



PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

PORSATUNET 34

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

📍 Porsatunet 34 , 4049 HAFRSFJORD

📖 STAVANGER kommune

gnr. 41, bnr. 1558

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 22.06.2026

Rapportdato: 24.06.2026

Oppdragsnr.: 12301-3904

Eiendomsverdi ref nr: BE1430

Foretak: Rogaland Takspartner AS



Medlem av



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

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnet manglende tilkomst og hms vurdering er ikke taktekingen kontrollert/besiktiget.

Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Alu renner og nedløp fra byggeåret.

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være kledning, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Bygningen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass. Vinduer er 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.

Platting og balkong i tre konstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innwendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 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 iht NS3600.

Boligen har malt tretrapp.

Innwendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med 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

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Veggene har fliser og malte plater. 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 (utenpåliggende sisterner), dusjvegger/hjørne og 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 profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør (faglig, teknisk og lovlig) 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. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Boligen har balansert ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drengs ledningen må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon).

SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drengskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

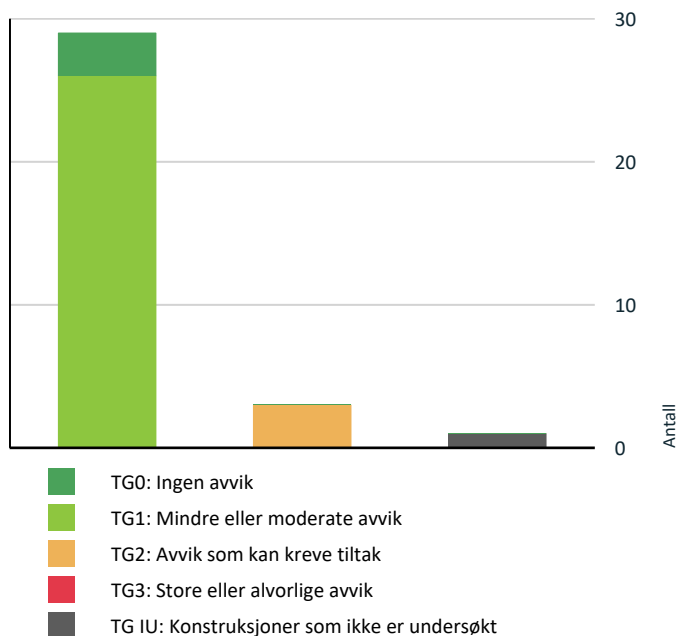
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Grunnet manglende tilkomst og hms vurdering er ikke taktekingen kontrollert/besiktiget. Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Alu renner og nedløp fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Kledning er kontrollert visuelt, og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgte kledningsbord der stikktagninger utføres på deler av treverk. Dette vil bety at det kan være klednig, eller deler av kledningsbord som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Kledning som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Det er ukjent om konstruksjonen er etterisolert. På oppføringstidspunktet ble det ikke brukt isolasjon. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3 og 2-lags glass. Vinduer er 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.

Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting og balkong i tre konstruksjon.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert litt gulvknirk i 2.etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å redusere eller forhindre knirk bør gulvet eller undergulvet utbedres der dette er nødvendig. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt knirk og redusert bokomfort over tid.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. 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 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

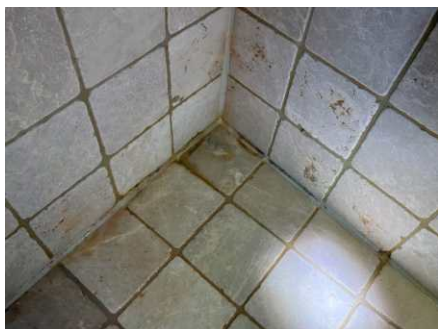
- Det er påvist avvik i fuger.

Silikonfuger i dusjen har stedvis litt svertesopp. Svertesoppen kommer av en kombinasjon av høy luftfuktighet, varme samt rester etter dusjsåpe o.l. Soppen kan fjernes med de rette rengjøringsmidlene eller ved å bytte fugen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Silikonfugene bør rengjøres grundig med egnede rengjøringsmidler, eller eventuelt skiftes ut dersom svertesoppen ikke lar seg fjerne. Dersom tiltak ikke utføres, kan svertesopp føre til misfarging, dårlig innemiljø og redusert levetid på fugene.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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.



1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Sprekk i flis ved den ene dusjdøren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll for å registrere evt endringer.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett(utenpåliggende sisterner), dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
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?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
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?
Ja På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drens fra byggeår.

For nærmere kontroll av selve drengs ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drengskum med intervaller på 1-5 år.

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Tilstandsrapport

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

TG 0 Terrenghforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

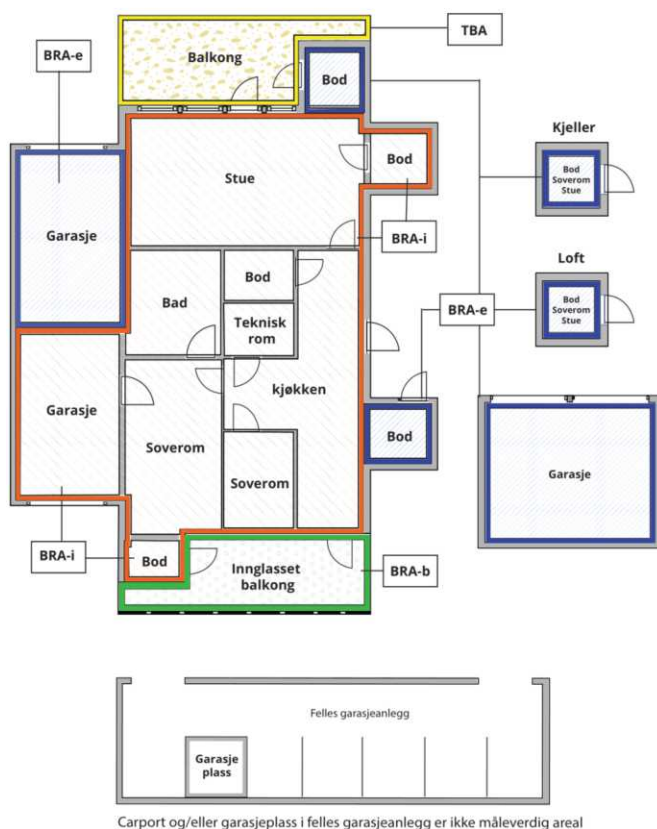
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	45			45	6
1. Etasje	45	8		53	30
Kjeller-parkeringskjeller		5		5	
SUM	90	13			36
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, soverom/tv-stue		
1. Etasje	Entré, garderobe, bad, stue/kjøkken	Bod, bod 2	
Kjeller-parkeringskjeller		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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Andrea Angeltveit Galde	Kunde
	Thomas André Angeltveit Galde	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	1558		0	119.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Porsatunet 34							
Hjemmelshaver Galde Andrea Angeltveit, Galde Thomas André Angeltveit							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Rekkehus beliggende i Kvernåvik.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	24.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger+ferdigattest	24.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.06.2026	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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 sokkeetasje) 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 elektro faglig 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 funksjonssprøving 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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.

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 karmen) 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.

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260152
Adresse	Porsatunet 34		
Postnr.	4049	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Andrea Angeltveit Galde		
Selgers navn	Thomas A Angeltveit Galde		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

05/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

8150957

Våtrom

Initialer selger:
A A
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A A

T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utvidelse av terrasse

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Tidligere eier.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

A A

T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

A A
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskrivelse:

Har tidligere hatt skjeeggkre. Skadedyrkontroll av Pelias ble utført i 2024. Har ikke observert skjeeggkre på 1,5 år.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Initialer selger:

A A
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Nei



Ja

Initialer selger:
A A
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 18.06.2026

Signert av Andrea Angeltveit Galde

Signert av Thomas A Angeltveit Galde

Initialer selger:

A A

T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Adresse

Porsatunet 34, 4049 HAFRSFJORD

Dato for energimerking

18.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-313389

Byggningskategori

Småhus

Byggningsnummer

300680185

Gårdsnummer

41

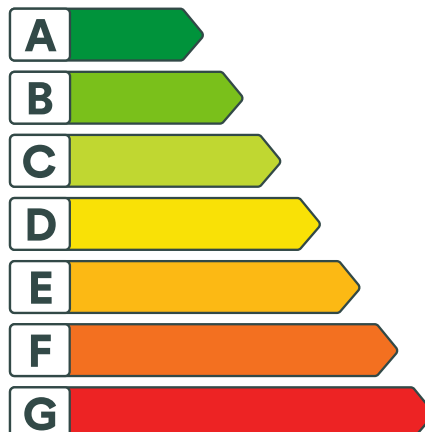
Bruksnummer

1558

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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

2019

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

131,83 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

118,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 259 kWh

VEDTEKTER

for

NORE SUNDE B2 VELFORENING

1. BAKGRUNN

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

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

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

2. OM FORENINGEN

2.1 BESKRIVELSE OG ORGANISERING AV OMRÅDET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 FORENINGENS NAVN, FORMÅL OG OFFENTLIG REGISTRERING

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

Foreningen har to hovedformål:

- **Organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene**

Velforeningen skal organisere det felles eierskapet i Fellesanleggene i form av forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Fellesanleggene, til beste for den enkelte Sameier og for fellesskapet innenfor boligområdet. Den enkelte Sameiers rettigheter og plikter er regulert i disse vedtektene.

- **Ivareta medlemmenes øvrige felles interesser**

Nore Sunde B2 velforening har til formål å ivareta medlemmenes og velområdets felles interesser i den utstrekning vellets vedtekter, styret og årsmøtet bestemmer og kan ta opp alle saker som er egnet til å fremme disse formål.

Velforeningen initierer og følger opp, samordner og gjennomfører tiltak til beste for beboerne og velområdet, eventuelt i samarbeid med andre foreninger og organisasjoner i nærområdet.

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

2.3. MEDLEMSKAP

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

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

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

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

3. FELLESANLEGGENE

3.1 BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

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

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

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

3.2 BRUK AV GARASJEANLEGGET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer for bruken av Garasjeanlegget:

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

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

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

3.3. GJESTEPARKERINGSPLASSER

Gjesteparkeringsplassene på delfelt f_PP1 og gjesteparkeringsplasser avsatt i Garasjeanlegget skal kun benyttes til parkering for gjester for opphold av kortere varighet. Ved unntaksvise behov for gjesteparkering av lengre varighet (dvs. lengre enn to uker) må eventuell tillatelse innhentes av styret.

Gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering av biler som disponeres av beboerne/medlemmene selv eller medlemmer av dennes husstand, eller til oppbevaring eller parkering av tilhengere, campingvogner, båter eller annet løsøre.

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

3.4. DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FELLESANLEGGENE

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

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

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

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

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

anleggene og eierseksjonssameienes eiendommer, som ikke betjener Garasjeanlegget.

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

4. ÅRSMØTE

- 4.1. Velforeningens øverste myndighet er Årsmøtet. Ordinært Årsmøte holdes hvert år innen utgangen av mai måned. Tid og sted bestemmes av styret og **bekjentgjøres** gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene med minst seks (6) ukers forhåndsvarsel. Forslag til årsmøtesaker må være sendt til styret innen fire (4) uker før Årsmøtet.
Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på Årsmøtet, og sendes Velforeningsmedlemmene gjennom elektronisk post og fysisk melding i postkassene tidligst 20 dager, senest 8 dager før Årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.
- 4.2. Alle Velforeningsmedlemmene har adgang til Årsmøtet sammen med medlemmer av sin husstand. Årsmøtet er vedtaksført så lenge møtet er lovlig innkalt. Ved voteringer har den enkelte boenhet én stemme. Det kan gis skriftlig fullmakt til et annet medlem til å representere seg på årsmøtet.
Videre har eventuell forretningsfører og revisor i Velforeningen rett til å delta på Årsmøtet med forslags- og talerett. Styreleder har plikt til å være tilstede på Årsmøtet. Registrerte leietakere av boliger innenfor planområdet har adgang til årsmøtet med talerett, men ikke stemmerett, med mindre denne har fått fullmakt av eier
- 4.3. Årsmøtet skal behandle følgende saker:
1. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 2. Valg av møteleder, 2 til å undertegne protokollen, samt tellekorps
 3. Styrets årsmelding / beretning
 4. Årsregnskap for foregående kalenderår med revisjonsberetning
 5. Planer for inneværende år - herunder budsjett, fastsettelse av kontingent og godtgjørelse til styremedlemmer.
 6. Fullmakt til å kreve inn kontingent for 1. halvår i påfølgende kalenderår
 7. Innkomne forslag
 8. Valg av
 - Leder
 - Styremedlemmer (minimum 2)
 - Varamedlem(mer) (minimum 1)
 - Valgkomité (minimum 2 medlemmer)
- 4.4. Møteleder behøver ikke være medlem i foreningen. Referat fra Årsmøtet med beslutninger, og dissenser som forlanges protokollert, bekjentgjøres på portal/hjemmeside eller gjennom epost til medlemmene senest 2 uker etter Årsmøtet

- 4.5 Leder og styremedlemmene velges for to år av gangen, fortrinnsvis slik at valgperiodene ikke overlapper hverandre. Varamedlemmer velges for ett år. Samtlige kan gjenvelges i kun én direkte påfølgende periode i samme posisjon. Dette er ikke til hinder for å velges som kandidat til annen posisjon i videre perioder, eller til samme posisjon ved en senere anledning.
Valg foregår skriftlig når det foreligger mer enn ett forslag. Bare foreslåtte kandidater kan føres opp på stemmeseddelen. Skal flere velges ved samme votering, må stemmeseddelen inneholde det antall forskjellige kandidater som skal velges ved vedkommende votering. Stemmesedler som er blanke, eller som inneholder ikke foreslåtte kandidater, eller annet antall kandidater enn det som skal velges, teller ikke og stemmene skal anses som ikke avgitt.
- 4.6 Et gyldig vedtak under Årsmøtet skal være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene fra de fremmøtte og fullmaktene som er stemmeberettigede. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt. Ved likt antall stemmer mellom flere forslag, har ingen av forslagene fått flertall.
Kun Årsmøtet eller ekstraordinært Årsmøte kan fatte vedtak som er bindende for Velforeningsmedlemmene – utover de fullmaktsrammer Styret har som følger av punktene 6.2. og 6.3.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelt(e) Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning.
- 4.7.1 Årsmøtet kan ved alminnelig flertallsvedtak kun fatte vedtak som faller inn under foreningens normale formål (jfr pkt 2.2), jfr også lov om Sameige.
- 4.7.2. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:
- Endring av vedtektene.
 - Ombygging, påbygging, rettslige disposisjoner eller andre endringer av Fellesanleggene som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Antallet stemmeberettigede ved behandlingen av slike saker må være flere enn 50% av medlemsmassen.
Dersom intet gyldig vedtak fattes, kan saken behandles igjen i påfølgende ordinære årsmøte – eventuelt på et ekstraordinært årsmøte etter 6 måneder - og der vedtas med alminnelig flertall.
- 4.8. Et vedtak om salg av fast eiendom eller eiendeler, eller et vedtak som innebærer at Velforeningen stifter gjeld, kan kun skje med 90% flertall i Årsmøtet der antall stemmeberettigede er i samsvar med punkt 4.7.2., nest siste avsnitt. Dersom intet gyldig vedtak fattes, kan saken fremmes igjen først på neste ordinære årsmøte.
- 4.9. Valgkomite rapporterer direkte til Årsmøtet.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

- 5.1 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det påkrevd, eller når minst 10% av Velforeningsmedlemmene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og gjennomføring følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte jfr. punkt 4.

6 VELFORENINGENS LEDELSE (STYRET)

6.1 Velforeningen ledes av et styre som er foreningens øverste myndighet mellom årsmøtene. Styret skal sørge for at Velforeningens anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet.

Styrets medlemmer må eie (helt eller delvis) bolig innenfor planområdet. Styret bør være sammensatt slik at de ulike delene av planområdet er representert.

6.2 Styret skal:

- i enhver henseende utøve sitt ansvar og sine oppgaver i tråd med alminnelig aktsomhet og ansvarlighet
- utøve internkontroll i form av systematiske tiltak som skal sikre at sameiet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.
- gjennomføre Årsmøtets vedtak og bestemmelser, herunder de budsjetterte oppgavene for regnskapsåret.
- ivareta medlemmenes interesser overfor andre instanser og representere foreningen utad
- stå for den daglige forvaltningen av foreningen, herunder drift av Velforeningens eiendeler/eiendom og kontroll med foreningens økonomi. Styret har anledning til å sette bort oppgaver til tredjemann (typisk gartner, brøyting, utstyrsvedlikehold, regnskap/revisjon etc) innenfor den økonomiske rammen beskrevet i punkt 6.3 og vedtatt budsjett.
- etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver
- etter beste evne søke å oppfylle foreningens formål etter gjeldende vedtekter
- selv eller gjennom andre utrede for Årsmøtet
 - aktuelle prosjekter etter forslag fra medlemmene eller andre
 - at foreningen er forsvarlig forsikret ut i fra de verdier foreningen råder over og den virksomhet som bedrives

6.3. Styret har disposisjonsrett over Velforeningens midler til alminnelige driftsmessige og administrative formål, og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak fra Årsmøtet. Alle utgifter skal attesteres av leder og annet styremedlem enn den som bestiller, før utbetaling. Styret har uansett ikke adgang til uten samtykke fra Årsmøtet, å treffe beslutninger av større betydning for foreningen og foreta anskaffelser eller på annen måte uoppsigelig forplikte foreningen til en samlet verdi av mer enn 150 000 kroner pr sak og uavhengig av om dette strekker seg over flere regnskapsår.

6.4. Styret holder møte når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Varamedlemmene kan møte på samtlige styremøter, men har kun stemmerett når styret ikke er fulltallig. Det skal foreligge referat/protokoll fra alle styremøter.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtet. Styrets vedtak skal protokolleres. Det skal fremgå av protokollen om vedtaket er enstemmig, og eventuelle dissenser skal protokolleres. Det bør også fremgå hvilke saker som er behandlet som utøvelse av eierskapet (dvs. forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger) av Fellesanleggene, jf "lov om sameige". I møteprotokollen merkes disse med "S" etter saksnummer.

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

- 6.5. Styret er beslutningsdyktig når et flertall av styremedlemmene er tilstede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall blant de fremmøtte som er stemmeberettigede. Ved stemmelikhet har ikke forslaget fått flertall.
Et styremedlem skal fratre behandlingen av saker hvor medlemmet har særinteresser/er inhabil.
- 6.6. Arbeidsfordeling mellom styrets medlemmer avklares i første styremøte etter årsmøtet.
- 6.7. Velforeningen representeres utad ved signatur av tre styremedlemmer i fellesskap.

7. KONTINGENT

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

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

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

Kontingentene bestemmes av årsmøtet med alminnelig flertall.

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

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

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

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

Styret kan etter vedtak i årsmøtet benytte rettslig inndriving.

8. REGNSKAP OG REVISJON

8.1 Regnskapsåret dekker perioden 1/1 – 31/12.

8.2 Styret skal påse at ordinært driftsregnskap og eventuelle prosjektrengnskap blir ført i samsvar med god regnskapsskikk.

9. OPPLØSNING

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

10. FORHOLDET TIL ANNEN LOVGIVNING

Lov om sameige av 18. juni 1965 kommer til anvendelse så langt ikke annet følger av disse vedtektene, jf. lovens § 1 annet ledd.

Jf. Lov om sameige (sameigelova): <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1965-06-18-6>

Vedlegg 1: Kart over planområdet for Plan 2519P

Vedlegg 2: Parkeringsplan for Nore Sunde B2 P1 og P2

Nore Sunde B2

Velforening



Innkalling til årsmøte 2026

Tirsdag 12.05.2026, kl. 18:30

Kvernevik Bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

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

6 Gjeste-parkering for servicebiler

7 Internettdekning i garasjeanlegg

8 Kameraovervåking - garasjeanlegget

9 Aneo - Sjekke ut nåværende avtale kontra den opprinnelige avtalen

10 Valg

- 10.1 Valg av styreleder for to år
- 10.2 Valg av styremedlem for to år
- 10.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 10.4 Valg av valgkomité
- 10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Nore Sunde B2 Velforening

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styrets innstilling: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Styret foretar selv den interne fordelingen.

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

Saken er meldt inn av Ursula Christine Schwefel, Porsatunet 68

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

Se vedlegg i saken.

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

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

Styret tiltrer inne forslaget.

6. Gjeste-parkering for servicebiler

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Gjeste-parkering for servicebiler

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

Forslag til vedtak: Styret i Velforeningen instruerer parkeringsselskapet at de ikke skal bøtelegge service/firmabiler med grønne skilter på hverdager i tidsrommet kl 07 - 15.

Styrets innstilling: Styret tiltrer forslaget med følgende tillegg:

Ordningen evalueres på Årsmøte 2027.

7. Internettdekning i garasjeanlegg

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Internettdekning i garasjeanlegg

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

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

Styrets innstilling: Styret tiltrer forslaget.

8. Kameraovervåking - garasjeanlegget

Sak meldt inn av styret.

Kameraovervåking - garasjeanlegget

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Valg

10.1 Valg av styreleder for to år

Ingen kandidater har meldt seg.

10.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal iht. vedtektene velges minimum 2 styremedlemmer.

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

Marie Wasbø har meldt seg som kandidat til styremedlem.

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

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal iht. vedtektene velges minimum 1 varamedlem.

Ingen kandidater har meldt seg.

10.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal iht. vedtektene bestå av minimum 2 medlemmer.

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		857 200	712 825	873 325
Andre driftsinntekter	1	62 403	29 750	25 000
Lading el-bil		0	31 020	0
Sum Inntekter		919 603	773 595	898 325
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	114 100	57 050	114 100
Forretningsførerhonorar		11 688	11 256	12 125
Tilleggstjenester forretningsfører		7 700	22 395	4 850
Vaktmestertjenester		0	0	140 000
Drift og vedlikehold	3	511 127	422 601	342 200
TV og/eller internett		2 496	0	10 400
Forsikringer		89 819	81 654	101 586
Kommunale avgifter		0	40 404	0
Energi/strøm		89 852	105 414	80 000
Administrasjonskostnader		13 455	5 912	8 500
Sum kostnader		840 237	746 686	813 761
Driftsresultat		79 366	26 909	84 564
Finansielle poster				
Renteinntekter		39 306	35 482	35 000
Rentekostnader		9	0	0
Netto finanskostnader		-39 297	-35 482	-35 000
Resultat	4	118 663	62 390	119 564

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 800	400
Forskuddsbetalte kostnader		110 370	98 906
Andre fordringer		26 836	48 225
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		736 494	624 814
Sum omløpsmidler		898 500	772 345
SUM EIENDELER			
		898 500	772 345

1786 Nore Sunde B2 Velforening

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		688 378	569 715
Sum egenkapital	5	688 378	569 715
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		51 372	76 600
Leverandørgjeld		152 481	111 154
Annen kortsiktig gjeld		6 268	14 876
Sum kortsiktig gjeld		210 122	202 631
Sum gjeld		210 122	202 631
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		898 500	772 345

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Kirsten Lode
Styreleder

Millicent Adubofour
Styremedlem

Liss Heidi Dagsland
Styremedlem

Anne Grete Sunde
Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Nore Sunde B2 Velforening

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Kirsten Lode

Styremedlem, Liss Heidi Dagsland

Styremedlem, Anne Grete Sunde

Styremedlem, Millicent Adubofour

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer.

Nødllysene i garasjeanlegget er nå oppe og går. Tidsuret som styrer lysene på området er friskmeldt.

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

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

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

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

Garasjeanlegget:

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

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

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

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

Viktig å minne om at Bravida har uttrykkelig påpekt følgene:

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

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

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

Dekningen til TKS heisen er oppgradert.

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

Takk til alle som har trått til under ulike hedelser.

Arrangementer:

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

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

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

Gjesteparkering:

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

Bilkjøring og parkering på tunet:

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

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

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

Kontakt med styret/support

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

Referat fra styremøtene ligger på hjemmesiden.

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

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

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

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

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

Og sammen, skape et trivelig og inkluderende bomiljø innen for gitte rammer.

Forsikringsavtale

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2026

Sak til årsmøte 2026 i Nore Sunde B2 Velforening

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

Presentasjon av saken:

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

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

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

Meldt inn av: Ursula Christine Schwefel, Porsatunet 66

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag:

Møteleder: Kirsten Lode

Sekretær: Anne Grete Sunde

Vedtak:

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

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

Forslag:

Sverre Sunde

Vedtak:

Sverre Sunde ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres før møtestart.

Vedtak:

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

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Styrets innstilling: Årsmøte er lovlig innkalt.

Vedtak:

Årsmøtet ble enstemmig erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag: Årsregnskapet vedtas som velforeningens regnskap for 2025.

Vedtak:

Årsregnskapet ble enstemmig vedtatt som velforeningens regnskap for 2025.

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag: Tas til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

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

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

Saken er meldt inn av Ursula Christine Schwefel, Porsatunet 68

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

Se vedlegg i saken.

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Styret tiltrer ikke forslaget.

Vedtak:

Forslag til vedtak falt.

6. Gjeste-parkering for servicebiler

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Gjeste-parkering for servicebiler

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

Forslag til vedtak:

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

Styret tiltrer forslaget med følgende tillegg:

Ordningen evalueres på Årsmøte 2027

Vedtak:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med følgende tillegg:

Ordningen evalueres på Årsmøte 2027

7. Internettdekning i garasjeanlegg

Saken er meldt inn av Jan Henrik Handal.

Internettdekning i garasjeanlegg

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling: Styret tiltrer forslaget.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8. Kameraovervåking - garasjeanlegget

Sak meldt inn av styret.

Kameraovervåking - garasjeanlegget

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

Forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 24 stemmer.

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

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

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

Styrets forslag til vedtak:

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10. Valg

10.1 Valg av styreleder for to år

Ingen kandidater har meldt seg.

Vedtak:

Svein Svimbel ble valgt til styreleder for to år.

10.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal iht. vedtektene velges minimum 2 styremedlemmer.

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

Marie Wasbø har meldt seg som kandidat til styremedlem.

Vedtak:

Marie Wasbø ble valgt til styremedlem for to år.

Anna Louise Sunde ble valgt til styremedlem for 1 år.

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal iht. vedtektene velges minimum 1 varamedlem.

Ingen kandidater har meldt seg.

Vedtak:

Nicolas Pinzon Contreras ble valgt til varamedlem for 1 år.

10.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen skal iht. vedtektene bestå av minimum 2 medlemmer.

Vedtak:

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

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Svein Svimbel

Styremedlem: Marie Wasbø

Styremedlem: Anna Louise Sunde

Varamedlem: Nicolas Pinzon Contreras

Tatt til orientering.

Protokoll for Nore Sunde B2 Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

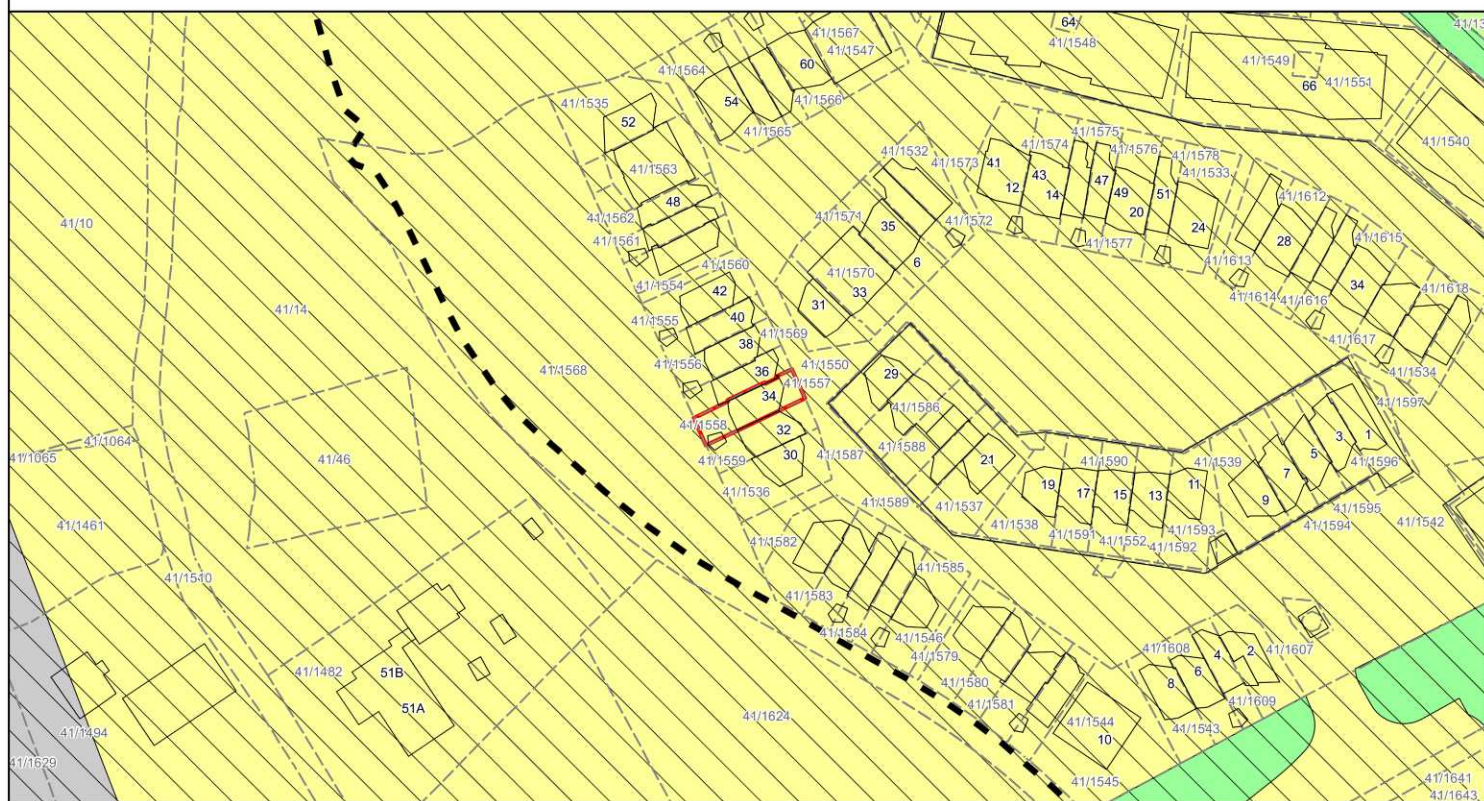
Møteleder	Kirsten Lode (sign.)	13.05.2026
Sekretær	Anne Grete Sunde (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Sverre Sunde (sign.)	13.05.2026

Kommuneplan

Adresse: 41/1558/0/0
Gnr/Bnr: 2026-06-08
Dato: 1:1,000
Målestokk:

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune

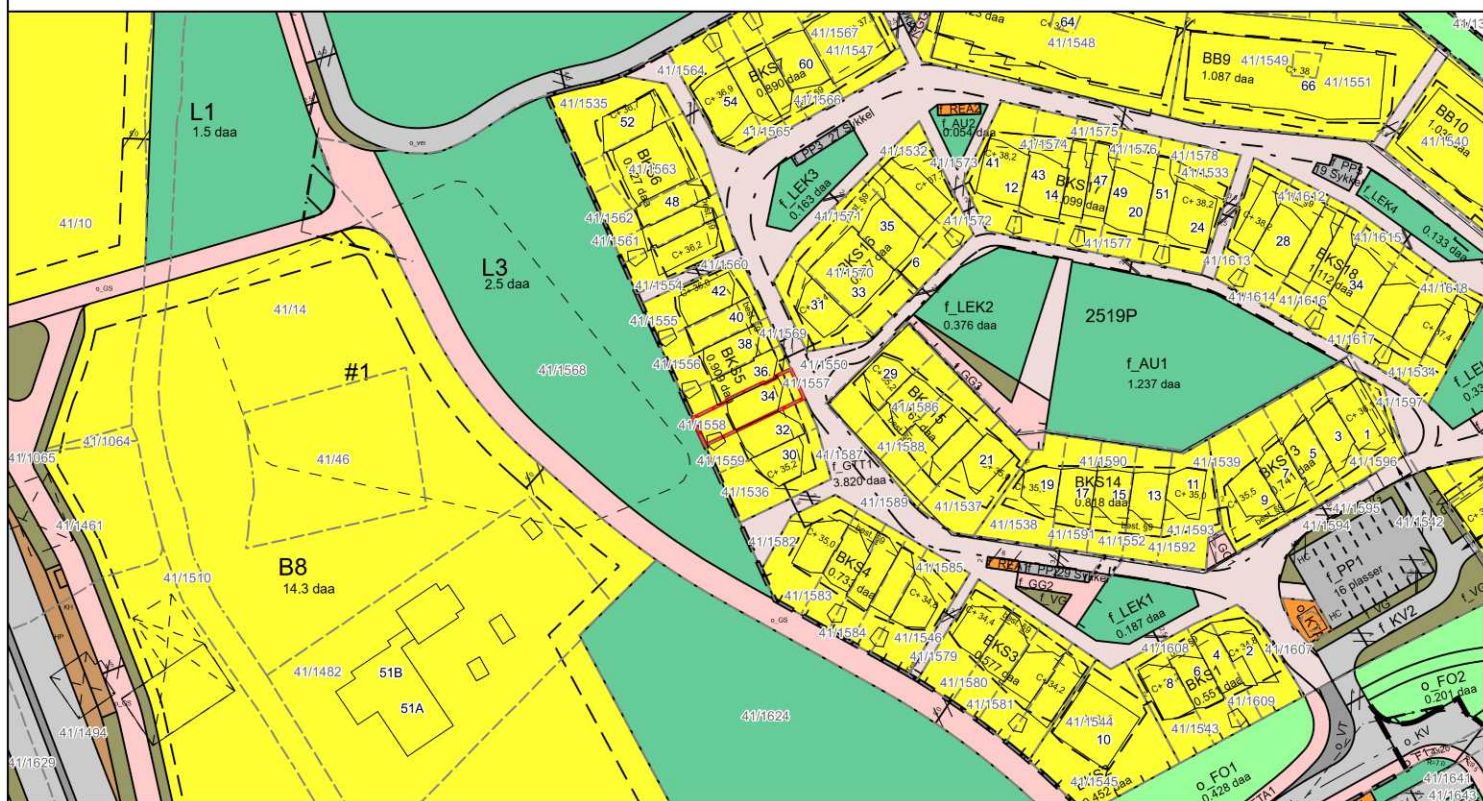


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 41/1558/0/0
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2519P
Ikrafttreddselsdato: 7.5.2015

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 41/1558/0/0
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2874,2849
Ikrafttredelsesdato:

**Stavanger
kommune**



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato

08.06.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	41	Bruksnr	1558	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken
Midlertidige forbud
Bebyggelsesplaner over bakken
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner
Kommunedelplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal	119.37 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	119.37 kvm
Omrnavn	B346
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2519P	
Navn	Detaljregulering for felt B2 i plan 2326, Nore Sunde. Madla bydel.	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/07/2015 00:00:00	
Bestemmelser	2519P bestemmelser vedtatt 09.02.2024.pdf	
Delarealer		
	Areal	14.74 kvm
	Bestemmelseomrnavn	#1
	Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming
	Areal	119.36 kvm
	Feltnavn	BKS5
	Rparealformal	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus
	Areal	0.0 kvm
	Feltnavn	f_GTT1
	Rparealformal	2014 - Gatetun

Id	2326	
Navn	Områderegulering for Nore Sunde.	
Plantype	34 - Områderegulering	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	09/29/2014 00:00:00	
Bestemmelser	2326 bestemmelser.pdf	
Delarealer		
	Areal	0.0 kvm
	Feltnavn	LEK
	Rparealformal	1610 - Lekeplass

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2849	
Navn	Nore Sunde felt B5 og B8	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	1 - Planlegging igangsatt	
Ikrafttredelse		
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf	
	Areal	

Id	2874	
Navn	Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget	

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser [Planen er under behandling.pdf](#)

Areal

BESTEMMELSER FOR PLAN 2519P. DETALJREGULERING FOR FELT B2 I PLAN 2326 OMRÅDEPLAN FOR NORE SUNDE. MADLA BYDEL

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 07.05.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 09.02.2024	Endring i § 2.1, § 2.4 og § 4.2 + vedlegg 1	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av boliger i form av blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse (rekkehus og firemannsboliger) med tilhørende uteområder og parkeringsanlegg.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK

§ 2.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak

Det kan søkes om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delfelt (husrekke, boligblokk) for seg, og for hvert enkelt nedgravd parkeringsanlegg.

Det skal søkes om tillatelse til tiltak for boder, gjerder og levegger sammen med tilhørende boliger, men disse kan bygges etter at bolig er oppført. Samtidig med søknad om tillatelse til tiltak for boligblokk skal det søkes om tillatelse til tiltak for eventuell innglassing av altaner og takterrasser på boligblokk, uavhengig av om disse utføres sammen med eller senere enn bebyggelsen.

Føringar gitt i formingsveilederen + vedlegg 1 skal legges til grunn for søknad om tillatelse til tiltak.

§ 2.2 Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer og friområder i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, belysning, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, og være basert på prinsippene for universell utforming. Planer for uteområder skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.3 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram skal følge byggesaken i forbindelse med søknad om igangsetting.

§ 2.4 Formingsveileder

Før det kan søkes igangsetting må det foreligge en formingsveileder for planområdet B2, som er godkjent av Stavanger kommune. Formingsveileder + vedlegg 1 skal gi føringar for utbygging av området innenfor temaene utforming og detaljering av bebyggelse, private utearealer, gatetun og lekeplasser.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Adkomst fra Kvernevikveien

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

§ 3.2 Offentlige gangforbindelser

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

§ 3.3 Friområder

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

§ 3.4 Ballfelt

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

§ 3.5 Kvartalslekeplass

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

§ 3.6 Sandlekeplasser, gatetun og annet uteoppholdsareal

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

§ 3.7 Planer for massehåndtering

Før delområder kan bygges ut skal evt. forurensede masser kartlegges. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge tiltaksplan godkjent av kommunen, i henhold til gjeldende forskrift. Lokal deponering skal foretrekkes hvis dette er mulig.

Før det tillates grunnarbeid i området skal det redegjøres for håndtering av overskuddsmasser. Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk, primært til jordbruksformål. Retningslinjer fra Mattilsynet skal følges for å unngå spredning av planteskadegjørere.

§ 3.8 Arkeologiske utgravninger

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

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

§ 3.9 Nettstasjon

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

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Universell utforming

Uterom skal være utformet etter prinsippene om tilgjengelighet for alle. Det skal være universelt utformet forbindelse fra felles parkeringsanlegg under bakken, samt gjesteparkering, til alle boliger. Innenfor områdene regulert til f_GG1 – f_GG5 kan det etableres trapper og ramper med brattere stigning enn 1:20 for adkomst til/fra parkeringsanlegg. Innenfor f_GG1 skal det i tillegg etableres heis.

Beplantning skal ikke virke miljøhemmende, dvs. til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

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

§ 4.2 Arkitektur, estetikk

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

§ 4.3 Energiforsyning

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

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

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

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

§ 4.4 Overvann

Overvann skal håndteres og fordrøyes lokalt ved en kombinasjon av infiltrasjon og fordrøyning.

Prinsipper fastlagt i *Overordnet plan VA* fra Norconsult, datert 15.08.2014, skal legges til grunn for detaljutformingen.

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

§ 4.5 Vann og avløp

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

§ 4.6 Støy, atkomst og skilting i anleggsperioden

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

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

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

§ 4.7 Parkering

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

Det skal etableres sykkelparkering i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm. Sykkelparkering skal etableres som en kombinasjon av parkering på egen tomt, parkering på anviste steder ved gatetunene (f_PP2 – f_PP6) og parkering i parkeringsanlegg under bakken. Hver rekkehusbolig skal ha minimum to sykkelplasser på egen tomt. Hver leilighet i firemannsbolig skal ha minimum en sykkelparkeringsplass i tilknytning til boligen. Resterende plasser legges i parkering ved gatetunene og i felles anlegg under bakken.

§ 4.8 Jordoverdekning på nedgravd parkeringsanlegg

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

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Bebyggelse

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

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

Byggehøyder:

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

Arkitektur, estetikk og utforming

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

Forstøtningsmur mot arealer i plangrense, friarealer (o_FO) og felles uteoppholdsareal (f_AU) skal bygges i naturstein. Avtrapninger mellom bolig/boligtomt og trapper i terreng skal bygges i naturstein eller plaststøpes i betong.

Nedgravd parkeringsanlegg tillates etablert under BB8 – BB10 og BKS11 – BKS12, og under BKS13 – BKS15. Mindre deler av parkeringsanlegget tillates etablert under gatetun og felles uteoppholdsareal. Parkering under bygg kan overskride viste byggegrenser for bebyggelse på bakkenivå, forutsatt at utvidelsen opparbeides som en del av terreng eller forblendes av mur i naturstein. Mindre deler av parkeringsanlegget kan etableres under felles uteoppholdsareal med jordoverdekning iht. § 4.08.

§ 5.2 Konsentrert småhusbebyggelse

Bebyggelsens orientering og plassering: Det tillates oppført overbygget sykkelparkering utenfor byggegrense. Sykkelparkering skal plasseres ut mot gatetunet. Innenfor bestemmelsesområde #1 skal byggehøyde begrenses til en etasje, og BYA være maksimalt 50 %.

Byggehøyder:

For rekkehus og firemannsboliger oppført i to etasjer er maksimal byggehøyde 7,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. For rekkehus og firemannsboliger oppført i tre etasjer er maksimal byggehøyde 10,5 meter målt fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet.

Takflater:

Takflater skal tekkes med sort takteking. For rekkehus kan det etableres takterrasser over deler av bebyggelsens første og/eller andre etasje.

Boder:

Sportsboder skal plasseres innenfor byggegrense, mindre hageboder kan plasseres utenfor byggegrense.

Sportsbod med maksimal størrelse 6,5 m² BRA kan plasseres ved boligen ut mot gatetunet. Hele eller deler av sportsbod kan tillates plassert i forbindelse parkeringsanlegg under terreng. I tillegg tillates oppført en hagebod på inntil 3,6 m² per boenhet på boligenes hageside (motsatt av inngangsside).

For leiligheter i firemannsboliger og underordnet enhet i rekkehus (leilighet) skal hver boenhet ha sportsbod plassert i forbindelse med i parkeringsanlegg under terreng.

Uteplasser:

For rekkehus og firemannsboliger tillates bygget terrasse/platting på bakkeplan innenfor byggegrense. Terrassen tillates utvidet på boligenes solside, så maksimal dybde for terrasse/platting er 4,5 meter målt fra husveggen.

Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

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

§ 5.3 Blokkbebyggelse**Bebyggelsens orientering og plassering:**

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

Det tillates ikke ensidig belyste boliger orientert mot nord eller øst.

I forbindelse med oppføring av blokk BB8 kan det etableres felles energisentral. Felles energisentral skal fortrinnsvis plasseres under bygg/terreng. Dersom det blir nødvendig å etablere deler av energisentralen over bakkenivå, skal denne gis en utforming som harmonerer med de omkringliggende utomhusarealene, og slik at sentralen fremstår som en del av området. Eventuell pipe på nærvarmeanlegget skal fremstå som en del av bebyggelsen, og plasseres sammen med blokkbebyggelsen i tilstrekkelig høyde over bygg.

Byggehøyder:

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

Maksimal byggehøyde for bebyggelse er:

Antall etasjer	Maksimalt byggehøyde i meter
3	11,0
4	14,0
5	17,0

Maksimal byggehøyde måles fra topp gulv vist med kote C+ på plankartet. Trapperom og heishus tillates å bryte maksimal byggehøyde med inntil 2,0 meter.

På blokk i delfelt BB9 kan maksimalt 75 % av bygget oppføres i 5 etg. Minimum 10 % av bygget skal ikke overstige 3 etg.

På blokker i delfelt BB8 og BB10 skal maksimalt 40 % av tillatt bygget oppføres i 5 etg. Minimum 15 % av bygget skal ikke overstige 3 etg.

Takflater:

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

Boder:

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

Uteplasser:

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

Utnyttingsgrad:

Hvert delfelt kan bebygges i henhold til nedenstående tabell.

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

§ 5.4 Renovasjonsanlegg

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

§ 5.5 Øvrige kommunaltekniske anlegg

Det skal etableres ny nettstasjon innenfor området regulert til o_KTA. Nettstasjonen skal plasseres i bakkenivå, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold.

Nettstasjonen skal framstå som en del av uteanlegget, og synlige veggflater skal forblendes med espalier, vegetasjon og/eller med tørrmur i naturstein.

§ 5.6 Lekeplass

Sandlekeplasser skal etableres iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm. Alle lekeplassene, f_LEK 1 til og med f_LEK5 skal være felles for alle boligene i planområdet.

Lekeplasser og utearealer skal utformes variert og med mest mulig grønne arealer. Lekeplassene skal fremstå som en integrert del av gatetunet.

Universell utforming skal legges til grunn ved prosjektering av lekeplasser og uteområder innenfor feltet.

Krav til kvartalslekeplass og ballfelt er dekket av områdeplanens arealdisponering.

§ 5.7 Annet uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsarealer f_AU1 og f_AU2 skal være felles for alle boligene i planområdet. Området skal opparbeides med tanke på alle aldersgrupper, og skal kunne fungere som et samlingspunkt for hele feltet. Området skal ha størst mulig grad av permeable dekker. Det tillates fordrøyningsareal innenfor området regulert til annet uteoppholdsareal.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Offentlig adkomstveg og gang- og sykkelveger

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

§ 6.2 Gatetun

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

I koblingen med Sundeporsen skal det lages stengsel som forhindrer bilkjøring.

Ved innkjøring til gatetunet skal det skiltes med innkjøring forbudt med unntak av nødvendig syke- og varetransport.

§ 6.3 Gangareal

Det skal anlegges ramper og trapper fra felles parkeringsanlegg under bakken til gatetunet på anviste steder. Felles gangareal er felles for alle boliger i planområdet. Rampene tillates med stigning brattere enn 1:20.

Innenfor f_GG1 skal det i tillegg etableres heis for adkomst til/fra parkeringsanlegget.

§ 6.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Området merket o_SVT skal være overkjørbart areal for adkomst med søppelbil og utrykningskjøretøy. Arealet skal opparbeides med kjørefast permeabelt dekke.

§ 6.5 Annen veggrunn – grøntareal

Arealene f_VG skal opparbeides som grøntrabatter/beplantning og er felles for alle boliger. Innenfor arealene kan det anlegges skråninger og murer for å ta opp høydeforskjell mellom parkering og kjøreveg og gatetun, bebyggelse og friområder.

§ 6.6 Parkering

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

§ 7 FRIOMRÅDE

§ 7.1 Friområder

Innenfor friområdet tillates etablert overvannshåndtering i form av åpent bekkeløp med terskler. Gjennom o_FO2 skal det etableres gangforbindelse som forbinder gang- og sykkelveg langs o_KV1 med Sundeporsen.

§ 8 HENSYNSSONER

§ 8.1 Frisikt

I områdene regulert til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner. Enkeltstående høystammede trær kan tillates innenfor frisiktsoner.

§ 9 BESTEMMELSESOMRÅDER

Innenfor bestemmelsesområdet skal byggehøyde begrenses til en etasje, og BYA være maksimalt 50%.

Vedlegg 1 - formingsveileder
09.05.2023

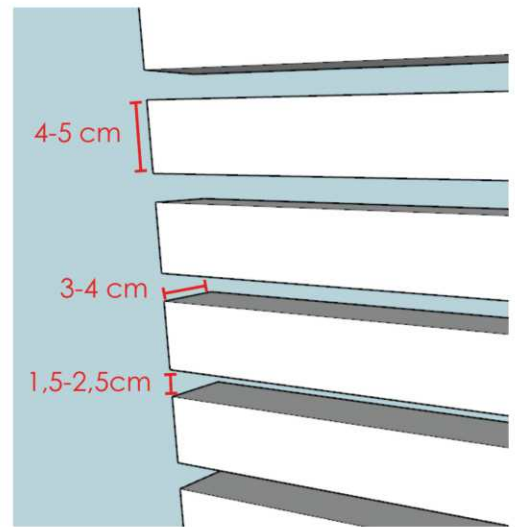
Levegger og gjerder

- Småhusbebyggelsen
- Blokkbebyggelsen

SMÅHUSBEBYGGGELSEN

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

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



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

Eksempler på gjerder som tillates:



Eksempel på rekkverk med toppbord i aluminiumsbeslag.



Eksempel på rekkverk med toppbord i tre.



Eksempel på flettverksgjerde i kombinasjon med vegetasjon.

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

Eksempel på levegg som tillates:



Eksempel på levegg med liggende kledning og toppbord i aluminiumsbeslag.

BLOKKBEBYGGELSEN

Det tillates oppføring av leegger i endeleilighetene på bakkeplan. Leegg tillates kun i forlengelse med terrasse på bakkeplan. Maks høyde på leegg er 1,50 meter. Leegger skal utformes med liggende eller stående kledning, og skal ha samme farge som på tilgrenset fasade på blokk. Toppbord skal være aluminiumsbeslag.

Leegger skal byggemeldes.

Adresse:
Gnr/Bnr: 41/1558/0/0
Dato: 2026-06-08
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger
kommune**

Oversiktskart

Adresse: **Porsatunet 34, 4049 Hafrsfjord**
Gnr/Bnr: **1103/41/1558/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 119 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.06.2026



Matrikkelkart

Adresse: Porsatunet 34, 4049 Hafrsfjord
Gnr/Bnr: 1103/41/1558/0/0

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 119 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.06.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkeloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 119 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541134.44	305434.16	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	5.67	0
2	6541139.59	305431.84	Ikke spesifisert	Umerket	GPS Fasemåling RTK	10	7.12	0
3	6541142.66	305438.24	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.24	0
4	6541142.9	305438.22	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	7.72	0
5	6541146.22	305445.16	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.22	0
6	6541146.02	305445.26	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	2.42	0
7	6541147.06	305447.44	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	0.3	0
8	6541147.31	305447.28	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	3.26	0
9	6541148.72	305450.21	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	6.01	0
10	6541143.26	305452.68	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	13.97	0
11	6541137.24	305440.12	Annen terrengdetalj	Hushjørne	GPS Fasemåling RTK	10	6.61	0



Øster Hus Drift AS
Welhavens vei 4
4319 SANDNES

Dato: 13.05.2019
Saksnummer: 17/28427-10
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 41/1536-1554-1555-1556-1557-1558-1559 - rekkehus med boder

Adresse	Porsatunet 30-32-34-36-38-40-42
Ansvarlig søker	Øster Hus Drift AS
Tiltakshaver	Sunde bolig AS
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 02.05.2019.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, [kommuneloven § 23.4](#) og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 04.04.2018.

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

Du kan klage på vedtaket

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

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kommunale opplysninger



Stavanger
kommune

Dato:	10.06.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark
-------	------------	---------------	-----------------

Eiendomsinfo

Gnr:	41	Bnr:	1558	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Porsatunet 34 4049 Hafrsfjord						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☐	
Privat vei	☒	Gnr/bnr 41/1550 - Nore Sunde B2 Velforening
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:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	
	Beløp:	

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

Informasjon

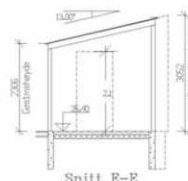
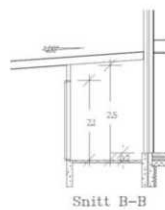
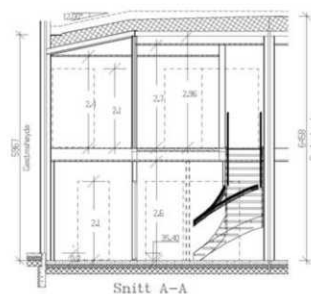
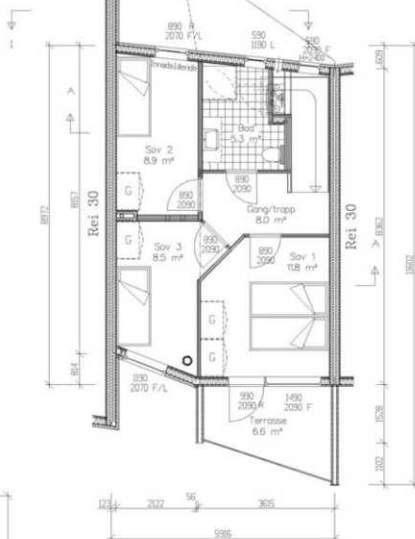
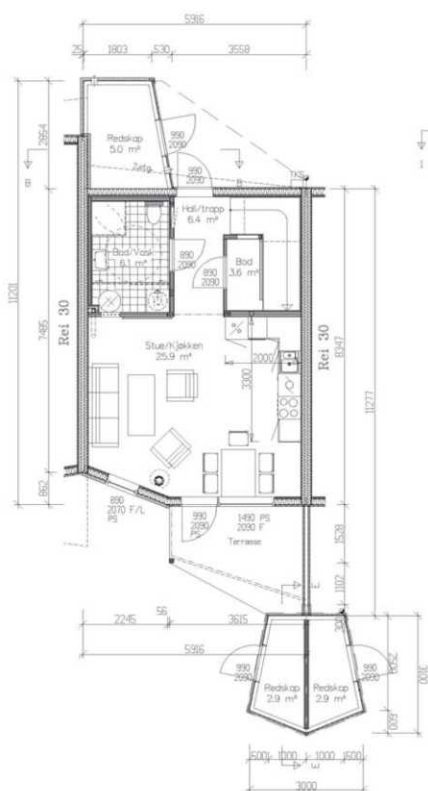
Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

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)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.



Arealberegning 1 iht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom
	Pr etasje	Utsendt boder og garasje	Sum BRA	
1. etg. plan	43,7	7,9	8,1	59,7
2. etg. plan	45,5	0,0	0,0	45,5
SUM i	89,2	7,9	8,1	105,2
BYA i	91,2	8,4	12,5	72,0

1		Byggemelding	SAM	03.11.2017
REV.	ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SGR	DATO
DATA DESIGN SYSTEM				
Prosjekt for		Nore Sunde B2 BKS 5 Bolig 3 Type C	GNR.	BNR.
Plan og Snitt		Porsaleite 34	KOMMUNE	Stavanger
	TEGN. SAM		PROSJEKT NR.	
	GODKJ.		16029	
	MAL 1 : 100		TEGN. NR.	TEGN. ARKIV NR.
	DATO 14.06.2017		501	907217
TEGNINGEN ER I SIN HELEHET ELLER DELVIS KOPIERET ELLER REPRODUSERT. VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SØK ØSTER HUS AS. IKKE MEDVIRKER I.				



Rekvirent iht. følgebrev/-

dokument ikke oppgitt:

996 488209

org.nr./fødselsnr.



Rett kopi bekreftes

ERKLÆRING

Nore Sunde Utviklingsselskap, org. nr. 996 488 209, som er eier av og hjemmelshaver til gnr. 41 bnr. 1552 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Følgende eiendommer på gnr. 41 skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen:

bnr. 1535, bnr. 1536, bnr. 1554, bnr. 1555, bnr. 1556, bnr. 1557, bnr. 1558, bnr. 1559, bnr. 1560, bnr. 1561 og bnr. 1562.

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

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

2 BODER

Følgende eiendommer på gnr. 41 skal ha evigvarende rett til én bod i Eiendommen:

bnr. 1535, bnr. 1536, bnr. 1554, bnr. 1555, bnr. 1556, bnr. 1557, bnr. 1558, bnr. 1559, bnr. 1560, bnr. 1561 og bnr. 1562.

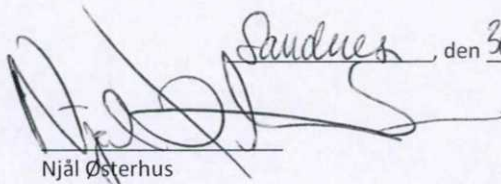
Den nærmere fordelingen av bodene følger av en bodplan som forvaltes av som forvaltes av styret i Nore Sunde B2 velforening. Bodene kan omfordeles i den utstrekning det følger av vedtektene i velforeningen.

3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

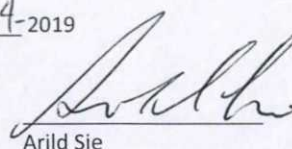
Samtlige rettighetshavere er – gjennom medlemskap i Nore Sunde B2 velforening – forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Nærmere bestemmelser om dette følger av velforeningens vedtekter.

Denne erklæringen kan tinglyses på i gnr. 41 bnr. 1552 i Stavanger kommune.

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


Njål Østerhus

Sandnes, den 30/4-2019


Arild Sie



Doknr: 500318 Tinglyst: 03.05.2019
STATENS KARTVERK

KLUGE Advokatfirma AS

Postboks 277

4066 Stavanger

Org.nr. 913 296 117

ERKLÆRING

Rett kopi

14/11-17

M. Lauell

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

M. Lauell
KLUGE Advokatfirma AS

gnr. 41

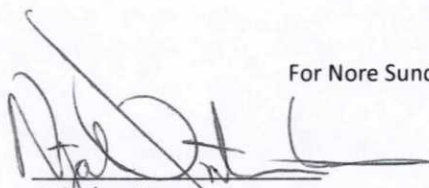
bnr. 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549 og 1550

i Stavanger kommune:

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

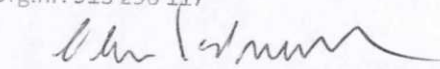
Sandnes, den 08.11. 2017

For Nore Sunde Utviklingsselskap AS

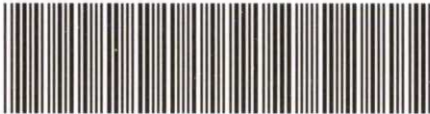

Njål Østerhus
Reid Kjetil BorgersenSamtykker i at
dokumentet kan tinglyses

Kluge Advokatfirma AS

Org.nr. 913 296 117


Olav Todnem
advokatDoknr.: 1274846 Tinglyst: 15.11.2017
STATENS KARTVERK

Skjøte¹⁾

INNSENDERS NAVN: EiendomsMegler 1 Oppgjørsavdelingen		PLASS FOR	
ADRESSE: Postboks 250 Forus		 Doknr: 627230 Tinglyst: 04.06.2019 STATENS KARTVERK	
POSTNR: 4066	POSTSTED: STAVANGER		
(UNDER-) ORGANISASJONSNR/FØDSELSNR. 958 427 700	REF.NR. 22051800342		

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ²⁾		GNR.		BNR	FESTENR.	SEKSJONSNR.	IDEELL ANDEL
KOMMUNENR. 1103	KOMMUNENAVN STAVANGER	41		1558			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		NEI	JA	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		NEI	JA
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale		NEI	JA	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		NEI	JA
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis		STØRRELSE IDEELL ANDEL		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d		NEI	JA
BESKAFFENHET							
1. BEBYGD ☒ 2. UBEBYGD ☐							
BRUK AV GRUNN							
B. BOLIGEIENDOM ☒ F. FRITIDSEIENDOM ☐ V. FORRETNING / KONTOR ☐ I. INDUSTRI ☐ L. LANDBRUK ☐ K. OFF. VEI ☐ A. ANNET ☐							
TYPE BOLIG							
FB. FRITTLIGGENDE ENEBOLIG ☐ TB. TOMANNSBOLIG ☐ RK. REKKEHUS KJEDE ☒ BL. BLOKKLEILIGHET ☐ AN. ANNET ☐							

2. Kjøpesum		UTLYST TIL SALG PÅ DET FRIE MARKED?	
KRONER		☒ JA ☐ NEI	
kr. 3 360 000,- - tremillionertrehundreogsekstusenkroner			
OMSETNINGSTYPE			
1. FRITT SALG ☒ 2. GAVE (HELT ELLER DELVIS) ☐ 3. EKSPROPRIASJON ☐ 4. TVANGSAUKSJON ☐ 5. USKIFTE ☐ 6. SKIFTEOPPBJØR ☐ 7. OPPHØR AV SAMBOERSKAP ☐ 8. ANNET ☐			

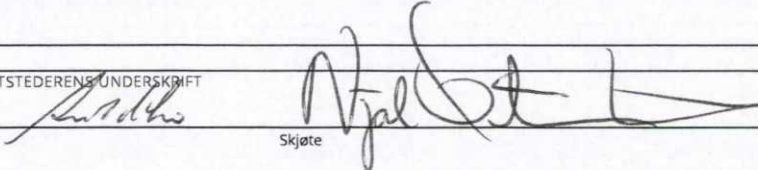
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾	
KRONER	Vi erklærer at overføringen gjelder førstegangsoverføring av en selvstendig og i sin helhet nyoppført bygning som ikke er tatt i bruk, og avgiftsgrunnlaget tilsvarer eiendommens tomteverdi.
kr. 834 000	

4. Overdras fra		
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	IDEELL ANDEL
818 495 382	Sunde Bolig AS	1/1

5. Til			
FØDSELSNR./ORG.NR. 4)	NAVN	FAST BOSATT I NORGE?	IDEELL ANDEL
300170	Anne Christin Schjølberg	☐ JA ☐ NEI	1/1

6. Særskilte avtaler	
OBS! HER PÅFØRES KUN OPPLYSNINGER SOM SKAL OG KAN TINGLYSES	
- Pliktig medlemskap i Nore Sunde B2 Velforening	

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT
07.05.19	

ANDRE AVTALER (SOM IKKE SKAL TINGLYSES)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23.

DATO	STED
KJØPERS/ERVERTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

8. Erklæring om sivilstand mv.⁶⁾
1. ER UTSTEDER(NE) GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNER(E)?
☐ JA ☐ NEI Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. ER UTSTEDERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM UTSTEDER?
☐ JA ☐ NEI Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM UTSTEDER(NE) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?
☐ JA ☐ NEI Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

DATO	STED
UTSTEDERS UNDERSKRIFT 7)	GJENTA MED MASKIN- ELLER BLOKKBOKSTAVER
	SUNDE BOLIG AS
	ARND SIE NÅLØSTERHUS

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

DATO	EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
------	--	---------------------------

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	Roger Lillejord Nålestien 7C 4018 Stavanger
2. VITNES UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
ADRESSE	Bjørn Vagle Knutsen Edvard Griegs vei 58 4023 Stavanger

BORTFESTERS UNDERSKRIFT	GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER
-------------------------	---------------------------

DATO	UTSTEDERENS UNDERSKRIFT
------	-------------------------

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver⁷⁾**1. ER HJEMMELSHAVEREN GIFT ELLER REGISTRERT(E) PARTNERE?**☐

JA

☐

NEI

Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. ER HJEMMELSHAVERNE GIFT ELLER REGISTRERTE PARTNERE MED HVERANDRE OG BEGGE UNDERSKRIVER SOM HJEMMELSHAVERE?☐

JA

☐

NEI

Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. GJELDER OVERDRAGELSEN BOLIG SOM HJEMMELSHAVEREN(E) OG DENNES/DERES EKTEFELLE(R) ELLER REG PARTNER(E) BRUKER SOM FELLES BOLIG?☐

JA

☐

NEI

Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

STED, DATO

SANDNES, 07.05.19

FØDSELSNR./ORG.NR.

996488209

UNDERSKRIFT

GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

På vegne av Nore Sunde
Utbyggingsselskap AS iht fullmakt
ARILD STEINSTRUP

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

FØDSELSNR./ORG.NR.

EKTEFELLES/REGISTRERT PARTNERS UNDERSKRIFT

GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. VITNES UNDERSKRIFT

ADRESSE

GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

Roger Lillejord
Nålestien 7C
4018 Stavanger

2. VITNES UNDERSKRIFT

ADRESSE

GJENTA MED BLOKKBOKSTAVER

Bjørn Vagle Knutsen
Edvard Griegs vei 58
4023 Stavanger**Noter:**

- Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.
- Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel i dokumentavgiftsregelverket, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

DATO

UTSTEDERENS UNDERSKRIFT

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 3

Vi samtykker hermed i tinglysing

av nærværende dokument.

Eiendom

SR-EIENDOM

Rekopi bekreftes
Eiendomsmegler

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 eiendom (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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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:

Porsatunet 34, 4049 Hafrsfjord
Gnr. 41, Bnr. 1558, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

301260152

Meglerforetak:

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler:

Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 928 43 834

E-post:

emma.fredrikke.jakobsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIEENDOM:

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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-