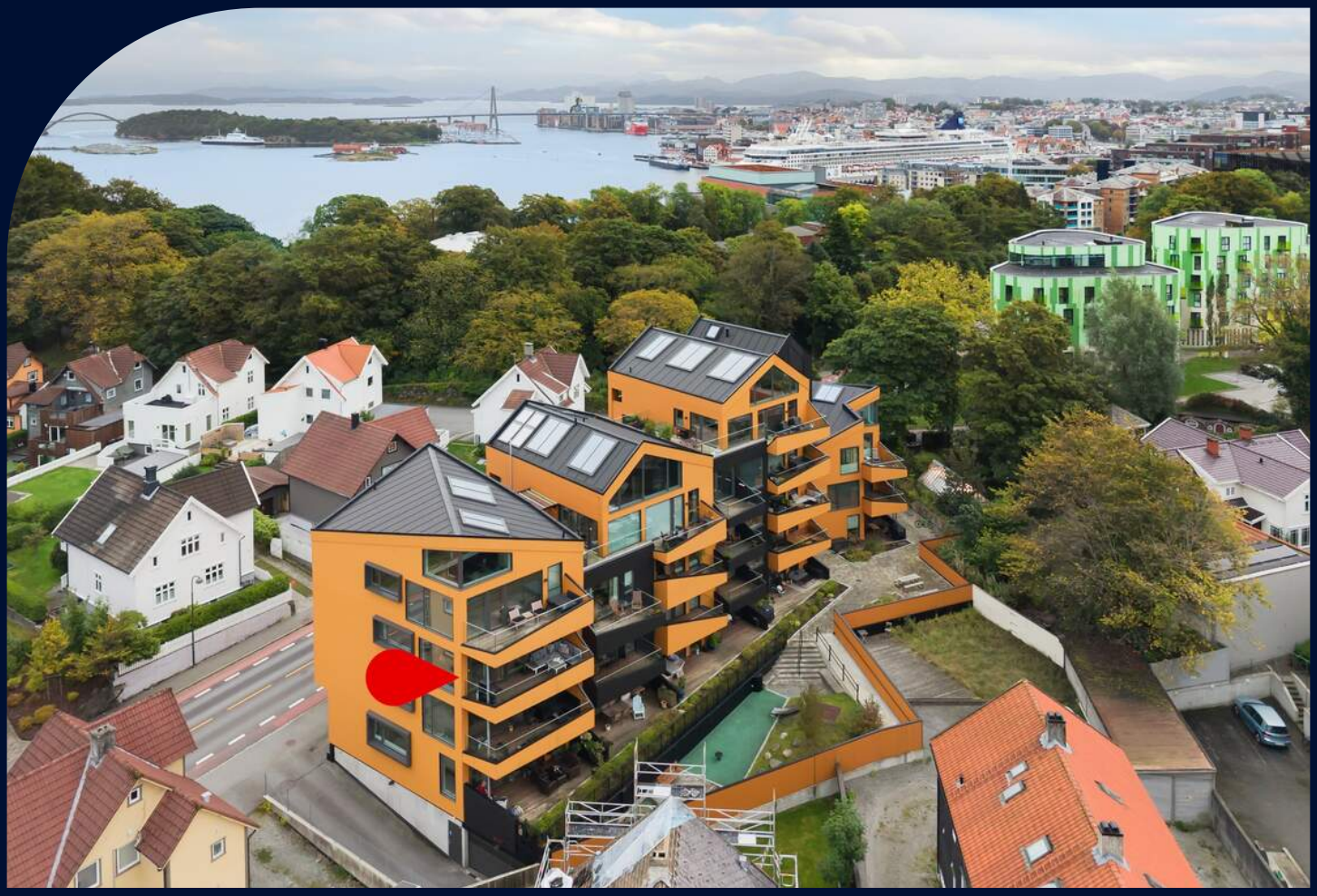




Velkommen til

Tastagata 20
4007 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tastagata 20
4007 Stavanger

Attraktiv ende leilighet i Bjergsted m/ 2 sov, 2 bad og separat vaskerom | Sørvest vendt balkong, heis og garasjeplass|

Tiltalende selveierleilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet i Bjergsted med gangavstand til sentrum via Bjergstedparken eller Gamle Stavanger.

Dette er en endeleilighet i 3.etasje med gode vindusflater og søvestvendt balkong og meget gode solforhold.

Her er det enkelt og bo med parkering i lukket anlegg og heis.

Meget praktisk planløsning, med bla. 2 soverom, 2 bad og separat vaskerom. I tillegg er det en energieffektiv leilighet med vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 490 000
Omkostninger*	kr	163 340
Totalpris inkl. omk.	kr	6 653 340
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 721
BRA/BRA-I		97/92 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2021
Etasje		3
Energimerking		B

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thomas Fanebust
Eiendomsmegler MNEF

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 490 000**
Omkostninger*	kr	**163 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**6 653 340**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 721**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 162 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 163 340

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 4 721 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker bygningsforsikring og diverse vedlikehold/drift.

Akonto energi: kr 500,-
Felleskostnader: kr 3 036,-
Akonto kaldt vann: kr 100,-
Akonto varmt vann: kr 350,-
Felleskostnader elbillading: kr 200,-
Tv/Internett: kr 535,-

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 19.08.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld
Det er pr. 19.08.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 11 634 pr. år for 2026
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Estimert årskostnad for kommunale avgifter er kr 11 634,- for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 59, bnr. 1532, snr. 15 i Stavanger kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet
Sameiet Bjergstedhagen (org.nr. 927 516 179) er et eierseksjonssameie bestående av 19 boligseksjoner.

Fra ordinært årsmøte 2026 (avholdt 04.05.2026):
• Årsregnskapet for 2025 ble godkjent med et overskudd på kr 54 750,- som avsettes til fremtidig vedlikehold.
• Styret orienterte om oppfølging av reklamasjonssaker mot utbygger (Øster Hus Entreprenør / Øster Hus Invest) samt gjennomføring av årlig HMS-risikovurdering.
• Styregodtgjørelse for 2025 ble fastsatt til kr 50 000,- i ordinært styrehonorar samt kr 50 000,- i ekstraordinært tilleggshonorar.
• Det ble vedtatt å arrangere dugnad og grillfest i 2026.

Pågående og planlagte prosjekter:
• Styret følger opp pågående reklamasjonssaker mot utbygger (Øster Hus Entreprenør / Øster Hus Invest).
• Oppfølging og reforhandling av serviceavtaler vedrørende drift og vedlikehold av bygg og eiendom.
• Det ble i 2024 gjennomført innbruddssikring i garasjeanlegget.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 92 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 97 m2

1. etasje
BRA-i: 92 m2.
TBA: 14 m2.

-1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Leiligheten har en utforming som vanskeliggjør oppmålingen. Arealene er i hovedsak hentet fra tegningene.

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

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

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

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

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

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
3

Parkering
Fast parkeringsplass i lukket anlegg med el-bil lader.

Innvendig gjesteparkering.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Bjergstedhagen. Sameiets org.nr.: 927516179.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 1 281 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Fellesarealene omfatter de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, inkludert svalganger, felles inngangspartier, utvendig sykkelparkeringsanlegg, samt felles bod- og garasjeanlegg.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Nye sameiere som ønsker å ta med dyr og eksisterende sameiere som ønsker anskaffelse av nytt dyr, skal søke styret om dette ved å benytte søknadsskjema med sameiets regler for dyrehold. Seksjonseiere som allerede har dyr, skal signere en tilsvarende erklæring.

Beboernes forpliktelser
Forpliktelser for beboere i sameiet:
• Beboere oppfordres til og forventes å delta på felles dugnad og sommerfest.
• Beboer er ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen balkong og for svalgang-området utenfor egen bolig.
• Beboer skal til enhver tid holde rister (sluk) på balkonger og svalganger rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen eller ned til underliggende etasje.
• Beboer skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i den kalde årstiden for å unngå frostskader på vann- og avløpsrør, samt holde ventiler åpne.
• Beboer er ansvarlig for vedlikehold av røykvarslere og at pålagt brannvernutstyr er i orden og ikke tildekker sprinkleranlegg.

Regnskap/budsjett
Regnskapstall for 2025 og budsjett 2026:
• Årsresultat for 2025: overskudd kr 54 750,- (driftsinntekter kr 860 114,-, driftskostnader kr 822 793,-, finansinntekter kr 17 429,-).
• Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 181,- (driftsinntekter kr 1 104 636,-, driftskostnader kr 1 120 455,-, finansinntekter kr 16 000,-).
• Egenkapital per 31.12.2025: kr 502 671,- (omløpsmidler kr 589 244,-, kortsiktig gjeld kr 86 573,-).
• Sameiet har ingen langsiktig gjeld.

Sameiets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP0003626107

Sameiebrøk
92/1845

Byggeår
Ca. 2021

Innhold
3. et:
BRA-i: Entré, 2 bad, 2 soverom, vaskerom, kjøkken og stue m/utg. balkong.

TBA: Balkong på 14 m².

Underetasje
BRA-e: Bod på 5 m².

Standard
Tiltalende selveierleilighet fra 2021 med attraktiv beliggenhet i Bjergsted med gangavstand til sentrum via Bjergstedparken eller Gamle Stavanger.

Dette er en endeleilighet i 3.etasje med gode vindusflater og søvestvendt balkong og meget gode solforhold.

Her er det enkelt og bo med parkering i lukket anlegg og heis.

Leiligheten har en meget praktisk planløsning, med bla. 2 soverom, 2 bad og separat vaskerom. I tillegg er det en energieffektiv leilighet med vannbåren varme og balansert ventilasjon.

Følgende nevnes:
* Gjennomgående lysmalte flater.
* Flott enstavs eikeparkett på gulv.
* Ekstra takhøyde.
* Stue og kjøkken i åpen løsning med utgang til balkong.
* Solrik balkong på 14 kvm mot sørvest.
* Kjøkkeninnredning fra HTH med god skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer.
* 2 soverom. Hovedsoverom med direkte adkomst til eget bad.
* Flislagte bad med gulvarme, dusjnisje, vegghengt wc og vask i møbel.
* Praktisk separat vaskerom.
* Entre med kontor og garderobeplass.
* Fast parkeringsplass i lukket anlegg med el-bil lader.
* Sportsbod på ca. 5 m² i underetasjen.

Gjennomgående god standard fra byggeår 2021.
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Ytterdører | Entredøren tar noe i terskelen.
- Bad v/entre - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad v/soverom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Bad v/soverom - Overflater, vegger og himling | Sprukket/løsnet silikonfuge mellom gulv og vegg ved toalettet.
- Vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Beliggenhet
Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i populære Bjergsted, med kort gangavstand til alt Stavanger sentrum har å by på av butikker, restauranter, kaféer, kulturtilbud og servicetjenester. Veien til sentrum kan nytes gjennom idylliske Bjergstedparken eller via sjarmerende Gamle Stavanger med sine karakteristiske trehus og historiske gater. Området kombinerer det beste av byliv og rekreasjon, med nærhet til sjøen, flotte grøntområder og gode turmuligheter. Samtidig er hverdagen enkel med dagligvarebutikker, kollektivtransport og øvrige nødvendige fasiliteter i nærheten.

Innbo og løsøre
Lampe i gang og stue medfølger ikke. Bokhyller medfølger ikke.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.
Leilighet i en boligblokk fra 2021 som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest datert 21.11.2022.
At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Fjernvarme. Viftekonventor i gang og gulvvarme på våtrom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 01.09.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

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

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale med Telenor

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold

og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Deler av sameiets eiendom er regulert til lekeplass, fortau, parkeringplasser, kjøreveg, og uteoppholdsareal.

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Se vedlegg i salgsoppgaven.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 504 349 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 017 397 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Februar 2027 eller etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse, kun eierskiftemelding. Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Eier
René Hoff Sandvaag

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

01.09.1960 - Dokumentnr: 3258 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 59 BNR: 1532
Erklæringen gjelder overholdelse av kommunens vann- og kloakkreglement. Melding må sendes til vann- og kloakkvesenet før det utføres arbeider på eiendommens anlegg, og kommunen har rett til å inspisere det. Eieren plikter etter krav fra kommunen eller helserådet å sløyfe privat renseanlegg, koble avløpet til offentlig kloakk og betale kloakkavgift. Kommunen fraskriver seg ansvar for visse skader som tilstopping, frost, oversvømmelse eller tilbakeslag for installasjoner under gatenivå. Eieren er ansvarlig for skader ved ulovlige utslipp eller mangelfulle private anlegg. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet.

06.05.2021 - Dokumentnr: 537210 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
SNR: 15
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 92/1845
10.03.2023 - Dokumentnr: 262780 - Diverse påtegning
Nye plantegninger
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

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

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,20% (forutsatt salgssum kr 6 490 000,-), kr 77 880,-
Markedspakke Standard, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 500,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 500,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 200,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 4 350,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 350,-
Totalt, kr 145 125,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Bjørn Åge Maribu den 02.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Thomas Fanebust
Eiendomsmegler
Telefon: 932 64 837
E-post: thomas.fanebust@em1sr.no

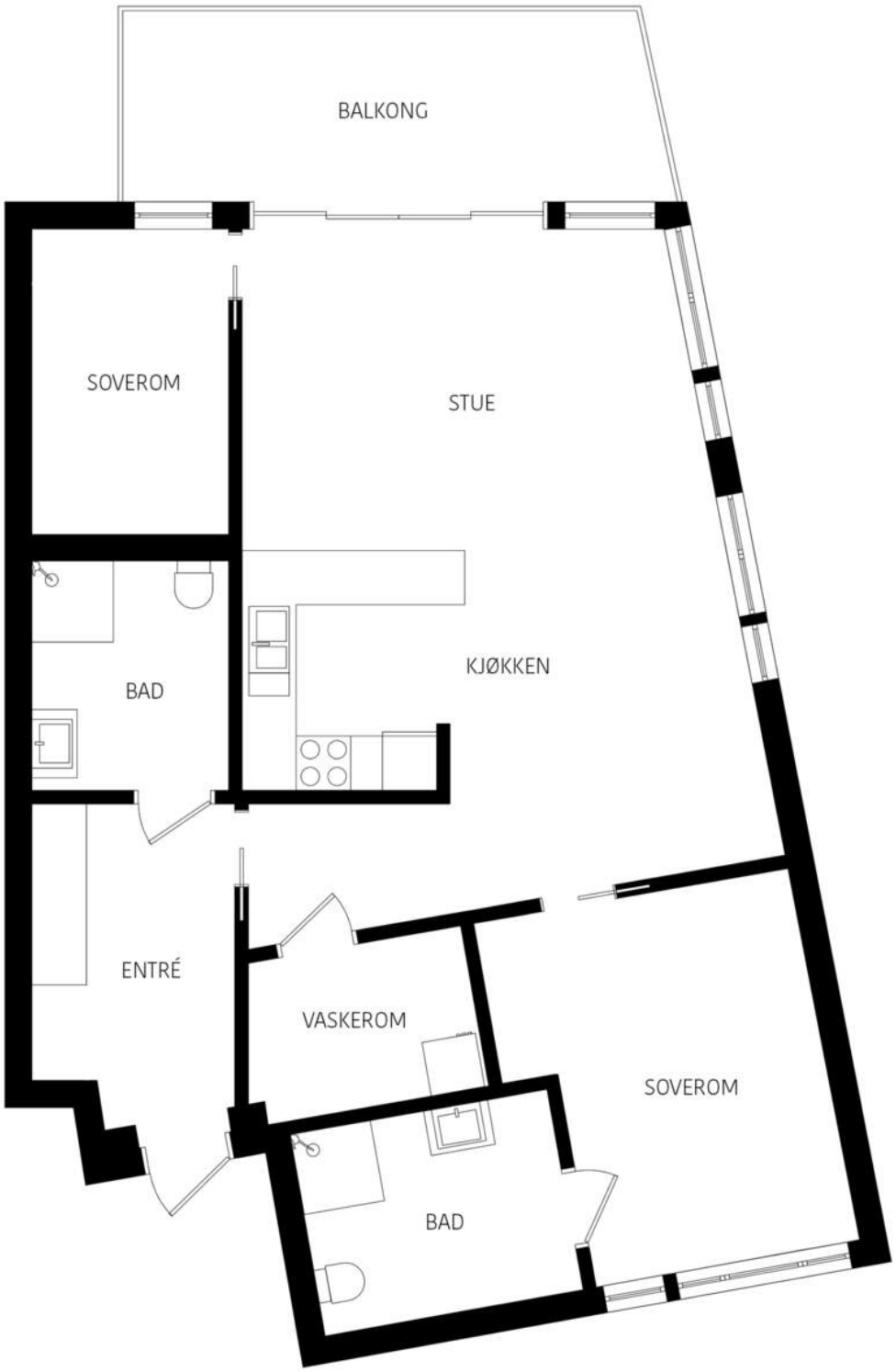
EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7
4042 HAFRSFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.





Tastagata 20



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,

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



































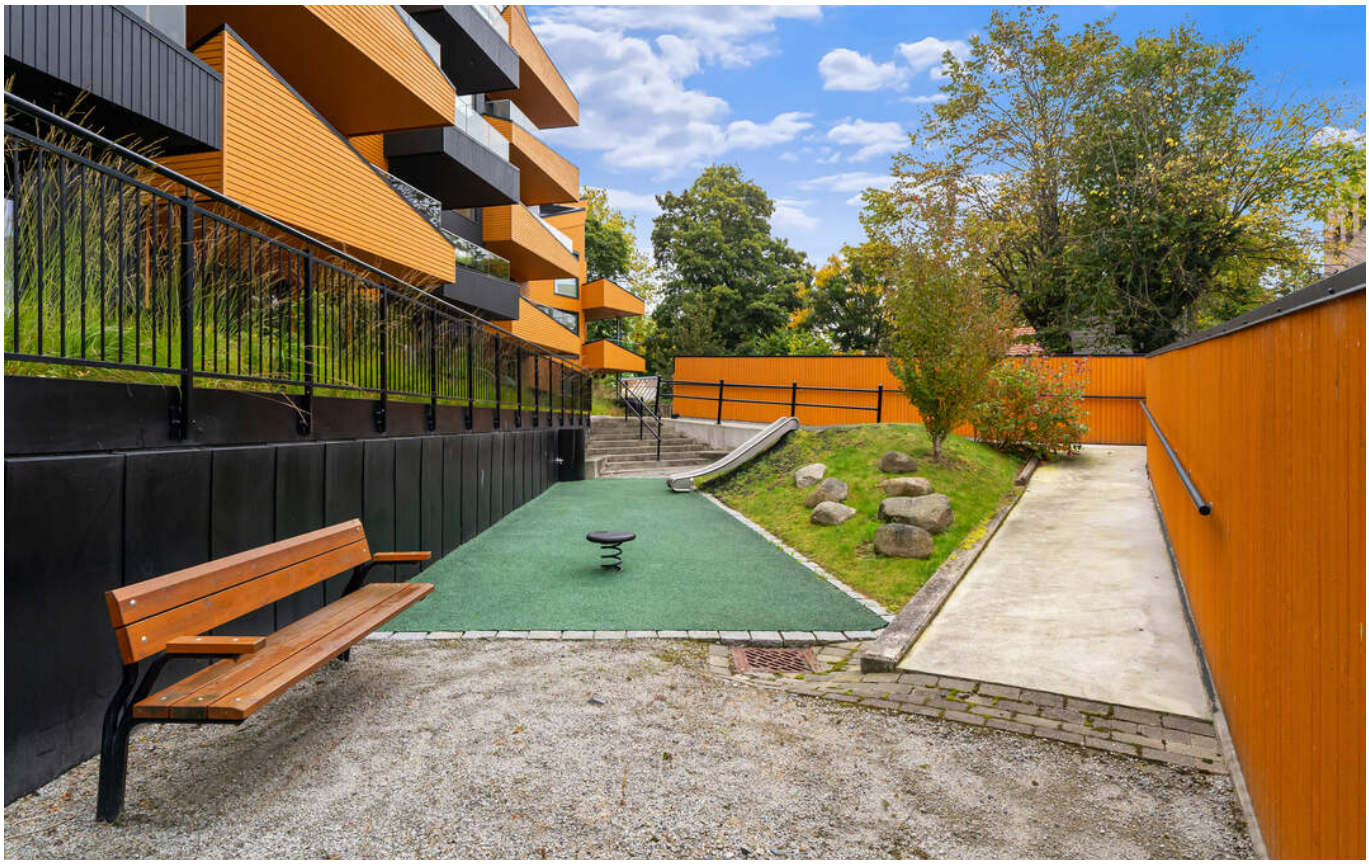

H0303
H0304


H0204
H0304











Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 59, bnr. 1532, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 03.09.2026 **Oppdragsnr.:** 16557-1995 **Referansenummer:** JL3423

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Bjørn Åge Maribu **Vår ref:** 011748

Takstnett

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Takst Team

Rapportansvarlig

Bjørn Åge Maribu
Uavhengig Takstingeniør
bam@takst-team.no
901 15 034

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i en boligblokk som er oppført i betong- og trekonstruksjoner.

Leiligheten er i normalt god stand.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Ytterdøren er av treverk og med 2-lags glass.
Det er balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er av parkett.
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater.
Innvendige dører er av finér.

VÅTROM Gå til side

Våtrom – bad ved entré:

Våtrommet er oppført i henhold til Teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Det foreligger ikke dokumentasjon utover brukstillatelse.
Badet har flislagte vegger og malt himling. Gulvet er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm fra dør til sluk, inkludert nedsenket dusjsone.
Vanntett sjikt er utført som skjult påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv. Rommet har plastsluk. Høydeforskjellen mellom overkant sluk og overkant membran ved dørterskel er målt til ca. 50 mm.
Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Rommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende kjøkkenvegg uten at det ble registrert unormale forhold.

Våtrom – bad ved soverom:

Våtrommet er oppført i henhold til Teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Det foreligger ikke dokumentasjon utover brukstillatelse.
Badet har flislagte vegger og malt himling. Gulvet er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm fra dør til sluk, inkludert nedsenket dusjsone.
Vanntett sjikt er utført som påstrykningsmembran/smøremembran på vegger og gulv. Høydeforskjellen mellom overkant sluk og terskel er målt til ca. 50 mm.
Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger.
Rommet har balansert ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende vaskerom uten at det ble registrert unormale forhold.

Våtrom – vaskerom:

Vaskerommet er oppført i henhold til Teknisk forskrift 2017 (TEK17).
Det foreligger ikke dokumentasjon utover brukstillatelse.
Veggene har malt platekledning, og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt og utstyrt med vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til ca. 20 mm fra dør til sluk.
Gulvet har skjult vanntett sjikt i form av påstrykningsmembran/smøremembran. Rommet har plastsluk.
Høydeforskjellen mellom overkant sluk og overkant membran ved dørterskel er målt til ca. 30 mm.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Rommet har balansert ventilasjon.
Det er utført hulltaking fra vaskerommet mot tilstøtende bad uten at det ble registrert unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er balansert ventilasjon.
Det er fjernvarmeanlegg.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren gulvvarme på våtrom og radiator i gang.
El-anlegg tilpasset boligen under oppføring.
Brannvarsling og håndholdt slukkingsutstyr.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

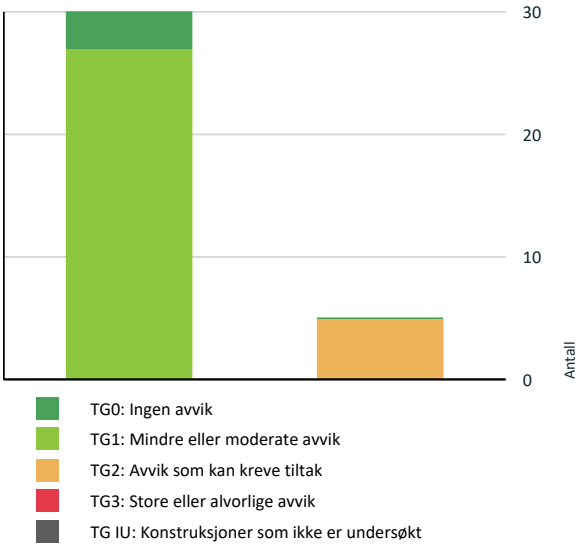
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

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 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad v/entre > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad v/soverom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 2-lags glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdøren er av treverk og med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Entredøren tar noe i terskelen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør justeres på døren slik at den ikke tar i terskelen, for å unngå unødvendig slitasje på både dør og terskel, samt sikre god funksjon og tetting.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er av parkett.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er kledd med malte plater, og himlingen har malte, glatte flater.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

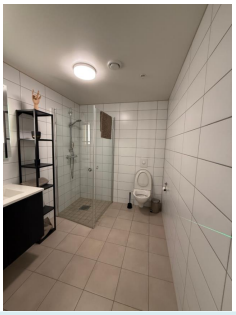
Beskrivelse
Innvendige dører er av finér.

VÅTROM

ETASJE > BAD V/ENTRE

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.



ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke dokumentasjon ut over brukstillatelse.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme. Fall mot sluk er målt til ca. 35 mm fra dør til sluk, inkl. nedsenking i dusj.

ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er målt til ca. 50 mm.



ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt ved kjøkken, uten å påvise unormale forhold.



ETASJE > BAD V/SOVEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.



ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon ut over brukstillatelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

• Sprukket/løsnet silikonfuge mellom gulv og vegg ved toalettet.

Konsekvens/tiltak

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Silikonfugen mellom gulv og vegg ved toalettet bør utbedres, og årsaken undersøkes.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og ca. 35 mm fall mot sluk, målt fra dør til sluk inkl. nedsenk.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Fra sluk til terskelhøyde er det ca. 50 mm.



ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

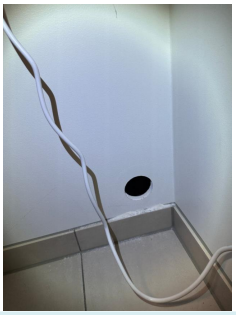
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD V/SOVEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

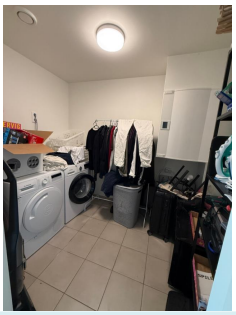


ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter Teknisk forskrift 2017.



ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon ut over brukstillatelse.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og malt innvendig tak.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og ca. 20 mm fall fra dør til sluk.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 30 mm.



ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

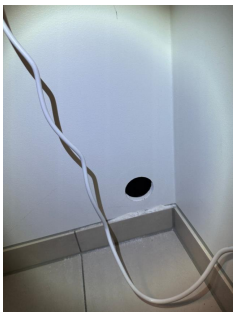
Våtrommet har balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra vaskerommet mot bad.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Innvendige vannledninger**

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 **Innvendige avløpsrør**

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 **Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)**

Beskrivelse

Det er fjernvarmeanlegg.

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme på våtrom og radiator i gang.

⚠ 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.

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

Beskrivelse

El-anlegg tilpasset boligen under oppføring.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarsling og håndholdt slukkingsutstyr.

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

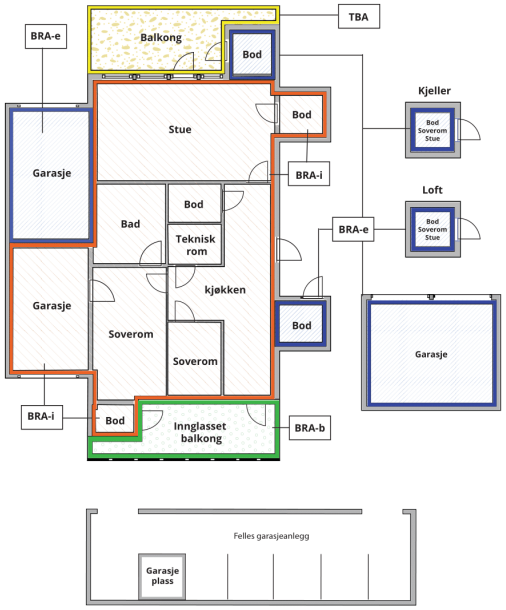
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	92			92	14
Underetasje		5		5	
SUM	**92**	**5**			**14**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, bad v/entre, bad v/soverom, soverom, vaskerom, stue/kjøkken, soverom 2		
Underetasje		Bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Leiligheten har en utforming som vanskeliggjør oppmålingen. Arealene er i hovedsak hentet fra tegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Service på ventilasjon.

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Bjørn Åge Maribu	Takstingeniør
	René Hoff Sandvaag	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1532		15	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tastagata 20

Hjemmelshaver
Sandvaag René Hoff

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en sentral beliggenhet i Bjergsted.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	02.09.2026		Innhentet	5	Nei
Ordrebekreftelse	23.08.2026		Innhentet	1	Nei
Kommunalinformasjon	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	01.09.2026		Gjennomgått	5	Nei

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 1532
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

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

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Tastagata 20, 4007 STAVANGER	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-366980**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300692173**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **1532**
Seksjonsnummer **15**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **92,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **92,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
77,39



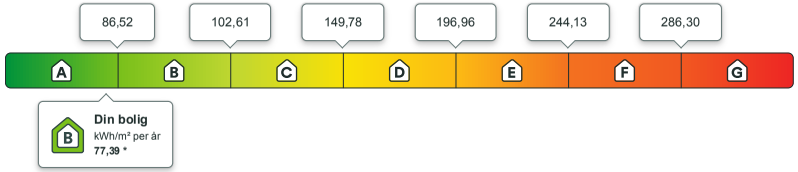
Tastagata 20, 4007 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



B * Energikarakter A kan ikke gis uten gjennomført tetthetskontroll. Dette forutsetter at det er gjennomført lekkasjetest av boligen i henhold til NS-EN 13829. Mer informasjon i Forskriften om energimerking.

Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
8 480,19	**70,72**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Tastagata 20, 4007 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Tastagata 20, 4007 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Sandvaag, René Hoff
08.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere	René Hoff Sandvaag

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tastagata 20
4007 Stavanger

1103-59/1532/0/15

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Nedbør falt mellom rekkverk og kledning på balkong ovenfor som førte til at vann kom ned under tak i etasjen under. Utbedring er gjort og Øster Hus anser seg ferdig med arbeidet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Øster Hus

   Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av feil /skade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Det har vært observert mus i parkeringskjelleren. Styret i sameiet har kjøpt inn musefeller. Det har ikke blitt rapport noen skader som følge av dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Musefeller er kjøpt inn og vil bli plassert ut i forhold til behov.

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Ventifiks

   Beskrivelse av arbeidet: Service av aggregat hvor silikon ble byttet ut.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

Selgers egenerklæring

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Selgers egenerklæring

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

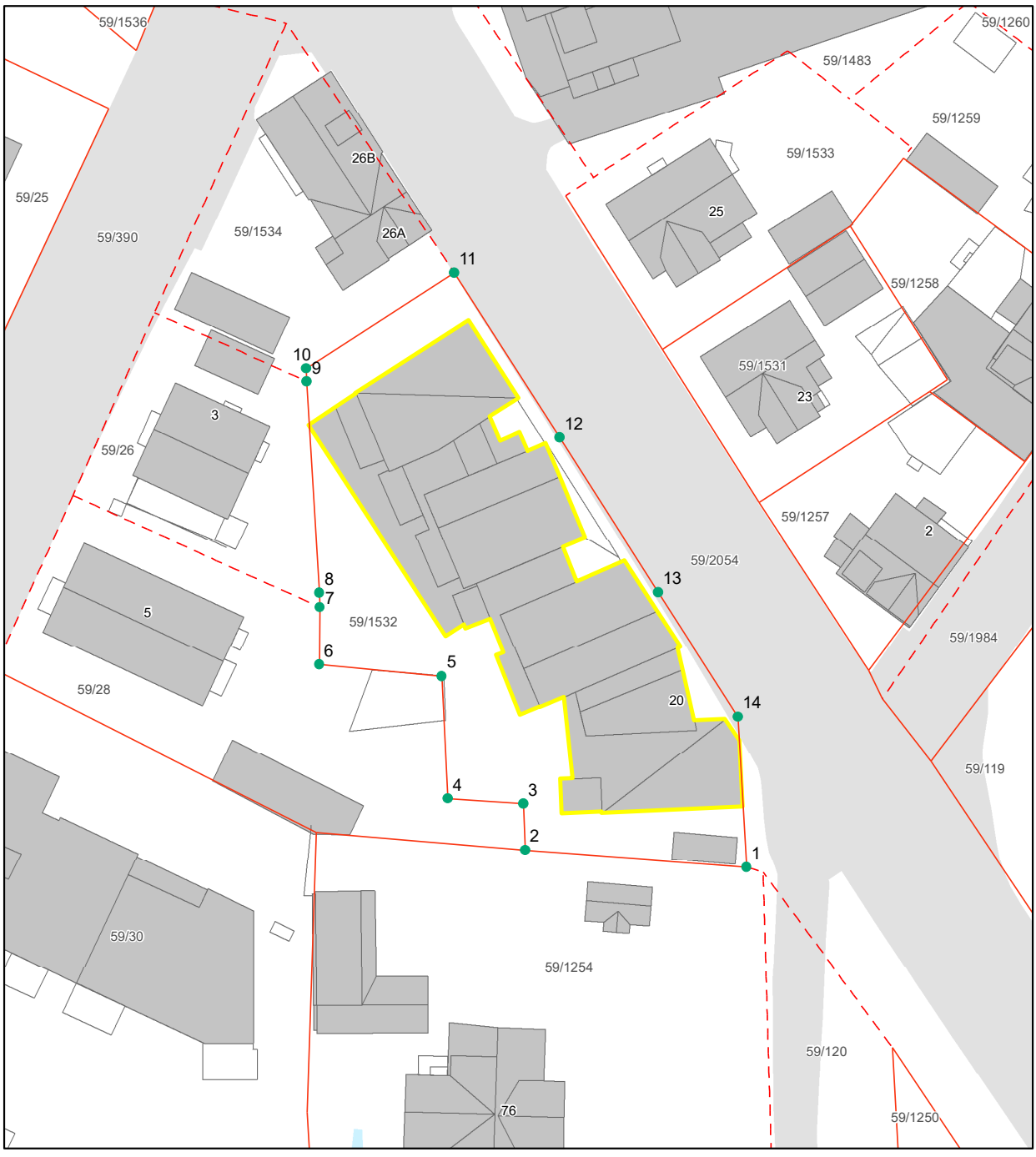
Eiendomskart med grenser

Adresse: Tastagata 20, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1532/0/15
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.

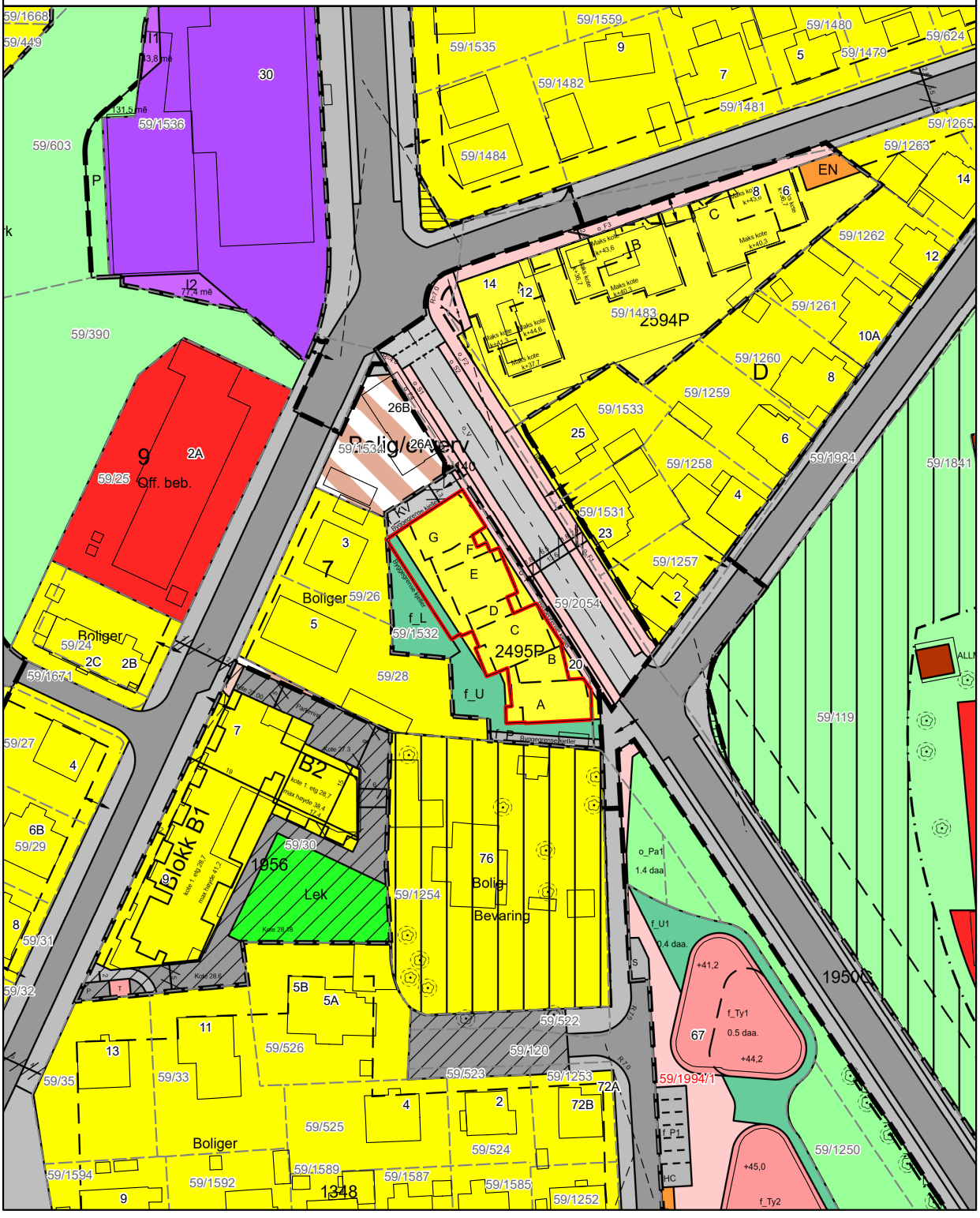


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Tastagata 20, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/1532/0/15
Dato: 2026-08-19
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2495P
Ikrafttredelsesdato: 11.4.2016

Stavanger kommune

N



Reguleringsbestemmelser for plan 2495P, Detaljregulering for Tastagata 20-24, Eiganes og Våland bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.04.2016 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å fjerne eksisterende boligbebyggelse for å legge til rette for utvidet gatesnitt i Tastagata, og legge til rette for nytt boligbygg med tilhørende parkering i parkeringskjeller, leke- og uteoppholdsarealer.

§2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Støy
Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå i henhold til Norsk Standard NS8175, bygningsklasse C, og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den} jf. T-1442.

Alle leilighetene skal ha oppholdsrom og minst ett soverom, med vindu mot stille (dvs. under 55 L_{den}) side.

Uteoppholdsarealet skal tilfredsstille grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2012 (tabell 1 i rapport).

Utomhusplan
Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer og ubebygde deler av tomten. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, sykkelparkeringsplasser og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Avbøtende tiltak mot vind, -i form av levegger og/eller vegetasjon i ulike høyder, skal vises. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Tekniske planer
Tekniske planer legges til grunn for nye VA-systemer i området, og skal sikre at overvann fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Beregningsgrunnlag og nødvendig fordrøyningsvolum skal avklares endelig ved prosjektering. Eventuell løsning med infiltrasjon til grunnen skal avklares med Vann- og avløpsverket.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon som sikrer at hovedavløpstunnelen som går gjennom sørlige del av planområdet, tas i betraktning når det vurderes rystelseskrav i samråd med tunneleier.

§3 REKKEFØLGEKRAV

- f_KV, f_L, f_U, og f_P skal opparbeides samtidig med boligene, og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.
- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§4 FELLESBESTEMMELSER

Estetikk
Bebyggelse og uterom skal gis en arkitektonisk utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Renovasjon
Beboerne innenfor planområdet skal benytte seg av nedgravde søppelkonteinere ved studentboligene i Bjergsted.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Utnyttelse
Parkering, rampe og boder under bakkenivå regnes ikke med i BRA.

Det tillates oppført ett bygg med syv bygningsvolumer.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 2 350 m^2-BRA.

Det tillates maksimalt 19 boenheter.

Minimum 2/3 av boligene skal være minimum 55 m^2 BRA. Ingen boenheter skal være mindre enn 45 m^2.

Bygningsvolum G skal ha inntrukket førsteetasje, -som vist med byggegrense i plankartet, for å sikre siktforhold i avkjørselen. I andre etasje og etasjene over kan vegglivet ligge i formålsgrensen.

Bebyggelsen skal ikke krage ut over byggegrensene, med disse unntakene:

- Det nordligste hjørnet av bygningsvolum G.
- Vestfasaden av bygningsvolum C kan krage opp til 1,8 m ut over byggegrensen i tredje etasje og etasjene over.
- Vestfasaden av bygningsvolum E kan krage opp til 1,8 m ut over byggegrensen i andre etasje og etasjene over.

Balkonger skal ikke krage ut over formålsgrenser. Balkonger skal ikke krage mer enn 2,5 m ut fra bygningskroppen.

Visuelt uttrykk
Bygningen skal fremstå som sammensatt av syv mindre volumer med varierende høyder. Volumene skal ligge forskutt i forhold til hverandre mot fortauet, og enkelte volumer skal være trukket inn fra fortauet, for å sikre at bygget ikke fremstår som en massiv vegg mot Tastagata.

De syv ulike volumene skal ha en variasjon mellom asymmetrisk saltak og flatt tak. Maks tillatt møne- og gesimshøyder er angitt i tabellen nedenfor.

A	Maks. møne: 39,5	Maks. gesims: 36,2
B	Maks. møne: 46,0	Maks. gesims: 42,5
C	Maks. møne: 45,5	Maks. gesims: 42,9
D	Flatt tak	Maks. gesims: 40,4
E	Maks. møne: 43,0	Maks. gesims: 40,5
F	Flatt tak	Maks. gesims: 37,3
G	Maks. møne: 42,0	Maks. gesims: 39,4

Bygningen skal ha trekledning. Det tillates bruk av fasadeplater i inntrukne deler av fasaden; nærmere bestemt i svalganger og ved verandaene på vestligste hjørnet av bygningsvolum G.

De skrå takflatene («saltakene») skal ikke tekkes med papp, men f.eks. båndtekking, tre eller sedum.

Kvalitet
Alle boenhetene skal være gjennomgående.

I bygnigsvolumene A, C, E og G skal de øverste leilighetene ikke ha flat himling, men dra fordel av rommene under skråtakene, i form av ekstra romhøyde og/eller hems.

Alle boenhetene skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på minimum 7 m^2, vendt mot uteoppholdsarealene mot sørvest.

Mot Tastagata skal områdene ved inngangspartiene opparbeides som uteoppholdsareal og gårdsrom slik at det gir mulighet for opphold. Beplantning skal inngå i anlegget. Det tillates installasjoner som benker, bord og blomsterkasser innenfor området.

Parkering
Bilparkering skal løses i parkeringsanlegg under bakken.

Det skal være parkeringsdekning på 1,2 plasser per boenhet, hvor 0,2 plass per boenhet skal være avsatt til gjesteparkering.

Min. 2 plasser skal være HC-plasser.

Min. 5 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for elbillading.

Det legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier for å senere kunne bygge ladestasjoner i parkeringsanleggene på beboernes regning.

Det skal opparbeides til sammen 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Sykkelparkering skal løses i parkeringsanlegg under bakken og innenfor f_P.

Av det totale antallet sykkelparkeringsplasser skal min. 5 % tilrettelegges for lading av elsykler.

Uteoppholdsareal f_U
f_U er felles for boenhetene innenfor planområdet.

Uteoppholdsarealene skal beplantes med vegetasjon i ulike høyder for å sikre tilstrekkelig vindskjerming.

f_U skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Området skal gis en oversiktlig utforming.

Minimum 50 % av f_U skal ha minimum 30 cm vekstlag for regnvannsfordrøyning og sikre vekstvilkår for lav vegetasjon. For å sikre vekstvilkår for høyere vegetasjon skal det dessuten innenfor f_U settes av ett eller flere felter på til sammen 18 m^2, som skal være min. 1,2 m dype og flukte med overflater omkring i overkant.

Nær felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner unngås.

Lekeplass f_L
f_L er felles for boenhetene innenfor planområdet.

Lekeplassen skal være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå, og skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og frodig vegetasjon. Sandkasse og klatrevegg skal inngå blant lekeaktivitetene, i henhold til skisseprosjektet (vedlegg «Illustrasjoner - Lekeplass datert 13.05.2015») som følger planen. Lekeplass og materialbruk skal ha høy kvalitet.

F_L skal knyttes til f_U med en rampe med maks stigningsforhold på 1:15, med to hvileplan på min. 1,6 m x 1,6 m.

Masser som skal brukes innenfor f_L skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Kjøreveg
f_KV er felles avkjørsel for boenhetene innenfor planområdet.

Parkeringsplasser - sykkel
f_P er felles for boenhetene innenfor planområdet.

F_P skal være overdekket med tak, og ha en estetisk utforming tilpasset så vel nybygg som vernet eiendom mot sør 59/1254.

§7 HENSYNSSONE FRISIKT (PBL § 12-6)

I området skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Lervigsveien 25
4014 STAVANGER

Dato: 21.11.2022
Saksnummer: 18/14169-39
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 59/1532 - leilighetsbygg A-G

Byggestedsadresse	Tastagata 24
Ansvarlig søker	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltakshaver	Bjergsted alle
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 06.09.2021, samt ettersendt dokumentasjon mottatt 07.09.2021, 24.09.2021, 22.01.2022 og 03.11.2022.

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 31.05.2018.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 29.06.2021.

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

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

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

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Kristin Sveine Ytredal
saksbehandler

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

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

Kopi til:
Bjergsted alle, Postboks 3124002 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Ordensreglement

S/E BJERGSTEDHAGEN

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

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Sameiets regler for parkering og renhold er å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboer varsle beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates dette i tidsrommet.

- På hverdager kl. 07.00-20.00
- På lørdager kl. 10.00-18.00

Ved omfattende arbeider skal naboer varsles på forhånd.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- At tilførsels- og avsugsventiler 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 i boligselskapet.
- 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 hverken balkong eller svalgang benyttes som midlertidig lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen ballkong og for svalgang-området utenfor egen bolig.

- At ristene (slukene) på balkonger og svalganger til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen eller ned til balkong eller svalgang i etasjen under. Beboerne skal også sikre at avløp innvendig i boligen fra bad, vaskerom, vask, etc., er åpne. 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.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger som medfører fasadeendring, eksempelvis det å sette opp markiser eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Postreklame skal eksempelvis fjernes og ikke bare legges utvendig på postkassene.

Søppel skal sorteres (biologisk, restavfall, papir, glass) og kastes i egne kontainere / beholdere for dette formålet utenfor studentboligene (naboeiendommen). Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Plassering av gjenstander i svalgangene kan bare skje i begrenset omfang. Det må tas hensyn til at svalgangene er felles for flere leiligheter. Det må ikke plasseres gjenstander i svalgangene som hindrer ferdsel med rullestol. Fellesarealer for øvrig skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Den til enhver tid gjeldende ordning for sykkelparkering skal overholdes, herunder antall sykkelparkeringsplasser som tildeles den enkelte seksjon.

Fellesdører skal alltid være låst.

Felles bod- og garasjeanlegg skal ikke benyttes til lek, ballspill o.l. Fellesområdet i garasjeanlegget skal heller ikke benyttes til lagring. Lagring på egen parkeringsplass skal også unngås bortsett fra nødvendig midlertidig lagring av hjulskift.

5. Kjøring og parkering
Parkering i garasjeanlegget skal kun skje på egne plasser tilhørende den aktuelle boligseksjonen. Seksjonseiere er til enhver tid ansvarlige for å etterkomme sameiets gjeldende parkeringsregler knyttet til de anviste gjesteparkeringsplassene. Parkeringsplassene som er avsatt til gjesteparkering, skal ikke benyttes som ekstra parkeringsplass for beboere, men stå til disposisjon for besøkende (korttidsparkering).

Sparkesykler skal parkeres i sameiets utvendige sykkelparkeringsanlegg og ikke på fortau eller foran inngangspartier.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Nye sameiere som ønsker å ta med dyr og eksisterende sameiere som ønsker anskaffelse av nytt dyr, skal søke styret om dette ved å benytte vedlagte søknadsskjema med sameiets regler for dyrehold. Seksjonseiere som allerede har dyr, skal signere en tilsvarende erklæring med sameiets regler om dyrehold

En søknad om dyrehold skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Ved saklig grunn kan styret pålegge påklaget seksjonseier å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet ved styret sørge for at bygningens fellesområder er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret/vaktmester i sameiet.

Felles oppmøtested ved brann er på fortau utenfor hovedinngang. Det er viktig at mange oppmøtte ikke er til hinder for brannvesenets innsats.

I den enkelte seksjon er eier ansvarlig for at røykvarslere vedlikeholdes. Brannsluknings-apparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Seksjonseierne er ansvarlig for at sprinkleranlegg ikke tildekkes i egne boder både i kjelleren og i leiligheten.

Dersom en seksjon utløser brannalarm, er beboerne i seksjonen ansvarlig for å kontakte brannvesenet innen 90 sekunder dersom det ikke er behov for utrykning. Dersom man ikke forhindrer unødvendig brannutrykning, står den enkelte ansvarlig for å dekke brannvesenets kostnad ved utrykningen.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene i sameiet. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at offentlige pålegg om oppbevaring av brannfarlig materiale overholdes. Dette betyr eksempelvis at gass til grill ikke skal oppbevares i kjellerbod. Den enkelte seksjonseier er videre ansvarlig for overholdelse av sameiets egne regler om at oppbevaring av gass til grill skal skje på balkongene.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Evt. sanksjoner følges opp av styret.

Søknad om dyrehold

Boligselskapets navn: Sameiet Bjergstedhagen

Seksjonseiers navn: _____

Adresse / leilighet nr. _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer som sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i sameiet, og forplikter meg med denne underskrift til å holde sameiets ordensreglement om dyrehold ved de regler som er angitt i denne søknaden.

_____ _____ _____

Sted:

Dato:

Seksjonseiers underskrift:

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

BJERGSTEDHAGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn ... 4
1-1 Navn og opprettelse. ... 4
1-2 Hva sameiet omfatter ... 4
2 Rettslig råderett ... 4
2-1 Rettslig råderett ... 4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
3-1 Rett til bruk ... 4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 4
3-3 Ordensregler ... 5
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 5
5 Vedlikehold ... 5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 7
6-1 Felleskostnader ... 7
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
6-3 Heftelsesform ... 7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ... 7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7
8 Styret og dets vedtak ... 7
8-1 Styret - sammensetning ... 7
8-2 Styrets oppgaver ... 8
8-3 Representasjon og fullmakt ... 8
9 Årsmøtet ... 8
9-1 Myndighet. ... 8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 8
9-5 Møteledelse og protokoll ... 9
9-6 Stemmerett og fullmakt ... 9
9-7 Beslutninger på årsmøtet ... 9
10 Elektronisk kommunikasjon ... 10

11 Ugildhet og mindretallsvern 10
11-1 Ugildhet 10
11-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjergstedhagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 1532 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser

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

2 Rettslig råderett

2-1 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.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 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 installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 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.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 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 unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes 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 besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer

(2) Styreleder og styremedlemmer skal være folkeregistrert i Tastagata 20

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 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.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 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.

9-3 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 besluttes 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).

9-4 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.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 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) Stemmelikhet 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 seksjonseiernes 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 rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon kan benyttes for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

11-2 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.

Sameiet Bjergstedhagen



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bjergstedhagen.

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.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 04.05.2026, kl. 18:00
Tasta Bydelshus (Peisestua, 2. etg), Eldfiskbakken 7, 4028 Stavanger

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styret
Sameiet Bjergstedhagen

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det innstilles på en samlet godtgjørelse til styrets medlemmer på kr 100.000.

Styrets medlemmer finner selv frem til en riktig fordeling av godtgjørelsen seg imellom.

Det antas at godtgjørelsen til styrets medlemmer vil reduseres ytterligere når sameiet har kommet i en etablert driftssituasjon.

Forslag til vedtak: Det innstilles på en samlet godtgjørelse til styrets medlemmer på kr 100.000.

Styrets medlemmer finner selv frem til en riktig fordeling av godtgjørelsen seg imellom.

Det antas at godtgjørelsen til styrets medlemmer vil reduseres ytterligere når sameiet har kommet i en etablert driftssituasjon.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

1758 Sameiet Bjergstedhagen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		708 480	642 060	730 620
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		123 234	102 467	122 488
Andre driftsinntekter		0	0	195 606
Lading el-bil		28 400	21 600	55 922
Sum Inntekter		**860 114**	**766 127**	**1 104 636**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	114 100	136 920	119 805
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	23 232
Tilleggstjenester forretningsfører		8 862	8 687	12 616
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	9 032
Vaktmestertjenester		142 641	137 745	155 825
Drift og vedlikehold	3	229 833	218 635	284 001
TV og/eller internett		123 234	102 495	122 488
Forsikringer		96 213	87 509	101 023
Kommunale avgifter		53 612	37 221	41 811
Energi/strøm		15 224	0	231 822
Administrasjonskostnader		7 854	17 036	18 800
Sum kostnader		**822 793**	**776 103**	**1 120 455**
Driftsresultat		**37 321**	**-9 976**	**-15 819**
Finansielle poster				
Renteinntekter		17 429	19 303	16 000
Netto finanskostnader		**-17 429**	**-19 303**	**-16 000**
Resultat	**4**	**54 750**	**9 327**	**181**

1758 Sameiet Bjergstedhagen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		60 334	54 040
Forskuddsbetalt strøm		0	197 626
Andre fordringer		4 787	1 344
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		524 123	493 425
Sum omløpsmidler		**589 244**	**746 435**
SUM EIENDELER		**589 244**	**746 435**

1758 Sameiet Bjergstedhagen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		502 671	447 921
Sum egenkapital	5	**502 671**	**447 921**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 787	23 236
Innbetalt strøm		0	194 708
Leverandørgjeld		44 490	59 708
Annen kortsiktig gjeld		37 296	20 861
Sum kortsiktig gjeld		**86 573**	**298 514**
Sum gjeld		**86 573**	**298 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**589 244**	**746 435**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Stein Ragnar Emsøy	Benedicte Caroline Storebø	Roar Helle
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 1758 Sameiet Bjergstedhagen

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 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	100 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	16 920
Sum personalkostnader	**114 100**	**136 920**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	145 193	139 040
6630 Vedlikehold uteområde	1 055	1 763
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 811	9 239
6780 Drifts- og serviceavtaler	80 774	68 593
Sum	**229 833**	**218 635**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**54 750**	**9 327**
Endring arbeidskapital	**54 750**	**9 327**
Omløpsmidler	**589 244**	**746 435**
Kortsiktig gjeld	**86 573**	**298 514**
Arbeidskapital	**502 671**	**447 921**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	502 671	54 750	447 921
Sum Egenkapital	**502 671**	**54 750**	**447 921**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjergstedhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjergstedhagen

Styreleder	Stein Ragnar Emsøy (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Roar Helle (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Benedicte Caroline Storebø (sign.)	20.04.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Bjergstedhagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bjergstedhagen som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo Dokumentnøkkel: TTCBZ-OV2SO-6LX4J-56BJZ-H13EE-N6YO9

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

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.

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 modifiserer 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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: TTCBZ-OV2SO-6LX4J-56BJZ-H13EE-N6YO9

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."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-04-23 12:47:52 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TTCRZ-OV2SO-6LK4J-56BJZ-H13EE-N6YQ9

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Sameiet Bjergstedhagen

Sameiet Bjergstedhagen ligger i Stavanger kommune og består av 19 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 927516179.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Stein Ragnar Emsøy
Styremedlem, Roar Helle
Styremedlem, Benedicte Caroline Storebø

Styrets arbeid i perioden

Innledning

En mer detaljert gjennomgang av oppgavene for styrets medlemmer vil gis i årsmøtet.

Selv om oppgavene for styrets medlemmer både har bestått av ivaretakelse av styrets funksjon/oppgaver i henhold til eierselskapsloven og rene driftsoppgaver, skilles det ikke mellom disse to hovedgruppene av oppgaver i denne beretningen.

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 15 styremøter og behandlet 140 saker. Alle styrereferat ligger tilgjengelig for sameierne på Bate sine nettsider; "Oppslagstavlen" via "Mine Sider".

Hovedoppgaver

- Oppfølging og reforhandling av serviceavtaler.
- Arbeid opp mot Østerhus entreprenør med reklamasjonssaker
- Økonomi og administrasjon

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

- Oppfølging av Østerhus entreprenør ang. reklamasjonssaker
- Oppfølging og reforhandling av serviceavtaler
  - Vedlikehold av bygg og eiendom
- Økonomi og administrasjon
- Dugnad og sommerfest

Forsikringsavtale

Sameiet Bjergstedhagen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003626107.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.04.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den 2026

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026
(sameiers/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 sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

☐ tidsubestemt
☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjergstedhagen mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Tasta Bydelshus (Peisestua, 2. etg), Eldfiskbakken 7, 4028 Stavanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder Stein Ragnar Emsøy velges som møteleder og styremedlem Benedicte Caroline Storebø velges som sekretær.

Vedtak:

Styreleder Stein Ragnar Emsøy ble valgt til møteleder og Benedicte Caroline Storebø ble valgt til sekretær.

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

Hanne Sofie Skogland Storebø (H0301) ble valgt til å signere protokollen

Vedtak:

Hanne Sofie Skogland Storebø (H0301) ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 seksjonseiere, 4 medeiere, og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Styreleder ga en kort gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon og driftsregnskap. Resultat for 2025: 40-50k NOK i egenkapital, noe som kommer godt med til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Informasjon fra styret

I tillegg til utsendt årsberetning, gjennomgikk styreleder styrets oppgaver i perioden og kommenterte oppnådde resultater. Det ble videre orientert om oppgaver det arbeides videre med, eksempelvis reklamasjonssaker mot Øster Hus.

Dugnad og grillfest

Det er flertall i sameiet for dugnad og grillfest i 2026. Styret vil etterspørre tilgjengelig datoer fra sameierne i forkant av sommeren.

Årlig risikovurdering – HMS

Den årlige risikovurderingen for sameiet er gjennomført basert på systemet til Bate, og står uendret fra fjorårets vurdering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det innstilles på en samlet godtgjørelse til styrets medlemmer på kr 100.000.

Styrets medlemmer finner selv frem til en riktig fordeling av godtgjørelsen seg imellom.

Det antas at godtgjørelsen til styrets medlemmer vil reduseres ytterligere når sameiet har kommet i en etablert driftssituasjon.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 50,000kr (Styrehonorar) + 50,000kr (ekstraordinært). Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Nåværende styremedlem Roar Helle stiller til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:

Roar Helle ble valgt til styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Tamara Hansen (H0102) og Arild Langberg Johannsen (H0305) stiller til valg som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:

Tamara Hansen (H0102) og Arild Langberg Johannsen (H0305) ble valgt som styremedlemmer for 2år

Protokoll for Sameiet Bjergstedhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stein Ragnar Emsøy (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Benedicte Caroline Storebø (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Hanne Sofie Skogland Storebø (sign.)	14.05.2026

TASTAGATA 20

Nabolaget Bakkeland/Bjergsted - vurdert av 103 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 78/100

NABOSKAPET

Høflige 63/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Tanangergata Linje 8, 10, N89	**2 min** 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**21 min** 1.7 km
Stavanger Sola	**19 min**

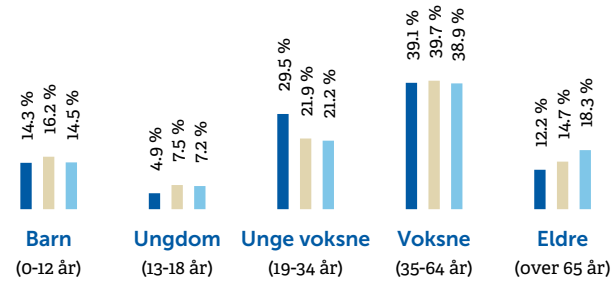
SKOLER

BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	**6 min** 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	**10 min** 0.8 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	**17 min** 1.4 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	**18 min** 1.5 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	**21 min** 1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	**6 min** 0.5 km
Stavanger katedralskole - Bjergsted	**7 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smedvigkvartalet	**7 min**
PowerPal - Stavanger Smedvigkvart...	**7 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bakkeland/Bjergsted	1 781	952
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bjergsted barnehage (1-5 år) 104 barn	**5 min** 0.3 km
Byfjordparken barnehage (0-5 år) 106 barn	**8 min** 0.7 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 27 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stemmen PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Extra Bjergsted Post i butikk	**6 min** 0.5 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Gående

STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 81/100

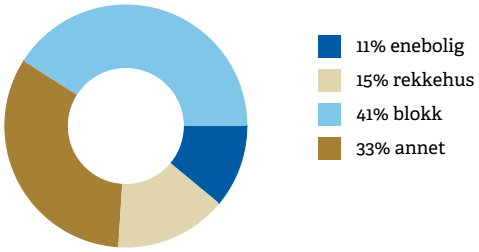
GATEPARKERING

Lett 79/100

SPORT

Kampen skole Aktivitetshall	**7 min** 0.6 km
Stemmen idrettsanlegg Fotball	**8 min** 0.6 km
EVO Bjergsted	**7 min**
InterPadel Byfjordparken	**9 min**

BOLIGMASSE

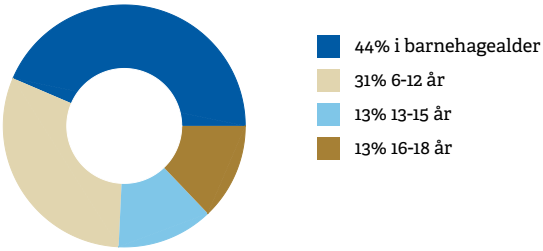


> «Sentralt, men rolig»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

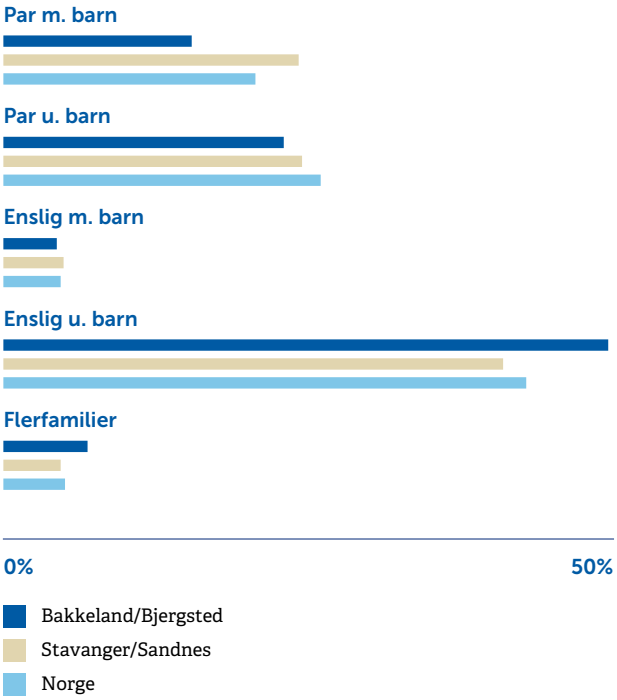
VARER/TJENESTER

Herbarium	**15 min**
Apotek 1 Bjergsted	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

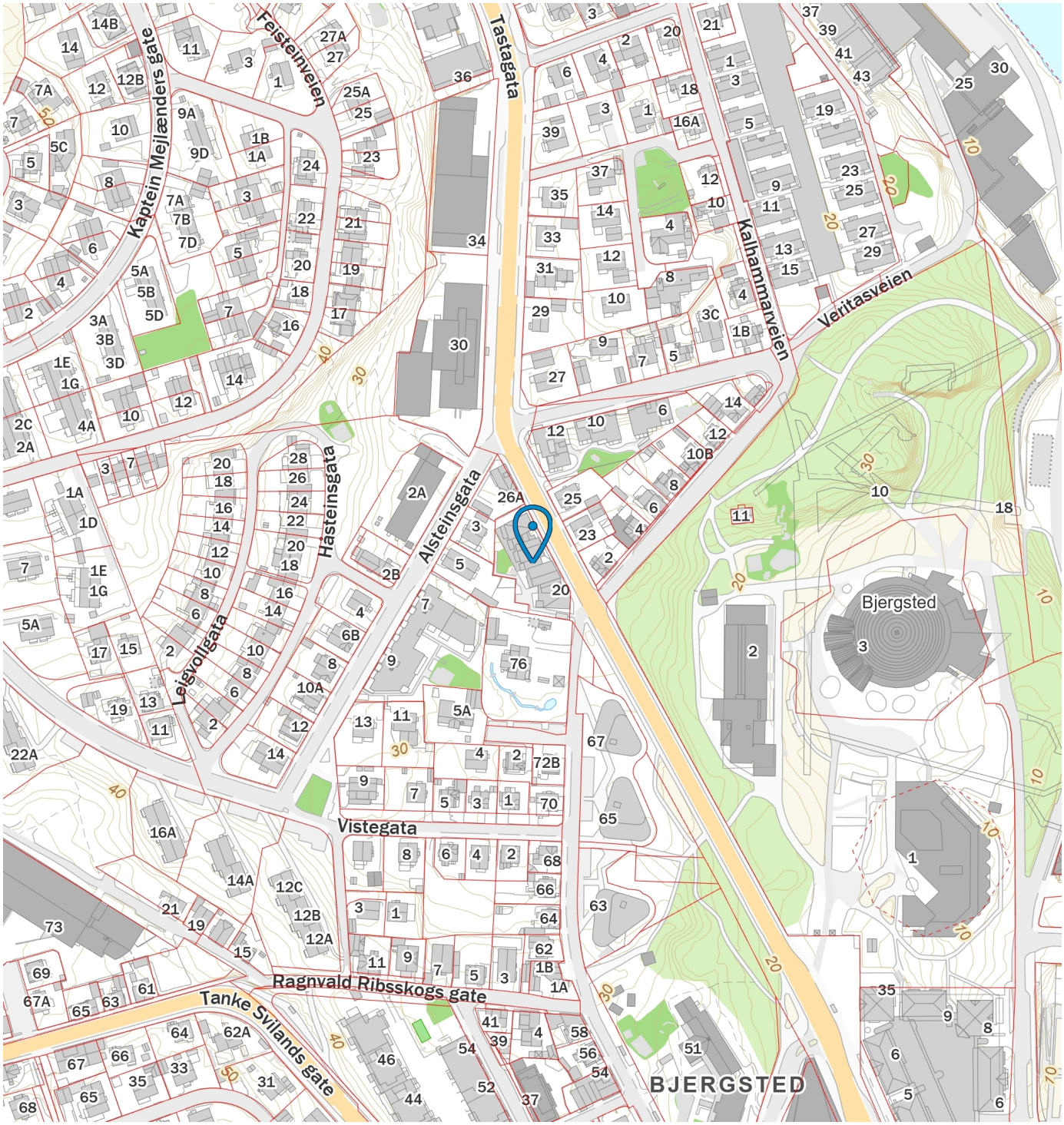


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**28%**	**33%**
Ikke gift	**60%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2205260319 / Thomas Fanebust, tlf. 932 64 837
Tastagata 20, 4007 Stavanger
Gnr. 59, bnr. 1532, snr. 15 i Stavanger kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

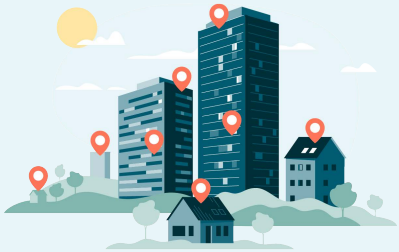
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2205260319
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Thomas Fanebust
Eiendomsmegler

932 64 837
thomas.fanebust@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no