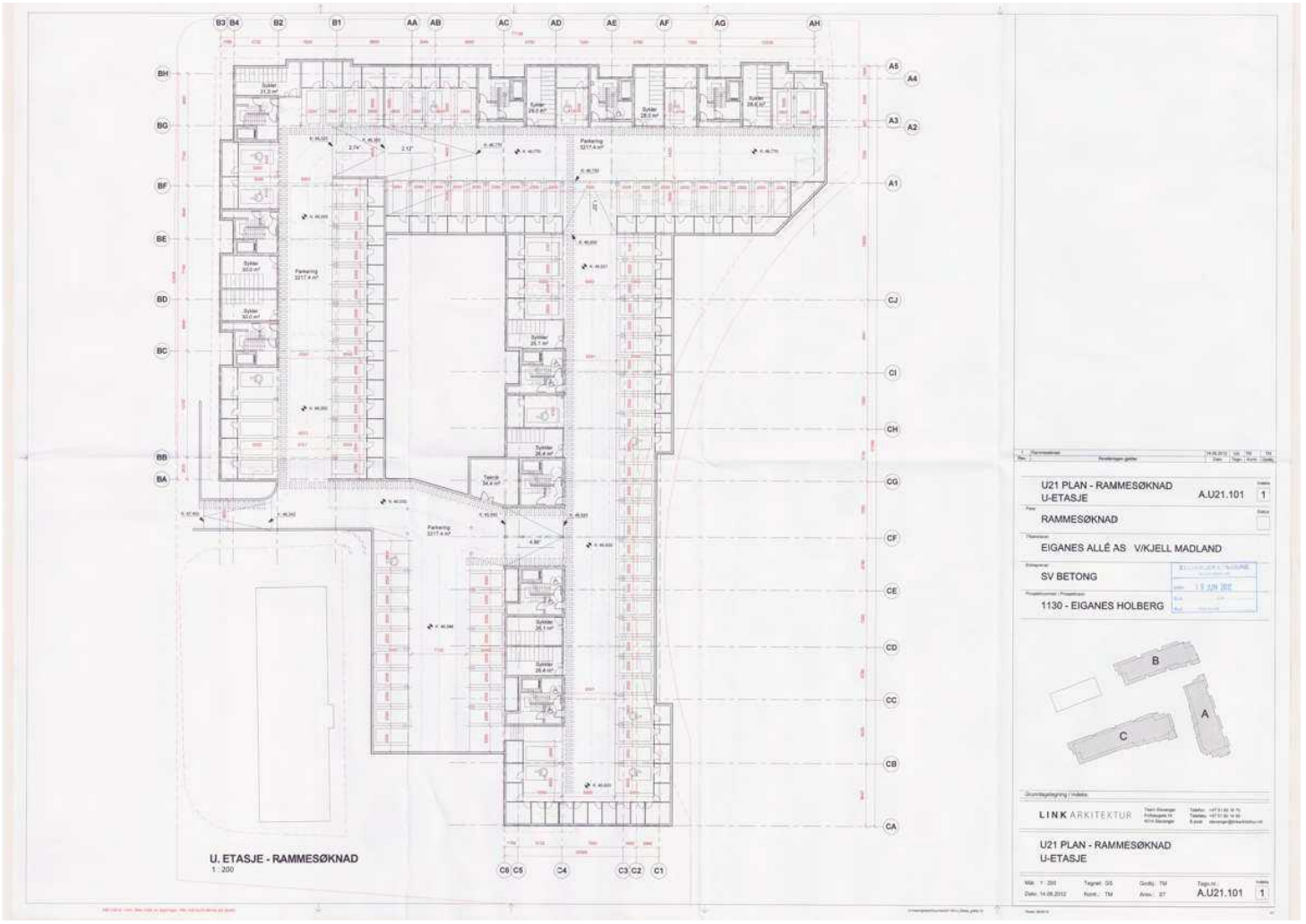


LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
4. ETASJE

A.B21-401
1


SNITT U-DD
SNITT U-EE
LIK SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT U-DD & U-EE
A.UK2.UD1
RAMMESØKNAD
EGANES ALLÉ AS VIKJELL MADLAND
SV BETONG
1130 - EGANES HOLBERG
B
A
C
LINK ARKITEKTUR
LIK2 SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT U-DD & U-EE
A.UK2.UD1



U21 PLAN - RAMMESØKNAD
U-ETASJE

A.U21.101

1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

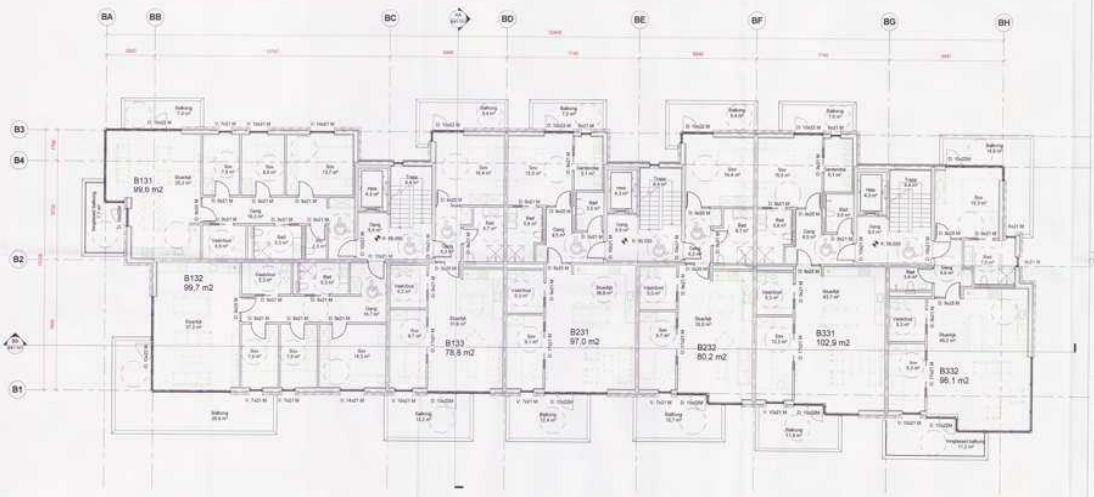
1130 - EIGANES HOLBERG

B
A
C

LINK ARKITEKTUR

U21 PLAN - RAMMESØKNAD
U-ETASJE

Mål: 1 : 200
Dato: 14.06.2012
Tegnet: GS
Kontr.: TM
Godkj.: TM
Ansv.: ST
Tegn.nr.: A.U21.101
Indeks: 1



3. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

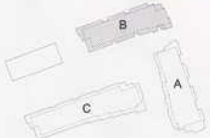
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
3. ETASJE
A.B21-301
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

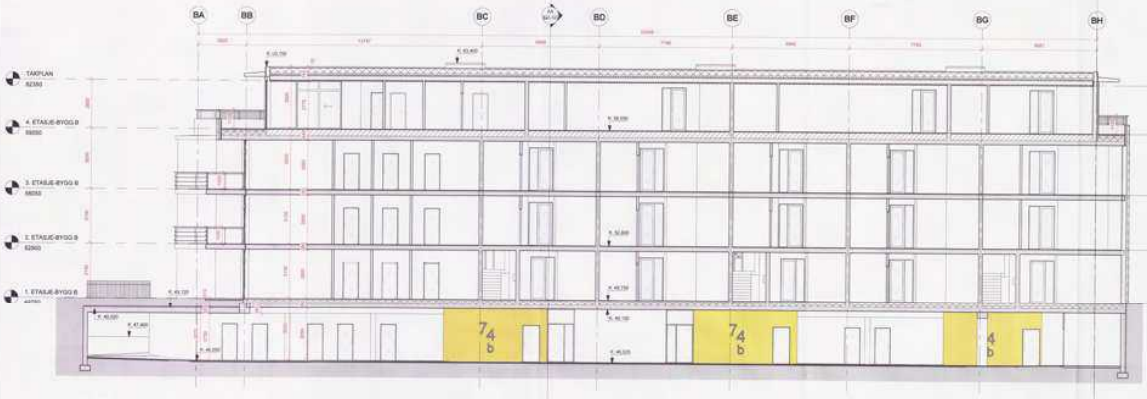
1130 - EIGANES HOLBERG



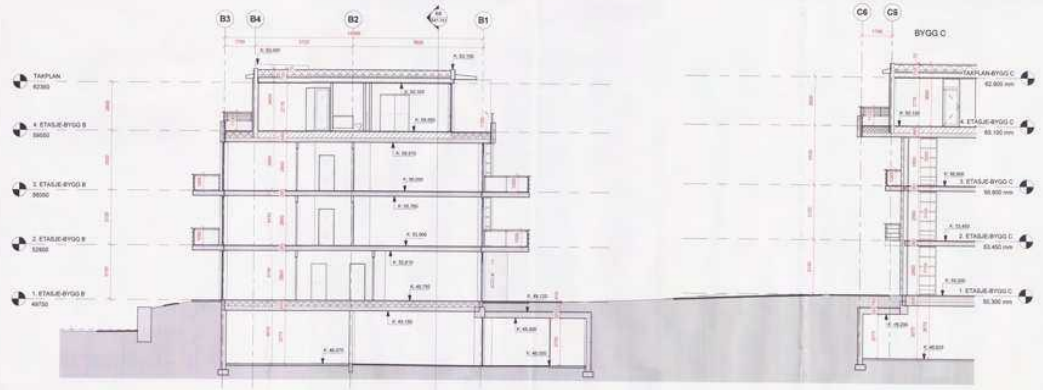
LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
3. ETASJE

A.B21-301
1



SNITT B-B - BYGG B
1 : 100



SNITT A-A - BYGG B
1 : 100

B41 SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT A-A & B-B

A.B41-101

1

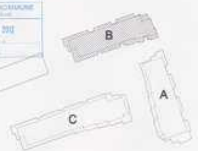
RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG

STAVANGER KOMMUNE
Byggesak
Dato: 18 JUN 2012
Saksnr.:
Gnr.:
Bnr.:



Grunnlagsdatagrunnlag / Kvalitet

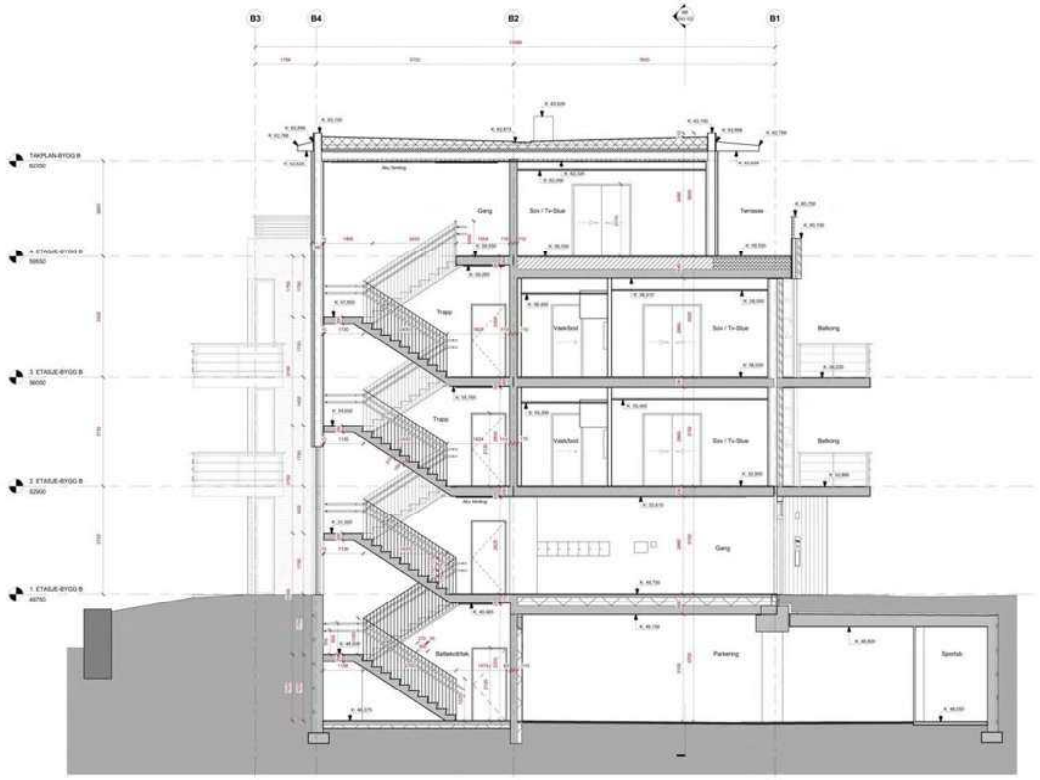
LINK ARKITEKTUR

B41 SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT A-A & B-B

Mål: 1 : 100
Dato: 14.06.2012
Tegnet: GS
Kontr.: TM
Godkj.: TM
Ansv.: ST

Tegn.nr.
A.B41-101

1



SNITT E-E TRAPP - BYGG B
1 : 50

1	Arbeidsfotografering	26.05.2014	JJS	TM	TM
A	Informasjon til tilbydere	14.04.2014	GS	TM	TM
Rev.	Revisjonstype / gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

B43 SNITT
SNITT E-E TRAPP

Index: 1

A.B43-105

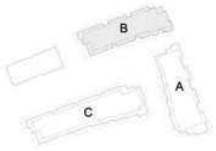
Fase: DETALJPROSJEKT

Status:

Tiltakshaver: EIGANES B3 AS

Entreprenør: SV BETONG

Prosjektnummer / Prosjektnavn: EIGANES HOLBERG

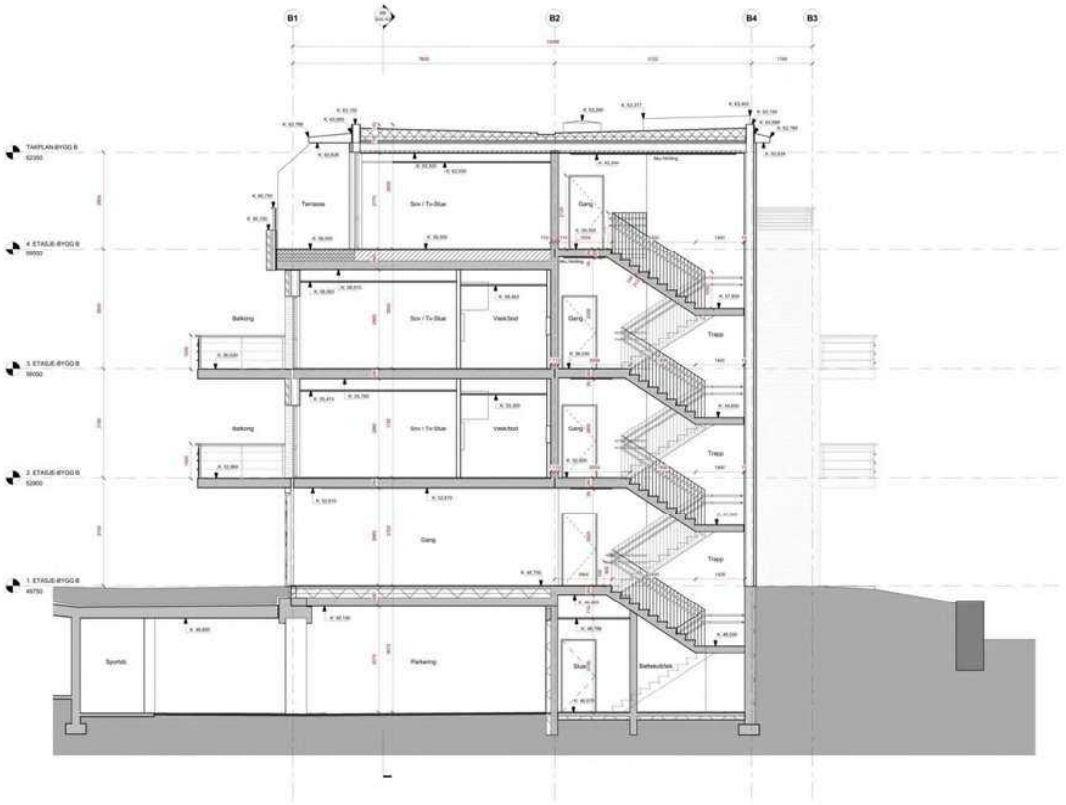


Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Tinn Stavanger
Kvalsgate 15
4012 Stavanger
Telefon: +47 51 82 15 70
Telefaks: +47 51 82 15 80
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

B43 SNITT
SNITT E-E TRAPP

Mål: 1 : 50	Tegnet: GS	Godkj.: TM	Tegn.nr.		Index
Dato: 26.05.2014	Kontr.: TM	Ansv.: ST	A.B43-105		1



SNITT F-F TRAPP - BYGG B
1 : 50

1	Arbeidsmøte	26.05.2014	JJE	TM	TM
A	Informasjon til tilbydere	14.04.2014	JJE	TM	TM
Rev.		Dato	Tegn	Kontr.	Godkj.

B43 SNITT
SNITT F-F TRAPP

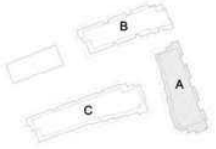
A.B43-106 | Index: 1

Fase: DETALJPROSJEKT | Status:

Tiltakshaver: EIGANES B3 AS

Entreprenør: SV BETONG

Prosjektnummer / Prosjektnavn: EIGANES HOLBERG

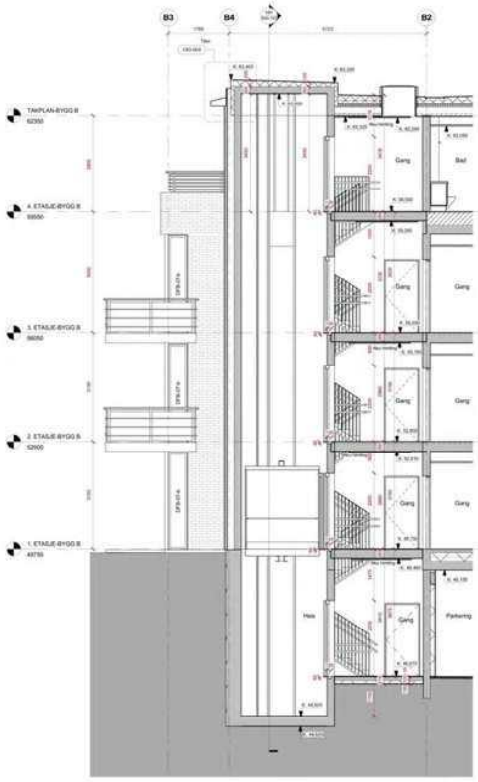


Grunnlagstegning / Indeks:

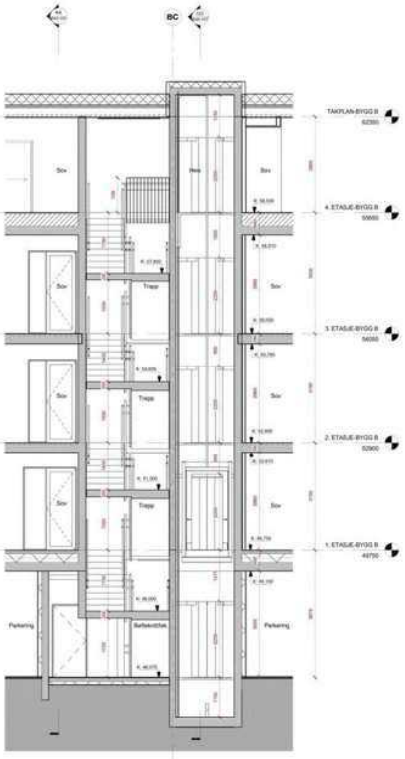
LINK ARKITEKTUR
Tom Stavanger
Kvitsøygata 15
4014 Stavanger
Telefon: +47 51 82 18 70
Telefaks: +47 51 82 18 80
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

B43 SNITT
SNITT F-F TRAPP

Mål: 1 : 50	Tegnet: Author	Godkj.: Approver	Tegn.nr.	Index
Dato: 26.05.2014	Kontr.: Checker	Ansv.:	A.B43-106	1



SNITT G-G HEIS - BYGG B
1 : 50



SNITT H-H HEIS - BYGG B
1 : 50

Sprengte dagbremsjen.

Rekkverk er levert av Vindfo eve stål

Handlist er i to hevder og må legge sidan med innebord 0.9m og 0.7m over trinkmmets forkant. Handlisten er levert av fre

Gulv på trappe og repose er dekt med fliser. Antihnn skal ha antiskridhet coefficie. hmkrom skal markeres med 40mm vendlig i hele trinnets lengde. Luminansforhold skal være 0.2-0.4mot B Vendlige

Under etasjeskillet og fak. murherms bæreskrivene sander i trappeløp. Se Prosjektutvikl i trappenot for. spilopprit

Se detalje trappeløp A.A62-101 ; A.A62-104

Rev.	Revisjonsnavn gjelder	Dato	Sign.	Tek. Kontr.	Godkj.
1	Arbeidsgrlag	26.05.2014	GS	TM	TM

B43 SNITT
SNITT G-G & H-H HEIS

A.B43-107

Index: 1

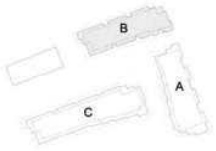
Fase: DETALJPROSJEKT

Status:

Tiltakshaver: EIGANES B3 AS

Entreprenør: SV BETONG

Prosjektnummer / Prosjektnavn: EIGANES HOLBERG

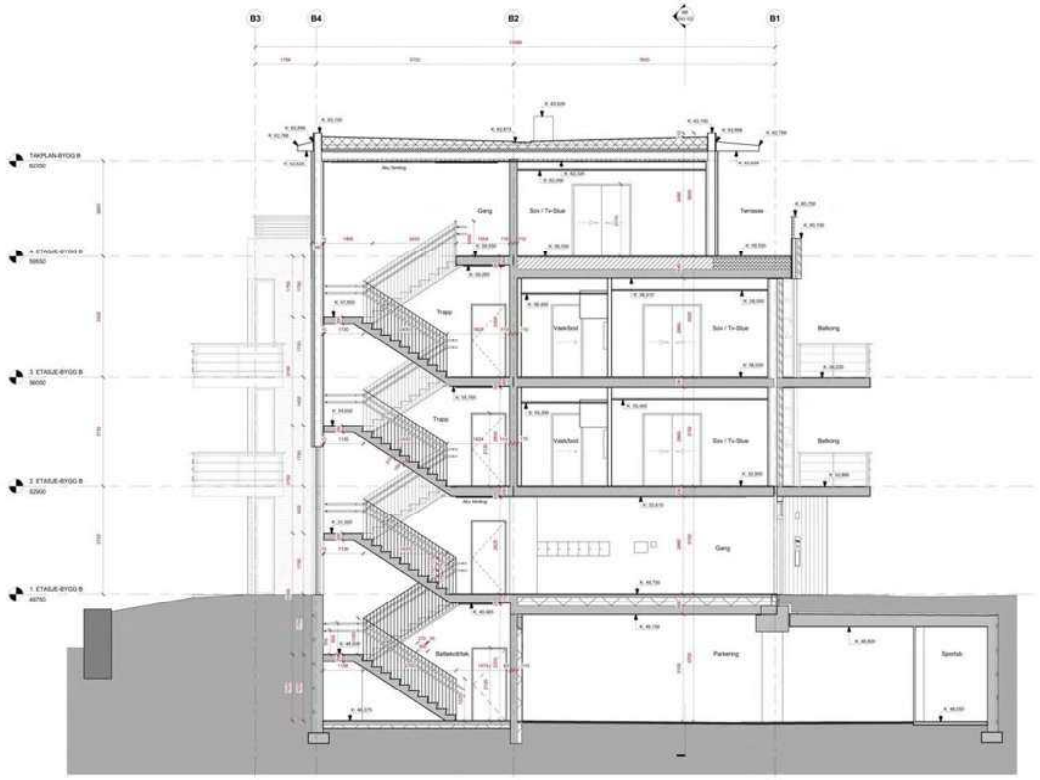


Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Tinen Stavanger
Kristiagate 15
4012 Stavanger
Telefon: +47 51 82 15 70
Telefaks: +47 51 82 15 80
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

B43 SNITT
SNITT G-G & H-H HEIS

Mål: 1 : 50	Tegnet: GS	Godkj.: TM	Tegn.nr.	Index
Dato: 26.05.2014	Kontr.: TM	Ansv.: ST	A.B43-107	1



SNITT E-E TRAPP - BYGG B
1 : 50

1	Arbeidsfotografering	26.05.2014	JJS	TM	TM
A	Informasjon til tilbydere	14.04.2014	GS	TM	TM
Rev.	Revisjonstype / gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.

B43 SNITT
SNITT E-E TRAPP

Index: 1

A.B43-105

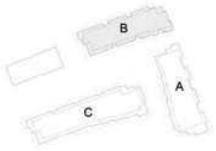
Fase: DETALJPROSJEKT

Status:

Tiltakshaver: EIGANES B3 AS

Entreprenør: SV BETONG

Prosjektnummer / Prosjektnavn: EIGANES HOLBERG

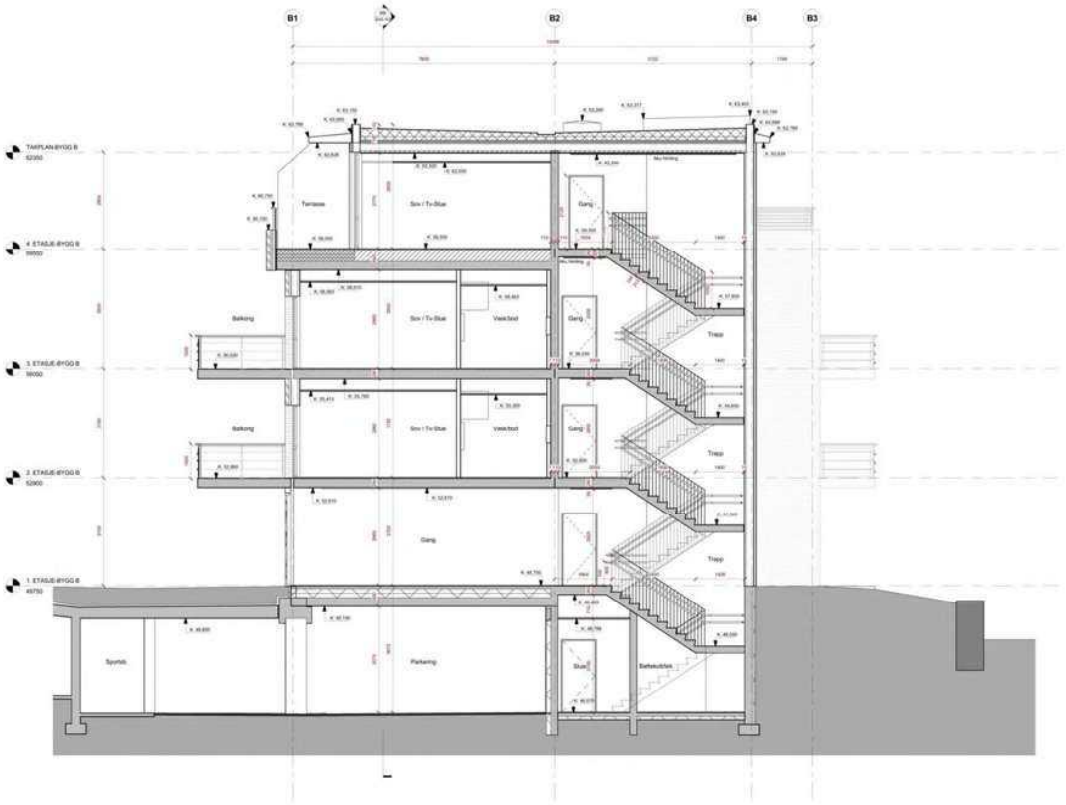


Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
Tinn Stavanger
Kvalsgate 15
4012 Stavanger
Telefon: +47 51 82 15 70
Telefaks: +47 51 82 15 80
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

B43 SNITT
SNITT E-E TRAPP

Mål: 1 : 50	Tegnet: GS	Godkj.: TM	Tegn.nr.		Index
Dato: 26.05.2014	Kontr.: TM	Ansv.: ST	A.B43-105		1



SNITT F-F TRAPP - BYGG B
1 : 50

1	Arbeidsmøte	26.05.2014	JJE	TM	TM
A	Informasjon til tilbydere	14.04.2014	JJE	TM	TM
Rev.		Dato	Tegn	Kontr.	Godkj.

B43 SNITT
SNITT F-F TRAPP

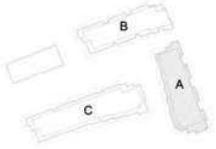
A.B43-106 | Index: 1

Fase: DETALJPROSJEKT | Status:

Tiltakshaver: EIGANES B3 AS

Entreprenør: SV BETONG

Prosjektnummer / Prosjektnavn: EIGANES HOLBERG

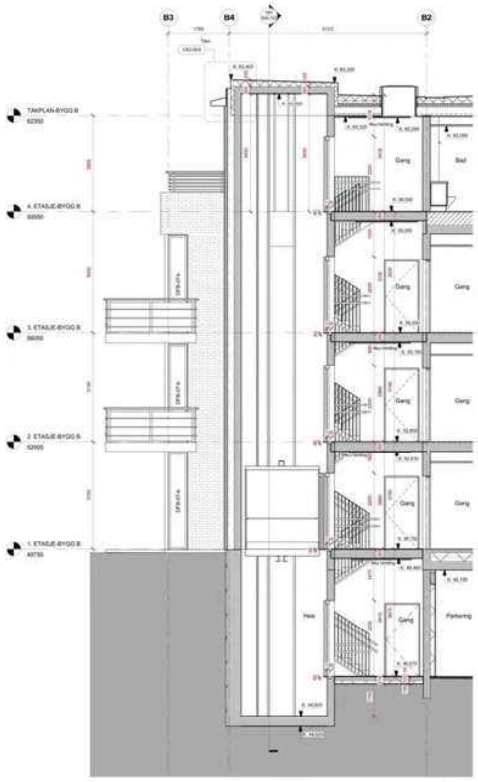


Grunnlagstegning / Indeks:

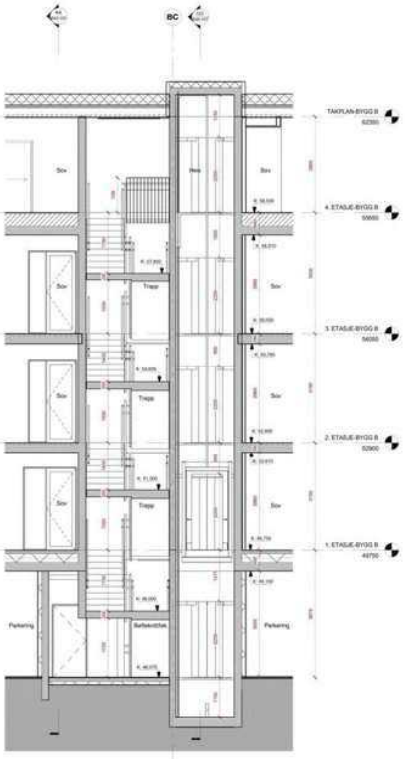
LINK ARKITEKTUR
Tom Stavanger
Kvitsøygata 15
4014 Stavanger
Telefon: +47 51 82 18 70
Telefaks: +47 51 82 18 80
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

B43 SNITT
SNITT F-F TRAPP

Mål: 1 : 50	Tegnet: Author	Godkj.: Approver	Tegn.nr.	Index
Dato: 26.05.2014	Kontr.: Checker	Ansv.:	A.B43-106	1



SNITT G-G HEIS - BYGG B
1 : 50



SNITT H-H HEIS - BYGG B
1 : 50

Sprengte dagbremsjen.

Rekkverk er levert av Vindfo eve stål

Handlist er i to hevder og må legge sidan med innebord 0.9m og 0.7m over trinkmmets forkant. Handlisten er levert av fre

Gulv på trappe og repose er dekt med fliser. Antihnn skal ha antiskridhet coefficie. hmkrom skal markeres med 40mm vendlig i hele trinnets lengde. Luminansforhold skal være 0.2-0.4mot B Vendlige

Under etasjeskillet og fak. murherms bæreskrivene sander i trappeløp. Se Prosjektutvikl i trappenot for. spilopprit

Se detalje trappeløp A.A62-101 ; A.A62-104

Rev.	Revisjonsnavn gjelder	Dato	Sign.	Tek. Kontr.	Godkj.
1	Arbeidsgrlag	26.05.2014	GS	TM	TM

B43 SNITT
SNITT G-G & H-H HEIS

A.B43-107

Index: 1

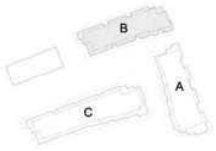
Fase: DETALJPROSJEKT

Status:

Tiltakshaver: EIGANES B3 AS

Entreprenør: SV BETONG

Prosjektnummer / Prosjektnavn: EIGANES HOLBERG



Grunnlagstegning / Indeks:

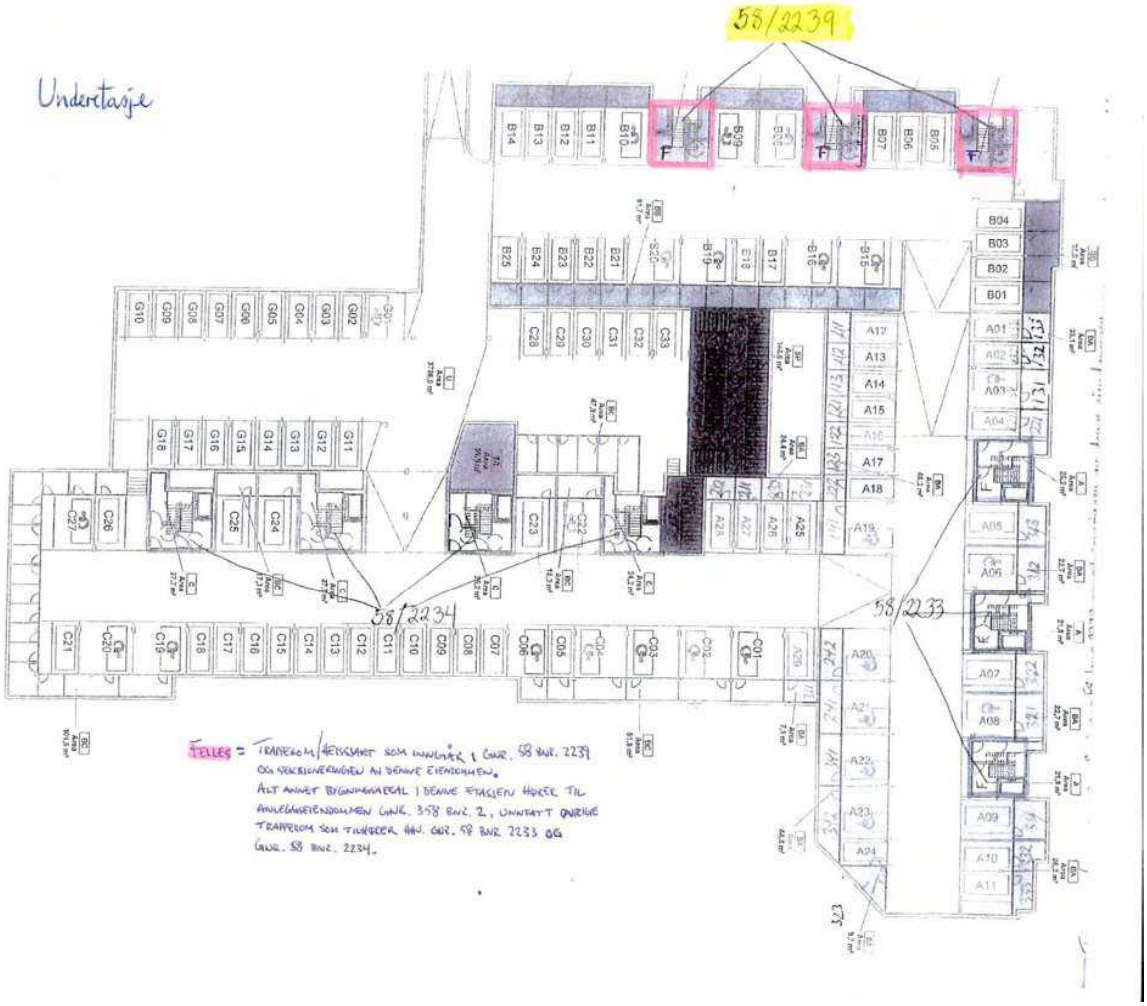
LINK ARKITEKTUR
Tinen Stavanger
Kristiagate 15
4012 Stavanger
Telefon: +47 51 82 15 70
Telefaks: +47 51 82 15 80
E-post: stavanger@linkarkitektur.no

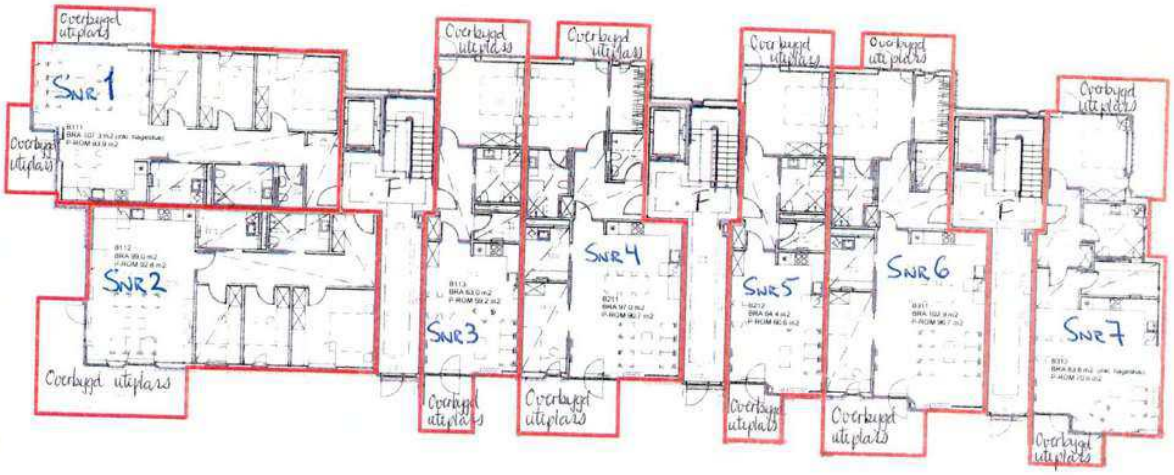
B43 SNITT
SNITT G-G & H-H HEIS

Mål: 1 : 50	Tegnet: GS	Godkj.: TM	Tegn.nr.	Index
Dato: 26.05.2014	Kontr.: TM	Ansv.: ST	A.B43-107	1

1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239

Vedlegg nr. 6

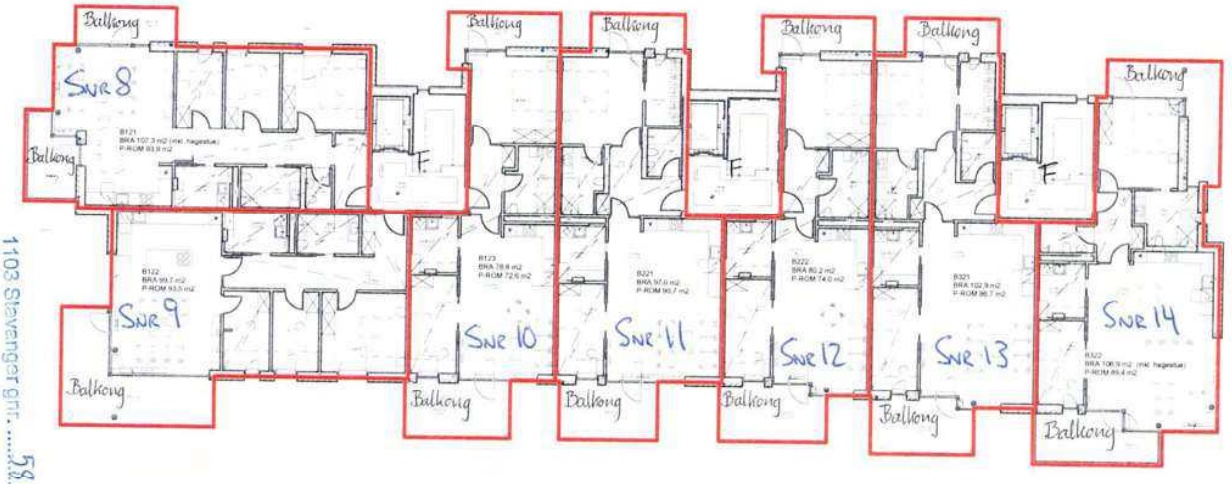




1 etasje

1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2234

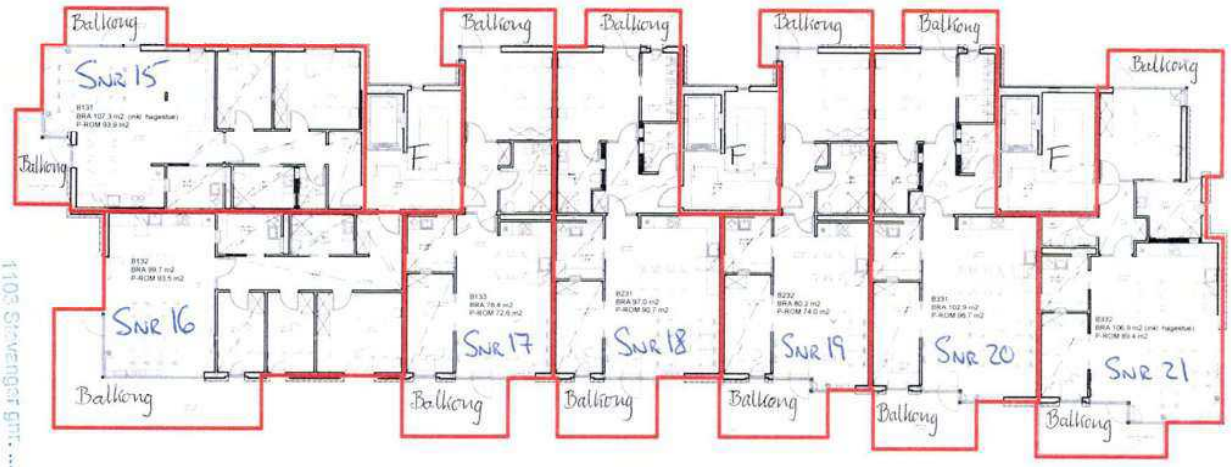
Vedlegg 3 av 6



1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239

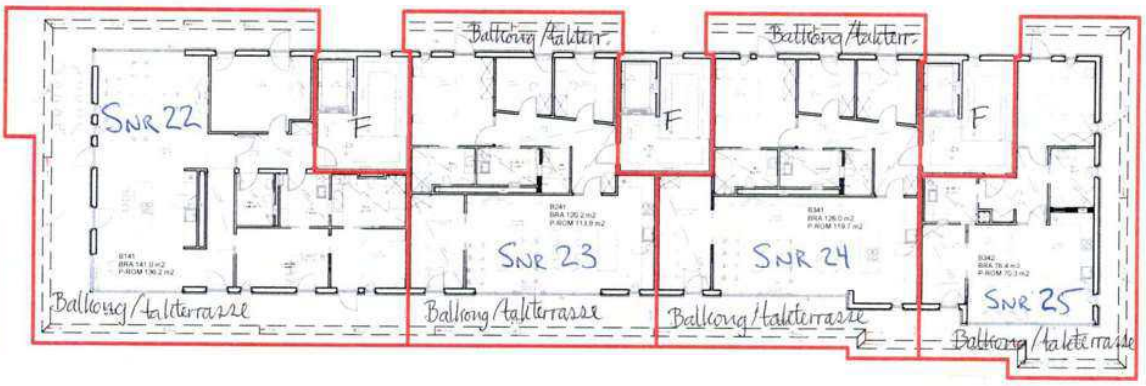
Vedlegg 4 av 6

2 etasje



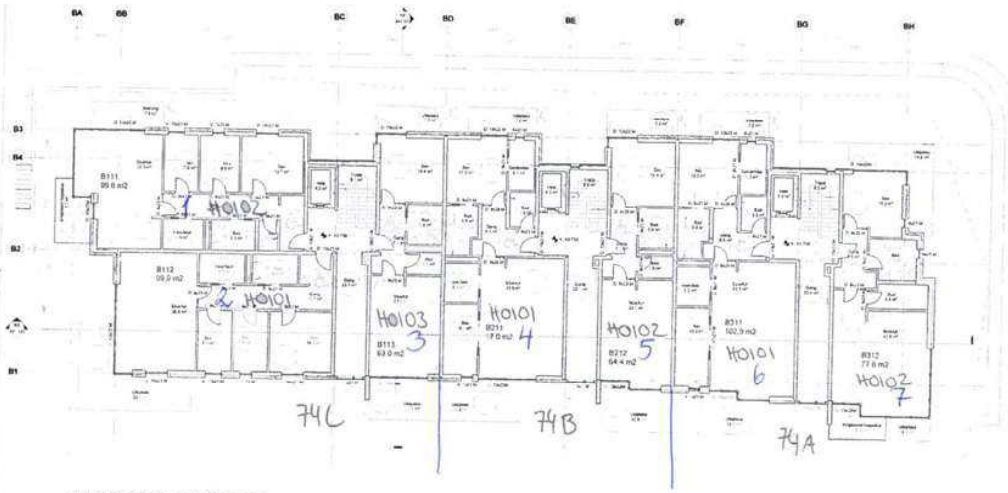
Elganes Holberg 3. etasje

1108 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239
Vedlegg 5 av 6



Elganes Holberg 4. etasje

Vedlegg ...6... av ...6...
Kommunestyrets sak ...58... Dok. 2239



1. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

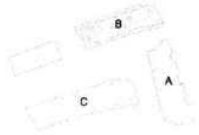
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
1. ETASJE
A.B21-101
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS VIKJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG



LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
1. ETASJE



2. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
2. ETASJE
A.B21-201
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG

B

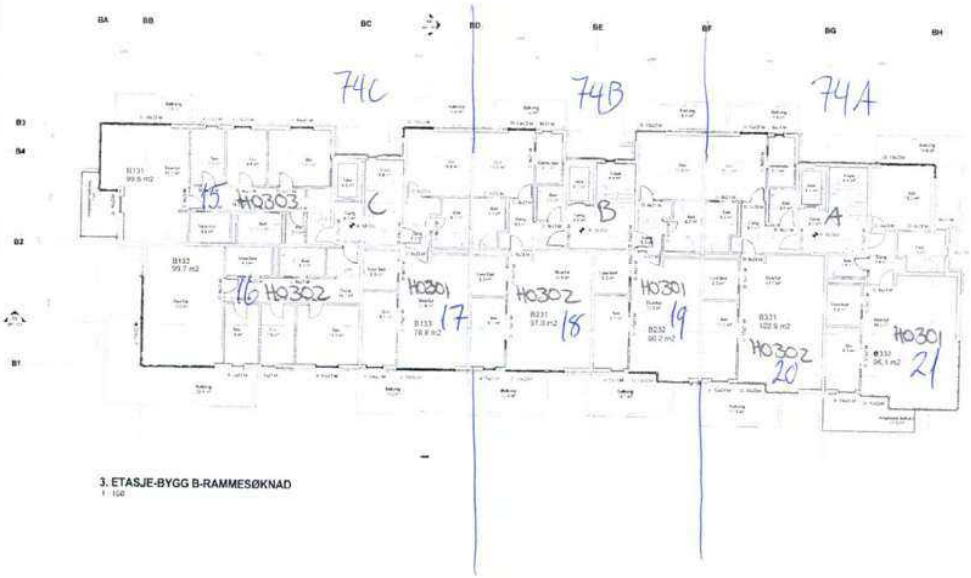
A

C

LINK

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
2. ETASJE

A.B21-201
1



3. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
3. ETASJE
A.B21-301
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS VIKJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG

B

A

C

LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
3. ETASJE

A.B21-301
1

21419



4. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
4. ETASJE
A.B21-401
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLE AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG

B

A

C

LINK

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
4. ETASJE

A.B21-401
1

Situasjonskart

Gnr: 58 Bnr: 2216 Eiendommens adresse: Holbergsgate 72 A,B,C
Hjemmelshavere: Stavanger kommune

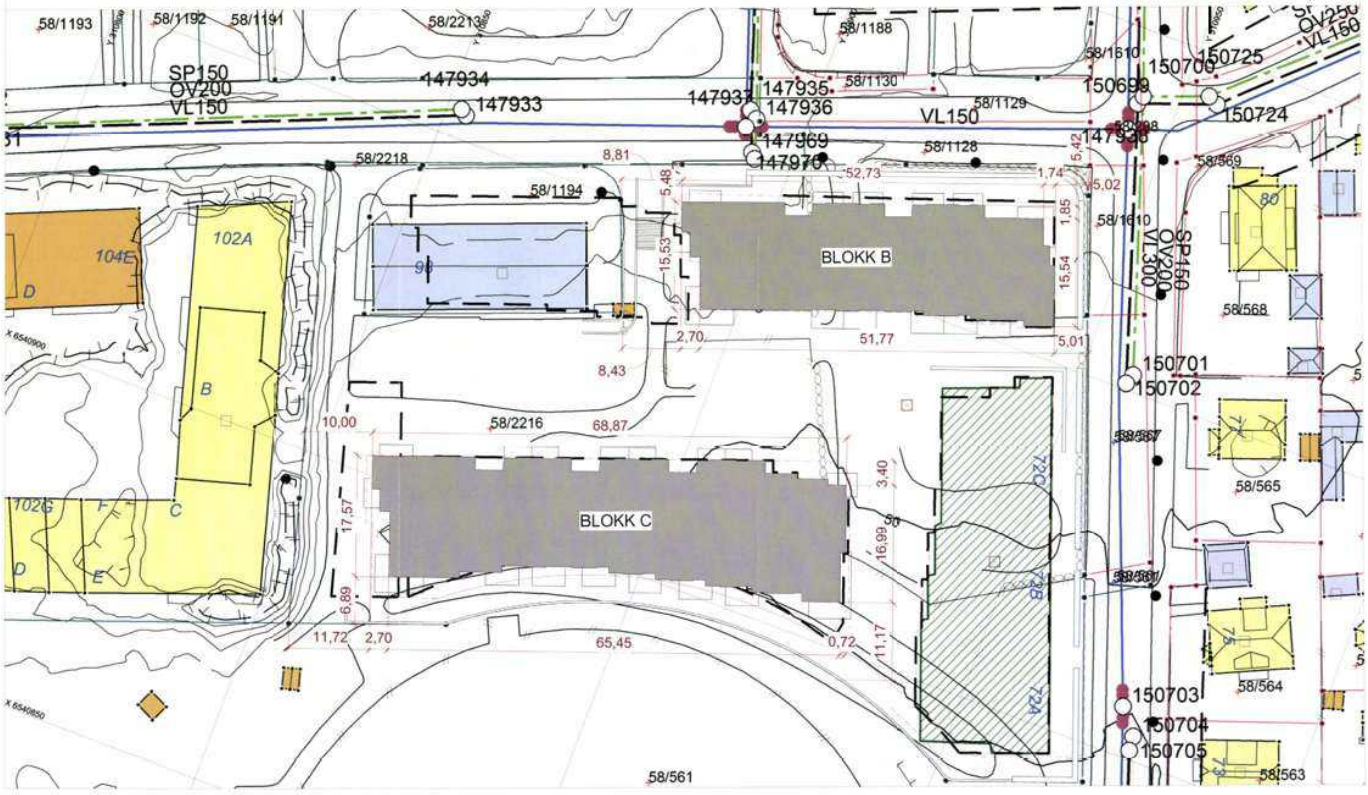
Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 7410m²

Geodata
23.05.2012 Walfred Persson

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 JUN 2012
Saksnr. Løpenr.
Avd. Arkivkode

STAVANGER KOMMUNE

Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter



EIGANES HOLBERG RAMMESØKNAD BYGGEKART 1:500 30.05.2012 LINK ARKITEKTUR

Situasjonskart

Gnr: 58 Bnr: 2216 Eiendommens adresse: Holbergsgate 72 A,B,C
Hjemmelshavere: Stavanger kommune

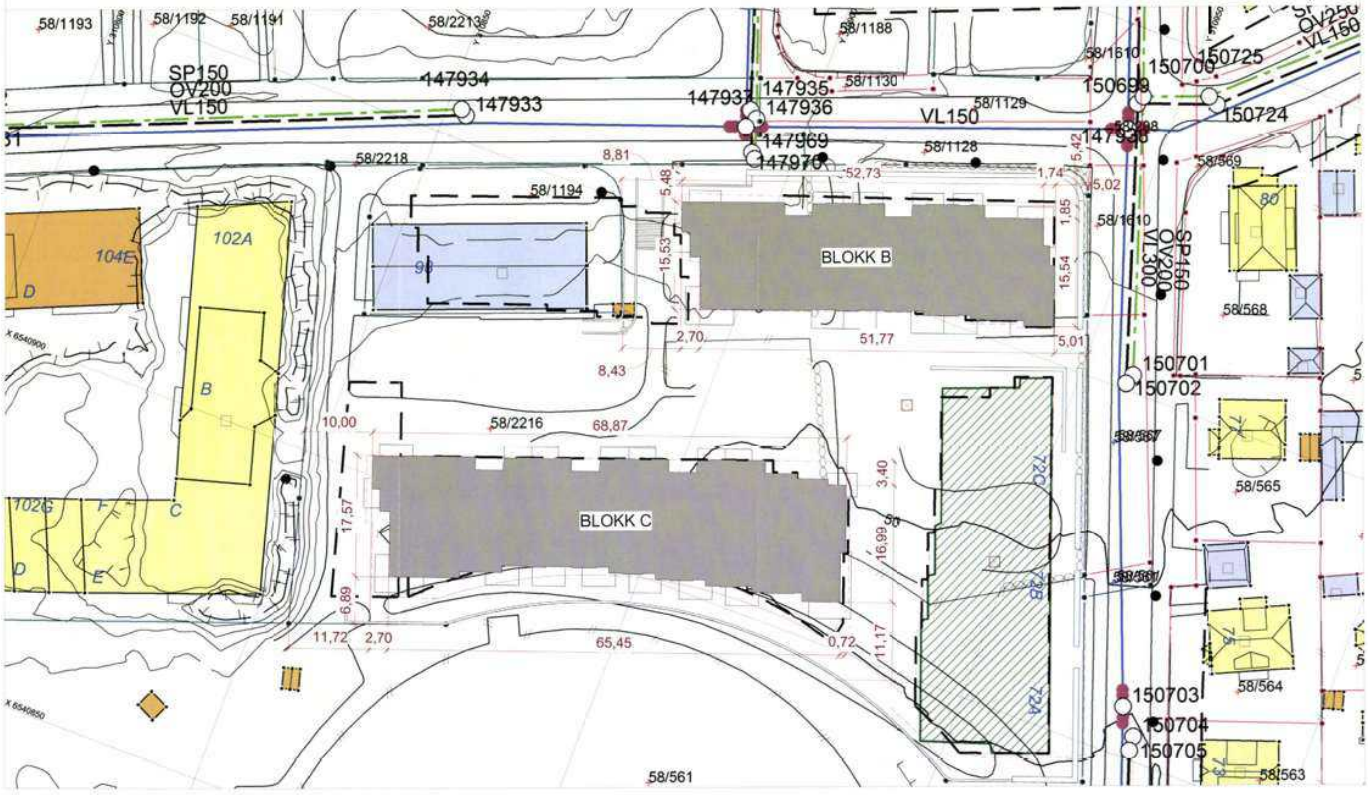
Målebrev koordinatbestemt: Ja
Eiendommens areal (m²): 7410m²

Geodata
23.05.2012 Walfred Persson

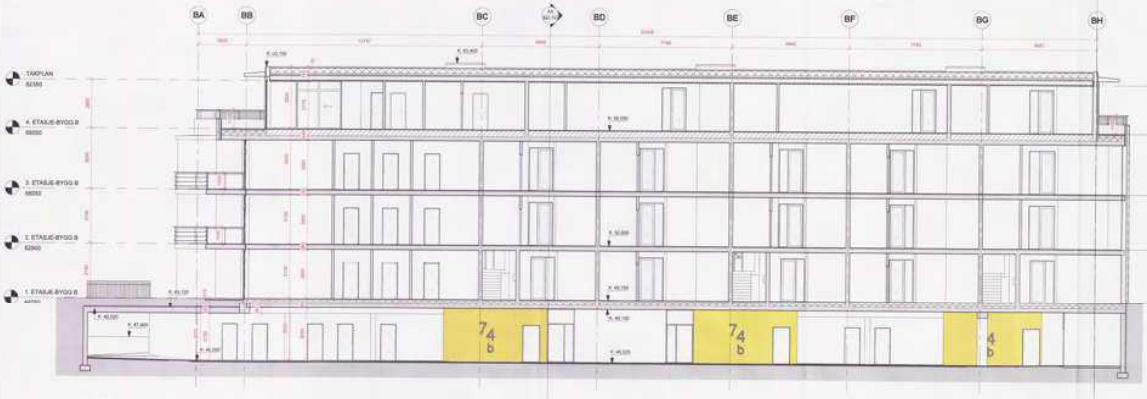
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 19 JUN 2012
Saksnr. Løpenr.
Avd. Arkivkode

STAVANGER KOMMUNE

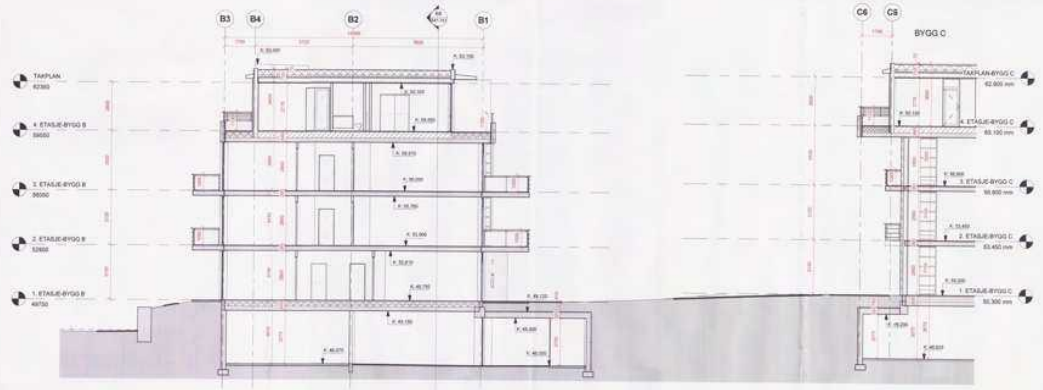
Koordinatsystem: Euref89
Høydegrunnlag: NN1954
Målestokk: 1:500
Ekvidistanse: 1meter



EIGANES HOLBERG RAMMESØKNAD BYGGEKART 1:500 30.05.2012 LINK ARKITEKTUR



SNITT B-B - BYGG B
1 : 100



SNITT A-A - BYGG B
1 : 100

B41 SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT A-A & B-B

A.B41-101

1

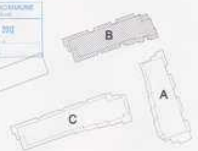
RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG

STAVANGER KOMMUNE
Byggesak
Dato: 18 JUN 2012
Saksnr.:
Gnr.:
Bnr.:



Grunnlagsdatagrunnlag / Kvalitet

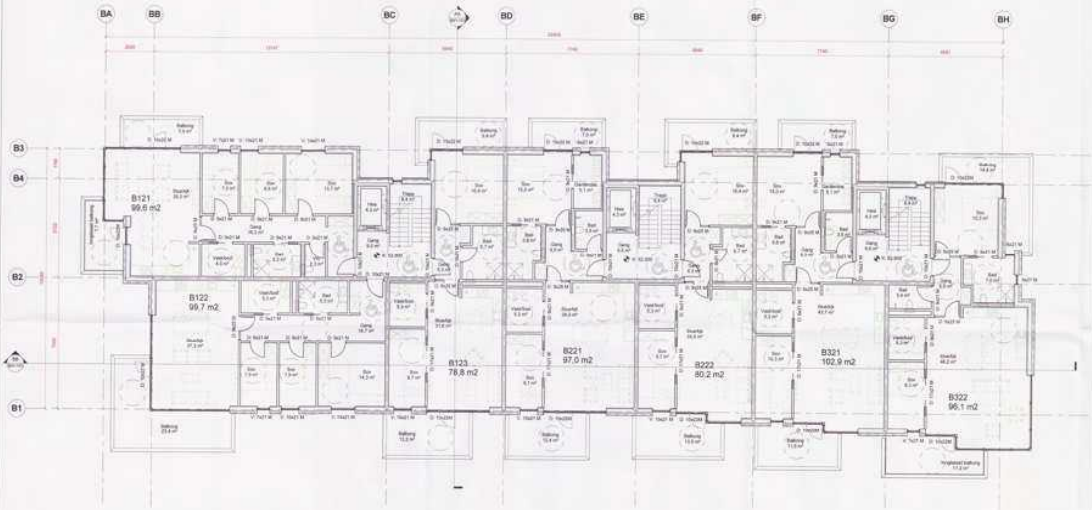
LINK ARKITEKTUR

B41 SNITT - RAMMESØKNAD
SNITT A-A & B-B

Mål: 1 : 100
Dato: 14.06.2012
Tegnet: GS
Kontr.: TM
Godkj.: TM
Ansv.: ST

Tegn.nr.
A.B41-101

1



2. ETASJE-BYGG B-RAMMESØKNAD
1 : 100

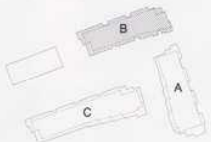
B21 PLAN - RAMMESØKNAD
2. ETASJE
A.B21-201
1

RAMMESØKNAD

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG



LINK ARKITEKTUR

B21 PLAN - RAMMESØKNAD
2. ETASJE

A.B21-201
1

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601863440
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE		Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	58	2239

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteare
1103	58	2239	0	1	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	2	99 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	3	63 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	4	97 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	5	64 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	6	103 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	7	77 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	8	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	9	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	10	79 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	11	97 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	12	80 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	13	103 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	14	96 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	15	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	16	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	17	79 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	18	97 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	19	80 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 530239 Tinglyst: 15.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
12.06.2015 Maj-Tove Rosseid

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/530239/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 15:19

Side 1 av 11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	58	2239	0	20	103 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	21	96 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	22	141 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	23	120 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	24	126 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	25	76 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/530239/200
Attesteringstidspunkt 2025-11-10 15:19

Ref. K7004

Stavanger kommune
Org.nr. 964 965 226

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440
4002 Stavanger

Fødselsnr./Org.nr:
997 554 701

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

15/9080

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	58	2239		

MOTTATT
27 MAI 2015

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
964965226	Stavanger kommune	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	100		13	B	103		25	B	76		37				49			
2	B	99		14	B	96		26				38				50			
3	B	63		15	B	100		27				39				51			
4	B	97		16	B	100		28				40				52			
5	B	64		17	B	79		29				41				53			
6	B	103		18	B	97		30				42				54			
7	B	77		19	B	80		31				43				55			
8	B	100		20	B	103		32				44				56			
9	B	100		21	B	96		33				45				57			
10	B	79		22	B	141		34				46				58			
11	B	97		23	B	120		35				47				59			
12	B	80		24	B	126		36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2376 = nevner: 2376

4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
26.5.2015	

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
12.06.2015 Mary-Ann Rossvik

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 26. mai 2015	For Stavanger kommune Iht. generalfullmakt: Jarbjørg Grøtte	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

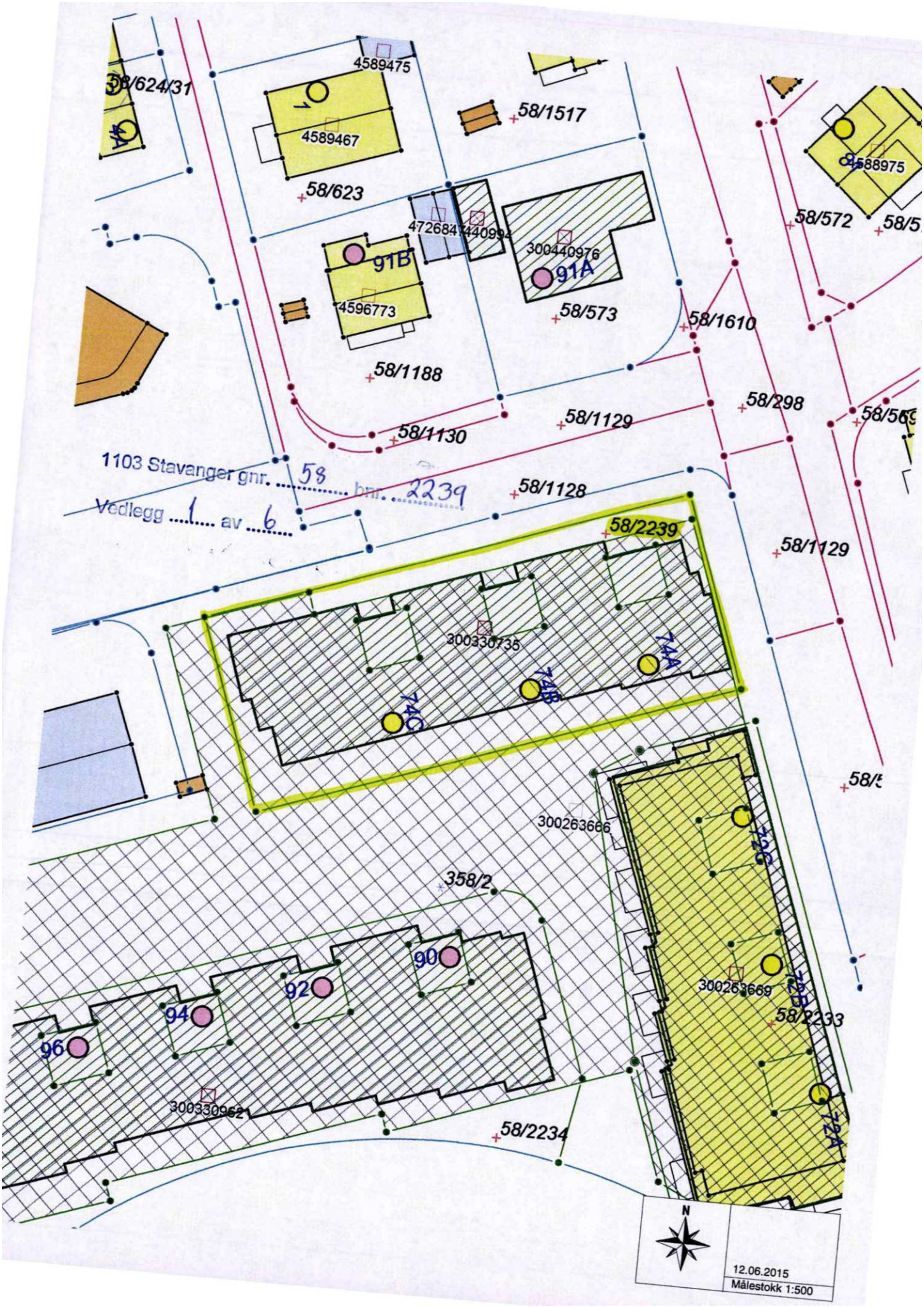
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
58	2239		1-25	Stavanger	**kommune**

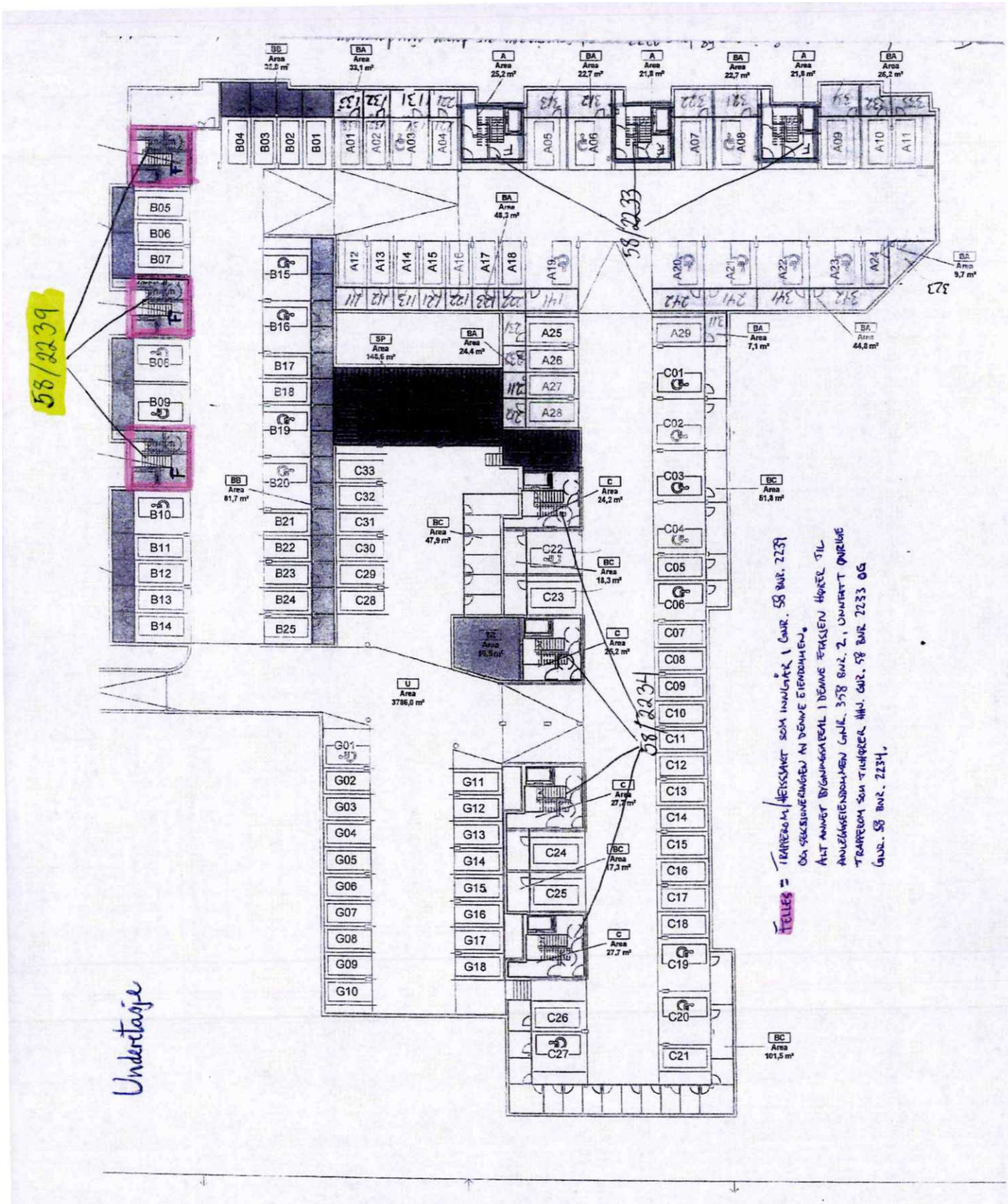
Sted og dato	Stempel og underskrift
12.06.2015	Maj-Tove Rossvik STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

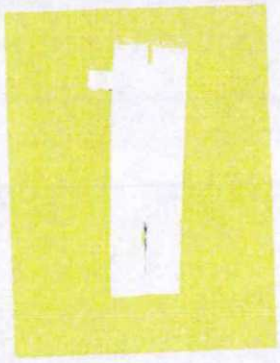
Dato	Partenes underskrift
25.5.2015	

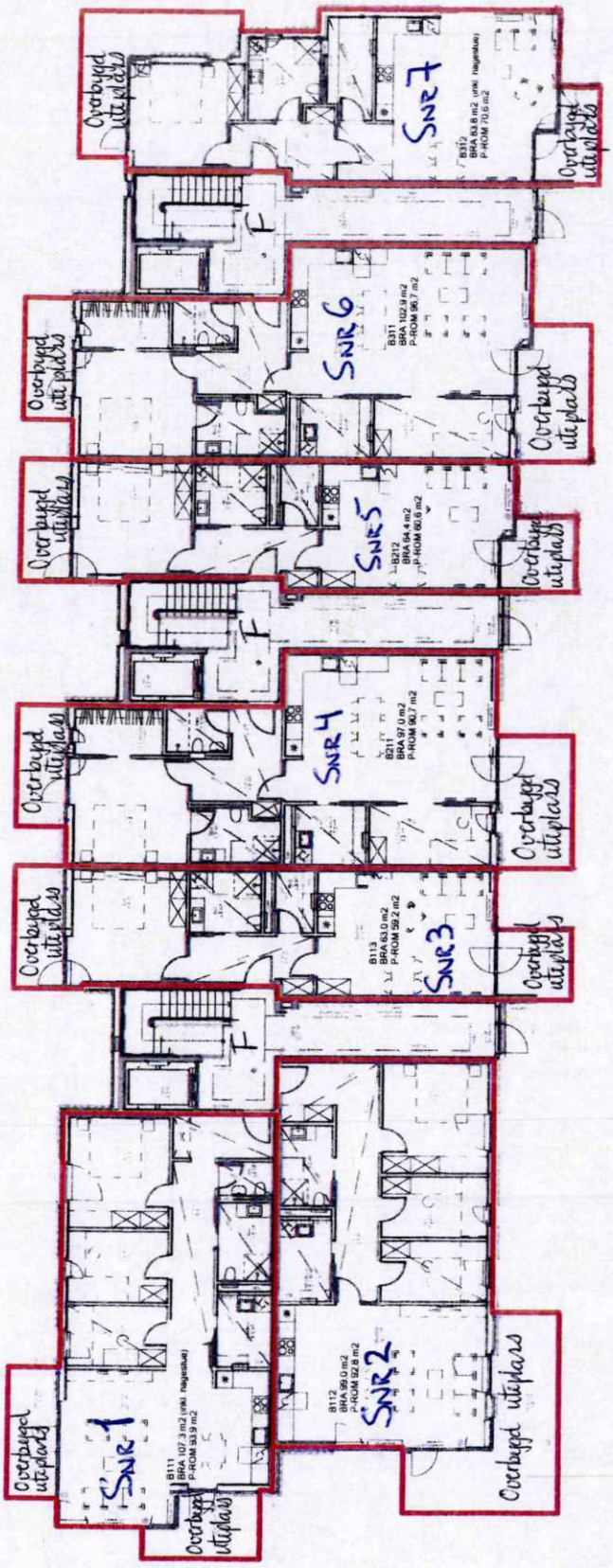

58/624/31
4589475
4589467
58/1517
58/623
4588975
58/572
472684
4440994
300440976
91B
91A
4596773
58/573
58/1610
58/1188
58/298
58/1129
58/1130
1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239
Vedlegg 1 av 6
58/1128
58/2239
300330735
300263666
358/2
90
92
94
96
300330962
300263669
58/2233
58/2234
N
12.06.2015
Målestokk 1:500



1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239

Vedlegg 2 av 6

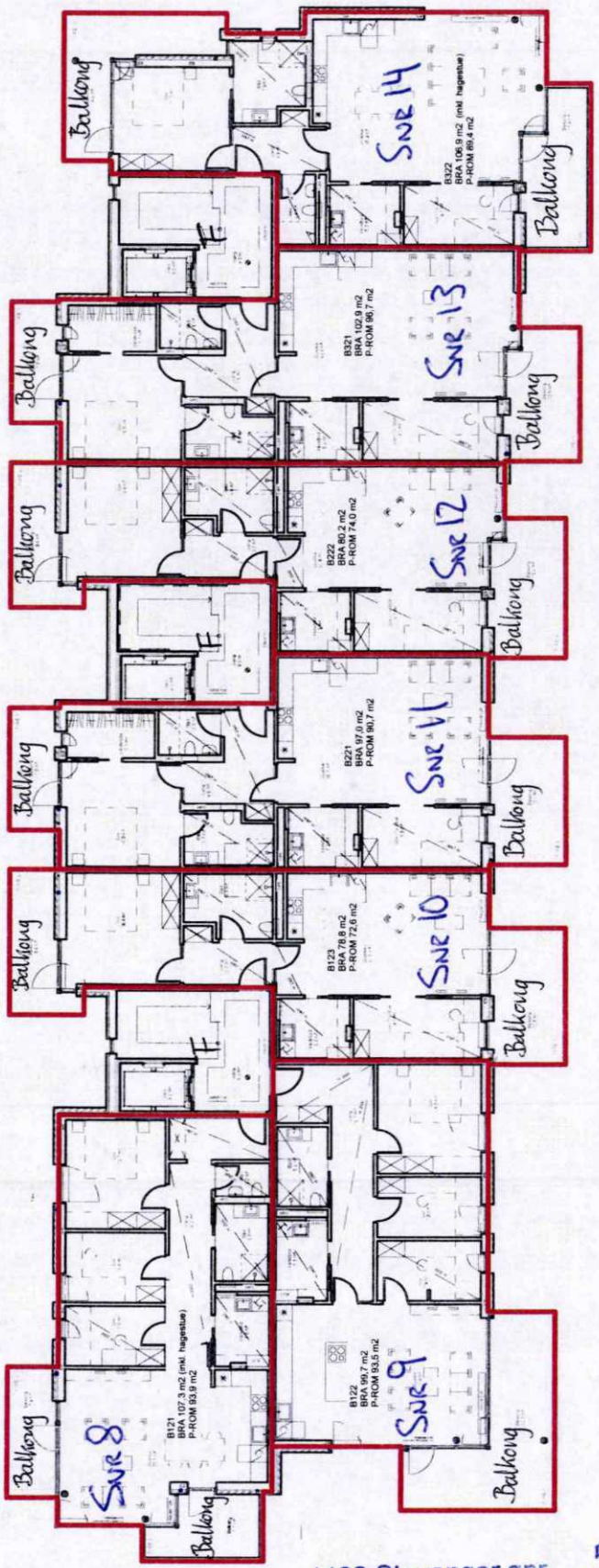




Eigenes Kellergeschoss 1 etasje

1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239

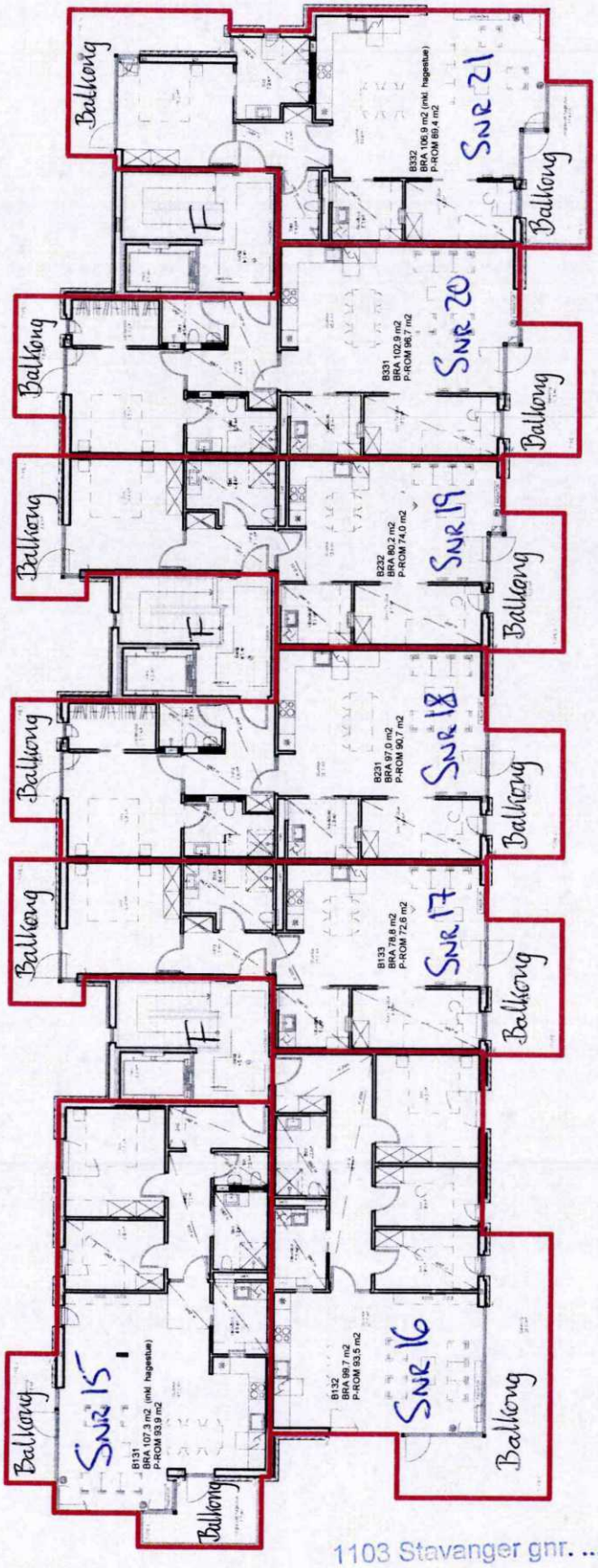
Vedlegg 3 av 6



Eganes Holberg 2 etasje

1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239

Vedlegg 4 av 6



1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239

Vedlegg 5 av 6



Eganes Holberg 4. etasje

1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239

Vedlegg 6 av 6

STATENS KARTVERK
210815 uR
Rekvirent iht. følgebrev/
rekvirent ikke oppgitt:
996 918 122
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM EKSKLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR. 358 BNR. 2 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som innehar generalfullmakt fra registrert hjemmelshaver til eiendommen gnr. ~~58~~ 358 bnr. 2 ~~2~~ i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at hver av de følgende eierseksjoner skal ha eksklusiv bruksrett til 1 stk. parkeringsplass og bod på Eiendommen:

- Gnr. 58 bnr. 2239 snr. 1 til snr. 25

Med bruksretten følger også plikt til å delta i vedlikeholdet av Eiendommen.

Den nærmere beliggenhet/plassering av de overnevnte bruksrettigheter på Eiendommen følger av plantegning vedlagt som **vedlegg 1**.

Denne erklæringen skal tinglyses på gnr. 358 bnr. 2 i Stavanger kommune.

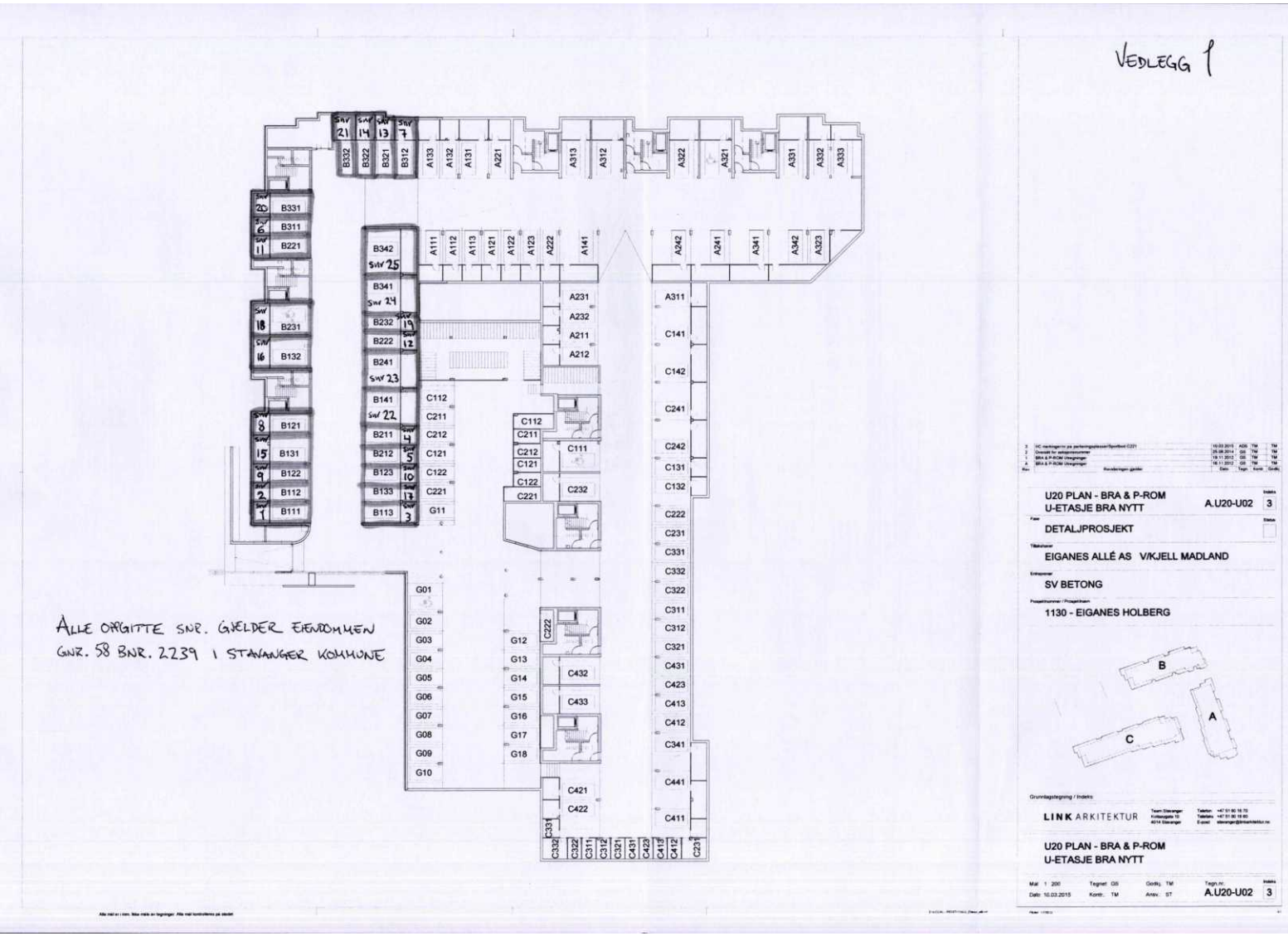
Stavanger, 14. august 2015

Jarbjørg Grøtte, pers. nr. 160769 [redacted]

Doknr: 758002 Tinglyst: 21.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grøtte
Advokat

VEDLEGG 1



ALLE OPPGITTE SNR. GJELDER EIENDOMMEN GNR. 58 BNR. 2239 I STAVANGER KOMMUNE

U20 PLAN - BRA & P-ROM
U-ETASJE BRA NYTT

A.U20-U02 | 3

DETALJPROSJEKT

EIGANES ALLÉ AS V/KJELL MADLAND

SV BETONG

1130 - EIGANES HOLBERG

LINK ARKITEKTUR

U20 PLAN - BRA & P-ROM
U-ETASJE BRA NYTT

A.U20-U02 | 3

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bjørnsen advokatfirma AS	
Adresse:	
postboks 18	
Postnummer:	Poststed:
4349	Bryne
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
822217702	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 397350 Tinglyst: 08.04.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Sameiet Eiganes-Holberg Trinn III	916 061 838

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger	58	2239		1-25

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger	58	2239		22

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
20.03.25	Stig Ellingsen Unni Strand

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Tillatelse til montering og drift av varmepumpe i henhold til vedlagt avtale datert 5. mars 2025.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei

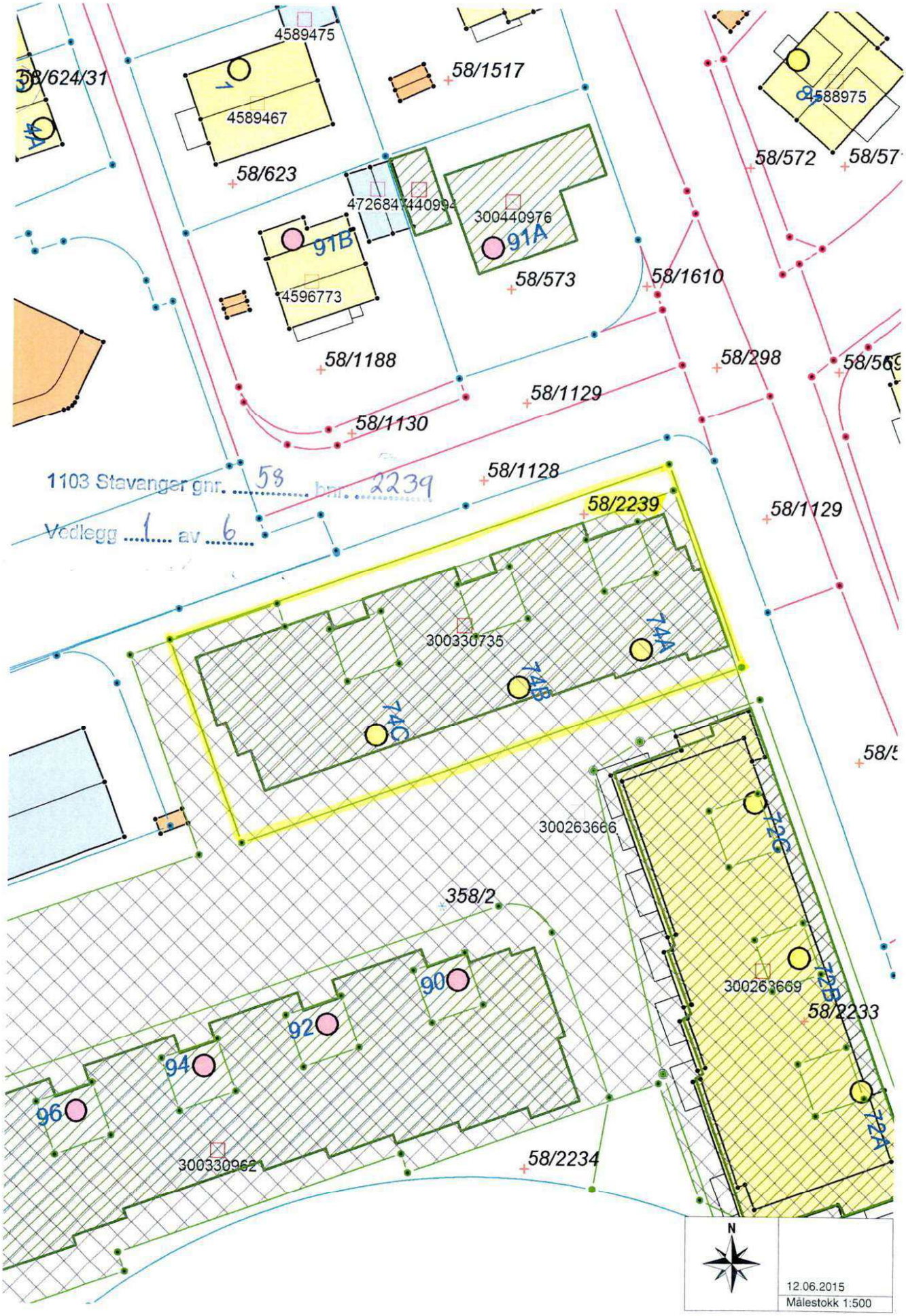
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
20.03.25	Stig Ellingsen Unni Strand

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


4589475
58/624/31
58/1517
4589467
58/623
4588975
58/572
58/57
4726847440994
300440976
91B
91A
4596773
58/573
58/1610
58/1188
58/298
58/1129
58/1130
58/1128
1103 Stavanger gnr. 58 bnr. 2239
Vedlegg 1 av 6
58/2239
58/1129
300330735
74A
74B
74C
300263666
72C
358/2
72B
300263669
58/2233
90
92
94
96
72A
300330962
58/2234
N
12.06.2015
Målestokk 1:500

15/9080

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601863440
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE		Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	58	2239

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	58	2239	0	1	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	2	99 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	3	63 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	4	97 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	5	64 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	6	103 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	7	77 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	8	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	9	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	10	79 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	11	97 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	12	80 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	13	103 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	14	96 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	15	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	16	100 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	17	79 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	18	97 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	19	80 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	58	2239	0	20	103 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	21	96 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	22	141 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	23	120 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	24	126 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	58	2239	0	25	76 / 2376	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 530 239
15 JUN 2015
STATENS KARTVERK
Kristine Belsby Bjertnæs

Tinglyst 15.06.2015
dokumentnr. 530 239

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440
4002 Stavanger

Fødselsnr./Org.nr:
997 554 701

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

15/9080

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	58	2239		

MOTTATT
27 MAI 2015

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
964965226	Stavanger kommune	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	100		13	B	103		25	B	76		37				49			
2	B	99		14	B	96		26				38				50			
3	B	63		15	B	100		27				39				51			
4	B	97		16	B	100		28				40				52			
5	B	64		17	B	79		29				41				53			
6	B	103		18	B	97		30				42				54			
7	B	77		19	B	80		31				43				55			
8	B	100		20	B	103		32				44				56			
9	B	100		21	B	96		33				45				57			
10	B	79		22	B	141		34				46				58			
11	B	97		23	B	120		35				47				59			
12	B	80		24	B	126		36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 2376 = nevner: 2376

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
26.5.2015	

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 26. mai 2015	FOR STAVANGER KOMMUNE IHT. GENERALFULLMAKT: Jarbjørg Grøtte	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd)
Eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
58	2239		1-25	Stavanger **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
12.06.2015	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Tinglyst 15.06.2015
dokumentnr. 530 239

Dato	Partenes underskrift
25.5.2015	

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Holbergs gate 74A, 4009 Stavanger
Gnr. 58, Bnr. 2239, Snr. 14, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260031

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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