



# *Condeep-veien 25*

Stavanger

EIE eiendomsmegling







王

*Vi hjelper deg  
med å finne  
ditt nye hjem*



## Espen Eide

DAGLIG LEDER / EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

EIE nybygg Stavanger Sandnes

-

930 40 300

EE@EIE.NO



# *Innhold*

Dette må du vite

8 7

*Dette må du vite*



## Nøkkelinformasjon

### EIENDOM

Condeep-veien 25, 4020 Stavanger, Etasje: -21

### MATRIKKEL

Gnr. 17, Bnr. 2890, Snr. 20, Stavanger kommune.

### BOLIGTYPE

Leilighet

### EIERFORM

Eierseksjon

### AREALER

Totalt BRA 72 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 65 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20 kvm

### ANTALL SOVEROM

2

### BYGGEÅR

2025

### TOMT

Festet tomt, 5 455 m<sup>2</sup>

### PRISANTYDNING

Kr. 4 390 000,-

### TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

Kr. 4 511 050,-

### OMKOSTNINGER

Tryg Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,-

Pantattest kjøper kr 260,-

Dokumentavgift kr 109 750,-

Kr. 121 050,- (Omkostninger total)

Kr. 4 511 050,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### FELLESKOSTNAD

Kr. 3 319,- pr.mnd.

### FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Se vedlagt budsjett og postene som forretningsfører Bate har satt opp. Inneholder styrehonorar, strøm i fellesareal, drift heis, vaktmester og renhold, forretningsfører, forsikring av bygget, festeavgift, Heime-tjeneste etc

### EIER

Einar Reinold Schwebs

# Om eiendommen

## Standard

Uteplasser med gode solforhold

Leiligheten har 2 terrasser:

- En vestvendt terrasse på ca.14 kvm med gode solforhold og utgang fra stuen
- En østvendt balkong på ca. 4 kvm med utgang fra soverom, ideell for morgensol

Entré og oppbevaring

Innbydende entré med parkett på gulv, malte flater og tilgang til en praktisk innvendig bod. Her er det god plass til oppheng og oppbevaringsløsninger.

Soverom

Leiligheten har to soverom:

- Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning
- Det andre soverommet har utgang til østvendt terrasse og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor
- Soverommene har ekstra takhøyde på ca 2,6m2.

Bad/vaskerom

Lyst og moderne bad med fliser på gulv og i dusjsone, samt gulvvarme. Badet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjhjørne, servant med underskap og opplegg for vaskemaskin.

Stue og kjøkken

Åpen og lys stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det direkte utgang til den vestvendte terrassen. Stuen har en takhøyde på ca 2,6 m2. Kjøkkenet er levert av HTH

Ekstern bod

I tillegg til boden i leiligheten medfølger det en ekstern bod i underetasjen for ekstra lagringsplass.

Overflater og standard

Leiligheten holder gjennomgående god standard med parkett på gulv, malte vegger og himlinger. Badet er flislagt og har gulvvarme.

Som beboer i Søstrene Hinna har du også tilgang til disse felles fasilitetene

- To gjesterom som kan leies når du får besøk.
- Hjemmekontor med møterom.
- Takterrasse med sol og utsikt.
- Selskapslokale med kjøkken.

Tilstandsrapport og byggemåte

Det foreligger arealmålingsrapport på leiligheten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Bygget er oppført i betong og tre,

Arealer

Totalt bruksareal: 72,0 kvm

- BRA-i: 65,0 kvm

- BRA-e: 7,0 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 20,0 kvm

Oppvarming og energimerking

Viftekonvektor med oppvarming via fjernvarme. Vannbåren gulvvarme på bad.

Energiattest med energimerke Grønn C er vedlagt salgsoppgaven.

Tomten

Festet fellestomt, 5455 kvm

Parkering

Mulighet for kjøp av parkeringsplass med elbil lader.

Pris for parkeringsplass er kr 450 000,- + omk.

Parkeringsplassen ligger i felles underjordisk parkeringsanlegg og er lokalisert under byggetrinn 1.

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av EIE forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kjøper gjøres oppmerksom på at leiligheten ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

## Beliggenhet

Områdebeskrivelse

Beliggenheten - nærheten til det du trenger - er avgjørende når du skal finne den boligen som er skreddersydd til nettopp deg. Området rundt Søstrene Hinna har det aller meste.

Bare en kort spasertur unna finner du spisesteder og butikker. Det er kort gangavstand til togstasjon og den nye bussveitraseen. Hvis du foretrekker å sykle, får du sykkel- og gangsti langs fjorden til både Stavanger og Sandnes det nye sykehuset og universitetet. Skoler og barnehager ligger også like i nærheten.

Du vil også raskt komme deg til sentrale arbeidsplasser og til flyplassen. På fritiden byr området også på flere vakre tursteder og badeplasser. Og hvis fotball er noe for deg, får du Vikings hjemmekamper rett rundt hjørnet.

Søstrene Hinna ligger i et område hvor alt ligger til rette for at du skal bo enkelt og behagelig.

## Økonomi

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er ikke fastsatt. Kommunale avgifter fastsettes av kommunen. Hver seksjon får egen faktura. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

Iht. opplysninger fra BATE dekkes deler av de kommunale avgiftene gjennom fellesutgiftene i eierseksjonssameiet. De resterende blir direkte fakturert av Stavanger kommune. Ved spørsmål rundt kommunale avgifter henvises det til Stavanger kommune.

## Fellesutgifter

Totale felleskostnader iht. opplysningsbrev fra BATE 29.04.2024 vil utgjør kr 3 319,- pr. mnd som inneholder:  
Felleskostnad kr 2 276,-  
Fiberaksess kr 49,-  
Fellssameiet kr 200,-  
Heime tjeneste kr 94,-  
A-konto Fjernvarme kr 500,-

Felleskostnader inkl. styrehonorar, strøm i fellesareal, bygningsmessige vedlikehold, renhold, vaktmestertjenester, drift heis, forretningsfører, forsikring, festeavgift, andre kostnader, HMS etc.

Tomten og bygningsmassen til Sameiet Søstrene Hinna II er organisert som et eierseksjonssameie. Sameiet er regulert av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Sameiets vedtekter følger vedlagt i salgsoppgaven.

## Forsikring

Sameiet Søstrene Hinna II har felles forsikring i IF Skadeforsikring med polisenummer: SP0006537985  
Kjøper står selv ansvarlig for å tegne egen innboforsikring.

## Formuesverdi

Formuesverdien er ikke fastsatt, men fastsettes av Skatteetaten etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig"; (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig"; (andre boliger man eier).

Formuesverdi for skatteåret 2024 var for primærbolig 25 % av markedsverdien opp til kr. 10 000 000 og deretter 70 % av den overskytende markedsverdien, og 100 % for sekundærboliger. Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene.

Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

## Sameiet

Sameiet Søstrene Hinna II, Orgnr: 935 011 566  
Forretningsfører: BATE BOLIGBYGGELAG  
Sameiet består av 71 seksjoner - 60 leiligheter og 11 rekkehus.  
Dyrehold er tillatt iht. vedtektene.

Som beboer i Søstrene Hinna har du også tilgang til disse felles fasilitetene

- To gjesterom som kan leies når du får besøk.
- Hjemmekontor med møterom.
- Takterrasse med sol og utsikt.

- Selskapslokale med kjøkken.

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter. Kopi av disse foreligger i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoneer

## Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

# Offentlige forhold

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse er gitt 13.05.2025.

## Regulering

Leiligheten ligger i et område regulert for bolig og næringsbygg.

Detaljregulering for Jåttåvågen felt BK1 - Hinna bydel med planID 2541P er vedlagt prospektet.

Områderegeringsplan for Jåttåvågen 2 - Hinna bydel plan id 2376. Kartet er vedlagt prospektet. Bestemmelsene kan får ved henvendelse til megler.

## Vei, vann og kloakk

Offentlig tilknytting.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Følgende er hentet fra grunnboken:

1967/501519 Festekontrakt - vilkår  
Festetid: 30 år  
Gjelder matrikkelenhet: Knr: 1103 Gnr: 17 Bnr: 2890 Snr: 1 - Snr: 71  
Årlig avgift NOK 35,161  
Bestemmelser om regulering av leien  
pant for forfalt festeavgift  
Bestemmelser om forkjøpsrett  
Bestemmelser om overdragelse av kontrakten  
Overført fra: 1103-17/2890  
Gjelder feste  
Gjelder denne registerenheten med flere  
1967/501904 \*\* Nye vilkår  
1970/907392 \*\* Prioritetsbestemmelse  
PRIORITET VEKET PR.VIKELSE MED PANT FOR 1 ÅRS  
FESTEAVGIFT TIL FORDEL FOR SAMTLIGE FASTE LÅN SOM  
BORTBYGSLEREN HAR OPPTATT OG OPPTAR

1999/19103 \*\* Nye vilkår  
FESTEAVGIFT GJELDER FRA 1.1.1999 OG ER KR. 569.240.-  
PR. ÅR VED UTLØPET AV 10 ÅR PERIODE FRA 1.1.1998 DVS.  
PR.  
1.1.2008 SKAL FESTEAVGIFTEN REFORHANDLES  
FESTEKONTRAKTEN ER UOPPSIGELIG FOR BEGGE PARTER  
I TIDEN FREM TIL 1.7. 2027 MED RETT TIL FORNYELSE

HVERT 30 ÅR  
Med flere bestemmelser

2013/89717 \*\* Nye vilkår  
Bestemmelser om utvikling av festeområdet og fradeling av eiendommer

2025/276870 \*\* Nye vilkår - feste  
ÅRLIG FESTEAVGIFT: NOK 319.995  
Bestemmelser om regulering av leien  
Bestemmelse om forkjøpsrett  
Tomteverdi 26 400 000 kroner

2025/74169-1/200. Seksjonering Tinglyst 21.01.2025 21:00  
SNR: 20  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 63/5517  
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Festeavtale  
Det foreligger festekontrakt mellom grunneier og Sameiet Søstrene Hinna II og vilkår til festekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår, henholdsvis den 01.01. og 01.07 hvert år. Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med 100 % av endringene i konsumprisindeksen i perioden fra november til november. Festeavgiften for Festeieendommen er pr. 1. januar 2025 NOK 319 995,- pr. år, sist justert i samsvar med endringen i KPI i perioden november 2023 til november 2024.

Avgiften betales sammen med, og inngår i, fellesutgiftene, og fordeles mellom sameierne iht. sameiebrøk.

Festeavtale  
Det foreligger festekontrakt mellom grunneier og Sameiet Søstrene Hinna II og vilkår til festekontrakt ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår, henholdsvis den 01.01. og 01.07 hvert år. Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med 100 % av endringene i konsumprisindeksen i perioden fra november til november. Festeavgiften for Festeieendommen er pr. 1. januar 2025 NOK 319 995,- pr. år, sist justert i samsvar med endringen i KPI i perioden november 2023 til november 2024.

Avgiften betales sammen med, og inngår i, fellesutgiftene, og fordeles mellom sameierne iht. sameiebrøk.

Utleie  
Boligen er en selveiende bolig i et eierseksjonssameie og kan fritt leies ut. Årsmøtet kan beslutte vedtektsendring som endrer på dette.

Korttidstutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidstutleie menes utleie i 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.

Eiendommen har ikke separat utleiedel, men normalt vil det

være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

## Radon

Det foreligger pr. dags dato ingen rapport. Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres.

# Kjøpsvilkår

Totalpris inkl. omkostninger  
Prisantydning kr 4 390 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Dokumentavgift kr 109 750,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tingl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Tingl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tryk Boligkjøperpakke - andel/aksje/eierseksjon (valgfri) kr 9 950,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 511 050,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## Kjøpekontrakt og overtakelse

Partene er forpliktet til å signere kjøpekontrakt utarbeidet av eiendomsmeglerforetaket rett etter aksept av bud. Kjøpekontrakten kan besiktes hos eiendomsmegler før bud inngis.

## Boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring

EIE tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.

Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

### Budgivning

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i hjem/finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med forbehold om at bud eller forhold i bud skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Eiendomsmegler skal kontrollere budgiverens finansiering før handel slutes.

Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

### Betalingsbetingelser

Fullstendig kjøpesum inkludert omkostninger, samt eventuelt pantedokument tilknyttet lån, skal kunne disponeres over hos megler senest 2 virkedager før overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Lovanvendelse

Generelle bestemmelser

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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.

Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### 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 feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### Personvern

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret for videre oppfølging. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften. Mulighetene for å få slettet personopplysninger er derfor begrenset. Les mer om EIE's behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på [eie.no/personvern](http://eie.no/personvern)

#### Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift, som pålegger oss å gjennomføre kundekontroll av selger og kjøper, herunder fullmektiger. Slike kontrolltiltak vil i praksis gjøres ved å bekrefte våre kunders og reelle rettighetshavers identitet, samt å innhente informasjon knyttet til handelens formål og tilsiktede art.

Dersom kjøper ikke bidrar til dette, og det medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig.

I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kontrolltiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom nødvendige kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### Meglernes vederlag

Følgende er avtalt om meglernes vederlag, og skal betales av selger:

Fastpris 75 000 inkl. mva  
Markedspakke 10 000,- inkl mva

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

#### Om oppdraget

Oppdr.nr: 10251012

Ansvarlig megler: Espen Eide

EIE nybygg Stavanger Sandnes

Megleren for nye boliger AS

NO 924 773 413 MVA

#### Produkter eller tjenester som tilbys partene i forbindelse med oppdraget

Meglerforetaket og EIE-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføring av megleroppdraget.

Dette gjelder følgende:

- Gjensidige forsikring tilbyr boligselger- og boligkjøperforsikring samt forsikringsløsninger til selger og kjøper
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll for EIE. Kunder tilbys ulike leverandører for strøm, alarm og bredbånd avhengig av tilbydere i kundens nærområde
- EIE AS, som er franchisegiver for EIE-kjeden, og enkelte meglerkontor i EIE-kjeden har eierinteresser i Bomega AS ([Hjem.no](http://Hjem.no))
- Finit Deleie tilbyr deleie på enkelte objekter
- Secundo er en markeds plass for salg av brukt gjenstander

Les mer om våre samarbeid og investeringer her: [eie.no/eiendom/eie-investerer](http://eie.no/eiendom/eie-investerer)

Salgsoppgaven er sist oppdatert 11.08.2025

# Arealmålingsrapport

📍 Condeep-veien 25, 4020 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 17, bnr. 2890, snr. 20



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 20137-2328

Referansenummer: GK5598

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS

Vår ref:



Gyldig rapport  
30.05.2025

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## Norsk takst

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



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

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

16



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark

Uavhengig Takstingeniør

[gisle@sbbtakst.no](mailto:gisle@sbbtakst.no)

926 12 159



## Bygninger på eiendommen

### Boligbygg med flere boenheter

**Anvendelse**

Selveierleilighet

**Byggeår**

2025

**Kommentar**

Fra Eiendomsverdi

### Tilbygg / modernisering

|      |        |          |
|------|--------|----------|
| 2025 | Nybygg | Byggeår. |
|------|--------|----------|

# 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.



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 bodar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Innglasert balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasert 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1 etg(101)     | 65                            |                             |                            | 65  | 20                              |
| Kjeller        |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>65</b>                     | <b>7</b>                    |                            |     | <b>20</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>72</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 etg(101) | Entré, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjeller    |                                                            | Bod                         |                            |

### Kommentar

Terrasser/platter på terreng på hhv ca 5 m2 og ca 15 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett åpen areal/TBA.  
Bod i kjeller på ca 7 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt areal/BRA-e.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Byggeår er 2025.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 63         | 2          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Fra | Til | Til stede      |               |
|-----------|-----|-----|----------------|---------------|
| 28.5.2025 |     |     | Gisle Fossmark | Takstingeniør |
|           |     |     | Einar Schwebs  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold |
|---------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|------------|
| 1103 STAVANGER            | 17   | 2890 |      | 20   | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>            |      |      |      |      |                  |                       |            |
| Condeep-veien 25          |      |      |      |      |                  |                       |            |
| <b>Hjemmelshaver</b>      |      |      |      |      |                  |                       |            |
| Sameiet Søstrene Hinna li |      |      |      |      |                  |                       |            |

# Kilder og vedlegg

20

## Dokumenter

| Beskrivelse      | Dato       | Kommentar             | Status      | Sider | Vedlagt |
|------------------|------------|-----------------------|-------------|-------|---------|
| Eier             | 28.05.2025 | Opplyst på befaringen | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no | 30.05.2025 | Innhentet             | Gjennomgått | 1     | Nei     |

# Forutsetninger

## Generelt

Kunden skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør du kontakte takstmannen for ny befaring og oppdatering.

### Arealberegninger for boenheter

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

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

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

Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### Personvern

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

[Personvernerklæring - iVerdi](#)

### Deling av personopplysninger for tryggere bolighandel og mulig reservasjon

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysningene fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre tilstøtende bransjer. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på [www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra takstrapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

[samtykke.vendu.no/VA6517](http://samtykke.vendu.no/VA6517)

### Takstmannens rolle

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i boligbransjen. Se nærmere om kravene til god takseringsskikk i Norsk taksts etiske retningslinjer på [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

Reklamasjonsnemda for takstmenn

Er du som forbruker misfornøyd med takstmannens arbeid eller opptreden ved taksering av bolig og fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon.

# Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Meglerfirma                                                                       | Megleren for nye boliger AS                                         | Oppdragsnr.                       | 10251012  |
| Adresse                                                                           | Condeep-veien 25                                                    |                                   |           |
| Postnr.                                                                           | 4020                                                                | Sted                              | STAVANGER |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |           |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |           |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2025                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 0         |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? |                                                                     | Polise/avtalenr                   |           |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Einar Reinold                                                       | Etternavn                         | Schwebs   |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
 Firmanavn   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke  
 Firmanavn   
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar
20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.  
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**SPØRSMÅL FOR BOLIGER I**

**SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke    Kommentar

**TILLEGGSKOMMENTAR**

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikret næringsvirksomhet/en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillende kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

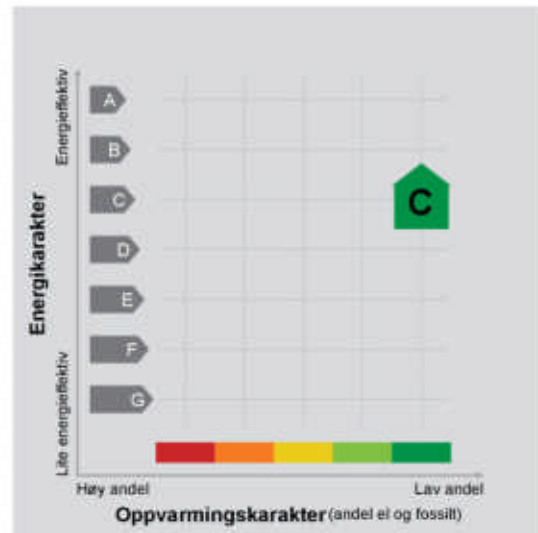
☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 12/07/2025 09:18:54 (EES-versjon: 3)

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Condeep-veien 25         |
| Postnummer        | 4020                     |
| Sted              | STAVANGER                |
| Kommunenavn       | Stavanger                |
| Gårdsnummer       | 17                       |
| Bruksnummer       | 2890                     |
| Seksjonsnummer    | 20                       |
| Andelsnummer      | —                        |
| Fastenummer       | —                        |
| Byggningsnummer   | 301095404                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-123012 |
| Dato              | 20.05.2025               |
| Innmeldt av       | Norconsult Norge AS      |



26

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

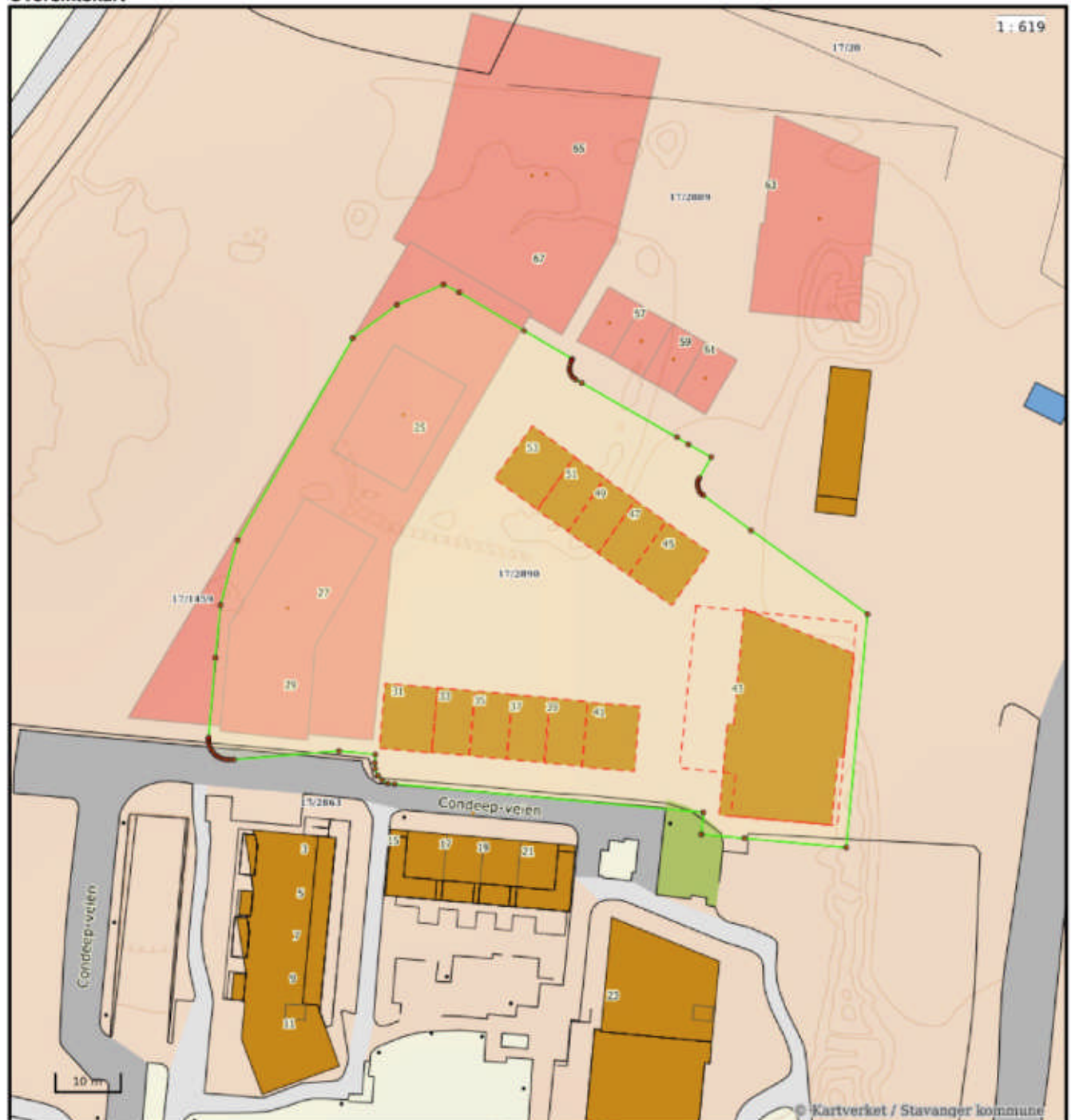
## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Matrikkelkart

Oversiktskart

Kommune Stavanger KNR 1103 GNR 17 BNR 2890 FNR 0 SNR 24



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

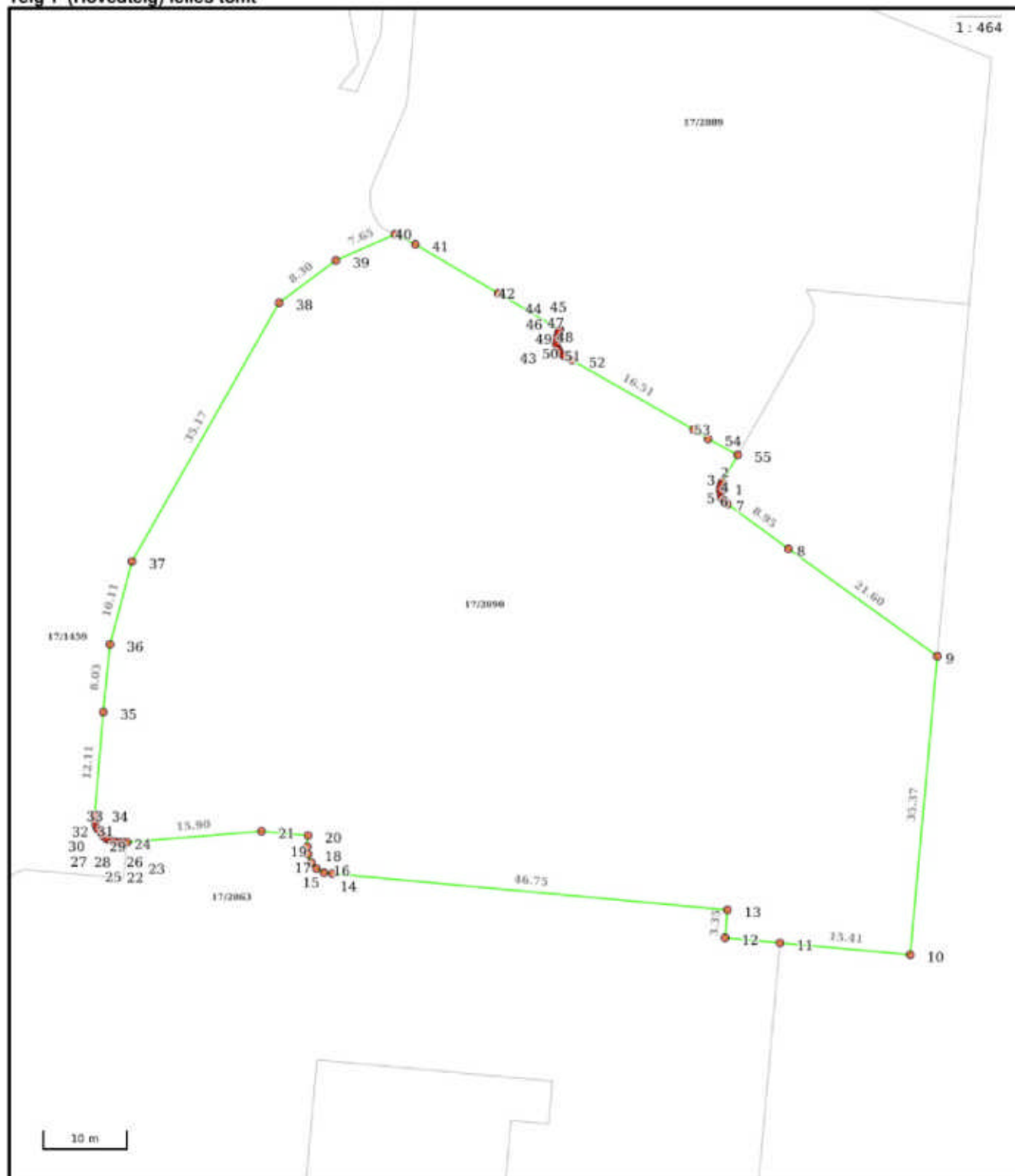
## Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
  - Sefrak kulturminne
- [www.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring](http://www.ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring)

# Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



## Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

## Hjelpelinjer:

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

## Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Endre Hjeltnand

Dato utført: 02.06.25 Side 1 av 2

|                              |             |                    |
|------------------------------|-------------|--------------------|
| Sameiet Søstrene Hinna II    | Vår ref.:   | 1994/20            |
| Condeep-veien 25             | Type:       | Eierseksjonssameie |
| 4020 STAVANGER               | Eiere:      | Einar Schwebs      |
| Organisasjonsnr: 935 011 566 | Seksjonsnr: | 20                 |

## 1: Felleskostnader

|                   |                                            |       |
|-------------------|--------------------------------------------|-------|
| Tot. innv. måned: |                                            | 3 319 |
| Felleskostnader:  | Fellessameiet - Parkering                  | 200   |
|                   | Heime - Leilighet                          | 94    |
|                   | Felleskostnader - leilighet                | 2 276 |
|                   | Drift fellessameie - leilighet             | 200   |
| Tilleggsytelser:  | Altibox Fiberaksess                        | 49    |
| Måler:            | Energi - fjernvarme: Enhet 20 ( 1992 - 20) | 500   |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

|                           |   |                        |   |
|---------------------------|---|------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 0 | Gjeld siste årsoppg.   | 0 |
| Klient ajourf. lån:       |   | Klient gj. s. årsoppg. | 0 |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rolf Inge Sotberg  
Adresse: Condeep-veien 29  
Postnr/-sted: 4020 STAVANGER  
Telefon: Mob.: 92222515  
E-post: sostrenehinna2@styretmitt.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 02.06.2025

|                   |   |              |   |
|-------------------|---|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:  | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:            | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:            | 0 | Overdekning: | 0 |

## 7: Pålydende

|                |  |                       |
|----------------|--|-----------------------|
| Pålydende:     |  | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 20 |  | Partialobligasjonsnr: |

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 17/2890 - seksjon:20

Bygningstype: Blokk med heis

## 9: Forsikring

|              |                    |           |              |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP0006537985 |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                         |                     |            |        |       |
|-------------------|-------------------------|---------------------|------------|--------|-------|
| Etasje:           | 1                       | Første innflytting: | 01.04.2025 | SSBnr: | H0101 |
| Heis:             | Nei                     | Oppvarmingstype:    | Fjernvarme |        |       |
| Parkeringstype:   | Felles garasjeanlegg () |                     |            |        |       |
| Systemlås:        | Nei                     | Antall rom:         | 0          | BRA    | 63    |
| Husdyrhold:       |                         | Oppr. antall rom:   |            |        |       |
| Livsløp standard: | Nei                     | Kategori:           | Brøk 63    |        |       |
| Fasiliteter:      |                         |                     |            |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Endre Hjeltneland

Dato utført: 02.06.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                    |
|-------------------------------------|------------------|--------------------|
| Sameiet Søstrene Hinna II           | <b>Vår ref.:</b> | 1994/20            |
| Condeep-veien 25                    | <b>Type:</b>     | Eierseksjonssameie |
| 4020 STAVANGER                      | <b>Eiere:</b>    | Einar Schwebs      |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 935 011 566 |                  |                    |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET SØSTRENE HINNA II**

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

## Innhold

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

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

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Søstrene Hinna II.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 71 boligseksjoner på festet eiendom med gnr. 17 bnr. 2890 i Stavanger kommune, hvorav 60 av disse er leiligheter og 11 er rekkehus.

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

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

## 2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

## 3 Rettslig råderett

### 3-1 Rettslig råderett

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

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

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

## 4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 4-1 Rett til bruk / felleslokaler mv.

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

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

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

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

(5) I sameiets bygningsmasse er det oppført ett felleslokale, to gjestehybler, ett lokale for hjemmekontor/opphold og en felles takterrasse. Bruker av disse felleslokalene er ansvarlig for hendelser som måtte inntreffe i perioden lokalene benyttes, og for at lokalene tilbakeleveres i samme stand som de ble overtatt. Styret kan utarbeide egne retningslinjer og ordensregler for bruk av felleslokalet, hjemmekontoret, gjestehyblene, lokalet for hjemmekontor/opphold og takterrassen, samt vedta endringer av disse.

(6) Felleslokalene nevnt i forrige avsnitt eies i fellesskap av sameiet, og kan bookes / leies ut iht. vedtatte retningslinjer og booking hos styret eller leverandør av slike bookingtjenester (se nedenfor).

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

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

Styret kan inngå avtale med Heime Proptech AS ("**Heime**"), eller annen leverandør av tilsvarende tjenester (tjenester som legger til rette for deling, sosial omgang og dynamisk nabolag), herunder inngå avtale med slik tjenesteleverandør om håndtering av utleie av felleslokalene nevnt i avsnitt (5) ovenfor. Styret har også fullmakt til å beslutte endringer i den til enhver tid leveranse av slike fellestjenester, men med følgende begrensninger:

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

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

(7) Seksjoner på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til det areal som naturlig fremstår som deres private uteareal. Dette gjelder snr 1 til 4, 20 til 23, 31 til 36, 36 til 39 og 66 til 71. Uteområdene som er til eksklusiv bruk for hver av disse seksjonene er markert med rosa omriss på **vedlegg 1** (uteareal merket grønt er omfattet av selve eierseksjonen). Med den eksklusive bruksretten følger også et ansvar for selv å utføre og bekoste vedlikeholdet av arealene.

#### 4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

#### 4-3 Ordensregler

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

### 5 Garasjeanlegget

#### 5-1 Parkeringsplasser og boder

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

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

#### 5-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

I vedtektene for Søstrene Hinna Fellesanlegg er det inntatt en bestemmelse som sikrer at personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å midlertidig bytte parkeringsplass. Denne bytteretten gjelder bare dersom personen med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i garasjeanlegget og byttet gjelder kun så lenge personen har dokumentert behov for særskilt tilrettelagt parkeringsplass / HC-plass.

### 6 Vedlikehold

#### 6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting 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 utskifting 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 hæverk.

(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 utskifting 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.

## 6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

## 7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 7-1 Felleskostnader

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

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

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

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

### 7-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

### 7-3 Heftelsesform

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

## 8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 8-1 Pålegg om salg

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

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

## 8-2 Fravikelse

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

## 9 Styret og dets vedtak

### 9-1 Styret - sammensetning

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

### 9-2 Styrets oppgaver

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

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

### 9-3 Representasjon og fullmakt

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

## 10 Årsmøtet

### 10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

### 10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

### 10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

### 10-5 Møteledelse og protokoll

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

### 10-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

### 10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) 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 seksjonseierne 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.

## 11 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

## 12 Inhabilitet og mindretallsvern

### 12-1 Inhabilitet

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

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

## 12-2 Mindretallsvern

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

## 13 Overgangsregler

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

## VEDTEKTER FOR SØSTRENE HINNA FELLESANLEGG

### 1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET SØSTRENE HINNA, NAVN OG FORMÅL

#### 1.1 Organiseringen av boligområdet

Søstrene Hinna er et større sammenhengende boligområde, hvor det er oppført blokker og byhus.

Bebyggelsen på Søstrene Hinna består av følgende blokkbebyggelse/leiligheter og rekkehus (samlet benevnt **Boligene**), alle i Stavanger kommune:

- Søstrene Hinna trinn 1, etablert på gnr. 17 bnr. 2863 med 51 seksjoner.
- Søstrene Hinna trinn 2, etablert på [=gnr./bnr.] med [=antall] seksjoner
- Søstrene Hinna trinn 3, etablert på [=gnr./bnr.] med [=antall] seksjoner

Innenfor boligområdet Søstrene Hinna er det oppført et bod- og parkeringsanlegg (**Garasjeanlegget**), med matrikkelbetegnelse gnr. 17 bnr. 2876, som skal være til felles bruk for alle beboerne innenfor området, iht. den nærmere regulering i disse vedtektene, og som dermed skal eies av Søstrene Hinna trinn 1 – 3 i fellesskap. Det samme gjelder også for de offentlige arealene beliggende på bakkeplan på boligområdet Søstrene Hinna, med mindre Stavanger kommune beslutter å overta disse arealene. Dersom kommunen ikke overtar disse arealene, skal drift, vedlikehold etc. av de offentlige arealene skje i fellesskap iht. samme regulering som for Garasjeanlegget.

Boligområdet er organisert slik at boder og parkeringsplasser til eksklusiv bruk for de beboere som har sin bod lokalisert i Garasjeanlegget og / eller som har kjøpt parkeringsplass, er lokalisert i Garasjeanlegget.

#### 1.2 Sameiets navn, formål og registrering i Brønnøysundregistrene

Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap av de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Søstrene Hinna ref. punkt 1.1 ovenfor (heretter samlet benevnt **Sameierne**).

Navnet på det tingsrettslige sameiet skal være Søstrene Hinna Fellesanlegg.

Disse vedtekter er gjeldende for det felles eierskap i Garasjeanlegget, og har som formål å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger m.m. av Garasjeanlegget, til beste for det enkelte Sameier og for fellesskapet innfor boligområdet. Den enkelte Sameiers rettigheter og plikter er også regulert i disse vedtektene.

Søstrene Hinna Fellesanlegg skal registreres i Brønnøysundregistrene, slik at sameiet får sitt eget organisasjonsnummer.

## 2. SAMEIETS EIENDOM / BRUK AV GARASJEANLEGGET

### 2.1 Eierskap til Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget i et tingsrettslig sameie.

### 2.2 Rett til bruk / plikt til å betale fellesutgifter

Det er de som til enhver tid eier en Bolig innenfor boligområdet Søstrene Hinna er Sameiere i Søstrene Hinna Fellesanlegg, og som i denne egenskap plikter å betale sin andel av felleskostnadene (se punkt 11 og 12 nedenfor).

Dersom en Sameier har overlatt bruken av sin Bolig til tredjemenn (typisk ved utleie), er det den / de som til enhver tid bor i Boligen som har rett til å benytte / bruke Garasjeanlegget. Det vil si at en eier av Bolig på Søstrene Hinna, som ikke selv bor på området, ikke kan benytte seg av Garasjeanlegget.

## 3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt de enkelte Sameiere som har sin bod lokalisert i Garasjeanlegget og / eller som har kjøpt eksklusiv bruksrett til fast parkeringsplass. Bod- og parkeringsrettighetene skal tinglyses på grunnboksbladet til Garasjeanlegget.

Beliggenheten til den enkelte Sameiers bod og / eller parkeringsplass fremgår av kart vedlagt som **vedlegg 1**. Styret i Søstrene Hinna Fellesanlegg (**Styret**) skal se til at vedlegg 1 oppdateres fortløpende ifbm. ombygging, salg og utleie av parkeringsplasser.

Retten til eksklusiv bruk av parkeringsplass kan kun overdras sammen med Boligen de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre eiere av Bolig innenfor boligområdet Søstrene Hinna. Den samme begrensning gjelder for utleie, men slik at dette ikke gjelder dersom det ikke er noen beboere innenfor Søstre Hinna som ønsker å leie parkeringsplass. I slike tilfeller skal Styret samtykke til at plassen kan leies ut til navngitt person utenfor Søstrene Hinna, i en periode på maks 2 år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra Styret i Søstrene Hinna Fellesanlegg. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Styret i Søstrene Hinna Fellesanlegg kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på årsmøtet med alminnelig flertall.

Beboere på Søstrene Hinna som måtte ha nedsatt funksjonsevne kan kreve at Styret i pålegger en annen beboer, som har HC-plass, å midlertidig bytte parkeringsplass. Eventuelle kostnader forbundet med flytting av el-bil lader(e) eller andre særskilte kostnader forbundet med byttingen, dekkes av den som har rett til å få bytte plass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne selv disponerer en parkeringsplass på i Garasjeanlegget.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer bare så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

#### 4. **OPPLØSNING**

Ingen av Sameierne har rett til å kreve sameiet Søstrene Hinna Fellesanlegg oppløst

#### 5. **STYRET**

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer, hvor hvert byggetrinn skal være representert med 1 medlem og 1 varamedlem, som skal velges blant styremedlemmene i det aktuelle byggetrinnets sameie.

Tjenestetid er 2 år for det enkelte medlem. Styret konstituerer seg selv etter valg. Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst to styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

#### 6. **SIGNATUR OG REPRESENTASJON**

Styret representerer Sameierne og forplikter Søstrene Hinna Fellesanlegg med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Dette gjelder dog kun saker som gjelder Sameierens felles rettigheter og plikter iht. disse vedtekter eller etter vedtak truffet av årsmøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameiet på samme måte som styret.

#### 7. **STYRETS ARBEID OG BESLUTNINGER**

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, samt at sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

Styret kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan styret treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

## 8. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Styret i eierseksjonssameiene på boligområdet Søstrene Hinna 3 møter på vegne av Sameierne i sitt byggetrinn, og skal anses å ha så mange stemmer hver som det antall boliger det er i det aktuelle eierseksjonssameiet. Dersom en Sameier ikke ønsker at styret skal ha rett til å stemme på vegne av ham / henne på det enkelte årsmøte, skal han / hun varsle styret i Søstrene Hinna Fellesanlegg om dette skriftlig, og minst 2 dager før årsmøtet. Om den enkelte Sameier gir slikt varsel, har ikke styret rett til å stemme for vedkommende Sameier på møtet, og Sameieren kan dermed møte selv og avgi sin stemme.

Videre har eventuell forretningsfører og revisor i Søstrene Hinna Fellesanlegg rett til å delta på årsmøtet, med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøte.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst tolv og høyst 30 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøte kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøte behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en – 1 - uke før ordinært årsmøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

## 9. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 10 Sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært årsmøte.

## 10. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier innenfor Sameiet Søstrene Hinna har 1 stemme (se også punkt 8, første ledd om representasjon og stemmantall). Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene.
- Endringer av Garasjeanlegget som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Andre rettslige disposisjoner tilknyttet Garasjeanlegget som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere som beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 11.

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

Årsmøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameiere sin bekostning. Ei heller kan årsmøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

## 11. FORDELING OG INNKREVIING AV FELLESKOSTNADER

Styret sørger for at hver Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv. av Garasjeanlegget, herunder også utgifter til forretningsfører.

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

Felleskostnadene fordeles med likt beløp til hvert Sameier (med Sameier regnes hver enkelt boenhet for én Sameier, uavhengig av antall medlemmer i husstanden), men slik at Sameiere som ikke har parkeringsplass skal betale 50 % av det beløpet som er fastsatt i budsjettet for det aktuelle driftsår.

**12. BETALING AV FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra forretningsfører eller Styret.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier.

**13. FORSIKRING**

Garasjeanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

\*\*\*\*\*

Disse vedtektene er enstemmig vedtatt

\*\*\*\*\*



Norconsult Norge AS  
Postboks 626  
1303 SANDVIKA

Dato: 07.03.2025  
Saksnummer: 22/20013-31  
Deres ref.: Einar Rosvoll

**Midlertidig brukstillatelse (1) for BB4, B2 og B3 med tilhørende uteområder og del av parkering og trappeoppgang under BB3 - Gnr/bnr 17/2890 (17/1459)**

|                   |                                                                |
|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| Byggestedsadresse | Condeep-veien 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51 og 53 |
| Ansvarlig søker   | Norconsult Norge AS                                            |
| Tiltakshaver      | Shu 2 AS                                                       |

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 14.02.2025.

**Kommunens vedtak**

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

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 19.08.2023.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

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

**Send inn søknad om ferdigattest**

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplass.
2. Vilkår i e-post fra Brannrådgiveren AS 06.11.2024 om bruk av parkeringskjeller før BB3 ferdigstilles, må følges.
3. Hovedstoppekran i vannskap merkes før leiligheter tas i bruk.
4. To kraner var markert som hovedstoppekran i teknisk rom. Det bør presiseres hvilken kran som skal benyttes ved lekkasjer.
5. Terskel fra sluse til parkeringskjeller og på verandadør i 1. etasje ble målt til ca. 4 cm. Alle terskler i samme posisjon kontrolleres og bekreftes rettet senest til søknad om ferdigattest.

---

**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

6. Eksponert mineralull i parkeringskjeller kles inne før boligene tas i bruk.
  7. Adkomst til avfallsinnkast utbedres midlertidig før boligene tas i bruk.
  8. Prosjektert løsning for å stenge gatetun for vanlige biler, men sikre adkomst for utrykningskjøretøy i henhold til reguleringsbestemmelsens § 6.3, må sendes inn. Løsning for å stenge for vanlige bilder må være etablert før boligene tas i bruk.
  9. Murarbeid på lekeplass ferdigstilles før boligene tas i bruk.
  10. Valgt løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygde sisterner dokumenteres senest til søknad om ferdigattest.
- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 03.11.2025, i henhold til søknad.

#### **Ansvar**

Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. [pbl § 23-3 andre ledd](#).

#### **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](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no) eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

#### **Har du spørsmål?**

Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på [postmottak.bos@stavanger.kommune.no](mailto:postmottak.bos@stavanger.kommune.no).

For innsyn i byggesaker se [her](#)

Med hilsen

Anna Berthelsen  
fungerende seksjonssjef byggesak

Trude Katrine Hermanrud  
saksbehandler

Kopi til:  
Shu 2 AS, Strandkaiaen 24005 STAVANGER

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*



Stavanger  
kommune

NORCONSULT NORGE AS  
Att.Einar Rosvoll  
Postboks 626  
4068 STAVANGER

Dato 13.05.2025  
Saksnr. 2025/228557 - 3  
Deres ref.  
Side 1

**Midlertidig brukstillatelse (2) for BB3 og resterende del av  
parkeringskjeller - Condeep-Veien 25 - 17/2890 - Blokker, rekkehus og  
parkeringsanlegg**

Tiltakshaver: SHU 2 AS  
Ansvarlig søker: NORCONSULT NORGE AS  
Søknad mottatt: 24.04.2025  
Søknad komplett: 24.04.2025

## Vedtak

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

Midlertidig brukstillatelse er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 19.08.2023.

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

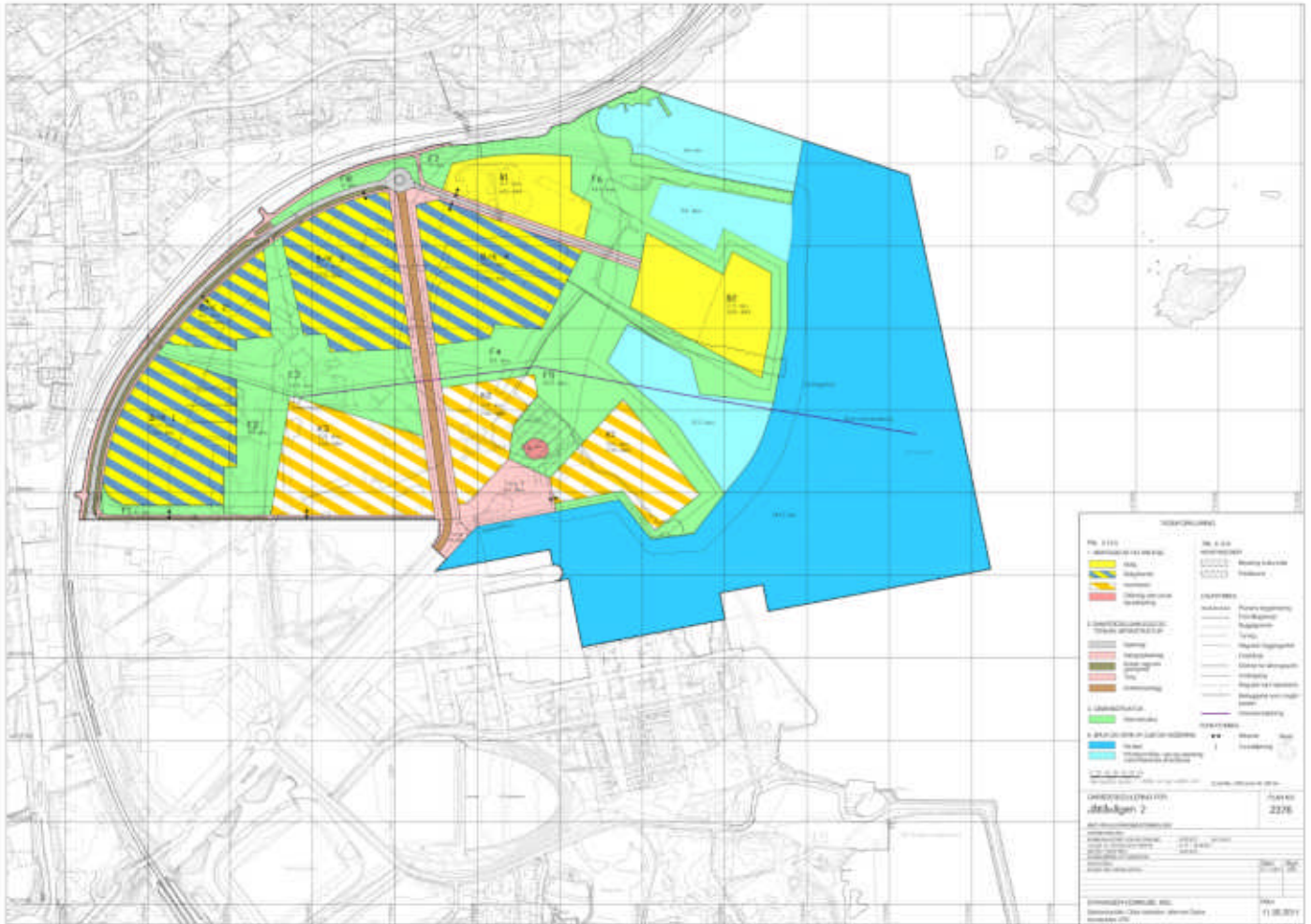
Det er seksjon Byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

## Send inn søknad om ferdigattest

Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til 03.11.2025, i henhold til søknad.

**Postadresse**  
Postboks 8001, 4068 STAVANGER  
**Besøksadresse**  
Olav Kyrres Gate 23

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





## Reguleringsbestemmelser for plan 2541P. Detaljregulering for Jåttåvågen felt BK1. Hinna bydel.

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 12.11.2015 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

| Endringer           |                                                      |             |
|---------------------|------------------------------------------------------|-------------|
| Vedtaksdato         | Beskrivelse                                          | Hjemmel     |
| Delegert 12.04.2021 | Endret §§ 4.1, 5.2, 5.3, 5.8, 5.12, 5.26, 6.3 og 6.6 | pbl § 12-14 |
| Delegert 22.10.2021 | Endret § 9                                           | pbl § 12-14 |
| Delegert 22.02.2022 | Endret § 5.8 og § 5.9                                | pbl § 12-14 |
| Delegert 11.10.2023 | Endret § 2.3, § 5.7 og § 5.8,                        | pbl § 12-14 |

### § 1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for bolig og næringsbygg med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Planens formål er i tillegg å planlegge for uterom av høy kvalitet, i tråd med *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2*.

### § 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

#### § 2.1 Rekkefølgekrav og energiløsninger

Søknad om rammetillatelse skal redegjøre for oppfyllelse av rekkefølgekrav og valg av energiløsninger.

#### § 2.2 Detaljert beregning av støyforhold

Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene og støynivå som skyldes støy fra vei og jernbane skal ligge under 55 Lden, jf. T-1442, ved uteoppholdsarealer. Gjeldende retningslinjer i T-1442 skal også overholdes i bygge- og anleggsperioden. Støyrapport fra Sinus AS av 03.11.2014 viser hvilke bygg og uteområder som vil ha for høye støynivåer. Søknad om rammetillatelse skal inneholde detaljerte støyberegninger for de aktuelle bygg og uteområder, og det skal redegjøres for nødvendige avbøtende tiltak.

#### § 2.3 Utomhusplan

##### Overordnet utomhusplan

Det skal utarbeides en overordnet utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal fastsette hovedgrep og hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantede arealer, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser), høyder på terreng, bebyggelse og trafikkarealer, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Prinsipper for løsninger skal vises.

##### Detaljert utomhusplan

Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for trafikkarealer og grønnstruktur. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Den skal være basert på

prinsippene om universell utforming samt på *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2*. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer.

Utomhusplaner for torg må utarbeides under ett, ellers kan egne utomhusplaner utarbeides for hvert utbyggingstrinn. Utbyggingstrinn for boligområdet tilsvarer tre boligkvartaler: Søndre kvartal: B1, BB1 og BB2. Midtre kvartal: B2, B3, BB3 og BB4. Nordre kvartal: B4, BB5 og BB6.

## **§ 2.4 Anleggsplan**

Det skal lages en egen risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til massetransport. Transporten må planlegges slik at den er til minst mulig sjenanse og hinder for eksisterende bolig- og næringsvirksomhet. Det skal utarbeides en plan for anleggstrafikk og annen trafikk i og utenfor planområdet i anleggsperioden. Planen skal vise hvordan sikkerheten til syklende og gående er ivarettatt. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for tiltak kan gis.

## **§ 2.5 Plan for grunnforhold**

Det skal utarbeides en plan for håndtering av forurenset grunn. Planen skal være godkjent av forurensingsmyndighetene før det kan gis igangsettingstillatelse.

## **§ 2.6 Kvalitetsprogram og miljøregnskap**

Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for hvordan krav gitt i Kvalitetsprogram utarbeidet av Smi energi & miljø as av 28.01.15 vil bli oppfylt. Det skal lages et eget miljøregnskap for utbyggingen. Redegjørelsen og miljøregnskapet skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis for det enkelte bygg.

Det skal utarbeides mobilitetsplan ved etablering av virksomhet i tråd med kommuneplanens bestemmelse punkt 2.6.

## **§ 2.7 Formingsveileder for rekkehus B1, B2, B3 og B4**

Detaljert formingsveileder for pergolaer, skillevegger og terrassebelegg skal utarbeides og legges ved rammesøknad.

# **§ 3 REKKEFØLGEKRAV**

## **§ 3.1 Infrastruktur**

Før brukstillatelse gis skal nødvendig infrastruktur være på plass eller sikret opparbeidet. Nødvendig infrastruktur for felt BK1 er

- Veganlegg T7 i kommunedelplan for Jåttåvågen
- Scenerommet A5 i kommunedelplan for Jåttåvågen
- Undergang U med ramper i felt F1 samt undergang under fv44 i plan 2376
- Gang / sykkelvei G/S1, G/S2 og G/S3 i plan 2376
- Friområder F1 og F2 i plan 2376 med gangveier

## § 3.2 Uterom

### Felles

Utearealer skal oppfylle gjeldende støykrav. Eventuelle støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse for byggene.

### Uteoppholdsareal

Opparbeidelse av uteoppholdsareal kan skje trinnvis knyttet til byggetrinn. Se § 5.14-§ 5.20. Beplantning innenfor grøntområder skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

### Torg

Torget skal opparbeides i takt med utbyggingstrinn. Før det gis brukstillatelse for boligene i et kvartal, skal torget være opparbeidet så langt nordover at tilgang til tilliggende gatetun er sikret. Før det gis brukstillatelse for næringsbygg, skal torg være opparbeidet så langt nordover at tilgang til næringsbygg er sikret.

### Gatetun

Gatetun 1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B1, B2, BB1 og BB2. Gatetun 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B3, B4, BB3, BB4, BB5 og BB6.

### Lekeplasser

Lek 1 og Lek 4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B1, BB1 og BB2. Lek 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B2, B3, BB3 og BB4. Lek 3 og Lek 5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B4, BB5 og BB6.

### Undergang ved sørvestre hjørne av planområdet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg innenfor K/T/N, skal undergang, ramper og trapper være ferdig prosjektert.

## § 3.3 Veiareal

### Vei

V1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

### Gangveier

GV1 og GV2 skal opparbeides samtidig med F1.  
GV3 skal opparbeides samtidig med nordre del av torget.  
GV4 og GV5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB1.  
GV6 og GV7 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB2.  
GV8 og GV9 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB3.  
GV10 og GV11 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB4.  
GV12 og GV13 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB5.  
GV13 og GV14 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for BB6.  
GV15 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B4.

## § 3.4 Parkering

Eventuell trinnvis utbygging av P-kjeller skal skje i takt med boligkvartals- og næringsutbygging. Tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil og sykkel skal være etablert før det gis brukstillatelse for det enkelte bygg. Nedgang til P-kjeller i samme eller tilgrensende kvartal skal være etablert før det gis brukstillatelse for det enkelte bygg.

### **§ 3.5 Renovasjonsanlegg**

Nedgravde avfallscontainere på R1 skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis for B1, B2, BB1 og BB2. Nedgravde avfallscontainere på R2 skal være ferdig etablert før brukstillatelse gis for B3, B4, BB3, BB4, BB5, BB6.

## **§ 4 FELLESBESTEMMELSER**

### **§ 4.1 Energiforsyning og miljø**

Energiløsningene skal være enkle, robuste og ha lang levetid, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen.

Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger, samt klimaeffektive byggematerialer.

Alle nybygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg, jf. pbl. § 27-5. Alle bygg skal tilrettelegges for vannbåren varme. Det kan gjøres unntak fra tilknytningsplikten dersom det kan dokumenteres at bruk av alternative løsninger for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning, jfr. pbl § 27-5 2.ledd.

### **§ 4.2 Estetisk kvalitet**

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på god landskapstilpasning og urban utforming. Uteområder skal i størst mulig grad være sammenkoblet med tilstøtende offentlige grøntområder.

### **§ 4.3 Universell utforming**

Uterom skal utformes etter prinsippene for universell utforming. Bygninger skal være tilpasset bevegelses- og orienteringshemmede, synshemmede og miljøhemmede. Det skal ikke velges planter som er til sjenanse for mennesker med astmatiske eller allergiske plager.

### **§ 4.4 Parkering for bil og sykkel**

#### Bil

Parkering skal anlegges i privat, men offentlig tilgjengelig, parkeringsanlegg under bakken, med unntak av 12 korttidsparkeringsplasser på bakkeplan. 4 av disse skal være HC-plasser. Parkeringsanlegg skal dimensjoneres for 0,9 parkeringsplasser pr. 100m<sup>2</sup> BRA. Det legges til rette for EI-lading av biler. 5% av plassene skal være handicap-plasser.

### Sykkel

Det skal anlegges minimum 4 sykkelparkeringsplasser pr 100 m<sup>2</sup> BRA næringsareal. Disse skal plasseres innomhus eller på egne overdekkede plasser.

Det skal være minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. Disse skal plasseres innomhus eller på egne overdekkede plasser.

### **§ 4.5 Renovasjonsløsning**

For boliger skal renovasjon ivaretas ved nedgravde søppelcontainere. Områdene for nedgravde containere skal utformes i tråd med kommunalteknisk avfallsnorm for Stavanger kommune.

For næringsbebyggelse skal all avfallshåndtering, som containere, komprimatorer og lignende, løses inne i bygningsmassen. Utelager er ikke tillatt.

### **§ 4.6 Vegetasjon og biodiversitet**

Området skal ha et grønt preg. Det skal være tilstrekkelig antall trær, iht. til intensjon vist på illustrasjonsprosjektets utomhusplan. Det skal være tilstrekkelig vekstmasser for trær, dvs. minimum 100 cm jordtykkelse. Uteområder skal utformes med et planteutvalg som fremmer biodiversitet, jmf *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2*.

### **§ 4.7 Overvannshåndtering**

Det skal utvikles et helhetlig system for en bærekraftig håndtering av overvann i området, i tråd med kapittel "Bærekraftig vannhåndtering" i *Overordnet landskapsplan Jåttåvågen 2 Verktøykasse/ formingsprinsipper*. infiltrere når det regner litt, forsinke og fordrøye når det regner mye, og sikre trygge flomveier ved ekstrem nedbør. Det skal brukes Norsk Vanns vannhåndteringsprinsipp (2008) med hensyn til klimatilpasning i urbane situasjoner. Utearealene utformes med stort innslag av plantefelt og plen, og det skal tilstrebes størst mulig permeabilitet for faste dekker. Forsinkning og fordrøying av overflatevann ivaretas ved etablering av grønne takflater, åpne løsninger i grøntareal eller som tekniske installasjoner i bakken.

## **§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 5.1 Utnyttelsesgrad**

Tillatt utnyttelsesgrad for hele området er maksimalt 170 %- BRA bruksareal. I BRA skal følgende ikke regnes med: felles redskapsboder, boder i underetasje og parkering under bakken. Tenkte plan i atrier i kontorbygg regnes ikke med i BRA.

Hvert bygg er regulert ved fotavtrykk og gesimshøyder, samt maksimal BRA. For boligene er det i tillegg satt et maksimalt etasjeantall. Byggegrenser og gesimshøyder er markert på plankart. Der det ikke er vist byggegrense, gjelder formålsgrense som byggegrense.

### **§ 5.2 P-kjeller**

Parkeringskjeller tillates anlagt under alle felt bortsett fra Lek 4, Lek 5 (kvartalslekeplasser), GV1 og GV2. Under private og felles uteoppholdsplasser på bakkeplan, sandlekeplasser, torg og gatetun skal dekket over parkeringskjeller dimensjoneres for å tåle overdekning på 100 cm jord. Der dekket skal være tilgjengelighet for vedlikeholds- og utrykningskjøretøy, skal det dimensjoneres i samsvar med brannvesenets krav om dimensjonerende akseltrykk.

### **§ 5.3 Havstigningstiltak**

All bebyggelse skal legges slik at laveste gulvhøyde i rom for varig opphold ikke ligger lavere enn kote 3,5. Areal under denne koten må dimensjoneres for å tåle vanninntrengning eller må bygges som vannsikker konstruksjon.

### **§ 5.4 Fasadematerialer**

Hovedfasadematerialer for alle bygg skal være tegl og eller tre og eller skifer.

### **§ 5.5 Byggeområde K/T/N**

K/T/N er regulert til kontor, tjenesteyting og næring. Maksimum tillatt BRA for K/T/N er 22900 m<sup>2</sup>.

K/T/N tillates delt opp i inntil tre separate bygg. Skillet mellom dem skal gå der torget har utvidelser mot vest. K/T/N skal ha flate tak. Enkeltelementer som rekkverk, piper, sjakter, trapperom og tekniske rom kan etableres over de angitte gesimshøyder.

Det skal settes av plass til publikumsrettede funksjoner i 1. etasje. Det tillates areal- og arbeidsplassintensiv, kunnskapsbasert virksomhet, både kontorbasert virksomhet, men også lettere produksjon tilknyttet laboratorie- eller høyteknologisk virksomhet. Utover dette tillates servicefunksjoner og andre funksjoner knyttet til kultur, rekreasjon og fritid. Virksomheten skal ikke være i konflikt med boligformålet mht. trafikk, støy, lukt og annen forurensing. Lager - og industrivirksomhet tillates ikke.

Det skal integreres en energisentral fra Lyse på bakkeplan innenfor formålet. Krav fra Lyse knyttet til energisentralen skal ivaretas.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygg innenfor K/T/N, skal undergang, ramper og trapper være ferdig prosjektert. Ramper, trapper og forstøtningsmurer til undergangen kan plasseres innenfor KTN. Bygget skal plasseres slik at det ikke er i konflikt med dette.

### **§ 5.6 Fellesbestemmelse for boligbebyggelse B1-B4 og BB1-BB6**

Byggene skal ha flate tak. Det skal legges vekt på fleksible og robuste planløsninger. Det skal være variert størrelse på boenhetene. Minste boligstørrelse er 40 m<sup>2</sup> BRA. Minst 50% av leilighetene skal være 3-roms eller større. Det skal settes av areal til sportsbod i kjeller. Det skal avsettes minimum 1 m<sup>2</sup> per boenhet til innvendige fellesarealer som festlokale, gjesterom eller lignende. Det skal etableres minimum ett slikt areal per kvartal. Hver leilighet skal ha minst 6 m<sup>2</sup> privat uteareal på bakkeplan, balkong og eller utenfor gangsgang på svalgang. Alle boliger skal ha tilgang til et solrikt uteareal i nærhet til boligen.

### **§ 5.7 Rekkehus B1, B2, B3, B4:**

B1, B2, B3 og B4 er regulert til rekkehus. Rekkehusene tillates oppført i tre etasjer. Maksimum tillatt BRA for B1 er 630 m<sup>2</sup>, for B2 930 m<sup>2</sup>, for B3 790 m<sup>2</sup> og for B4 558 m<sup>2</sup>.

Øverste etasje skal være inntrukket på sørsiden iht. byggegrenser vist på plankart. Det tillates oppført pergola og en utebod på maksimalt 1,20 meters bredde mellom takterrassene, utenfor byggegrense. Det tillates ikke ulike typer pergolaer og uteboder på den samme rekkehusrekka.

Alle boligene skal orienteres mot minst to himmelretninger.

Sykkelparkering skal være integrert i bygningskroppens 1. etasje, i B1, B2 og B3, på begge gavlsider.

Private uteoppholdsarealer skal utformes med et grønt og frodig preg. Det tillates terrasser med fast belegg eller treplating på nordsidene av husene. Alle hus i en rekke må ha samme type terrassebelegg. Private uteoppholdsarealer på sørsidene skal utformes som plener og eller plantefelt. Biloppstillingsplasser tillates ikke på de private uteoppholdsarealene. Skillevegger 4 m ut fra fasaden mellom terrassene på nordsiden av byggene tillates. Skilleveggene skal være maks 2 m høye og like for hele rekken. All annen avgrensning skal være i form av hekker eller annen vegetasjon.

### **§ 5.8 Boligblokker BB1, BB3 og BB5:**

BB1, BB3 og BB5 er regulert til boligblokker. De tillates oppført i fire etasjer. Maksimum tillatt BRA for BB1 er 1750 m<sup>2</sup>, for BB3 2650 m<sup>2</sup> og for BB5 1991 m<sup>2</sup>.

Øverste etasje skal være inntrukket mot øst, iht. byggegrense vist på plankart.

Alle leilighetene skal orienteres mot minst to himmelretninger, med unntak av 17 vestvendte boenheter i BB3 og BB5.

Mot vest skal det innenfor formålsgrense anlegges en privat uteplass utenfor hver leilighet i 1. etasje. Svalganger og balkonger tillates anlagt utenfor byggegrense, innenfor formålsgrense, mot vest og øst. Fra og med 2. etasje tillates det svalganger utenfor formålsgrense mot nord, og balkonger utenfor formålsgrense mot sør, se § 5.12.

For BB3 tillates balkonger utenfor formålsgrensen over f\_U5.

Trapperom som fungerer som felles nedgang til P-kjeller for hele kvartalet, skal integreres i bygningskroppene. Rømningstrapper skal integreres i bygningskroppene.

Uteoppholdsarealer mot gårdsrommene utformes som grønne forhager med plen og eller plantefelt. Avgrensning mellom forhagene skal være i form av hekker eller annen vegetasjon.

### **§ 5.9 Boligblokker BB2, BB4 og BB6:**

BB2, BB4 og BB6 er regulert til boligblokker. BB2, BB4 og BB6 skal ha to ulike høyder per bygg, med minimum en etasjes sprang mellom dem. De tillates oppført i henholdsvis fem, seks og sju etasjer.

Maksimum tillatt BRA for BB2 er 2750 m<sup>2</sup>, for BB4 2750 m<sup>2</sup> og for BB6 2500 m<sup>2</sup>.

Minimum 50% av leilighetene skal orienteres mot minst to himmelretninger. For de øvrige tillates ikke ensidig orientering mot nord eller øst.

Balkonger tillates innglasset. Det tillates ikke ulik type innglassing på den samme blokka.

Det tillates anlagt takterrasser på den laveste delen av takflatene.

### **§ 5.10 Energianlegg EA**

Energisentral skal betjene alle boligene. Den skal utformes iht. krav fra Lyse.

### **§ 5.11 Renovasjonsanlegg R1 og R2**

R1 og R2 er felles for alle boligformålene.

### **§ 5.12 Fellesbestemmelse kjørbare uteoppholdsarealer**

U7, U8, U10 og U11 skal opparbeides med kjørbart, grønt dekke i armert gress eller tilsvarende på områder for brannbiloppstilling. Størrelse og plassering er angitt på illustrasjonsprosjektets utomhusplan.

### **§ 5.13 Fellesbestemmelse uteoppholdsarealer som tillates overbygget**

U10, U14 og U15 tillates overbygget av svalgang på nordre kortside av tiliggende boligformål fra 2. etasje og oppover, inntil 2 m utover formålsgrense.  
U2, U5 og U9 tillates overbygget av balkong på søndre kortside av tiliggende boligformål fra 2 etasje og oppover, inntil 2 m utover formålsgrense.

### **§ 5.14 Fellesbestemmelse uteoppholdsarealer som tillates bebygget med redskapsbod**

På U2 og U9 tillates det satt opp redskapsbod på inntil 15 m<sup>2</sup>.

### **§ 5.15 Uteoppholdsareal U2, U3 og U14**

U2, U3 og U14 er felles for BB1 eller fremtidige parseller av denne.

### **§ 5.16 Uteoppholdsareal U4**

U4 er felles for BB2 eller fremtidige parseller av denne.

### **§ 5.17 Uteoppholdsareal U5, U6 og U15**

U5, U6 og U15 er felles for BB3 eller fremtidige parseller av denne.

### **§ 5.18 Uteoppholdsareal U7 og U8**

U7 og U8 er felles for BB4 eller fremtidige parseller av denne.

### **§ 5.19 Uteoppholdsareal U9, U10 og U12**

U9, U10 og U12 er felles for BB5 eller fremtidige parseller av denne.

### **§ 5.20 Uteoppholdsareal U11**

U11 er felles for BB6 eller fremtidige parseller av denne.

### **§ 5.21 Uteoppholdsareal U1 og U13**

U1 og U13 er felles for K/T/N eller fremtidige parseller av denne.

### **§ 5.22 Fellsbestemmelse for lekeplasser Lek1, Lek2 og Lek3:**

Lek1, Lek2, Lek3 skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormen og utomhusplan, jmf. § 2.3, og i henhold til [Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland](#). Sandlekeplassene skal utformes med varme materialer som for eksempel tre, både som beleggs-, kant-, og møbleringsmateriale. Lekeplassene skal i tillegg ha et stort innslag av vegetasjon, både trær, busker og staudebed. Vegetasjon skal brukes til infiltrasjon av regnvann (regnbed) og til sonedeling.

### **§ 5.23 Lek1:**

Lek1 er felles for B1, BB1 og BB2.

### **§ 5.24 Lek2:**

Lek2 er felles for B2, B3, BB3 og BB4. Det tillates satt opp redskapsbod på inntil 15 m<sup>2</sup> på området.

### **§ 5.25 Lek3:**

Lek3 er felles for B4, BB5 og BB6.

### **§ 5.26 Lekeplasser Lek4 og Lek5:**

Lek4 og Lek5 er offentlige. De skal opparbeides som kvartalslekeplasser i henhold til lekeplassnormen og utomhusplan, jmf. § 2.3, og i henhold til [Norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland](#). Kvartalslekeplassene skal opparbeides som grønne områder med mye gress og varierte terrengformer som skaper ulike soner og rom. Kvartalslekeplassene skal suppleres med kraftige buskvolumer. Kryssende gangveger og oppholdsplasser utformes med pakket turveigrus, eller annet permeabelt dekke.

## **§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 6.1 Fellesbestemmelse**

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Sør Rogaland. Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.), både privat og kommunalt, skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av kommunen. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

### **§ 6.2 Veg V1**

V1 er felles for alle byggformålene innenfor planområdet. Der den krysser over torget, skal den ha samme belegg som torget. Rampe ned til P-kjeller skal ha skille mellom felt for sykkeltrafikk og felt for biltrafikk.

### **§ 6.3 Fellesbestemmelse for Gatetun 1 og Gatetun 2**

Gatetunene skal utformes på en måte som skaper uformelle møte-, oppholds- og lekeområder for beboerne. De skal utføres med ulike typer faste dekker, som kombinert med møbler, beplantning og åpne vannrenner/regnbed, skal gi et frodig inntrykk og en høy kvalitet. Det skal plantes minimum 1 tre i hvert gatetun. Belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede. Det skal være et stort innslag av kjørefaste, permeable dekker som f.eks. steinstøv, armert gress eller belegningsstein med brede fuger. Asfaltflater kan benyttes kombinert med brede kanter av marktegl.

Gatetunene skal være stengt for ordinær bilkjøring, men må opparbeides på en måte som sikrer adkomst for utrykningskjøretøy.

### **§ 6.4 Gatetun 1**

Gatetun 1 er felles for B1, B2, BB1 og BB2.

## **§ 6.5 Gatetun 2**

Gatetun 2 er felles for B3, B4, BB3, BB4, BB5, BB6.

## **§ 6.6 Torg**

Torg er felles for alle byggeformålene. Torget skal utformes som et åpent, inviterende og trygt oppholds- og samlingssted. Det skal skapes tydelige inngangssoner til næringsbyggene på torget. Materialbruk, utførelse, møblement og utstyr skal være av høy kvalitet. Torget skal ha frodig beplantning som fremmer biologisk mangfold, Utebelysning skal være av høy kvalitet og ha heniktsmessig plassering. Belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede.

Torget skal være stengt for ordinær bilkjøring, dvs. det tillates kun varetransport, adkomst for uttrykningskjøretøy og gjestetransport/kjøring til gjesteparkeringsplasser.

Utekafémøblering eller lignende tilknyttet virksomheten innenfor formål K/T/N tillates på torget.

Nedganger til parkeringskjeller tillates plassert på torget.

Torget skal opparbeides i henhold til utomhusplan, jmf. §2.3.

Torg tillates ikke avstengt.

## **§ 6.7 Fellesbestemmelse for gangveger GV1 – GV15**

Belegning på gangveger skal være velegnet for bevegelseshemmede. Asfaltflater kan benyttes kombinert med brede kanter av marktegl.

## **§ 6.8 Gangveg GV1, GV2 og GV3**

GV1, GV2 og GV3 er offentlige.

## **§ 6.9 Gangveg GV4 og GV5**

GV4 og GV5 er felles for BB1 eller framtidige parseller av denne.

## **§ 6.10 Gangveg GV6**

Gangveg GV6 er felles for BB2 eller framtidige parseller av denne.

## **§ 6.11 Gangveg GV7**

GV7 er felles for B1, B2, BB1 og BB2 .

## **§ 6.12 Gangveg GV8 og GV9**

Gangveg GV8 og GV9 er felles for BB3 eller framtidige parseller av denne.

## **§ 6.13 Gangveg GV10**

Gangveg GV10 er felles for BB4 eller framtidige parseller av denne.

## **§ 6.14 Gangveg GV11**

GV11 er felles for B3, B4, BB3, BB4, BB5, BB6.

### **§ 6.15 Gangveg GV12**

GV12 er felles for BB5 eller framtidige parseller av denne.

### **§ 6.16 Gangveg GV13**

GV13 er felles for BB5 og BB6 eller framtidige parseller av disse.

### **§ 6.17 Gangveg GV14**

Gangveg GV14 er felles for BB6 eller framtidige parseller av denne.

### **§ 6.18 Gangveg GV15**

Gangveg GV15 er felles for B4 eller framtidige parseller av denne.

### **§ 6.19 Parkering P1 og P2**

Parkering P1 og P2 er felles for boligformålene. Parkering P1 og P2 tillates overbygget av svalgang på nordre kortsida av tilliggende boligformål fra 2 etasje og oppover, inntil 2 m utover boligformålets formålsgrænse.

### **§ 6.20 Parkering P3 og P4**

Parkering P3 og P4 er felles for K/T/N.

### **§ 6.21 Sykkelparkering f\_S**

Sykkelparkering f\_S er felles for BB5, B4 og BB6.

## **§ 7 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 7.1 Grønnstruktur o\_G1**

G1 tillates overbygget fra 2. etasje og oppover. Det tillates plassert søyle på G1. G1 skal være offentlig.

## **§ 8 HENSYNSSONER**

### **§ 8.1 Sikringssone friskt**

Innenfor viste sikringssoner friskt tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten over

0,5 m. Søylar, skilt og høystammede trær tillates innenfor sikringssoner friskt. Der frisktssonene for gang og sykkeltrafikk overlapper boligformål, tillates overbygning av frisktssonene fra og med andre etasje, innenfor byggegrense.

## **§ 9 BESTEMMELSESONMRÅDER**

### **Bestemmelsesområde oppstillingsplass for brannbil #1 - #7**

Innenfor bestemmelsesområdet #1 - #7 skal det settes av areal til brannbil- oppstillingsplass. Det skal være hardt dekke og ingen møblering som hindrer tilkomst for brannbil.

Skjøte<sup>1)</sup>

|                                                   |  |                                                                                    |  |
|---------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Innsenders navn<br>Advokatfirmaet Schjødt AS      |  | Plass for lenketilrettelegging                                                     |  |
| Adresse<br>Postboks 440                           |  |  |  |
| Postnr.   Poststed<br>4002   Stavanger            |  | Doknr.: 276870   Tinglyst: 11.03.2025<br>STATENS KARTVERK                          |  |
| (Under-) organisasjons-/fødselsnr.<br>997 554 701 |  | Ref. nr.<br>501754-602                                                             |  |

Opplysningene i feltene 1-8 registreres i grunnboken

|                                |             |      |      |           |             |              |
|--------------------------------|-------------|------|------|-----------|-------------|--------------|
| 1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup> |             | Gnr. | Bnr. | Festestr. | Seksjonsnr. | Ideell andel |
| Kommunenumr.                   | Kommunenavn | 17   | 2890 |           | 1-71        | 1/1          |

|                                                                                           |                                                                     |                                                                                                      |                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Overdragelsen gjelder bygg på leiet grunn                                                 | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten                                                      | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale                      | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i løft for underskifter og bekreftelser        | <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder menselasjon, skal andelens størrelse oppgis | Størrelse ideell andel                                              | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |

Beskrivelse

☒ 1 Bebyggt ☐ 2 Ubebyggt

Brak av grunn

☒ B Bolig ☐ F Fritids- eiendom ☐ V Forretning/ kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Fritids- enebolig ☐ TB Tomanns- bolig ☐ RK Røkkhus- kjede ☒ BL Blokk- leilighet ☐ AN Annet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 2. Kjøpesum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                     |
| kr 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Utløst til salg på det frie marked                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei |
| Omsættningstype                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangs- aukasjon <input type="checkbox"/> 5 Utskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte- oppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samselskap <input type="checkbox"/> 8 Annet |                                                                     |
| Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |

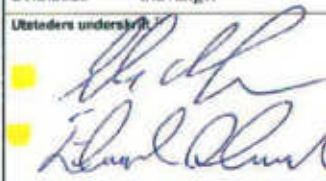
|                                                                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>                                                                    |  |
| kr 10 000 (transport av festeretten til en eiendom hvor et nybygg er under oppføring, jf. stortingsvedtak § 3) |  |

|                                                |                              |
|------------------------------------------------|------------------------------|
| 4. Overdras fra                                |                              |
| Fødselsnr./Org. nr. <sup>4)</sup><br>984023537 | Navn<br>Jåttåvågen Brygge AS |
| Ideell andel<br>1/1                            |                              |

|                                                                     |                                   |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 5. Til                                                              |                                   |
| Fødselsnr./Org. nr. <sup>4)</sup><br>935011566                      | Navn<br>Sameiet Sestrene Hinna II |
| Fast bosted i Norge                                                 |                                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |                                   |
| Ideell andel<br>1/1                                                 |                                   |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                                   |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                                   |
| <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei            |                                   |

|                                                                                                   |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 6. Særskilte avtaler                                                                              |  |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                       |  |
| Nye fester vilkår iht. vedlegg i skal tinglyses og erstatte de tidligere tinglyste fester vilkår. |  |

|      |                         |
|------|-------------------------|
| Dato | Utskederens underskrift |
|------|-------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------|
| Andre avtaler (som ikke skal innfylles)                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                           |
| <b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>1)</sup></b><br>Jeg/vi erklærer at mit/vår erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23                                                                             |                                            |                           |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sted                                       |                           |
| Kjøpers/erverters underskrift                                                                                                                                                                                                                                             | Gjenta med blokkbokstaver                  |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                           |
| <b>8. Erklæring om sivilstand mv. <sup>2)</sup></b><br><b>1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b><br><input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.                                        |                                            |                           |
| <b>2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?</b><br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.                                                              |                                            |                           |
| <b>3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/dens ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?</b><br><input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen. |                                            |                           |
| <b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                           |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                      | Sted                                       |                           |
| 21.2.2025                                                                                                                                                                                                                                                                 | Stavanger                                  |                           |
| Utsteders underskrift                                                                                                                                                                                                                                                     | Gjenta med maskin eller blokkbokstaver     |                           |
|                                                                                                                                                                                         | Jåttåvågen Bygge AS                        |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           | v/Eirik Iversen                            |                           |
|                                                                                                                                                                                        | v/Erlend Løge Aarstad                      |                           |
| Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                                                                                            |                                            |                           |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                           |
| <sup>3)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.                                                               |                                            |                           |
| 1. Vites underskrift                                                                                                                                                                                                                                                      | Gjenta med blokkbokstaver                  |                           |
|                                                                                                                                                                                        | Jarbjørg Grotte                            |                           |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                   | Advokat                                    |                           |
| 2. Vites underskrift                                                                                                                                                                                                                                                      | Gjenta med blokkbokstaver                  |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                           |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                           |
| Bortfesteres underskrift                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                           |
| Gjenta med blokkbokstaver                                                                                                                                                                                                                                                 |                                            |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                           |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                      | Utstodorens underskrift                    |                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                            |                           |

GA-5400 B

Skjete

Side 2 av 3

 Rett kopi bekreftes  
 Jarbjørg Grotte  
 Advokat

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                            |                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver<sup>1)</sup></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            |                                                                             |
| 1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Nei               | Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.                                       |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Nei               | Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.                                      |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                                                             |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <input type="checkbox"/> Nei               | Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen |
| <b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                            |                                                                             |
| Som eier/leier (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                            |                                                                             |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                            |                                                                             |
| Fødselsnr./Org.nr.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Underskrift                                | Gjenta med blokkbokstaver                                                   |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                                             |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjenta med blokkbokstaver                                                   |
| 1. Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                            |                                                                             |
| 1. Vitnes underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | Gjenta med blokkbokstaver                                                   |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |                                                                             |
| 2. Vitnes underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                            | Gjenta med blokkbokstaver                                                   |
| Adresse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |                                                                             |
| <b>Noter:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                            |                                                                             |
| 1) Skjålet skal utledes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjålet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret blir innkrevd i ettertid.<br>2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.<br>3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av titellier der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på <a href="http://www.kartverket.no/dokumentavgift">www.kartverket.no/dokumentavgift</a> .<br>4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.<br>5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.<br>6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.<br>7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefelles samtykke.<br>8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift. |                                            |                                                                             |
| Dato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Utstederens underskrift                    |                                                                             |

**AVTALE OM NYE FESTEVIKÅR**

inngått mellom

**Eric Victor Warnquist, D-nummer 480644****(heretter kalt Grunneier)**

og

**Sameiet Søstrene Hinna II, org.nr. 935 011 566****(heretter kalt Fester)****1. ENDRINGER I FESTEVIKÅR AVTALT IFBM. TRANSPORT AV FSTEKONTRAKT**

Det er tinglyst en festekontrakt på Grunneiers eiendom med gnr. 17 bnr. 1459 i Stavanger kommune. Festekontrakten ble tinglyst den 23. november 1967, med dagbok nr.: 501519-4/102. Hjemmelen til festeretten er tinglyst på Jåttåvågen Brygge AS, org. nr. 984 023 537.

I ettertid har det blitt fradelt en eiendom fra denne, med eget gnr/bnr: 17/2890. Denne eiendommen er / vil bli seksjonert.

I forbindelse med at Jåttåvågen Brygge AS skal transportere festeretten til Sameiet Søstrene Hinna II, org. nr. 935 011 566, har Grunneier og Sameiet Søstrene Hinna II blitt enige om slike nye festevilkår som fremgår nedenfor. Disse festevilkårene skal fullt ut erstatte alle de tidligere festevilkårene.

Ved sin signatur på denne avtale samtykker Grunneier til at festeretten overdras fra Jåttåvågen Brygge AS til Sameiet Søstrene Hinna II.

**2. TOMTEN/FESTEOBJEKTET**

Denne Avtalen gjelder hele eiendommen gnr. 17 bnr. 2890 i Stavanger kommune (Festeeiendommen). Festeeiendommen har et areal på ca. 5 455,6 m<sup>2</sup>, jf. vedlegg 1.

Festeavtalen gjelder tomt til boligformål. Partene er enige om at tomteverdien er NOK 26 400 000.

**3. FESTEAVGIFTEN**

Festeavgiften betales forskuddsvis hvert halvår, henholdsvis den 01.01. og 01.07 hvert år.

Festeavgiften reguleres årlig i samsvar med 100 % av endringene i konsumprisindeksen i perioden fra november til november.

Festeavgiften for Festeeiendommen er pr. 1. januar 2025 NOK 319 995 pr. år, sist justert i samsvar med endringen i KPI i perioden november 2023 til november 2024.

**4. FESTETIDEN**

Avtalen gjelder fra 1. april 2025 og inntil til festet blir sagt opp av Fester eller Festeeiendommen blir innløst. Fester skal ikke betale festeavgift for perioden 1. januar 2025 til 30. juni 2025, da festeavgift for denne perioden alt er betalt av den som innehar festeretten til gnr. 17 bnr. 1459, som Festeeiendommen er fradelt fra. Første gang Fester skal betale festeavgift blir således den 1. juli 2025 for perioden 1. juli 2025 til 31. desember 2025.

**5. SÆRSKILTE BESTEMMELSER**

- a) Festeren skal betale alle skatter og avgifter som måtte bli utlignet på Festeeiendommen. Heri er også inkludert eiendomsskatt. Den formuesskatt som vil bli utlignet på Grunneier som følge av denne kontrakt skal dekkes av ham. Ellers skal Grunneier være fritatt for ethvert grunneieransvar.



- Dersom det fra Stavanger kommunes side skulle bli fremsatt refusjonskrav i samband med veier, avløp eller lignende, skal slike utgifter dekkes av Fester.
- b) Grunneier har panterett i festeretten og i byggverk på Festeeiendommen for skyldig festeavgift de siste tre årene, jf. tomtefesteloven av 1996 § 14. Panteretten går foran alle rettsstiftelser i Festeeiendommen som skriver seg fra Fester.
  - c) Fester skal ha forkjøpsrett ved salg. Dog er unntatt overdragelser ved arveovergang.
  - d) Fester har full disposisjonsrett til Festeeiendommen. Fester kan fritt føre opp de bygninger som bygningsmyndighetene måtte tillate.  
  
Fester har også rett til fremfeste. Han har også rett til fritt å overdra sine rettigheter etter denne avtalen til ny fester. Festere har også rett til å pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven § 18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere.
  - e) Grunneier har intet ansvar for byggegrunnens beskaffenhet eller andre mulige forhold som måtte oppstå for Fester i forbindelse med disponeringen av området.
  - f) Fester skal ikke ha større rett til innløsning enn det som til enhver tid følger av ufravikelig lovgivning.

\*\*\*\*

Dato: 18. februar 2025

For Eric Wamouist  
  
Kirsten Clausen iht. fullmakt

For Sameiet Søstrene Hinna II

  
ERLEND L. HÅNESTAD  
  
EIRIK IVERSEN

  
Rett kopi bekreftes  
Jarbjørg Grøtta  
Folkestyret

**ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGHETER****- GNR 17 BNR 2876 I STAVANGER KOMMUNE -**

Jåttåvågen Brygge AS, org.nr. 984 023 537, innehar festeretten til gnr. 17 bnr. 2876 ("Eiendommen").

Det erklæres herved at følgende eierseksjoner i Stavanger kommune skal ha slike bruksrettigheter på Eiendommen:

- Gnr. 17 bnr. 2890 snr. 1 til 71 skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin bod på Eiendommen.
- Gnr. 17 bnr. 2890 snr. 1, 5, 10, 16, 19, 20, 22, 25, 26, 28, 29, 31 til 35, 37, 38, 41, 45, 47, 50, 51, 54, 55, 59 til 61 og 64 til 71 skal ha eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass på Eiendommen.
- Gnr. 17 bnr. 2890 snr. 17 skal ha eksklusiv bruksrett til 2 stk. parkeringsplasser på Eiendommen.

Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 17 bnr. 2876 i Stavanger kommune.

-----  
For Jåttåvågen Brygge AS

Signatur:

Navn:

Tittel:

Dato:

Erlend Løge Aanestad

Styrets leder

20.2.2025

Signatur:

Navn:

Tittel:

Dato:

Eirik Iversen

Styremedlem

20.2.2025

Doknr: 219748 Tinglyst: 25.02.2025  
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Jarbjørg Grøtte

Adm. dir.

Du har søkt på: Knr.: 1103 Gnr.: 17 Bnr.: 2890 Fnr.: Snr.: 20

Adresse(r):

Gateadresse: Condeep-veien 25  
Gatenr: 4313  
Kommune: STAVANGER  
Postkrets: 4020 STAVANGER  
Registreringsenhet:  
Statens Kartverk Oppdatert per: 11.07.2025 kl.  
13.12

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

#### HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til festerett

2025/637425-1/200 05.06.2025 OVERDRAGELSE AV  
21:00 FESTERETT MED BYGNING  
VEDERLAG: NOK 3 510 000  
Omsetningstype: Fritt salg  
SCHWEBS EINAR REINOLD  
F.NR: 310555 39963

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2024/2013999-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE  
DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

#### PENGEHEFTELSE

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

Heftelser i festerett:

1967/501519-4/102 23.11.1967 FESTEKONTRAKT - VILKÅR  
 GJELDER FESTE  
 Festetid: 30 år  
 ÅRLIG AVGIFT NOK 35,161  
 BESTEMMELSER OM  
 REGULERING AV LEIEN  
 PANT FOR FORFALT  
 FESTEAVGIFT  
 BESTEMMELSER OM  
 FORKJØPSRETT  
 BESTEMMELSER OM  
 OVERDRAGELSE AV  
 KONTRAKTEN  
 GJELDER DENNE  
 REGISTERENHETEN MED  
 FLERE  
 Overført fra: KNR: 1103 GNR: 17  
 BNR: 2890

1967/501904-1/102 02.12.1967 \*\* NYE VILKÅR  
 \*\*

1970/907392-1/102 17.08.1970 PRIORITETSBESTEMMELSE  
 PRIORITET VEKET  
 PR.VIKELSE MED PANT FOR 1  
 ÅRS FESTEAVGIFT TIL  
 FORDEL FOR SAM  
 TLIGE FASTE LÅN SOM  
 BORTBYGSLEREN HAR  
 OPPTATT OG OPPTAR

1999/19103-2/102 29.12.1999 \*\* NYE VILKÅR  
 FESTEAVGIFT GJELDER FRA  
 1.1.1999 OG ER KR. 569.240.-  
 PR. ÅR  
 VED UTLØPET AV 10 ÅR  
 PERIODE FRA 1.1.1998 DVS.  
 PR.  
 1.1.2008 SKAL  
 FESTEAVGIFTEN  
 REFORHANDLES  
 FESTEKONTRAKTEN ER  
 UOPPSIGELIG FOR BEGGE  
 PARTER  
 I TIDEN FREM TIL 1.7. 2027  
 MED RETT TIL FORNYELSE  
 HVERT  
 30 ÅR  
 Med flere bestemmelser

2013/89717-3/200 31.01.2013 \*\* NYE VILKÅR

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | Bestemmelser om utvikling av festeområdet og fradeling av eiendommer                                                                                                                                                                                            |
| 2025/276870-2/200 11.03.2025 21:00  | ** NYE VILKÅR - FESTE<br>Årlig festeavgift: NOK 319 995<br>Bestemmelser om regulering av leien<br>Bestemmelse om forkjøpsrett<br>Tomteverdi 26 400 000 kroner                                                                                                   |
| 2024/2013999-1/200 27.09.2024 21:00 | PANTEDOKUMENT<br>GJELDER FESTE<br>Beløp: NOK 400 000 000<br>Pantlaver: EIE ØKONOMI AS<br>ORG.NR: 990 025 983<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE<br>Overført fra: KNR: 1103 GNR: 17<br>BNR: 2890                                                   |
| 2024/2013999-2/200 27.09.2024 21:00 | REGISTERENHETEN KAN<br>IKKE DISPONERES OVER<br>UTEN SAMTYKKE FRA<br>RETTIGHETSHAVER<br>GJELDER FESTE<br>Rettighetshaver: EIE ØKONOMI AS<br>ORG.NR: 990 025 983<br>GJELDER DENNE<br>REGISTERENHETEN MED<br>FLERE<br>Overført fra: KNR: 1103 GNR: 17<br>BNR: 2890 |

## SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Ingen servitutter registrert.

## GRUNNDATA

2025/74169-1/200 21.01.2025  
21:00 SEKSJONERING  
Opprettet seksjoner:  
SNR: 20  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 63/5517

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.  
EIENDOMMENS  
RETTIGHETER

Servitutter:  
2025/219748-1/200 25.02.2025  
21:00 BRUKSRETT  
Rettighet hefter i: KNR: 1103  
GNR: 17 BNR: 2876  
Gjelder en bod hver  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

2025/219748-2/200 25.02.2025  
21:00 BESTEMMELSE OM  
PARKERING  
Rettighet hefter i: KNR: 1103  
GNR: 17 BNR: 2876  
Gjelder en parkeringsplass hver  
GJELDER DENNE  
REGISTERENHETEN MED  
FLERE

### Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- |                                                       |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>kr 7 150,-</b>  |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>kr 8 950,-</b>  |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr.                         | <b>kr 13 650,-</b> |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>kr 13 650,-</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på [gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt  
boligkjøp – ferdig forsikret  
hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Forbrukerinformasjon om budgiving

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniD. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det

er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

77

## Viktig avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

# Løsere og tilbehør



## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av

avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**Listen over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen ved salg når annet ikke fremgår av markedsføring eller er avtalt:**

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varme-pumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVENTILATORER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER:** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

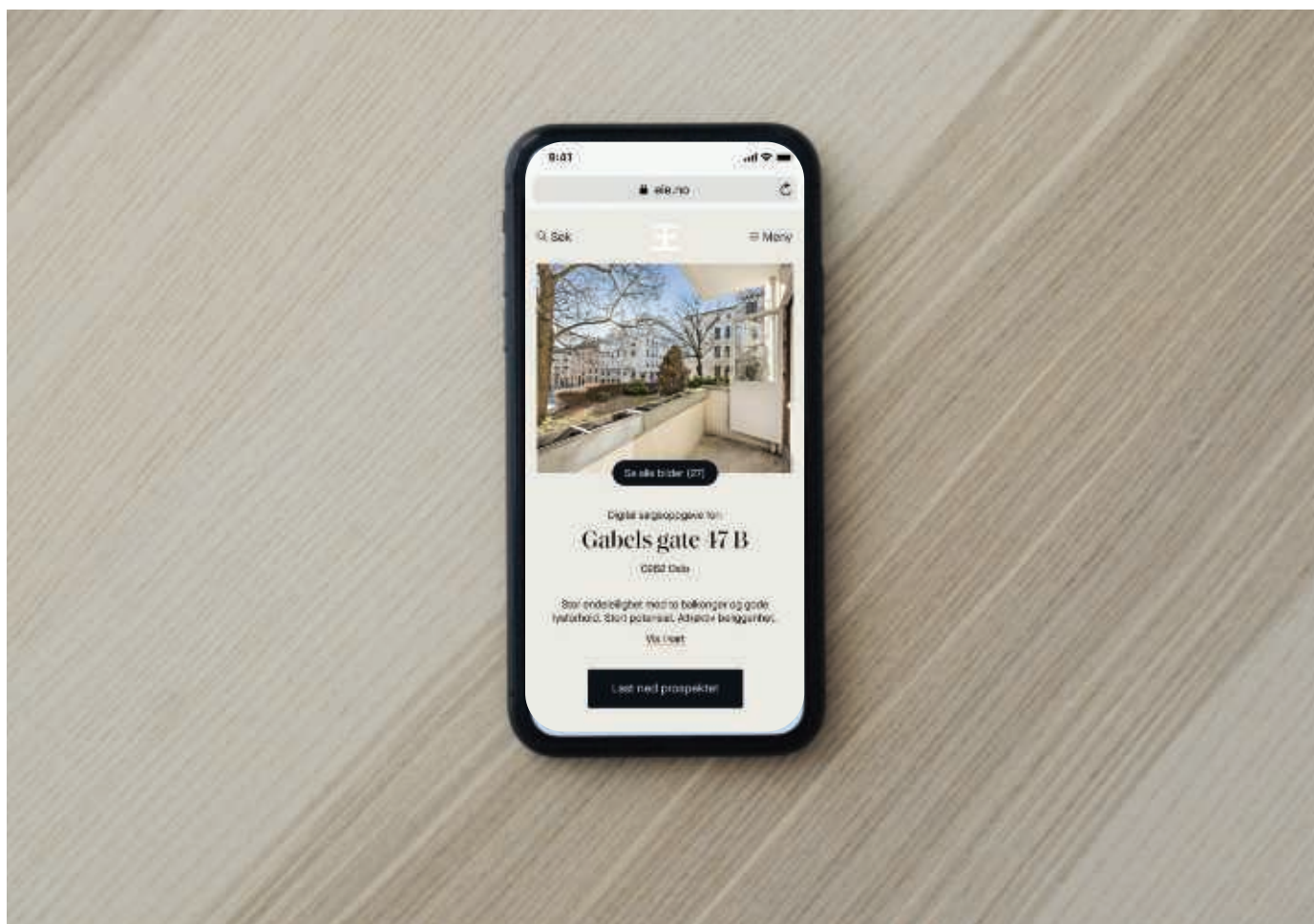
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYK-VARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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 hengellås, 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.



III



80

## Din bolig er verdifull - benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE Meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere - kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

Gå inn på [eie.no](https://eie.no) og book megler når det passer deg.



王



# *Vi er der for både selger og kjøper*

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles - de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn

å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2020\*, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*Opinion AS gjorde på vegne av Eie Eiendomsmegling høsten 2015, en uavhengig markedsundersøkelse om Eies merkevare og øvrige eiendomsmeglerselskaper blant eksisterende kunder og markedet generelt.





EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)