

Tilstandsrapport

📍 Condeep-veien 11, 4020 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 17, bnr. 2863, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 10.04.2025

Oppdragsnr.: 12979-1985

Referansenummer: UB9851

Autorisert foretak: Taksering AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Bernt Petter Andersen
Uavhengig Takstingeniør
bpa@takseringas.no
951 03 429



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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighets bygg fra 2023.

Originale overflater og bygningskomponenter.

Det er ikke registrert avvik utover mindre rift/merker av normal art.

Leiligheten er godt ivaretatt og gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Takrenner, beslag og nedløp.

Yttervegger i betong og reisverk i tre ut mot balkong.

Takkonstruksjon i betong.

Vinduer i tre med isolerglass.

Ytterdør i tre.

Betong dekke.

Tekket terrassebord.

Rekkverk med metall og glass.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett på gulvoverflater.

Malte veggoverflater.

Malte takflater.

Ujevnheter, rift og merker av normal art iht. alder.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Flis på vegg i dusjområdet.

Malte overflater på resterende vegger.

Malt innvendig tak.

Flislagt gulv.

Plast sluk med metallrist.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

Bad

Flis på vegg i dusjområdet.

Malte overflater på resterende vegger.

Malt innvendig tak.

Flislagt gulv.

Plast sluk med metallrist.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Dusj med glassdør.

Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

Balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.

Vannstopper og komfyrvakt ble registrert.

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.

Avløpsrør i plast.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

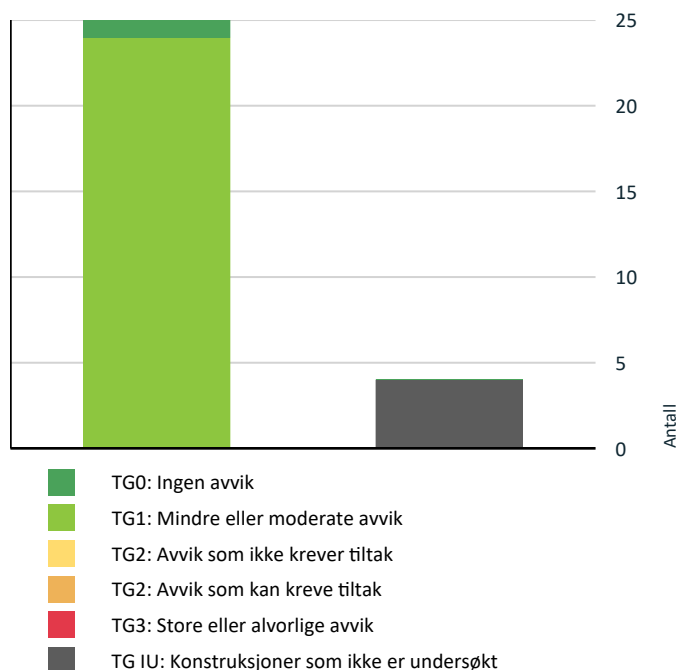
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Våtrom > 2 Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tillegg til konstruksjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongkonstruksjon med tett tekke.

! TG IU Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong og reisverk i tre ut mot balkong.

! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon i betong.

! TG 1 Vinduer

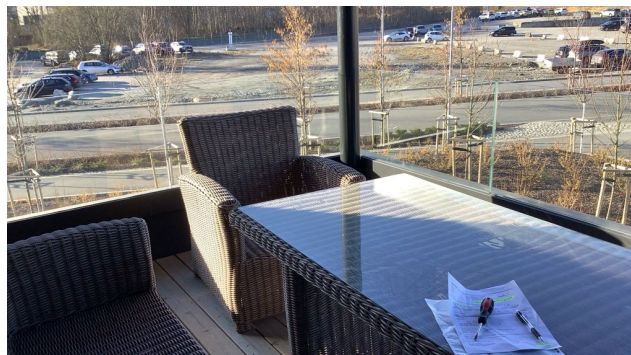
Vinduer i tre med isolerglass.

! TG 1 Dører

Ytterdør i tre.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Betong dekke.
Tekket terrassebord.
Rekkverk med metall og glass.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Parkett på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Malte takflater.
Ujevnheter, rift og merker av normal art iht. alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg i dusjområdet.
Malte overflater på resterende vegger.
Malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg i dusjområdet.
Malte overflater på resterende vegger.
Malt innvendig tak.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med metallrist.



2 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blande batteri.
Toalett montert på vegg.
Dusj med glassdør.
Opplegg for vaskemaskin med stoppekrane.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er over 5 år.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeåret, velutstyrt med god skaplass.
Vannstopper og komfyrvakt ble registrert.

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Kobberrør.

! TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

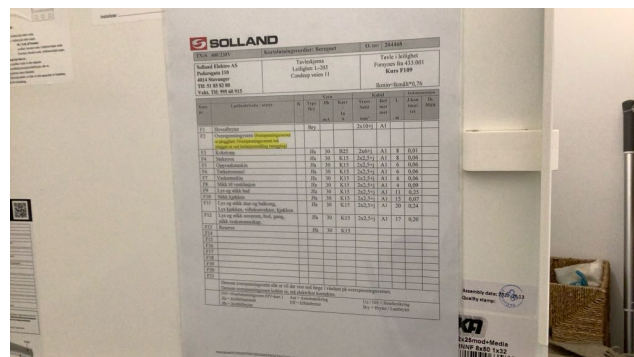
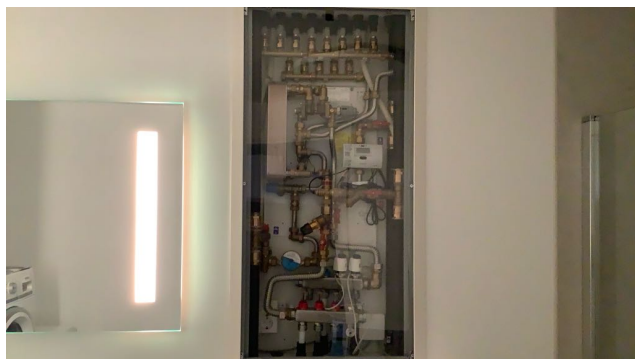
! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

! TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme på badegulv.
Varmekonvektor i stue.

Tilstandsrapport



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede 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 eltilsynsrapport uten avvik)?
Ja



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

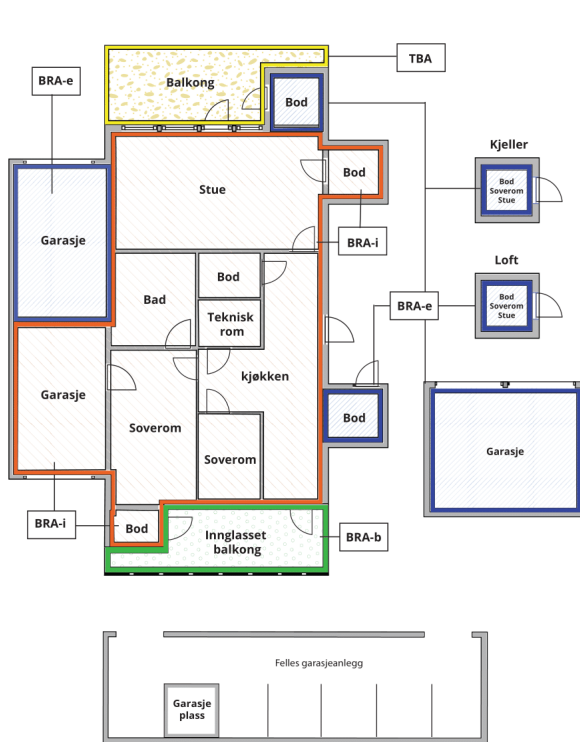
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 byggtetnisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		7		7	
2 Etasje	94			94	10
SUM	94	7			10
SUM BRA	101				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2 Etasje	Gang, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Bod, Stue/kjøkken, Bad, Omkleddingsrom		

Kommentar

Bod i kjeller på 5m² er medregnet under arealberegningen som BRA-e.

Balkong på 10m² er medregnet under arealberegningen som åpent areal (TBA)

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	92	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Bod i fellesanlegg på 7m² er ikke medregnet under arealberegningen.

Innvendig bod er medregnet under arealberegningen som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Bernt Petter Andersen	Takstingeniør
	Roar Svendsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	17	2863	0	13	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Condeep-veien 11

Hjemmelshaver

Svensen Kari

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	10.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas 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.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UB9851>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS	Oppdragsnr.	203250032
Adresse	Condeep-veien 11		
Postnr.	4020	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Kari Svensen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Roar Svensen
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år 5 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Roar	Etternavn	Svensen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I
SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Skann QR-koden

for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

Condeep-veien 11

Nabolaget Jåttåvågen - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Familier med barn



Offentlig transport

Hinna skole	4 min
Linje 2, 3, 11, N84	0.4 km
Jåttåvågen stasjon	8 min
Linje F5, L5	0.7 km
Stavanger stasjon	11 min
Linje F5, L5	7.7 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Jåtten skole (1-7 kl.)	10 min
604 elever, 31 klasser	0.7 km
Vaulen skole (1-7 kl.)	24 min
726 elever, 37 klasser	1.9 km
Hinna skole (8-10 kl.)	9 min
273 elever, 23 klasser	0.5 km
Jåttå videregående skole	11 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna	16 min
330 elever, 26 klasser	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hinna	7 min
-------------	-------

«Fredelig, nær sjøen.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

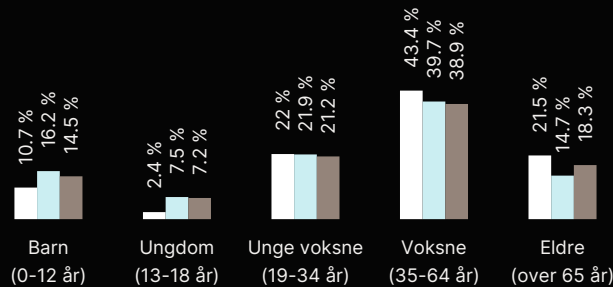


Kvalitet på skolene
Veldig bra 91/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jåttåvågen	1 051	670
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Vågedalen barnehage (1-5 år)	6 min
106 barn	0.5 km
Preg barnehager Hinna (1-5 år)	7 min
61 barn	0.6 km
Boganes barnehage (0-5 år)	14 min
70 barn	1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Hinna	7 min
PostNord	0.5 km
Helgø Meny Stadionparken	7 min
PostNord	0.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SØSTRENE HINNA I

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 eller eventuelt ny lov som måtte bli vedtatt som erstatning for dagens eierseksjonslov. Siste revidering 27.05.2024.

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner	3
3 Rettslig råderett	3
3-1 Rettslig råderett.....	3
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	4
4-1 Rett til bruk.....	4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
4-3 Ordensregler.....	5
5 Garasjeanlegget	5
5-1 Parkeringsplasser og boder	5
5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
6 Vedlikehold	5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	6
7 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	7
7-1 Felleskostnader.....	7
7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
7-3 Heftelsesform	7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	7
8-1 Pålegg om salg	7
8-2 Fravikelse.....	7
9 Styret og dets vedtak	8
9-1 Styret - sammensetning	8
9-2 Styrets oppgaver.....	8
9-3 Representasjon og fullmakt.....	8
10 Årsmøtet	8
10-1 Myndighet	8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	9

10-5 Møteledelse og protokoll.....	9
10-6 Stemmerett og fullmakt	9
10-7 Beslutninger på årsmøtet.....	9
11 Elektronisk kommunikasjon	10
12 Inhabilitet og mindretallsvern	10
12-1 Inhabilitet	10
12-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Søstrene Hinna I.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 51 boligseksjoner på festet eiendom med gnr. 17 bnr. 2863 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet, med mindre eierseksjonslovens ervervsbegrensning senere måtte endre/oppheves (se (3) nedenfor).

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven § 23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensningen, se eierseksjonsloven § 23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmpumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret etablere innglassing av terrasse. Innglassing kan kun skje i tråd med retningslinjer gitt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Styret kan pålegge seksjonseier å utføre konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke utfører nødvendig eller pålagt vedlikehold, kan styret sørge for at slik vedlikehold blir utført på seksjonseiers regning, eller pålegge seksjonseier å fjerne innglassingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at tilstrekkelig kommunal godkjenning foreligger før tiltak som nevnt i de to avsnittene ovenfor etableres. Seksjonseier er ansvarlig for de- og remontering av tiltak når det er nødvendig som følge av sameiets vedlikeholdstiltak.

(5) Felles takterrasse, 2 felles gjestehybler og felles hjemmekontor eies i fellesskap av sameiet. Gjestehyblene og hjemmekontor leies ut etter booking hos styret.

(6) I sameiets bygningsmasse er det oppført et felleslokale/oppholdsrom, to gjestehybler, et fellesrom/hjemmekontor og en felles takterrasse. Bruker av fellesarealene er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden arealene benyttes, og for at arealene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Styret kan utarbeide egne retningslinjer og ordensregler for bruk av felleslokalet, hjemmekontoret, gjestehyblene og takterrassen, og vedta endringer av disse.

Dersom en sameier har overlatt bruken av sin leilighet/bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den/de som til enhver tid bor i boligen som har rett til å benytte/bruke felleslokalene. Det vil si at en eier av bolig i sameiet, som ikke selv bor i boligen, ikke kan benytte seg av felleslokalene.

Utleie av felleslokaler til tredjemenn er tillatt iht. det til enhver tids gjeldende reglement for drift og utleie av lokalene.

Styret kan inngå avtale med Heime Proptech AS, eller annen leverandør av tilsvarende tjenester (tjenester som legger til rette for deling, sosial omgang og dynamisk nabolag), herunder inngå avtale med slik tjenesteleverandør om håndtering av utleie av felleslokalene nevnt i forrige avsnitt. Styret har også fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av slike fellestjenester, men med følgende begrensninger:

- endringene i leveransen må ikke medfører en økning av vederlaget under avtalen med Heime på mer enn 20 % pr. år
- endringene i leveransen må ikke være av vesentlig karakter

Dersom endringene overskrider nevnte begrensninger, skal styret se til at forslaget til endringer forelegges årsmøtet for beslutning. Endringer vedtas i så tilfelle med alminnelig flertall av avgitte stemmer.

(7) Snr 1 til 4 har eksklusiv bruksrett til uteområde/hage utenfor sine seksjoner. Uteområdene som er til eksklusiv bruk for hver av disse seksjonene er markert på vedlegg 1. Med den eksklusive bruksretten følger også et ansvar for selv å utføre og bekoste vedlikeholdet av arealene.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

5 Garasjeanlegget

5-1 Parkeringsplasser og boder

Under bakken er det oppført et garasjeanlegget som er skilt ut som en egen eiendom med gnr. 17 bnr. 2876. Parkeringsplassene til de av Sameiere som har kjøpt bruksrett til fast parkeringsplass ligger i dette garasjeanlegget. Bodene til boligene er også lokalisert i dette anlegget. I forbindelse med utbygging av senere byggetrinn på området, vil garasjeanlegget bli utvidet med parkeringsplasser og boder til de nye byggetrinnene.

Garasjeanlegget skal eies av Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg (som alle beboere innenfor området har rett og plikt til å være sameier i). Den nærmere regulering av rettigheter og plikter i Sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg er fastsatt i egne vedtekter.

5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I vedtektene for Søstrene Hinna Fellesanlegg er det inntatt en bestemmelse som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Det skal føres avdelingsregnskap på hhv leilighetene i blokkbebyggelsen og i rekkehusene, slik at kostnader som utelukkende gjelder bygningsmassen eller annet som kun gjelder enten leilighetene eller rekkehusene, skal fordeles på den respektive avdeling. Kostnadene fordeles deretter forholdsmessig etter brøk.

Som eksempel kan nevnes kostnader til drift, vedlikehold eller renhold av heiser, adkomstareal som utelukkende benyttes enten av leilighetene eller rekkehusene.

Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon/rekkehus. Fordeling av kostnader til drift, vedlikehold og oppgradering av felleslokalet, gjestehybler, takterrasse og hjemmekontor, som ikke dekkes av leieinntekter, skal også fordeles med lik andel pr. seksjon. Listen er ikke uttømmende og andre tiltak som har lik nytt for seksjonene skal fordeles med lik andel.

(2) Styret skal, i samråd med forretningsfører, fastsette et budsjett for hvert kommende driftsår, hvor størrelsen på a konto fellesutgifter fastsettes. I budsjettet skal det sikres en rimelig margin for å sikre likviditet til å kunne dekke de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av det aktuelle driftsår. Innbetalingen av fellesutgifter det aktuelle driftsår avregnes mot faktiske fellesutgifter påløpt i driftsåret, ila. første halvdel av det påfølgende år. Et eventuelt overskudd (for mye innbetalte fellesutgifter det aktuelle driftsår) skal ikke utbetales, men hensyntas ved senere års budsjett og / eller settes av på vedlikeholdsfond.

7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

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

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal utpekes av beboerne i rekkehusene.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

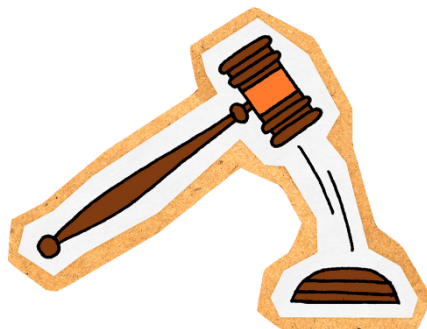
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsregler

Inntil boligområdet Jåttåvågen er ferdig utbygget (se planområdet til reguleringsplan 2451P) vil utbygger ha utvidet rettigheter for å sikre en helhetlig utbygging. Sameiet Søstrene Hinna forplikter seg til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer, herunder signere på alle dokumenter, eksempelvis i forbindelse med overskjøting, fradeling av eiendommer, sammenslåinger, reseksjoner mv. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og bortfaller uten behandling i årsmøte når siste bygg innenfor boligområdet er overlevert.

Sameiet Søstrene Hinna

I



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Søstrene Hinna I.

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

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 27.05.2024, kl. 18:00

Selskapslokalet Søstrene Hinna

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Vedtektsendring - innglassing av terrasser

6 Ordensregler for sameiet

7 Sikrere sykkelparkering

8 Vask av private biler på området

9 Kameraovervåking i garasjeanlegget

10 Valg

10.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

10.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

10.4 Valg av valgkomité

Styret

Sameiet Søstrene Hinna I

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 200 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring - innglassing av terrasser

Det er aktuelt for flere i sameiet å få innglasset terrassene. I denne forbindelse, er det behov for å få en regulering rundt beslutning og vedlikehold av innglassingen på plass i vedtektene.

Forslaget til vedtektsendring går ut på at den enkelte seksjonseier søker styret om å få etablere innglassing, og at styret samtykker til dette på gitte vilkår. Retningslinjer fra styret vil dreie seg om valg av leverandør og at montering skjer av fagpersoner.

Videre er det ønskelig at seksjonseier som har montert innglassing også har vedlikeholdsplikten for denne. Det er ikke ønskelig at sameiets kostnader til vedlikehold øker som følge av at noen velger å glasse inn terrassene. Samtidig er det nødvendig for styret å ha en hjemmel til å pålegge seksjonseier konkrete vedlikeholdstiltak, slik at manglende vedlikehold fra den enkelte ikke skal gå ut over sameiet.

Seksjonseier vil være ansvarlig for at det foreligger tilstrekkelig kommunal godkjenning før montering skjer.

Styret foreslår derfor at vedtektenes punkt 4-1 (4) endres, slik at det legges til to nye avsnitt i punktet.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4-1 (4) oppdateres til å lyde:

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret etablere innglassing av terrasse. Innglassing kan kun skje i tråd med retningslinjer gitt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Styret kan pålegge seksjonseier å utføre konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke utfører nødvendig eller pålagt vedlikehold, kan styret sørge for at slik vedlikehold blir utført på seksjonseiers regning, eller pålegge seksjonseier å fjerne innglassingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at tilstrekkelig kommunal godkjenning foreligger før tiltak som nevnt i de to avsnittene ovenfor etableres. Seksjonseier er ansvarlig for de- og remontering av tiltak når det er nødvendig som følge av sameiets vedlikeholdstiltak.

6. Ordensregler for sameiet

Styrets forslag til ordensregler følger innkallingen.

Forslag til vedtak: Vedlagte ordensregler vedtas av årsmøtet.

7. Sikrere sykkelparkering

Det er foretatt minst 2 sykkeltyveri fra sykkelparkeringsområdet i garasjeanlegget. Syklene var låst fast med kraftige kjettinglåser til det fastmonterte sykkelstativet. Redskap som er brukt er vinkelsliper (funn etter sykkellåsene viser dette). Det finnes sikrere måter å oppbevare syklene enn i åpne anlegg. En rekke steder finnes låsbare sykkelbur for 10-20 sykler eller flere. Eksempel på slike er Laud Produkter. Slike sykkelbur er lukkede systemer og låst med kodelås eller kortlås slik at utstyr som vinkelsliper ikke vil fungere like godt. Kostnadene kan fordeles på de som kjøper plass / abonnerer på plass i slike lukkede sykkelbur.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å undersøke mulighetene for å etablere låsbare, lukkede sykkelbur/-rom og foreslå finansieringsmåte.

Styrets innstilling: Styret har mottatt forslaget om å etablere låsbare sykkelbur i garasjeanlegget som en løsning på økende sykkeltyveri. Før styret kan ta dette videre til behandling, kreves det en grundig gjennomgang av ulike aspekter. Innsender bes om å innhente følgende informasjon for styret:

- **Kostnader og budsjett:** Beregn kostnadene for å installere låsbare sykkelbur, inkludert anskaffelse av bur, installasjon, og eventuelt vedlikehold. Undersøk omkostningene ved å distribuere utgiftene blant de som kjøper eller abonnerer på plasser i de lukkede burene.
- **Lovmessige hensyn:** Sjekk om det finnes kommunale regler eller forskrifter som må overholdes for å bygge og bruke låsbare sykkelbur. Dette inkluderer krav til brannsikkerhet og tilgjengelighet.
- **Brukervennlighet og vedlikehold:** Vurder hvordan burene skal administreres, hvem som vil ha tilgang, og hvordan vedlikehold og sikkerhet vil håndteres. Undersøk også brukervennligheten av systemer som kodelåser.

Når denne informasjonen er samlet inn og presentert for styret, vil vi kunne evaluere forslaget og beslutte veien videre. Vi setter pris på initiativet og ser frem til å motta den nødvendige dokumentasjonen for videre behandling.

8. Vask av private biler på området

Jeg vil gjerne ha muligheten til å håndvaske mine biler innimellom i vår-sommer-høst sesongen. Dette ved å koble høytrykksspyler til hageslange feks utenfor fellesrom hvor en trommel er satt ut. Det er avrenning til kumløkk og sluk i nærheten.

Jeg er sikker på at også flere naboer ønsker denne muligheten, jeg stiller gjerne med ekspertise og utstyr hvis noen trenger hjelp og råd til vask. Dette kunne organiseres på egne dager/tidspunkt, for ikke å sjenere unødvendig. Ingen sterke produkter vil bli brukt, siden det er sommersesong trengs ikke avfetting osv. Dette er jo noe enhver huseier kan gjøre når de selv ønsker, såfremt det ikke er noe forbud mot dette i sameier burde også vi ha muligheten til dette. Det kan vel uansett ikke være en generell regel for alle sameier om at dette er ulovlig, det må vel være lov å fatte egne tiltak om dette? Jeg kan godt stå som ansvarlig for dette hvis det er ønskelig, altså koordinering, hjelp/råd og utstyr (evt kan felles utstyr kjøpes inn). Det ville også være kjekt å kunne å bruke støvsuger i samme området, evt ett sted i felles garasje.

Forslag til vedtak: Organisere vaskedager med hjelp og råd, sosialtog nyttig

Utplassere høytrykkspyler ved vannslanger, skumkanon osv. Jeg kan organisere dette

Innkjøp av evt felles utstyr, eller så kan jeg rettlege for hva og hvor dette kan kjøpes for hver enkelt

Evt, hvis påkrevd, søke tillatelser og følge krav om midler som skal brukes.

Styrets innstilling: Styret har nøye vurdert forslaget og anbefaler at årsmøtet avviser forslaget. Hovedsakelig på grunn av potensielle forstyrrelser for beboerne nærest i området og risikoen for skjemmende virkninger det kan ha.

Vi ser følgende problemer med forslaget:

- Støy og uro: Bruk av høytrykksspyler og annen vaskeutstyr kan generere betydelig støy, noe som kan påvirke nærmeste naboers trivsel. Organisering av vaskedager og utplassering av utstyr kan derfor virke negativt på de som bor eller oppholder seg i nærheten.
- Potensiell forurensning: Avrenning fra bilvask, selv uten sterke kjemikalier, kan føre til forurensning av lokale vannkilder og dreneringssystemer. Dette vil kreve ytterligere tiltak for å sikre miljømessig forsvarlighet. Selv om Stavanger kommune ikke har regler for dette ennå er dette noe flere kommuner har fått.

Styret anerkjenner initiativet til å tilby hjelp og råd til bilvask, men mener at denne typen aktiviteter bør skje utenfor fellesområdene for å være sikker på at ingen sjeneres i sameiet. Det finnes lokale bilvaskstasjoner og garasjeanlegg som er bedre tilrettelagt for slike aktiviteter.

9. Kameraovervåking i garasjeanlegget

Det har vært flere episoder i sameiet Søstrene Hinna sitt garasjeanlegg; sykkeltyverier med bruk av vinkelsliper og hærverk på døråpner til H-blokken.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å ta sak om overvåkingskamera videre til behandling med sikte på å få etablert kameraovervåking i det felles garasjeanlegget for Søstrene Hinna 1-2-3.

Styrets innstilling: Styret har mottatt forslaget om å etablere kameraovervåking i garasjeanlegget for å redusere tyveri og hærverk. Før styret kan ta dette videre til behandling, trenger vi ytterligere informasjon og dokumentasjon. Innsender bes om å samle inn følgende før vi kan gi vår endelige vurdering:

- Lover og regler: Kartlegge gjeldende regelverk for kameraovervåking, inkludert personvernlovgivning som GDPR og nasjonale forskrifter for kameraovervåking. Det er viktig å sikre at tiltaket er i samsvar med lovkrav og ivaretar beboernes personvern.
- Kostnader og budsjett: Estimer kostnadene for å installere og vedlikeholde et kameraovervåkingssystem. Inkluder utgifter til innkjøp av utstyr, installasjon, og eventuelt regelmessig overvåking eller vedlikehold.
- Potensielle ulemper: Vurder mulige negative konsekvenser av kameraovervåking, som ulemper for beboerne, risiko for misbruk av opptak, eller andre problemstillinger. Identifiser

eventuelle personvernkonsekvenser.

- Ansvarsforhold: Definer hvem som skal ha ansvar for overvåkingen, hvem som får tilgang til opptakene, og hvem som håndterer eventuelle klager eller bekymringer fra beboerne. Klargjør også hvilke tiltak som vil bli gjort for å beskytte personvernet.

Når denne informasjonen er samlet inn og presentert for styret, vil vi kunne vurdere forslaget mer inngående og ta en beslutning som er til det beste for sameiet. Vi setter pris på initiativet og ser frem til å motta den nødvendige dokumentasjonen.

10. Valg

10.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

21.03.24 Styremedlem Ida Celine Kristiansen Topp har valgt å trekke seg av private årsaker. Styret takker Ida for meget godt samarbeid i perioden.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler at varamedlem Ole Petter Dahl blir valgt inn som styremedlem for å erstatte denne plassen.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Styremedlem Berit Karin Aasland er på valg og har sagt seg villig til å fortsette ett år til.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret ønsker i utgangspunktet en lik fordeling av representanter fra høyblokk, rekkehus og lavblokk.

10.4 Valg av valgkomité

FULLMAKT

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

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

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

1901 Sameiet Søstrene Hinna I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		772 378	0	1 581 851
Leieinntekt garasje		34 200	0	72 000
Leieinntekt lokaler		20 499	0	0
Tillegg felleskostnader		28 764	0	57 528
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		13 916	0	37 044
Andre driftsinntekter		240 000	0	0
Lading el-bil		17 557	0	0
Sum inntekter		1 127 315	0	1 748 423
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	116 382
Forretningsførerhonorar		44 628	0	89 256
Tilleggstjenester forretningsfører		0	0	3 025
Vaktmestertjenester		61 212	0	71 880
Drift og vedlikehold	1	408 369	0	924 952
TV og/eller internett		15 967	0	29 988
Forsikringer		81 042	0	146 150
Kommunale avgifter		18 332	0	0
Energi/strøm		57 688	0	195 000
Administrasjonskostnader		131 050	0	345 100
Sum kostnader		818 289	0	1 921 733
Driftsresultat		309 026	0	-173 310
Finansielle poster				
Renteinntekter		4 805	0	0
Netto finanskostnader		-4 805	0	0
Resultat	2	313 831	0	-173 310

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Finansielle anleggsmidler			
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		194 076	0
Forskuddsbetalt strøm		224 818	0
Andre fordringer		36 230	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		428 992	0
Sum omløpsmidler		884 152	0
SUM EIENDELER		884 152	0

1901 Sameiet Søstrene Hinna I

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		313 831	0
Sum egenkapital	3	313 831	0
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 610	0
Innbetalt strøm		48 744	0
Leverandørgjeld		499 525	0
Annen kortsiktig gjeld		12 442	0
Sum kortsiktig gjeld		570 321	0
Sum gjeld		570 321	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		884 152	0

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Trond Søvik
Styreleder

Berit Aasland
Styremedlem

Marit Wathne Dale
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	21 208	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	47 236	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	141 258	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	109 553	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning	8 816	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	75 872	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 427	0
Sum	408 369	0

Høy kostnad til annet vedlikehold skyldes innkjøp til gjestehybel som utgjør kr 82 462.

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	313 831	0
Endring arbeidskapital	313 831	0
 Omløpsmidler	 884 152	 0
 Kortsiktig gjeld	 570 321	 0
Arbeidskapital	313 831	0

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	313 831	313 831	0
Sum Egenkapital	313 831	313 831	0

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Avdelingsregnskap

	Leiligheter	Rekke	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	686 490	85 888	772 378
Leieinntekt garasje	30 600	3 600	34 200
Leieinntekt lokaler	18 859	1 640	20 499
Tillegg felleskostnader	26 508	2 256	28 764
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	12 740	1 176	13 916
Andre driftsinntekter	220 000	20 000	240 000
Lading el-bil	17 557	0	17 557
Sum inntekter	1 012 755	114 560	1 127 315
Kostnader			
Forretningsførerhonorar	37 934	6 694	44 628
Vaktmestertjenester	56 315	4 897	61 212
Drift og vedlikehold	367 707	40 662	408 369
TV og/eller internett	14 704	1 264	15 967
Forsikringer	70 371	10 671	81 042
Kommunale avgifter	18 115	217	18 332
Energi/strøm	57 688	0	57 688
Administrasjonskostnader	111 419	19 631	131 050
Sum kostnader	734 253	84 036	818 289
Driftsresultat	278 502	30 524	309 026
Finansielle poster			
Renteinntekter	4 084	721	4 805
Netto finanskostnader	-4 084	-721	-4 805
Resultat	282 586	31 245	313 831

Resultat og balanse med noter for Sameiet Søstrene Hinna I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Søstrene Hinna I

Styreleder	Trond Søvik (sign.)	08.05.2024
Styremedlem	Berit Aasland (sign.)	07.05.2024
Styremedlem	Marit Wathne Dale (sign.)	08.05.2024



Til årsmøtet i Sameiet Søstrene Hinna I

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Søstrene Hinna I som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-05-08 14:52:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PHTJIV-CV05H-7VXFC-EXQGA-JEABG-BP0TY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Søstrene Hinna I

Sameiet Søstrene Hinna I ligger i Stavanger kommune og består av 51 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 931033565.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Trond Søyvik

Styremedlem, Berit Aasland

Styremedlem, Marit Wathne Dale

Varamedlem, Nils Jarle Steinsbø

Varamedlem, Ole Petter Dahl

Styrets arbeid i perioden

Introduksjon styret i Søstrene Hinna I

Engasjement fra alle beboere er essensielt for et godt fungerende sameie. Styret oppfordrer beboerne til å ta ansvar for fellesområdene og komme med forslag til løsninger på utfordringer som dukker opp. Vi har en vaktmester som kan hjelpe med mye, men alt dette koster penger, så jo mer vi kan gjøre selv, desto bedre. Hvis du ser noe som bør gjøres eller kunne vært gjort på en bedre måte, er du velkommen til å bidra. Vi oppmuntrer til å ta initiativ for å forbedre vårt felles bomiljø.

Styrets hovedoppgave i et sameie er å forvalte sameiets interesser og sikre god drift. Dette innebærer følgende nøkkeloppgaver:

- Vedlikehold av fellesområder: Sørge for at bygninger, parkeringsplasser og andre felles fasiliteter holdes i god stand. Felles HMS-system.
- Økonomistyring: I samarbeid med forretningsfører utarbeides budsjett, samle inn felleskostnader, føre regnskap og sikre økonomisk stabilitet.
- Avtale- og leverandøroppfølging: Styret må sikre at avtaler med leverandører følges opp, at kontraktsvilkår overholdes, og at tjenestene leveres som avtalt.
- Overholdelse av lover og regler: Følge boliglovgivning, brannforskrifter og andre relevante regler, samt håndtere formelle prosesser som generalforsamlinger.
- Kommunikasjon og beslutninger: Ta avgjørelser på vegne av sameiet og kommunisere med beboerne, inkludert håndtering av spørsmål og klager. Løse eventuelle uenigheter mellom beboere på en rettferdig måte.

Møtevirksomhet:

Styret for Sameiet Søstrene Hinna 1 ble valgt rett før overtagelse og innflytning i sameiet, 25. mai 2023. Dette innebar en hektisk start for det nye styret, som umiddelbart måtte kaste seg inn i arbeidet, med å få kontroll på alle aspekter som skulle overtas. Siden den tid har det blitt avholdt 11 styremøter, hvor det har vært behandlet rundt 75 ulike saker.

En betydelig del av styrets arbeid har vært å skaffe oversikt over omfanget av alle avtalene som allerede var inngått, på våre vegne av byggherre. Sameiet har i dag over 20 avtaler med ulike leverandører, og mange av disse har krevd mye oppfølging, både i forhold til faktureringsrutiner og selve leveransene, som fremdeles er under oppstart.

I tillegg til dette har styret hatt fokus på å rapportere feil og mangler ved overtagelsen for å sikre at eventuelle problemer ble utbedret i "innflyttingsfasen". Per nå er det registrert 131 saker i Bygr-appen, som omhandler garasjen (15 saker), sameiet (93 saker) og utleieenheterne (23 saker).

Da Ida Celine Kristiansen Topp som var styremedlem fraflyttet leiligheten, gikk Ole Petter Dahl som var varamedlem, inn som styremedlem. Vi ønsker at både Lavblokk, Høyblokk og Rekkehusene er representert i styret, så det hadde vært fint om noen fra Lavblokken meldte seg til tjeneste ved årsmøtet.

Noen andre viktige saker som styret har arbeidet med i perioden er:

- Fjernvarme (manuell avlesning, avstemming mot reelt forbruk)
- Rutiner for drift av sameiets el-bil ladeanlegg
- Utarbeide vedlikeholdsplan igjennom systemet Bevar HMS
- Lage og oppdatere Ordensregler
- Brannplan og øvelse

- Oppsett av utleie av hybler, kontor og selskapslokalet
- Innkjøp av nødvendig inventar. Hovedsakelig til utleielokalene og diverse vedlikeholds utstyr.
- Opprettelse av nytt sameie/styre for fellesgarasje med fordeling av service- og vedlikeholdsavtaler. Disse var ikke opprinnelig etablert med tanke på at de skulle deles mellom 3 sameier.
- Budsjettering, oppfølging av sameiets økonomi

Aktiviteter gjennomført i regi av Heime, styret og beboere

- Innflyttingsarrangement med musikkquiz i regi av Heime
- Nabotreff - Før nabotreffet, som er en gang i måneden i selskapslokalet, er det blitt gjort dugnadsarbeid slik som soping, plukking av boss etc.
- I november ble det kjøpt inn julelys som ble hengt opp på pergolaene i fellesområdet.
- Det ble 5.mars avholdt ekstraordinært årsmøte i forbindelse med innglassing av terrasser. Dette ble enstemmig vedtatt, og Farstad Glass fikk oppdraget.
- Utdeling av filter - Pga. mye støv som blant annet skyldes stor byggeaktivitet i området, er det viktig å skifte filter i ventilasjonsanlegget. Det er anbefalt at dette gjøres 2 ganger i året. Innkjøp av filter gjøres samlet av styret og hver enkelt beboer er ansvarlig for å skifte dette. Første filterskifte ble foretatt i høst og vi har nå kjøpt inn filter for neste skift. Styret har også på bakgrunn av dette engasjert Elite vindusvask for rengjøring av vinduer 4 ganger i året.

Styret ønsker å oppfordre alle beboere til å bruke Heime aktivt til sosial interaksjon og fellesarrangementer. Samtidig ber vi om at saker som styret skal ta stilling til, kun sendes på mail til: **sostrenehinna1@styretmitt.no**. Dette pga mengden av henvendelser, sporbarhet/dokumentasjon og organisering av sakene til Styret. Prøv å få med så mye informasjon som mulig så er det enklere å gi presis og rask tilbakemelding.

Det har vært enestående innsats fra alle medlemmer av styret dette oppstartsåret. Utallige timer er nedlagt og innsatsen er drevet av en felles interesse for å sikre det beste for vårt sameie.

Arbeidet som legges ned de første årene av et nytt sameie er betydelig større enn i de påfølgende årene, og dette vil uten tvil gagne fremtidige styrever.

Styrets planer fremover

Styret ønsker å optimalisere leverandør-kontraktene samtidig opprettholde og sikre kvaliteten på våre tjenester. Gjennom en grundig gjennomgang av eksisterende avtaler og identifisering av nye potensielle samarbeidspartnere, vil styret jobbe aktivt med å sikre at vi oppnår optimal verdi og ytelse fra våre leverandører.

Det jobbes videre med å få på plass Bevar HMS.

Vi ønsker å innrede takterrassen så raskt som mulig, men pga stram likviditet i oppstartsåret har dette måtte vente. Ved videre god drift håper vi å kunne ta fatt på denne oppgaven snart. Vi går for en enkel løsning av beplantning i påvente av å få møbler på plass.

Om noen i sameiet har utstyr eller møbler som kan brukes av beboerne på fellesområdet så ta gjerne kontakt med styret.

Forsikringsavtale

Sameiet Søstrene Hinna I er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0005066271.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.05.2024

ORDENSREGLER FOR SAMEIET SØSTRENE HINNA 1

Kontakt: sostrenehinna1@styretmitt.no

1. Formål og omfang

Ordensregler er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensregler gjelder for alle som oppholder seg i felleseiendommen. Seksjonseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligene mellom klokka 23.00 og 06.00, men også utenom dette tidspunkt skal det tas hensyn til naboer. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokka 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07.00-20.00.

Lørdager klokken 10.00-18.00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Seksjonseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Det må ikke gjøres endringer på fellesområder inkludert garasjeanlegg uten at dette er avklart med styret. Dette gjelder også installasjon av nye elbil-ladere.

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Ristene (slukene) på balkonger og terrasser må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

4. Fellesarealer

Retten til å bruke Heime for booking av fellesarealer følger boenheten. Ved utleie av boenheten må leietaker og seksjonseier søke styret om tilgang. Styret vil da etter vurdering avgjøre om tilgang kan bli gitt.

Fellesarealene har egne bruksregler som er publisert på bookingsiden til Heime og henger tilgjengelig i lokalene. Bruker plikter å følge disse reglene og brudd vil føre til sanksjoner.

Beboerne skal holde det rent og ryddig på fellesarealene. Skulle skade på våre fellesarealer oppstå vil styret kunne kreve seksjonseier for erstatning. Se for øvrig §8 i våre vedtekter.

Det er ikke tillatt å henge opp eller sette ut private eiendeler i felles ganger eller trapperom. Det må ikke plasseres gjenstander på fellesarealer som hindrer generell ferdsel eller rømming i nødsituasjoner. Beboere må heller ikke plassere gjenstander på en slik måte at det hindrer felles bruk av disse arealene.

De nedgravde avfallsbeholderne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall sorteres i tråd med regler gitt av Stavanger kommune. Det er ikke tillatt å sette igjen avfall ved avfallsbeholderne. Dersom beholderne er fulle eller ved feil kan beboer registrere dette på Stavanger kommunes portal for varsle om feil.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører og garasjeporter skal alltid være låst.

Julelys og lignende som monteres ute må være godkjent for utebruk. Det tillates ikke lys med farge, blinkende lys eller laser.

5. Parkering

Kjøring på området fra gjesteparkering og inn til fellesområdet er forbeholdt nødvendig varelevering, syketransport og utrykningskjøretøy. Det skal ikke på noe tidspunkt stå biler parkert på dette området.

Gjesteparkeringen skal kun brukes av gjester på besøk til boenhetene.

Langtidsparkering av tilhengere og lignende er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å ha avskilte kjøretøy stående i garasje eller inne på fellesområdet.

All lading av biler skal kun foregå ved bruk av godkjent montert elbil-lader.

Vask av sykler og annet utstyr i garasjen skal kun foregå på vaskeområde under høyblokken.

6. Dyrehold

Tillatelse til husdyrhold kan gis av styret etter skriftlig søknad fra seksjonseier.

Eierne av husdyr plikter å holde dyrene i bånd under ferdsel i fellesarealene og ekskrementer skal fjernes umiddelbart fra fellesområdene.

Eventuelt klage på dyrehold må skje skriftlig.

7. Brannvern

Beboere plikter å sette seg inn i ordninger og regler som gjelder for brannvern. Brannslukkingsapparatet i boenhet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Dersom det oppstår feil ved brannvern utstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

Det er kun anledning til å bruke elektrisk grill eller gassgrill på egen terrasse eller på fellesterasse.

8. Utleie og salg av seksjoner

Selger eller utleier plikter å sørge for at sameiets vedtekter og ordensregler blir formidlet til ny seksjonseier/leietaker.

Utleier (seksjonseier) plikter å legge inn navn og kontaktinformasjon til leietaker i Min Side (Bate), samt oppdatere denne ved skifte av leietaker.-Se for øvrig pt.4 ang bruk av Fellesarealer.

Ved organisert og kontinuerlig korttidsutleie av boenhetene, som gjennom tjenester som Airbnb, og andre formidlingstjenester må styret informeres på forhånd om omfanget av utleien. I tillegg er det eierens ansvar å sikre at slik utleie ikke påfører andre seksjonseiere skade eller ulempe. Ref. vedtektene §3-1.

Ved salg av leilighet skal styret informeres om hvem som er ny seksjonseier og kontaktinformasjon for denne.

9. Brudd på ordensregler

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner. Se for øvrig §8 i våre vedtekter.

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

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

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

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

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Søstrene Hinna I.

Tirsdag 05.03.2024, kl. 18:00

Selskapslokalet Søstrene Hinna

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Innglassing av terrasser

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Søstrene Hinna I

2. Innglassing av terrasser

Vi som bor på det sørvestre hjørnet av høyblokka har erfart at det er veldig mye vind på terrassene. Vi har derfor tatt initiativ for å få sjekket ut mulighetene og prisene på en eventuell innglassing.

I reguleringsplanen for Søstrene Hinna har kommunen forhåndsgodkjent innglassing av terrassene.

Vi har innhentet tilbud fra fire forskjellige leverandører, og har i samråd med styret blitt enige om å gå videre med et tilbud fra Farstad Profilerings.

Dette er blitt godkjent av styret, men i tillegg må det og godkjennes av beboerne i årsmøte. For eventuelt å få startet dette prosjektet før sommeren, ønsker vi saken behandlet i et ekstraordinært årsmøte, da det ordinære årsmøtet avholdes i slutten av mai.

Vedlagt ligger tilbud fra Farstad Profilsystemer som viser priseksempler på forskjellige løsninger.

I tillegg til prisen på selve innglassingen, vil det komme en kostnad på søknad til kommunen, nabovarsel, en uttalelse om brannsikkerhet og inntegning av innglassingen. Dette blir en kost som deles mellom de som ønsker innglassing nå. Prisantydning på dette pr i dag er ca. 35 000,- som deles på de som bestiller innglassing.

Da det ikke lenger er mulig å sende felles søknad for hele sameiet, vil denne søknaden kun gjelde for de som bestiller nå.

Det er selvfølgelig frivillig å være med på dette. Hvis noen ønsker innglassing i en senere anledning er det fullt mulig. Ved senere bestilling må det sendes ny søknad/nabovarsel til kommunen, men uttalelsen ang. brannsikkerhet vil da være ok.

Priser finner dere på vedlagte tilbud. Prisene er med 20 % rabatt og 5% ekstra rabatt dersom det er flere enn fem som bestiller nå.

Det vil være en representant fra Farstad Profilerings på møtet, som kan svare på eventuelle spørsmål dere måtte ha.

Ved flertallsvedtak blir saken fulgt opp ved neste årsmøte med forslag om regulering av søknad og retningslinjer i sameiets vedtekter. Det bør også fattes et prinsippvedtak om styrets fullmakt til behandling av fremtidige søknader om innglassing.

Forslag til vedtak: Det stemmes for vedlagte forslag fra Farstad Profilerings.

Styrets innstilling: Styret har behandlet saken i styremøte 7.2.24 og vedtatt at saken sendes videre til ekstraordinært årsmøte for godkjennelse der.

**Søstrene Hinna
Condeepveien
V/ Jan Ove Dale**

Stavanger 14.02.2024

Vi takker for henvendelsen og har gleden av å tilby følgende på montering av innglassing av balkonger i deres sameie.

Monteres med 4 spors skinne som gir åpningsmuligheter, 75% ved 4 dører, 66% ved 3 dører og 50% ved 2 dører. Overganger med beslag for tetthet og utseende. Alle produkter, laminerte sikkerhetsglass med sortlakkerte aluminiums profiler.



Condeevveien 23

Type 1:



- Oppdeling, 3+3 dører.
- Pris, **54 479,-** ink mva

Type 2:



- Oppdeling 4+3, dører.
- Pris, **59 311,-** ink mva,

Type 3:



- Oppdeling, 2 dører.
- Pris, **22 426,-** ink mva

Type 4:



- Oppdeling, 2+1, 2 dører og 1 fast
- Pris, **26 483,-** ink mva

Type 5: Bakkeplan, hjørne sørvest



- Oppdeling, 3+3 dører.
- Pris, **54 479,-** ink mva

Type 6: Bakkeplan, hjørne sørøst



- Oppdeling, 2+3 dører. glassport fjernes
- Pris, **53 097,-** ink mva

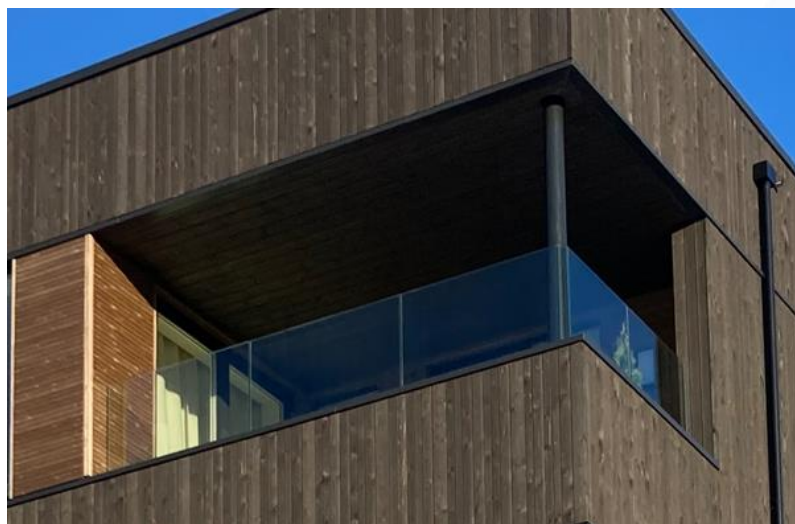
Type 7, Bakkeplan, hjørne nord vest



- Oppdeling, 4+3 dører
- Pris, **59 311,-** ink mva

Condeepveien 11

Type 8,



- Oppdeling, 3+2 dører
- Pris, **48 534,-** ink mva

Ved bestilling av 5 eller flere innglassinger gir vi ytterligere 5% avslag i pris.



Illustrasjonsbilder, 4 spors.

Prisen inkluderer montering på eksisterende balkong.

En uisolert hagestue kan ikke oppfattes som boligrom, men beregnes som ly mot vær og vind og vil ikke fremstå som 100% luft og vann tett.

Prisen gjelder for bestilling innen 1 mndr.

Leveringstid etter nærmere avtale fra mottatt bestilling.

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra dem. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær vennlig å ta kontakt med meg.

Med vennlig hilsen

Farstad profilsystemer / Ru Fa trading A/S

Odd Jensen

Direkte 405 53 282

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Søstrene Hinna I mandag 27.05.2024 kl. 18:00 - Selskapslokalet Søstrene Hinna.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Laila Torsteinbø ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Tonje Osmundsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 17 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert.
Totalt 19 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Laila Torsteinbø fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 200.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vedtektsendring - innglassing av terrasser

Vedtektenes punkt 4-1 (4) oppdateres til å lyde:

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen.

Seksjonseier kan med samtykke fra styret etablere innglassing av terrasse. Innglassing kan kun skje i tråd med retningslinjer gitt av styret. Seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold av innglassingen. Styret kan pålegge seksjonseier å utføre konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom seksjonseier ikke utfører nødvendig eller pålagt vedlikehold, kan styret sørge for at slik vedlikehold blir utført på seksjonseiers regning, eller pålegge seksjonseier å fjerne innglassingen.

Seksjonseier er ansvarlig for at tilstrekkelig kommunal godkjenning foreligger før tiltak som nevnt i de to avsnittene ovenfor etableres. Seksjonseier er ansvarlig for de- og remontering av tiltak når det er nødvendig som følge av sameiets vedlikeholdstiltak.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

6. Ordensregler for sameiet

Ordensregler punkt 5 Parkering, setning 4 ble tatt bort (*Det er ikke tillatt å ha avskiltede kjøretøy stående i garasje eller inne på fellesområdet*).

Vedtak:

Vedlagte ordensregler ble enstemmig vedtatt.

7. Sikrere sykkelparkering

For å unngå flere sykkeltyveri er det foreslått å montere sykkelbur i garasjeanlegget.

Vedtak:

Styret ble gitt fullmakt til å undersøke mulighetene for å etablere låsbare, lukkede sykkelbur/-rom og foreslå finansieringsmåte.

8. Vask av private biler på området

Organisere vaskedager, utplassere høytrykkspyler ved vannslange for vask av bil på fellesområdet.

Vedtak:

Forslaget om organisert bilvask på fellesområdet ble nedstemt med følgende avgitte stemmer.

For: 5 stemmer

Mot: 14 stemmer

9. Kameraovervåking i garasjeanlegget

Det har vært flere episoder i sameiet Søstrene Hinna sitt garasjeanlegg, bl.a. sykkeltyveri og hærverk på døråpner til H-blokken.

Vedtak:

Styret ble gitt fullmakt til å ta sak om overvåkingskamera videre til behandling av mulig etablering av kameraovervåking i felles garasjeanlegg for Søstrene Hinna 1-2-3.

10. Valg

10.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Ole Petter Dahl ble enstemmig valgt til styremedlem for 1 år.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Berit Aasland ble enstemmig valgt til styremedlem for 1 år.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Tonje Osmundsen og Øyvind Bergeland ble enstemmig valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Trond Søvik valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Ole Petter Dahl valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Berit Aasland valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Tonje Osmundsen valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Øyvind Bergeland valgt for 1 år i 2024

10.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Reid Osmundsen og Helge Ledaal utgjør boligselskapets valgkomité.

Protokoll for Sameiet Søstrene Hinna I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Laila Torsteinbø (sign.)	28.05.2024
Sekretær	Laila Torsteinbø (sign.)	28.05.2024
Protokollvitne	Tonje Cecilie Osmundsen (sign.)	28.05.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Søstrene Hinna I tirsdag 05.03.2024 kl. 18:00 - Selskapslokalet Søstrene Hinna.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Tone Goa i Bate ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Laila Torsteinbø i Bate ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Ragnhild Osmundsen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Vedtak:

Det var 18 seksjonseiere og 7 godkjente fullmakter representert.

Totalt 20 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Odd Arild Jensen fra Farstad Profilsystemer som svarte på spørsmål fra møtedeltakerne.

I tillegg møtte Tone Goa og Laila Torsteinbø fra Bate.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Innglassing av terrasser

Etter ønske fra seksjonseiere har styret innhentet tilbud om innglassing fra fire forskjellige leverandører, og har gått videre med tilbud fra Farstad Profilerings.

I reguleringsplanen for Søstrene Hinna har kommunen forhåndsgodkjent innglassing av terrassene.

Vedlagt i innkallingen var tilbud fra Farstad Profilsystemer som viste priseksempler på forskjellige løsninger.

I tillegg til prisen på selve innglassingen, vil det komme en kostnad på søknad til kommunen, nabovarsel, en uttalelse om brannsikkerhet og inntegning av innglassingen. Dette blir en kost som deles mellom de som ønsker innglassing nå. Prisantydning på dette pr i dag er ca. 35 000,- som deles på de som bestiller innglassing.

Det er selvfølgelig frivillig å være med på dette. Hvis noen ønsker innglassing i en senere anledning er det fullt mulig. Ved senere bestilling må det sendes ny søknad/nabovarsel til kommunen, men uttalelsen ang. brannsikkerhet vil da være ok.

Ved flertallsvedtak blir saken fulgt opp ved neste årsmøte med forslag om regulering av søknad og retningslinjer i sameiets vedtekter.

Seksjonseier ønsket følgende protokollført:

Felleskostnadene skal ikke reguleres på grunn av innglassing, den enkelte bestiller og betaler selv for innglassingen.

Vedtak:

Forslag om innglassing av terrasser levert fra Farstad Profilerings med utforming som illustrasjonsbilder fra innkallingen viste, ble enstemmig vedtatt med 20 stemmer for.

Styret fikk fullmakt til å behandle fremtidige søknader om innglassing.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Søstrene Hinna I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Goa (sign.)	07.03.2024
Sekretær	Laila Torsteinbø (sign.)	06.03.2024
Protokollvitne	Ragnhild Osmundsen (sign.)	07.03.2024



Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16a
4008 STAVANGER

Dato: 14.11.2023
Saksnummer: 21/14216-40
Deres ref.: Katrine Stavnem

**Ferdigattest - Gnr/bnr 17/2863 (17/1459) - BB1-lavblokk, B1
rekkehus og BB2-blokk**

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver

Condeep-veien 3
Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Søstrene Hinna utbygging AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 29.10.2023.

Kommunens vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 22.06.2021.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 02.08.2023.

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 byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:

Søstrene Hinna utbygging AS, Strandkaiaen 24005 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	02.02.2023	Arealmerknader	
Oppdatert dato	05.03.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	93/3966	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Bruktstille	Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Registrer aktuell eier/fester		05.03.2025			17/2863/0/13
Annen forretningstype		05.03.2025			
Seksjonering		12.01.2023	22/42722	Tinglyst	
Seksjonering		12.01.2023		04.02.2023	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENSEN KARI F220853*****	Fester (F) 1/1		Død (D)
WARNQUIST ERIC VICTOR F480644*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Ryger Advokatfirma AS, Postboks 719 Sentrum 4003 4003 STAVANGER	Midlertidig (M)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVENSEN ROAR F280483*****	Kontaktinstans eier (KE)	Slettmyrhagen 9 4034 4034 STAVANGER	Bosatt (B)
SAMEIET SØSTRENE HINNA I S931033565	Kontaktinstans fester (KF)	c/o Bate boligbyggelag, Postboks 88 Sentrum 4001 4001 STAVANGER	

Registrert grunnforurensning

Lokalitetsnr	17386	Påvirkningsgrad	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk
Lokalitetsnavn	Jåttåringen 12 - Søstrene Hinna	Myndighet	Kommune
Ført dato	26.01.2023	Url	
Oppdatert dato	18.03.2025	Tilkn. eiendommer	17/1459, 17/2802, 17/2863, 17/2863/0/1, 17/2863/0/2, 17/2863/0/3, 17/2863/0/4, 17/2863/0/5, 17/2863/0/6, 17/2863/0/7, 17/2863/0/8, 17/2863/0/9, 17/2863/0/10, 17/2863/0/11, 17/2863/0/12, 17/2863/0/13, 17/2863/0/14, 17/2863/0/15, 17/2863/0/16, 17/2863/0/17, 17/2863/0/18, 17/2863/0/19, 17/2863/0/20, 17/2863/0/21, 17/2863/0/22, 17/2863/0/23, 17/2863/0/24, 17/2863/0/25, 17/2863/0/26, 17/2863/0/27, 17/2863/0/28, 17/2863/0/29, 17/2863/0/30, 17/2863/0/31, 17/2863/0/32, 17/2863/0/33, 17/2863/0/34, 17/2863/0/35, 17/2863/0/36, 17/2863/0/37, 17/2863/0/38, 17/2863/0/39, 17/2863/0/40, 17/2863/0/41, 17/2863/0/42, 17/2863/0/43, 17/2863/0/44, 17/2863/0/45, 17/2863/0/46,

			17/2863/0/47, 17/2863/0/48, 17/2863/0/49, 17/2863/0/50, 17/2863/0/51, 17/2876
Lokalitetsnr	19318	Påvirkningsgrad	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Lokalitetsnavn	Jåttåvågen 2 - T6 & 7 vest	Myndighet	Kommune
Ført dato	26.01.2023	Url	
Oppdatert dato	18.03.2025	Tilkn. eiendommer	17/1459, 17/2520, 17/2802, 17/2863, 17/2863/0/1, 17/2863/0/2, 17/2863/0/3, 17/2863/0/4, 17/2863/0/5, 17/2863/0/6, 17/2863/0/7, 17/2863/0/8, 17/2863/0/9, 17/2863/0/10, 17/2863/0/11, 17/2863/0/12, 17/2863/0/13, 17/2863/0/14, 17/2863/0/15, 17/2863/0/16, 17/2863/0/17, 17/2863/0/18, 17/2863/0/19, 17/2863/0/20, 17/2863/0/21, 17/2863/0/22, 17/2863/0/23, 17/2863/0/24, 17/2863/0/25, 17/2863/0/26, 17/2863/0/27, 17/2863/0/28, 17/2863/0/29, 17/2863/0/30, 17/2863/0/31, 17/2863/0/32, 17/2863/0/33, 17/2863/0/34, 17/2863/0/35, 17/2863/0/36, 17/2863/0/37, 17/2863/0/38, 17/2863/0/39, 17/2863/0/40, 17/2863/0/41, 17/2863/0/42, 17/2863/0/43, 17/2863/0/44, 17/2863/0/45, 17/2863/0/46, 17/2863/0/47, 17/2863/0/48, 17/2863/0/49, 17/2863/0/50, 17/2863/0/51

Lokalitetsnr	21880	Påvirkningsgrad	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Lokalitetsnavn	Jåttåvågen 2 - T6 & T7 vest	Myndighet	Kommune
Ført dato	18.06.2024	Url	
Oppdatert dato	18.03.2025	Tilkn. eiendommer	17/1459, 17/2520, 17/2802, 17/2863, 17/2863/0/1, 17/2863/0/2, 17/2863/0/3, 17/2863/0/4, 17/2863/0/5, 17/2863/0/6, 17/2863/0/7, 17/2863/0/8, 17/2863/0/9, 17/2863/0/10, 17/2863/0/11, 17/2863/0/12, 17/2863/0/13, 17/2863/0/14, 17/2863/0/15, 17/2863/0/16, 17/2863/0/17, 17/2863/0/18, 17/2863/0/19, 17/2863/0/20, 17/2863/0/21, 17/2863/0/22, 17/2863/0/23, 17/2863/0/24, 17/2863/0/25, 17/2863/0/26, 17/2863/0/27, 17/2863/0/28, 17/2863/0/29, 17/2863/0/30, 17/2863/0/31, 17/2863/0/32, 17/2863/0/33, 17/2863/0/34, 17/2863/0/35, 17/2863/0/36, 17/2863/0/37, 17/2863/0/38, 17/2863/0/39, 17/2863/0/40, 17/2863/0/41, 17/2863/0/42, 17/2863/0/43, 17/2863/0/44, 17/2863/0/45, 17/2863/0/46, 17/2863/0/47, 17/2863/0/48, 17/2863/0/49, 17/2863/0/50, 17/2863/0/51

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Condeep-veien 11	H0205	17/2863/0/13	94	3	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Condeep-veien 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4020 STAVANGER	Kirkesogn	06090401 Hinna
Grunnkrets	1729 Jåttåvågen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	11 Hinna		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300910272		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	14.11.2023

1: Bygning 300910272: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 14.11.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1555
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1555
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.06.2021	29.07.2021
Endre bygningsdata	29.07.2021	29.07.2021
Endre bygningsdata	30.07.2021	30.07.2021
Endre bygningsdata	30.07.2021	30.07.2021
Igangsettingstillatelse	30.09.2021	30.11.2021
Endre bygningsdata	23.11.2021	23.11.2021
Endre bygningsdata	23.11.2021	23.11.2021
Endre bygningsdata	23.11.2021	23.11.2021
Endre bygningsdata	23.11.2021	23.11.2021
Endre bygningsdata	23.11.2021	23.11.2021
Endre bygningsdata	23.11.2021	23.11.2021
Endre bygningsdata	22.02.2022	22.02.2022
Endre bygningsdata	19.04.2022	19.04.2022
Endre bygningsdata	29.04.2022	29.04.2022
Endre bygningsdata	12.01.2023	12.01.2023
Endre bygningsdata	22.02.2023	22.02.2023
Midlertidig brukstillatelse	09.06.2023	14.06.2023
Ferdigattest	14.11.2023	20.11.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Condeep-veien 11	H0205	17/2863/0/13	94	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	3	386	0	386	0	0	0
H03	5	386	0	386	0	0	0
H02	5	386	0	386	0	0	0
H01	4	387	0	387	0	0	0
K01	0	10	0	10	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 17/2863

Bruksnavn		Beregnet areal	3931.7
Etablert dato	09.05.2022	Historisk oppgitt areal	3932
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			

Arealmerknader	
----------------	--

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6535631.4	311625.1		Ja	3931.7	



Kartverket

VERDI & PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250032
Vår referanse: 3704933/25984969
Bestilling: C3 2025-03-19 (8) 18

Dato
19.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
120084	200	2.2.2023	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	17	2863	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

 Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613701877
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr Navn
964965226 STAVANGER KOMMUNE

Adresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr Navn
984023537 JÄTTÅVÅGEN BRYGGE AS

Bruksenhe Adresse
c/o Øgreid AS, Postboks 79 Sentrum, 4001 STAVANGER

Matrikkelenheter(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	17	2863

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	17	2863	0	1	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	2	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	3	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	4	72 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	5	164 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	6	129 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	7	129 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	8	164 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	9	68 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	10	74 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	11	76 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	12	47 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	13	93 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	14	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	15	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	16	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	17	72 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	18	94 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	19	99 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei

12.01.2023 12:03

Side 1 av 3

STAVANGER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

12.01.2023 May-Tove Røssid

Doknr: 120084 Tinglyst: 02.02.2023
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing



Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	17	2863	0	20	52 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	21	47 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	22	45 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	23	93 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	24	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	25	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	26	66 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	27	72 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	28	94 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	29	99 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	30	52 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	31	47 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	32	45 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	33	93 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	34	102 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	35	107 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	36	94 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	37	99 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	38	52 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	39	47 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	40	45 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	41	94 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	42	99 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	43	52 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	44	47 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	45	45 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	46	94 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	47	99 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	48	52 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	49	47 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	50	45 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	17	2863	0	51	132 / 3966	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

12.01.2023 12:03



Melding til tinglysing

22/42722

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	org.nr. 964 965 226 - ref. K7004	May-Tove Røssed

1. Opplysninger om Innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Advokatfirmaet Schjødt AS	997 554 701	victor.gabrielsen@schjodt.com
Adresse	Postnummer	Poststed
Postboks 440	4002	Stavanger
		Telefonnummer
		90813393

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger, festet til følgende eiendom	17	2863	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
984 023 537	Jåttåvågen Brygge AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

 Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
 Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål			Sameiebrøk (teller)			Tilleggsareal		
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	N = næringsseksjon	SB = sameiebrøk bolig	SN = sameiebrøk næring	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	66			25	B	66		
2	B	66			26	B	66		
3	B	66			27	B	72		
4	B	72			28	B	94		
5	B	164			29	B	99		
6	B	129			30	B	52		
7	B	129			31	B	47		
8	B	164			32	B	45		
9	B	68			33	B	93		
10	B	74			34	B	102		
11	B	76			35	B	107		
12	B	47			36	B	94		
Sum tellere: 3966				Nevner = 3966					

Dato	Innsenderens underskrift

11.01.2023 May-Tove Røssed

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler

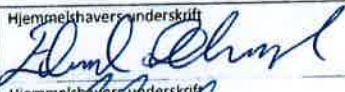
6. Egenerklæring om at vilkårene i elerseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboelendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggselendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller inngangsettningstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

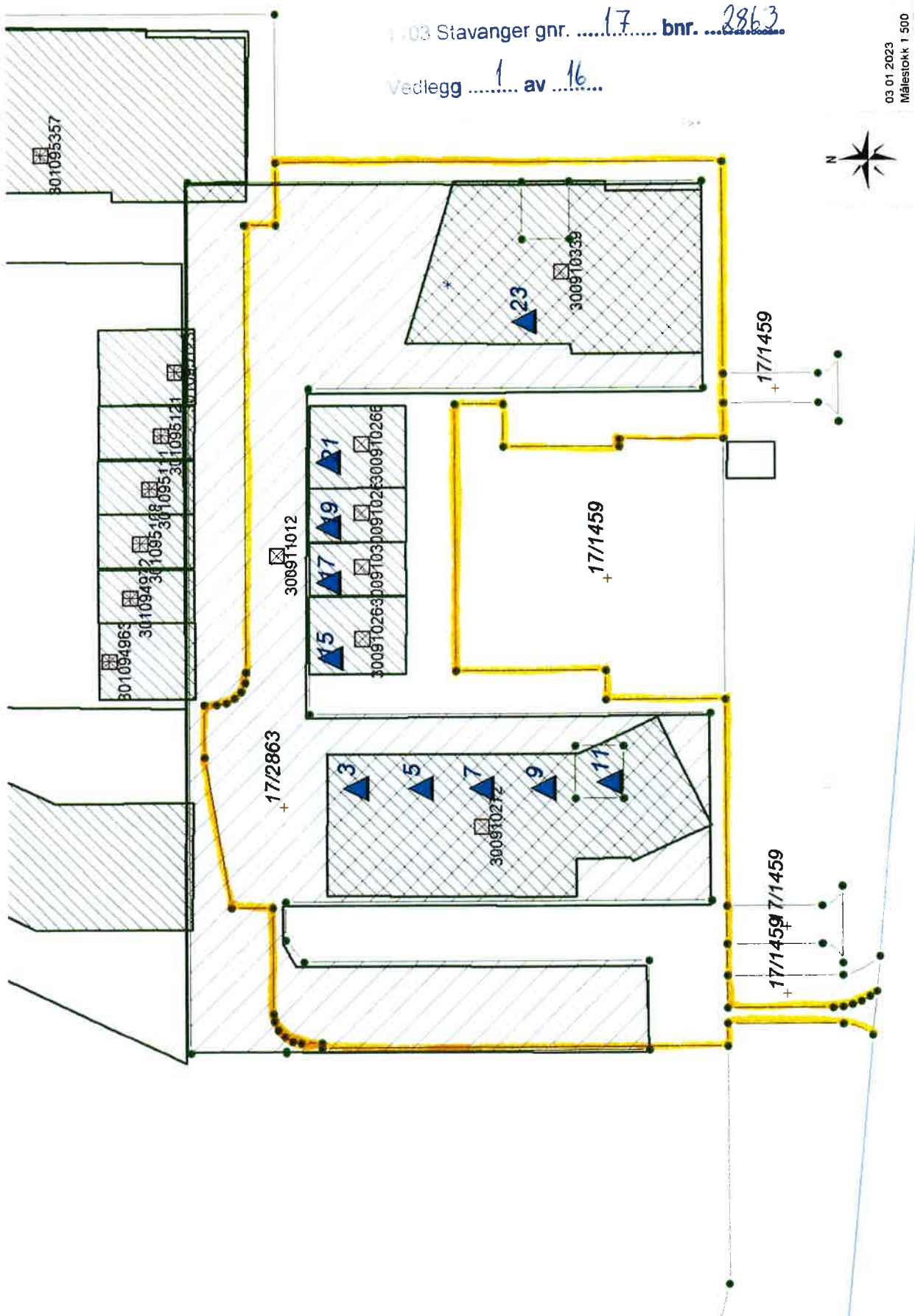
9. Innsendte plantegninger	
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen	

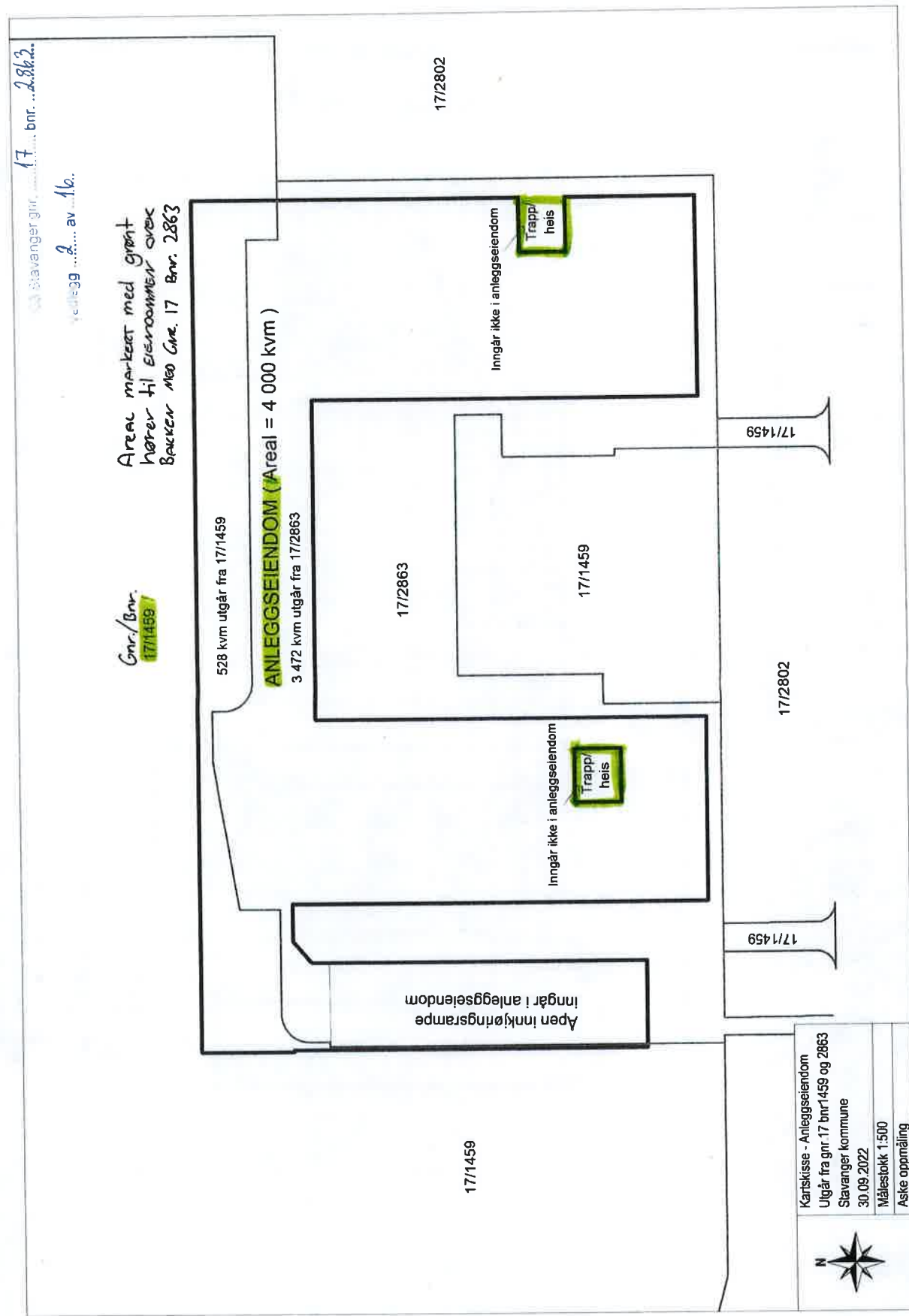
10. Underskrifter		
Sted og dato Stavanger 05.12.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Jåttåvågen Brygge AS v/ Erlend Aanestad
Sted og dato Stavanger 05.12.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Jåttåvågen Brygge AS v/ Eirik Iversen
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr. 1103	Kommunens navn Stavanger	Gårdsnr. 17	Bruksnr. 2863
Dato 11.01.2023	Underskrift May-Tove Rasseid	Stempel STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER	

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------







4253 BK1 BB1 Blokk - 1. Etasje

1103 Stavanger gnr.17.... bnr.2863...
Vedlegg2... av16...
SNR. 4

SNR. 3

SNR. 2

SNR. 1

Fellesarealer
105,5 m²





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 10 av 22

4253 BK1 BB1 Blokk - 2. Etasje

1103 Stavanger gnr. 17 bnr. 286.2
vedlegg 4 av 16





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 11 av 22

4253 BK1 BB1 Blokk - 3. Etasje

1103 Stavanger gnr. 17 bnr. 2863
Vedlegg 5 av 16





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 12 av 22

4253 BK1 BB1 Blokk - 4. Etasje

1103 Stavanger gnr. 17 bnr. 2863
Vedlegg b. av 16.





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 13 av 22

4253 BK1 B1 Rekkehus - 1. Etasje

1103 Stavanger gnr. 17. bnr. 2863

Vedlegg 3 av 16

3A
163,5 m²

3B
129,2 m²

3C
129,2 m²

3D
163,5 m²





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 14 av 22

4253 BK1 B1 Rekkehus - 2. Etasje

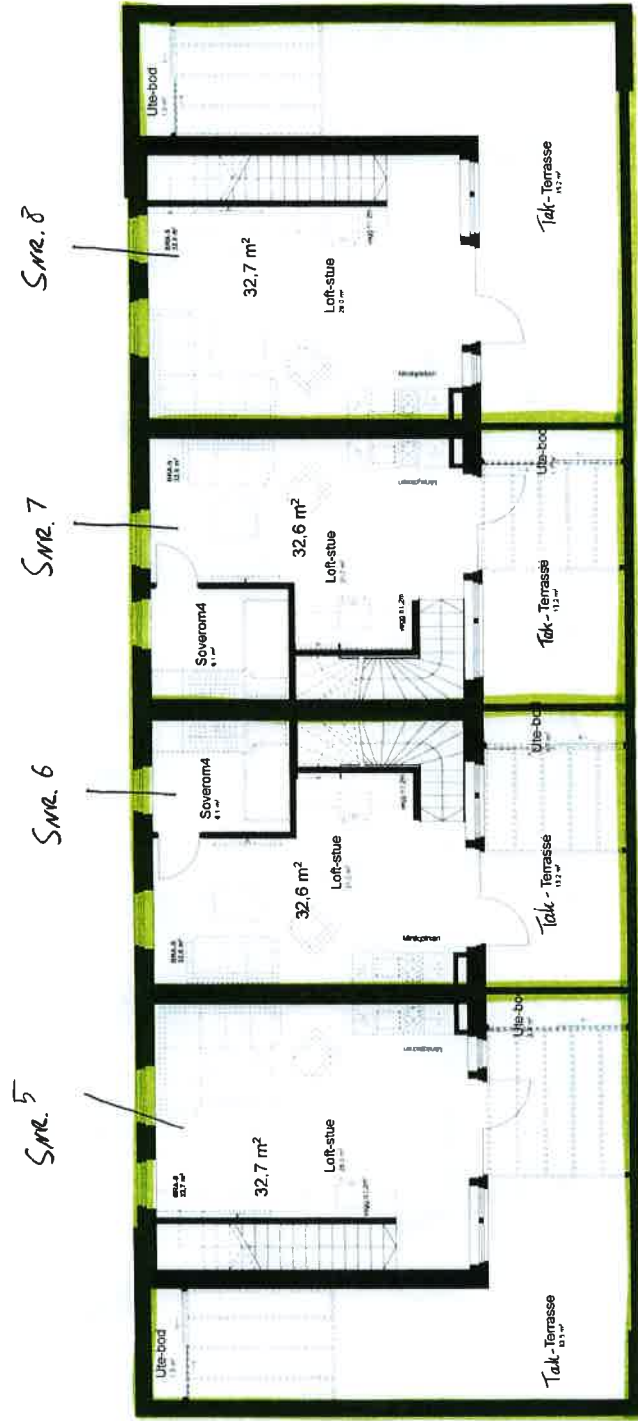
1103 Stavanger gnr. 17 bar. 2863
/deltegg 8. av 16





4253 BK1 B1 Rekkehus - 3. Etasje

1103 Stavanger gnr. 17 bl. 2863
Vedlegg 9 av 16





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 16 av 22

BK1 B82 Høyhus - 1. Etasje

1103 Stanger gnr. 17 2863
Vedte 10 av 16
Snr. 10



Snr. 9

Snr. 12

Snr. 11



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

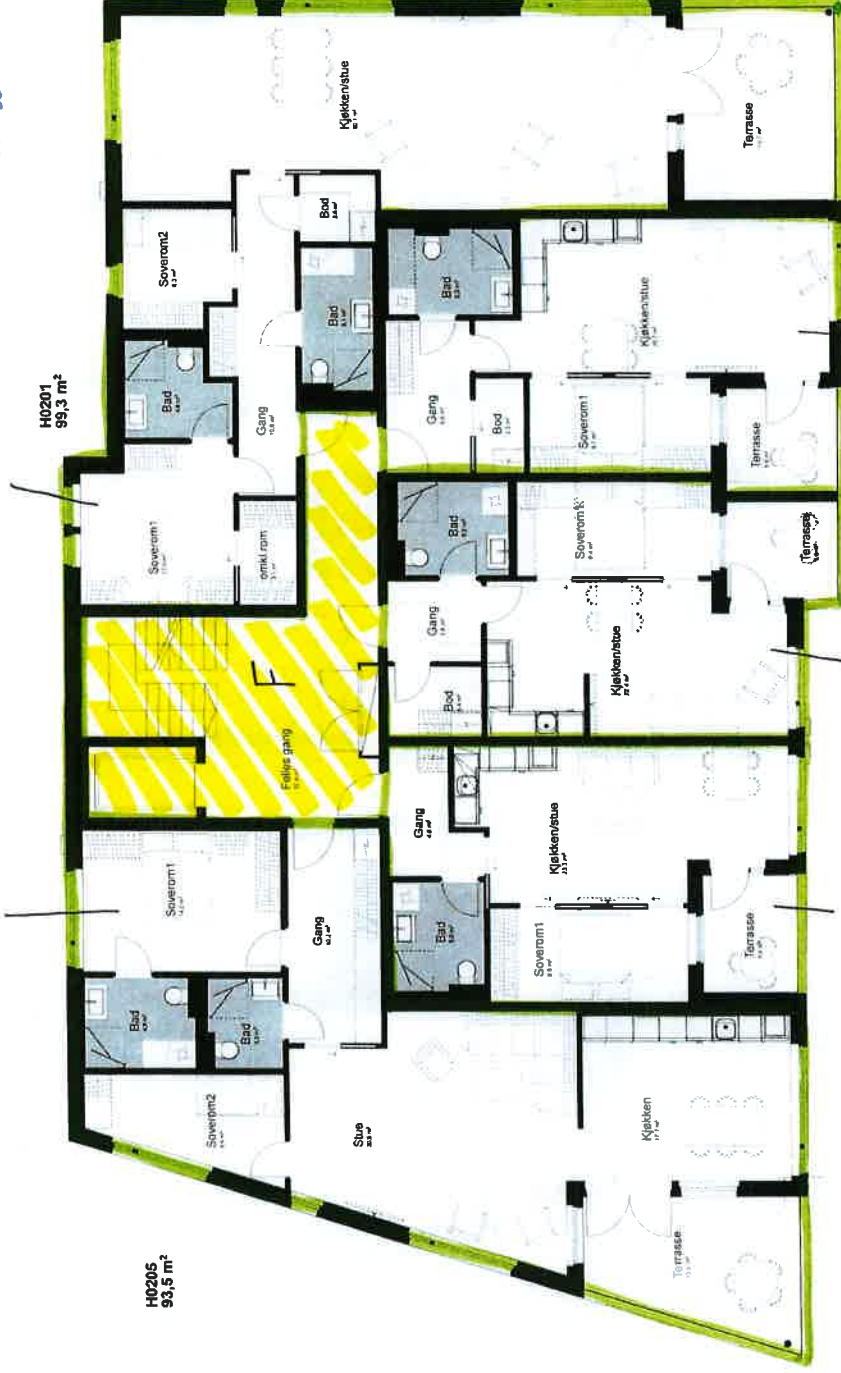
Side 17 av 22

4253 BK1 BB2 Høyhus - 2. Etasje

1103 Stavanger gnr. 17 bnr 2863
Vedlegg 11 av 16

Snr. 18

Snr. 19



Snr. 22

Snr. 21

Snr. 20

4253 BK1 BB2 Høyhus - 3. Etasje

17 2863

1103 St. James 10

828
Snr.

Snr. 24

H0301 99,3 m²

H0305 93,5 m²

Faller gang

Soverom1 12,0 m²

Soverom2 12,0 m²

Bad 5,0 m²

Bad 5,0 m²

Gang 10,0 m²

Smil rom 3,0 m²

Kjøkkenstue 18,0 m²

Soverom1 12,0 m²

Soverom2 12,0 m²

Bad 5,0 m²

Bad 5,0 m²

Gang 10,0 m²

Stue 10,0 m²

Kjøkkenstue 18,0 m²

Soverom1 12,0 m²

Soverom2 12,0 m²

Bad 5,0 m²

Bad 5,0 m²

Gang 10,0 m²

Terrasse 10,0 m²

Terrasse 10,0 m²

Terrasse 10,0 m²

Terrasse 10,0 m²

Snr: 32

5hr. 31

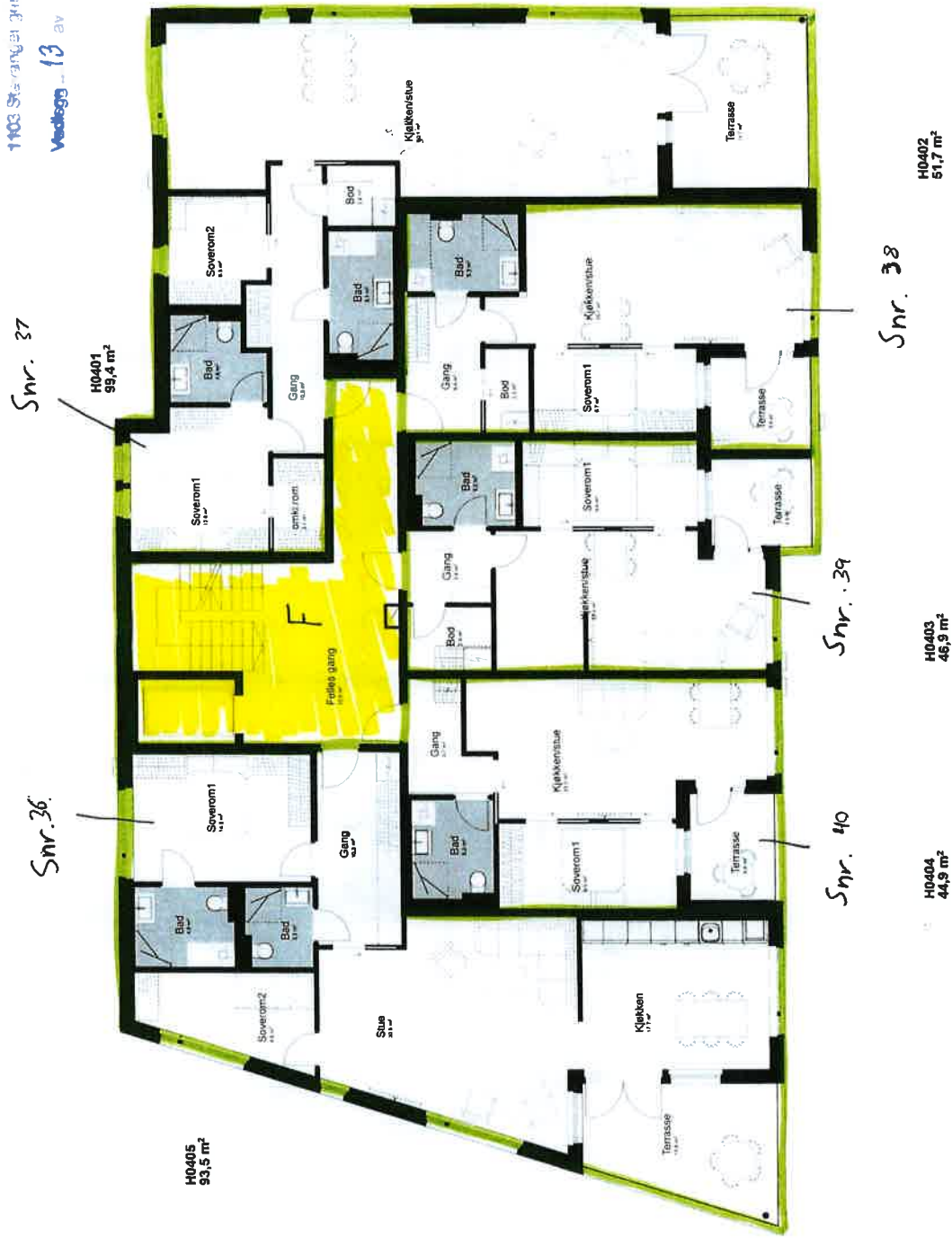
Snr. 30

H0304
44,9 m²

H0303
46,9 m²

H0302
51,7 m²

1403 Stempel: 17 bis 2863
Versteige: 13 av 16





Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 20 av 22

4253 BK1 BB2 Høyhus - 5. Etasje

1103 Slavsanger gta 17 bnr 2863
Vedlegg 14 av 16...

Snr. 41

Snr. 42



Snr. 44

Snr. 45

Snr. 43



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 21 av 22

4253 BK1 BB2 Høyhus - 6. Etasje

1103 Sluttregning: 17.000,-
Vedlegg 15. av 16.

Snr. 46

Snr. 47



H0602
51.7 m²

Snr. 48

H0603
45.9 m²

Snr. 49

H0604
44.9 m²

Snr. 50



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2023/120084/200
Uthentet 2025-03-19 13:53

Side 22 av 22

BK1 BB2 Høyhus - 7. etasje

Snr. 51

H0701
132,3 m²



1103 Staverengs gnr. 17 bnr 2863

Vedlegg 1b av 1b

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 20.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Søstrene Hinna I	Vår ref.:	1901/13
Condeep-veien 11	Type:	Eierseksjonssameie
4020 STAVANGER	Eiere:	Kari Svensen
Organisasjonsnr:	931 033 565	Seksjonsnr: 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 133

Felleskostnader:	Drift fellesområde bod i garasje	200
	Drift fellesomr parkering i garasje	200
	Heime	94
	Drift felleslokaler	40
	Felleskostnader	3 633
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	49
Måler:	Energi - Fjernvarme: 82865833 (1901 - 9)	917

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	63 773
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	2 653 200

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Trond Søvik

Adresse: Condeep-veien 17

Postnr/-sted: 4020 STAVANGER

Telefon: Mob.: 92284740

E-post: sostrenehinna1@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2025

Utestående saldo: 5 133

Felleskostnader:	5 133	Restanse:	5 133
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	63 773	Andre inntekter:	95
Annen formue:	1 203	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 17/2863 - seksjon:13

Bygningstype: Blokk

Årlig festeavgift:265 320,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0005066271
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	L205
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Fjernvarme
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	BRA 93
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 93
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 20.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Søstre Hinna I	Vår ref.:	1901/13
Condeep-veien 11	Type:	Eierseksjonssameie
4020 STAVANGER	Eiere:	Kari Svensen

Organisasjonsnr: 931 033 565

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Festetomt- sameiet vil bli fakturert 2 ganger i året.
 - Utbygger er Øgreid
 - Lading Elbil-Smartly
 - De har noen hybler som kan leies via Heime
 - 49 kr for fiberaksess fra Altibox. Beboerne betaler deretter for internett eller tv og internett utenom.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Parkeringsplass nummer 19



Kartverket

VERDI & PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250032
Vår referanse: 3704935/25984979
Bestilling: C3 2025-03-19 (8) 17

Dato
19.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
504868	200	16.5.2023	BESTEMMELSE OM PARKERING BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	17	2876	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440, 4002 Stavanger
Org.nr. 997 554 701

ERKLÆRING OM BRUKSRETTIGHETER
– GNR. 17 BNR. 2876 i STAVANGER KOMMUNE –

Undertegnede, Jåttåvågen Brygge AS med org.nr. 984 023 537, som er innehaver av festeretten til anleggseiendommen gnr. 17 bnr. 2876 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at:

- Gnr. 17, bnr. 2863, snr. 1 til 51 skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin bod oppført på Eiendommen.
- Gnr. 17 bnr. 2863, snr. 1-10, 12-19, 23-29, 33-37, 40-42, 44, 46-47, 49 og 51 skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass i Eiendommen.
- Einar Schwebs, pnr. 310555 39963 og Sigurd Schwebs, pnr. 020291 39949 skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass i Eiendommen

Stavanger, 10. mai 2023

For Jåttåvågen Brygge AS

Signatur:

Navn:

Tittel:

Erlend Løge Aanestad

Styrets leder

Signatur:

Navn:

Tittel:

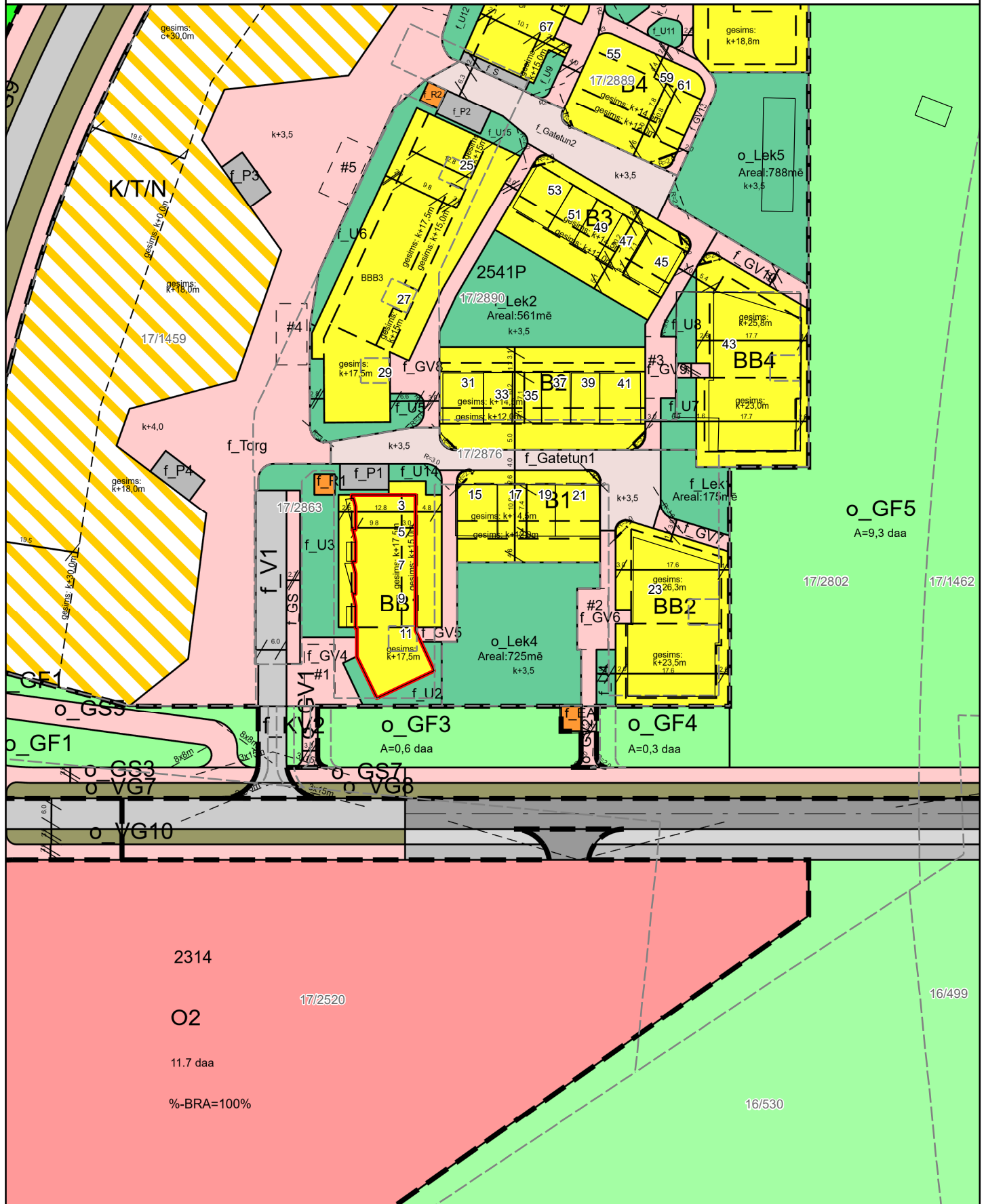
Eirik Iversen

Styremedlem



Doknr: 504868 Tinglyst: 16.05.2023
STATENS KARTVERK


Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grotle
Advokat





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Frionråde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

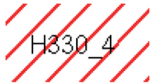
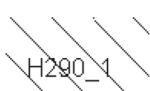
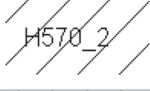
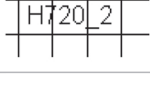
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

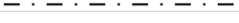
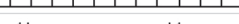
Flater	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	 (PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER
Områder for boliger m/tilhørende anlegg
Frittliggende småhusbebyggelse
Konsentrert småhusbebyggelse
Blokkbebyggelse
Garasjer i boligområder
Områder for forretning
Områder for kontor
Områder for industri / lager
Områder for fritidsbebyggelse
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
Offentlig barnehage
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Offentlig kirke
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
Offentlig administrative bygg
Område for særskilt angitt allmenntillegget formål
Allmenntillegget barnehage
Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmenntillegget kirke
Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmenntillegget administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

LANDBRUKSOMRÅDER
Område for jord- og skogbruk
Område for reindrift
Område for gartneri
Område for parsellhager
Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsled
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

FRIOMRÅDER
Park
Turveg
Skiløype
Anlegg for lek
Anlegg for idrett og sport
Leirplass
Annet friområde
Friområde i sjø og vassdrag
Badeområde
Småbåthavn
Regattabane
Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

FAREOMRÅDER
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
Skytebane
Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
Område med rasfare
Område med flomfare
Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

Campingplass
Friluftsområde (på land)
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
Golfbane
Grav- og urnelund
Privat småbåtanlegg (land)
Privat småbåtanlegg (sjø)
Område for anlegg i grunnen
Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
Drikkevannsmagasin
Vann- og avløpsanlegg
Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
Naturvernomsråde (på land)
Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
Klimavernsone
Bevaringsområde for bygninger og anlegg
Bevaring av bygninger
Bevaring av anlegg
Bevaring av landskap og vegetasjon
Område for steinbrudd og masseuttak
Andre områder for vesentlige terrenginngrep
Område for reindrift
Pelsdyranlegg
Handelsgartneri
Område for særskilt anlegg
Taubane
Fornøylespark
Vindkraft
Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

FELLESOMRÅDER
Felles avkjørsel
Felles gangareal
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal for barn
Felles gårds plass
Fellesareal for garasjer
Felles grøntareal
Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmenntillegget
Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

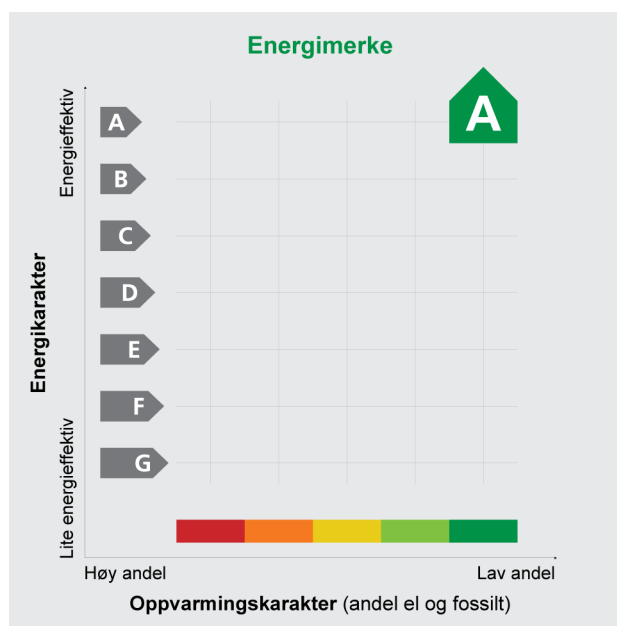
Reguleringsformål

500 - Fareområde
510 - Høyspenningsanlegg
520 - Skytebane
530 - Ildsfarlig opplag ol
540 - Rasfare
550 - Flomfare
590 - Særskilt angitt fare
640 - Frisiktsone
641 - Restriksjonsområde flyplass
645 - Grunnvannsmagasin
646 - Nedslagsfelt for drikkevann
660 - Bevaringsområder
661 - Bevaring av bygninger
662 - Bevaring av anlegg
663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
800 - Fornyelsesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

ENERGIATTEST

Adresse	Condeep-veien 11
Postnr	4020
Sted	Stavanger
Leilighetsnr.	
Gnr.	17
Bnr.	2863
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0205
Merkenr.	A2023-1486146
Dato	22.05.2023

Innmeldt av Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch



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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2023

BRA: 94,0

Dato for lekkasjetall-måling: 11.07.2022

Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.017

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Condeep-veien 11
Postnr/Sted: 4020 Stavanger
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0205
Dato: 22.05.2023 13:42:38
Energimerkenummer: A2023-1486146
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Multiconsult Norge AS v/ Jürgen Kiedaisch

Gnr: 17
Bnr: 2863
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentiId	
ByggIdentiId	
BruksenhetsIdentiId	
AdressIdentiId	
VegAdressIdentiId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	1103
Gnr.	17
Bnr.	2863
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Condeep-veien 11
Postnummer	4020
Poststed	Stavanger
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0205
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	11.05.2023
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2023
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	51 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	29 m ²
Oppvarmet BRA	94 m ²
Totalt BRA	94 m ²
Oppvarmet luftvolum	244 m ³
U-verdi for yttervegger	0,19 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,82 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	30,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	133,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,54 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	11.07.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	86 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,00 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,77 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,40 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,12
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,880
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	11.5.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Multiconsult Norge AS
Navn person	Jürgen Kiedaisch

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	19,0
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	2,6
Varmtvann	29,8
Vifter	4,3
Pumper	0,7
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,4

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8411 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	89,67 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5231 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	79,22 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7431 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3462 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4950 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8411 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	24,1 %
--------------------------------------	--------