

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Boremarkveien 31
4032 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 16/1523
Seksjonsnr. : 54
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 51 m² (BRA-i: 46 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 51 m²

Befaring

Befaringsdato: 02.01.2026

Bygnings sakkyndig selskap

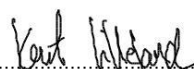
Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kent Lilleland

Mobil: 99163852

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.01.2026
Referansenummer	15078124
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0158
Hjemmelshaver/selger	Svein Harald Hatløy/Vigdis M Høydal Hatløy
Bygningssakkyndig inspektør	Kent Lilleland
Tilstede på befaringen	Svein og Vigdis Hatløy var tilstede i starten av befaringen.
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	0°C
Rapportdato	12.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Boremarkveien 31
Postnummer/sted	4032 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	16/1523
Seksjonsnr.	54
Tomt	Eiet tomt: 2480 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014		

Byggemåte

Leilighet. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis.

Leilighetsbygg oppført i 2014. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Leiligheten har entrédør med brannklasse B30. Vinduer med karm av tre, og to og tre-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med radiator tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon. Leilighet beliggende i byggets 5.etg. Utgang fra stue til balkong.

Leiligheten disponerer 1 bod og 1 biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg (1.etg).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



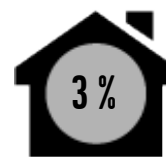
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
Kjøkken		Overflater gulv	9	
		Innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etg	46			46	9
	Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.				Balkong.
1.etg		5		5	
		Bod.			
SUM	46	5		51	9
Total bruksareal: 51 m ²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 46m² P-ROM og 0m² S-ROM.


Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Avtrekksventil i himling.
Fordelerskap for rør-i-rør system.
Opplegg for vaskemaskin.
2 sluker.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Fukt i tilliggende konstruksjoner

 TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 24,0%, temperatur 18,7 grader C og duggpunkt -2,1 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
---	-----------------------------------	---

 TG 2	Overflater gulv	Misfarging/svertesopp observeres på elastiske fuger i dusjsonen. Fuger bør rengjøres/fornyes.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Sanitærutstyr / innredning	Servant har krakelering i porselen. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Kjøkken


Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Vegghengt ventilator som i tillegg driver mekanisk balansert ventilasjon i boligen.
Komfyrvakt over platetopp.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk

 TG 2	Overflater gulv		Gulvoverflater bærer noe preg av alder/slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innredning		Det er observert avflassing/slitte flater/svelling stedvis på innredning. Forhold av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom


Gulvflater belagt med parkett og fliser.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Glatte innerdører.
Balansert ventilasjon.
Oppvarming med radiator.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2	Overflater gulv		Gulvoverflater bærer noe preg av alder/slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
			Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser i entré. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.


Etasjeskiller - 5.etg


Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og soverom.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Vanninntaksrør i plast.
Hovedstoppekran er plassert i fordelerskap.
Synlige avløpsrør i plast.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiator.
Vannbåren gulvvarme på bad .
Balansert ventilasjon (fra byggeår) med ventilasjonsaggregat i kjøkkenets overskap.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Vannbåren varme - Ventilasjon

 **TGIU** Varmesentral (eksempelvis
fyrkjele, varmepumpe,
fjernvarme, pelletsanlegg,
gasskjel etc.)

Anlegget er felles for bygningen. Bygningsdelen er ikke undersøkt.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ikke relevant

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer, måler og kursoversikt er plassert på kjøkken.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget



TG i

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med liggende trekledning og fasadeplater.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30.

Vindu med karm av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

Vindu med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).

Balkongdør med karm av tre, og tre-lags glass (fra byggeår).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca. 9m².
Rekkverkshøyde er målt til 1. 20 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.
Gulvoverflater av synlig betong.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei

Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.

I stue er takhøyden målt til ca. 2. 49 meter og på bad er takhøyden målt til ca. 2. 20 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 20.06.2013, arbeidene gjelder installasjon av det elektriske anlegget.
Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 31.06.2021, arbeidene gjelder installasjon av AMS måler.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringsstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt, signert og datert 01.01.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

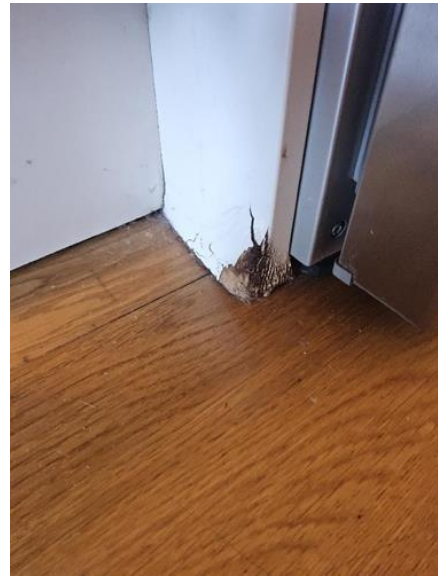
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap.]



Kjøkken - [Fuktskade på kjøkkeninnredning.]



Våtrom - [Sluk på bad (dusjsonen).]



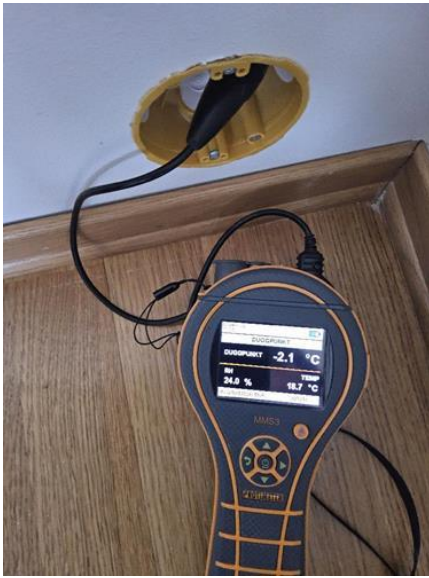
Våtrom - [Svertesopp i elastiske fuger.]



Våtrom - [Hjelpesluk på bad.]



Våtrom - [Krackelering i porselen.]



Våtrom - [Fuktmåling.]

Egenerklæring

Boremarkveien 31, 4032 STAVANGER

01 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Boremarkveien 31

Postadresse

Boremarkveien 31

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt 31 Januar 2014

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Hatløy, Svein Harald

Selger

Hatløy, Vigdis Marie Høydal

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sprøytet for sjeggkre



21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Fukt på list mellom oppvaskmaskin og kjøleskap. Ringeklokke til ytterdør leilighet fungerer ikke. (muligens defekt bryter) Silikon bad i dusj har sopp?



Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95753768

Egenerklærings skjema


Name
Hatløy, Svein Harald

Date
2026-01-01

Name
Hatløy, Vigdis Marie Høydal

Date
2026-01-01

Identification
 **bankID** Hatløy, Svein Harald

Identification
 **bankID** Hatløy, Vigdis Marie Høydal



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Hatløy, Svein Harald

01/01-2026

BANKID

Hatløy, Vigdis Marie Høydal

11:26:33

BANKID

01/01-2026

11:34:22

Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS
v/Martin Hanevik
Madlaveien 25, 4009 STAVANGER
E-post: martin.hanevik@partners.no

Deres ref.: 204250158 . Vår ref.: 1699-1-54

Dato: 30.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Jåtunet B1 Og B2
Organisasjonsnr: 912395243
Seksjonseier: Hatløy, Vigdis
Medeier: Hatløy, Svein Harald
Leilighetsnummer: 54
Adresse: Boremarkveien 31 B, 4032 STAVANGER
Seksjonsnummer: 54
Gnr. 16
Bnr. 1523

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring AS- polisenummer 5888835.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt at felleskostnadene økes med 7% fra 01.01.26. I tillegg økes kontingenten fra Velforeningen til totalt kr 800 pr mnd fra 01.01.26

Seksjon 28 og 57 har 3 parkerings plasser hver i garasjekjelleren. I vedtektene står det kun 2 plasser. Megler må opplyse hvilke mob. nummer samt p.plass nr. som skal registreres for adgang garasjen. Sameiet har mulighet for elbillading. Forbruk faktureres direkte fra Charge365. Ta kontakt med styret ved behov for ytterligere informasjon
Sameiet har kollektiv avtale med Altibox.

Fjernvarmeanlegg uten separate målere i leilighetene, kreves inn gjennom felleskostnader (pr kvm)

Vedtekter for Jåtunet velforening ligger sammen med husordensreglene. Sameiet har avtale om fjernvarme med LYSE. Dette er inkludert i felleskostnadene og fordelse etter brøk siden det ikke finnes individuelle målere. Sameiet har pliktig medlemskap i Jåtunet Velforening, kontingent betales via felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 484,77,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kontingent	450,00	371,00 fra 01.01.2026
Garasje	100,00	
Internett	329,00	
Felleskostnader	1 605,77	1 718,17 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	772,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	20 138,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon: 22 86 54 72.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kjetil Bjørnson, e-post: jatunet@styrerrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Vedtekter for Jåtunet B1 og B2 boligsameie

Sist endret på ordinært årsmøte 17.04.23

1. Navn

Boligsameiets navn er Jåtunet boligsameie med adresse Boremarkveien gnr. 16 bnr. 1523

2. Eierforhold

Sameiet består av 57 boligseksjoner på gr /bnr 16/1523 i Stavanger kommune.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- 1 stk biloppstillingsplass i garasjekjeller. Snr 28 disponerer 3 parkeringsplasser i anlegget. Snr 57 disponerer 2 parkeringsplasser i anlegget
- sportsbod i garasjekjeller. Snr 28 og Snr 57 disponerer 2 sportsboder hver

Sameierne i felt B1 og B2 er pliktig medlem av Jåtunet boligsameie B1/B2.

Sameierne i felt B1 og B2 er også pliktig å danne velforening med Jåtunet B3 Sameiet gnr16, bnr 1524, Jåtunet B4 Sameiet med gnr 16 bnr 1525 og Jåtunet B5 Sameiet med gnr 16 bnr 1526. Det er fastsatt egne vedtekter for Velforeningen.

Sameierne har rett til bruk av boligsameiets fellesarealer og de arealer Velforeningen forvalter.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv. De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

- a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon/bruksenhet.

- b) Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
- vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet til boligen
 - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks
 - hele inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vinduer.
 - tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger.
 - Vedlikehold av inn glassede balkonger/terrasser både innvendig og utvendig.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameiers regning.

Styrets leder eller den styret utpeker representerer Boligsameiet i Velforeningen.

5. Fordeling av fellesutgifter

Eiendommens fellesutgifter deles i henhold til sameierbrøken. Styret fastsetter det a-konto beløp den enkelte sameier skal betale til dekning av felleskostnader.

Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Sameiernes ansvar utad

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

7. Sameiermøter

- a) Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til eierseksjonsloven, kapittel VI.
- b) På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
- c) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.
- d) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.
- e) Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap
2. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
3. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
4. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
5. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

Sameiermøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen.

7. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 sameiere krever det, dersom de utgjør minst en tidel av stemmene, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkalling og gjennomføring skal skje iht eierseksjonsloven § 34.

8. Styret

- a. Sameiet skal ha styre bestående av 3 medlemmer som velges av årsmøtet. Det kan velges varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør 2 år, varamedlemmer 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.
- b. Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsføring. Regnskapet følger kalenderåret. Sameier med mer enn 21 seksjoner krever revisor. Revisor velges på sameiermøte.
- c. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av styret med sin underskrift.
- d. Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.
- e. Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.
- f. Styret fungerer som valgkomite, eller det kan opprette en egen valgkomite.
- g. Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

- h. Styret kan utarbeide forslag til husordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet.

9. Salg / Utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøter og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

10. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5. Fellesutgiftene betales forskuddsvis den 1. i hver måned.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, offentlige skatter og avgifter, levering av fjernvarme til oppvarming og tappevann, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Jåtunet Velforening. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold, jfr. eierseksjonsloven § 20.

Det er en tinglyst Bruksrett og adkomst for rekkehuseiendommene B3(gnr/bnr 16/1524),B4(gnr/bnr 16/1525 og B5(gnr/bnr 16/1526)

De har bruksrett til hhv 4, 5 og 6 stk parkeringsplasser og hhv 4, 5,og 6 stk boder i garasjeanlegget til Blokkeiendom B1/B2

Den/de til enhver tid eier(e) av seksjoner i rekkehuseiendommene B3,B4 og B5 skal ha rett til uhindret adkomst til garasje ,bod og sykkelanlegget i Blokkeiendommen

B3, B4 og B5 skal betale sin andel av bruken av parkeringsplass og bod på lik linje som B1 og B2. Forretningsfører for B1 og B2 fastsetter prisen. pr.parkering og bod plass.

11. Bygningsmessige arbeider/endringer

Oppsetting av markiser, utvendige persiennner, utvendige lamper og parabolantenne eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret.

12. Endring av sameiets vedtekter

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

13. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

14. Lov om eierseksjoner

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektene foran.

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	03.07.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	46/3805	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering	02.07.2013	13/3503	Tinglyst	
Seksjonering	02.07.2013		06.07.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HATLØY VIGDIS MARIE HØYDAL F110856*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	SELJEVEGEN 11 4351 KLEPPE	Bosatt (B)
HATLØY SVEIN HARALD F250557*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Seljevegen 11 4351 KLEPPE	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Boremærkeveien 31	H0503	16/1523/0/54	45	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Boremærkeveien 31

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4032 STAVANGER	Kirkesogn	06090401 Hinna
Grunnkrets	1744 Boremarka	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	11 Hinna		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300271826		Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146)	Ferdigattest (FA)	15.01.2014

1: Bygning 300271826: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer (146), Ferdigattest 15.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2203
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2203
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1046
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	29

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	09.06.2011	12.01.2012	
Igangsettingstillatelse	10.01.2012	12.01.2012	
Ferdigattest	15.01.2014	20.01.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Boremarkveien 31	H0503	16/1523/0/54	45	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H06	1	212	0	212	0	0	0
H05	7	524	0	524	0	0	0
H04	7	478	0	478	0	0	0
H03	7	478	0	478	0	0	0
H02	7	478	0	478	0	0	0
H01	0	33	0	33	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 16/1523

Bruksnavn		Beregnet areal	2479.9
Etablert dato	18.10.2012	Historisk oppgitt areal	2480
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.ervert
- Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
- Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsf.
 Frist fullføring:
- Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6534775.53	311205.57		Ja	2479.9	



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1699

SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

Velkommen til årsmøte i SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

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

Dato for årsmøtet:

8. april 2025 kl. 19:00, Jåttå Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon- Møte i forkant av årsmøtet

Kl. 18:00 Informasjonsmøte: vi får besøk av utbyggingselskapet for bydelen. Mer informasjon kommer

Kl 18:30 Årsmøte for Jåtunet Velforening

kl. 19:00 Årsmøte i Sameiet Jåtunet B1 og B2

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring §9 Salg/ Utleie
8. Vedtektsendring § 10 Vedlikehold, drift
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1699 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at styrehonoraret reguleres til grunnbeløpet i Folketrygden = 124 028 kroner og at dette reguleres tilsvarende hvert år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Vedtektsendring §9 Salg/ Utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Lov om eierseksjoner har bestemmelser for utleie og styret ønsker å presisere dette i vedtektene til Sameiet.

Forslag til nytt andre, tredje og fjerde avsnitt i § 9 i vedtektene:

" (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en bolig av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Denne begrensingen gjelder ikke ved arv eller forskudd på arv.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd . Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende."

Eksisterende første og andre avsnitt får ny nummerering, hhv (1) og (5).

Endringene er merket i fet-skrift under.

§ 9 vil etter endringene se slik ut:

§ 9 Salg/ Utleie

(1) Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameie leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøte og styret.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en bolig av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

Denne begrensingen gjelder ikke ved arv eller forskudd på arv.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd . Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 9 får nye punkt (2)- (4) og eksisterende første og andre avsnitt blir nye punkt (1) og (5) som beskrevet over. Som følge av endring blir ny §9 som følger: § 9 Salg/ Utleie (1) Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes. Dersom en sameie leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak av sameiermøte og styret. (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en bolig av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23. Denne begrensingen gjelder ikke ved arv eller forskudd på arv. (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (4) ledd . Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. (4) Kortidsutleie av hele boligseksjonene i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. (5) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskiftet

Sak 8

Vedtektsendring § 10 Vedlikehold, drift

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å ta inn bestemmelse om forsikring og egenandel i vedtektene til Sameiet. Forslag til nytt punkt i vedtektene er hentet fra OBOS sine standarvedtekter.

Det foreslås nytt femte avsnitt i § 10 Vedlikehold, drift:

" Forsikring

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

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

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 10 får nytt femte avsnitt: " Forsikring (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne (2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar."

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

Styreleder for 2 år
1 Styremedlem for 2 år
1 Varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tone Sjøthun

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Svein Benny Thorrud
-

Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret i sameiet Jåtunet B1 og B2 – 2024

Styret har i løpet av året behandlet en rekke saker som tydeliggjør at bygningsmassen i sameiet nå er over 12 år gammel, med de utfordringene dette medfører. Det har vært et år preget av både vedlikehold og oppfølging av skader og tekniske problemer, samt rutinemessige tiltak for å sikre trivsel og trygghet for beboerne.

Bygningsmessige forhold

Vannlekkasjer

Det har oppstått tre lekkasjer i løpet av året:

Taklekkasje – Boremarkveien 3, leilighet A405

Lekkasje ble identifisert og utbedret av innleid firma. Følgeskader ble dekket av forsikring, mens egenandel og

1. takreparasjon utgjorde ca. kr 60.000.

Trappehus – Boremarkveien 33:

Lekkasje ble identifisert og utbedret. Ettersom skaden tidligere var meldt inn, tok utbygger JM ansvar for

2. kostnadene. Tiltak inkluderte blant annet innglassing av svalgangene.

Heistårn – Boremarkveien 33:

Lekkasje observert ved flere anledninger i trappehuset. Vaktmester har forsøkt å finne årsakssammenheng

3. uten å lykkes. Styret følger opp saken videre.

Skadedyr

Det er meldt om forekomst av sølvkre og/eller skjeggkre i tre leiligheter. Styret har bistått de aktuelle beboerne med tiltak og samtidig varslet øvrige beboere om situasjonen og forebyggende tiltak.

Vask og vedlikehold

- Vindusvask: Gjennomført to ganger i løpet av året.
- Fasadevask: Gjennomført én gang.

Radiatorer og vannkvalitet

Det er observert to tilfeller av sprekker i radiatorer i leiligheter. Styret mistenker at dette kan skyldes dårlig vannfiltrering og påfølgende oksidering i varmesystemet.

- Magnetittfilter er skiftet i teknisk rom i Boremarkveien 33.
- Tilsvarende tiltak planlegges gjennomført i Boremarkveien 3 i løpet av første kvartal 2025.

Varmtvannsproblematikk

Det har vært problemer med varmtvannstilførsel i Boremarkveien 33. Årsaken til dette er nå identifisert og utbedret.

Elektriske installasjoner og sikkerhet

- Byttet alle utelys til moderne LED på grunn av at kompaktlysrør fases ut. Det gir bedre lys og lavere strømregning.
- Byttet en del nødlysmatører på grunn av at de har blitt defekte over tid.
- Lagt til ny funksjonalitet på brannalarmanlegget, slik at det er enklere for brannvesenet å rykke ut med riktig mannskap. Det sørger også for at det er mindre sjans for falske utrykninger.

- Rettet opp i en del avvik slik at anleggene tilfredsstill minimumskravene fra da bygget var nytt.

SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2
ORG.NR. 912 395 243, KUNDENR. 1699

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 156 208	2 057 576	2 156 000	2 220 000
Andre inntekter	3	261 307	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 417 515	2 057 576	2 156 000	2 220 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-18 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 625	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-75 305	-71 613	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-10 562	-3 988	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-687 287	-663 865	-485 000	-1 088 000
Forsikringer		-158 909	-113 841	-142 150	-175 000
Kommunale avgifter	9	-81 564	-118 180	-126 250	-93 500
Kostnader sameie		-239 400	-239 400	-239 400	-239 400
Energi/fyring	10	-524 994	-582 294	-485 000	-485 000
TV-anlegg/bredbånd		-218 880	-218 880	-227 772	-227 772
Andre driftskostnader	11	-204 196	-188 332	-204 100	-214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 323 821	-2 323 117	-2 119 272	-2 766 172
DRIFTSRESULTAT		93 694	-265 541	36 728	-546 172
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	63 899	48 323	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		63 899	48 323	0	0
ARSRESULTAT		157 593	-217 217	36 728	-546 172
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		157 593	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-217 217		



SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2
ORG.NR. 912 395 243, KUNDENR. 1699

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 547	33 862
Forskuddsbetalte kostnader		176 077	155 514
Driftskonto OBOS-banken		417 861	31 039
Sparekonto OBOS-banken		269 309	353 853
Innestående i andre banker		1 133 957	1 083 317
SUM OMLØPSMIDLER		1 999 751	1 657 585
SUM EIENDELER		1 999 751	1 657 585
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 665 797	1 508 204
SUM EGENKAPITAL		1 665 797	1 508 204
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 350	18 321
Leverandørgjeld		319 604	131 059
SUM KORTSIKTIG GJELD		333 954	149 380
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 999 751	1 657 585
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 05.03.2025
Styret i Sameiet Jåtunet B1 Og B2

Kjetil Bjørnson /s/

Tone Sjøthun /s/

Henrik Haaverstein /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 547 436
Kontingent	307 800
Kabel-tv	227 772
Garasje	73 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 156 208

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forlik	261 307
SUM ANDRE INNETEKTER	261 307

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 562
SUM KONSULENTHONORAR	-10 562

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-204 610
Drift/vedlikehold VVS	-18 338
Drift/vedlikehold elektro	-241 157
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 505
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 514
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 283
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 881
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-687 287

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-81 564
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 564

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-29 533
Fjernvarme	-495 460
SUM ENERGI / FYRING	-524 994

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 643
Annet driftsmateriale	-490
Lyspærer og sikringer	-7 845
Vaktmestertjenester	-141 975
Renhold ved firmaer	-42 438
Andre fremmede tjenester	-1 991
Andre kontorkostnader	-159
Bank- og kortgebyr	-3 655
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-204 196

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	63 547
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	291
Andre renteinntekter	60
SUM FINANSINNTEKTER	63 899



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består av utbetaling av forliksavtale med JM.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 665 797.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Det er budsjettert med kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Jåtunet B1 og B2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Jåtunet B1 og B2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 1699 Selskapsnavn: SAMEIET JÅTUNET B1 OG B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er: Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen Postboks 8001 4068 Stavanger Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør 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.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

Arkitektkontoret Vest AS
Postboks 565

4304 SANDNES

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
TKH-11/5890-30

JOURNALNR.
1162/14

DATO
15.01.2014

FERDIGATTEST NYBYGG BLOKK B1 - GNR/BNR 16/1523 BOLIG

Gnr./bnr.: 16/1523
Byggestedsadresse: Boremarkveien 31
Tiltakshaver: JM NORGE AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 9.6.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Vedlegg: VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.