

Steinnesvåg 46

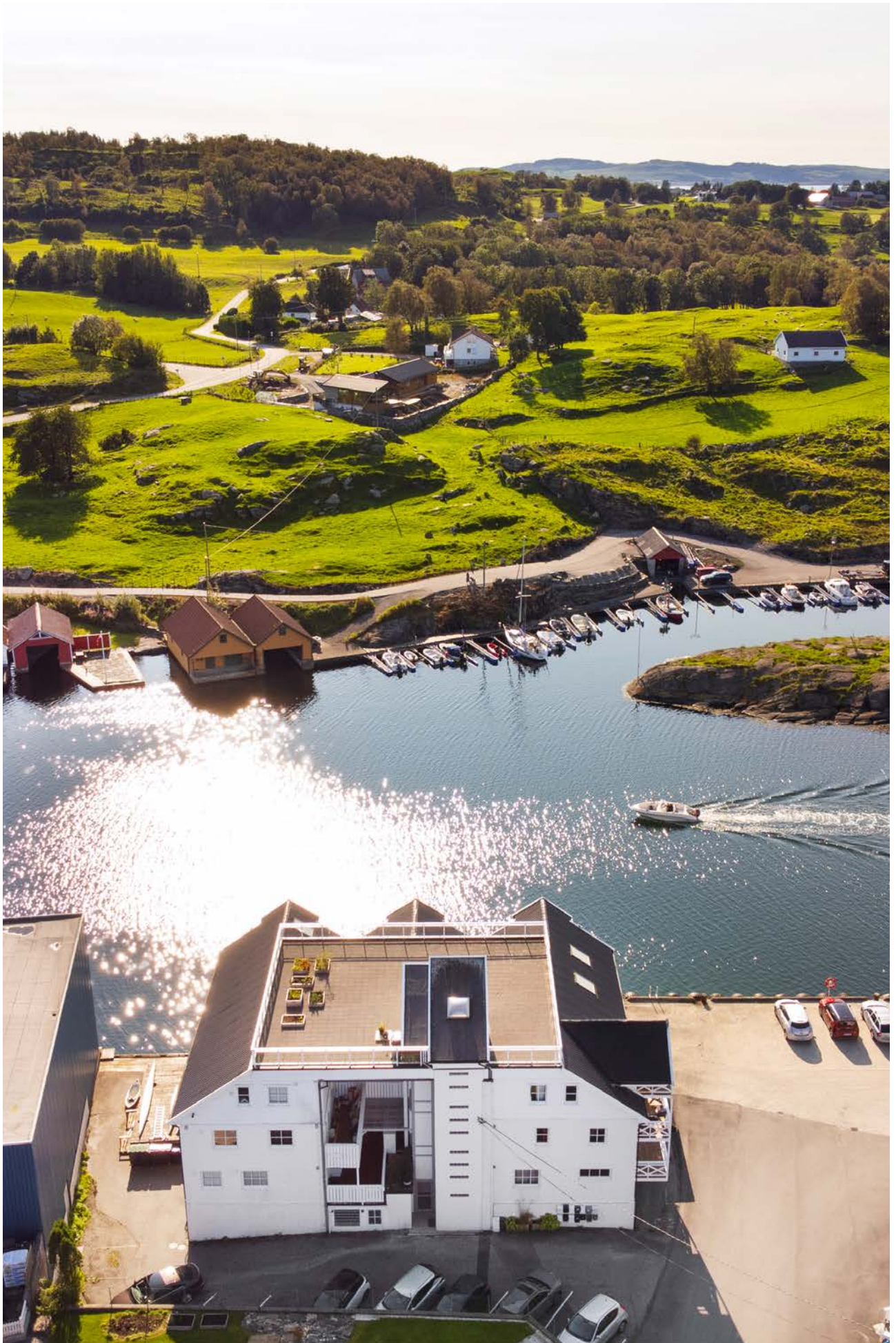
STORT NÆRINGSLOKALE MED MYE POTENSIALE

notar



Prisantydning Kr 1 490 000 BRA-i/BRA total 306/306 m² Eiendomstype Butikk/Handel
Megler Espen Øverås | Tlf 484 34 848

NOTAR.NO



Steinnesvåg 46

4160 FINNØY

Adresse

Steinnesvåg 46, 4160 FINNØY

Matrikkel

Gnr. 115 115, Bnr. 47 85 i Stavanger kommune.

Type lokale

Butikk/Handel

Byggeår

1908 i følge opplysninger fra Stavanger kommune.

Tomt

1021 m². Eiertomt

Areal

Samlet areal ca. 306 m² BRA

Antydnet eiendomsverdi

NOK 1 490 000

Eier

Hillevågsv 7 AS

Bugge Aase Eiendom AS

Oppdragsnummer

12-0179/26

Stort næringslokale med mye potensiale helt i sjøkanten - Egen brygge på nabotomt

Steinnesvåg 46 ligger i maritime og flotte omgivelser i Steinnesvåg. Her har en sjøen rett utenfor døren. Her kan en stige rett ned i båten fra bryggen, og ta turen ut til havs med flotte fiskemuligheter. Det er også flotte forhold for kajakkpadling eller andre aktiviteter. Det er flotte turområder og turløyper i friluftsområder like i nærheten. Her har en også Teigen turområde som er et populært og pent område med både skogsti og noe gruset sti.

Det ligger en restaurant like i nærheten, med sporadiske åpningstider. Her er det også mulighet for å leie i forbindelse med selskap.

40 minutter kjøring fra Stavanger Sentrum og ca. 5 minutters kjøretur til Judaberg, hvor en finner butikker, skole, barnehage, samt hurtigbåt og ferjeforbindelse.

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling

Madlaveien 10

4010 STAVANGER

Tlf: 51 84 98 00



Espen Øverås

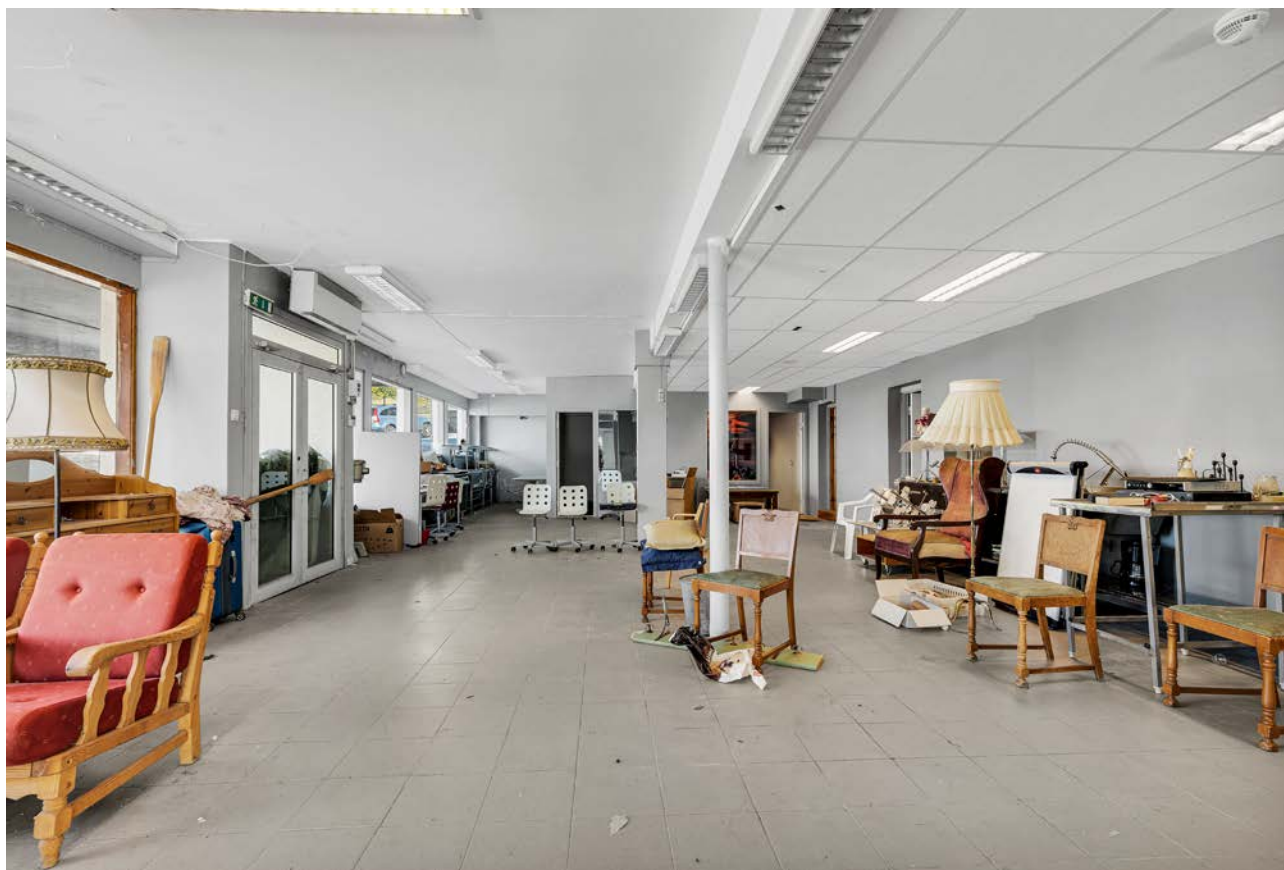
Eiendomsmegler / Partner

484 34 848 / eo@notar.no









Hovedrom



Rom



Lokalet har flere rominndelinger



Rom



Rom



Toalett

Plantegning

STEINNESVÅG 46



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

Nøkkelinformasjon

OPPDRA

12-0179/26

EIENDOM

Steinnesvåg 46, 4160 FINNØY

MATRIKKE

Gårdsnummer 115, bruksnummer 47, seksjonsnummer 14 i Stavanger kommune. Gårdsnummer 115, bruksnummer 85 i Stavanger kommune.

EIER

Hillevågsv 7 AS

Bugge Aase Eiendom AS

KORT OM EIENDOMMEN

Steinnesvåg 46 ligger i maritime og flotte omgivelser i Steinnesvåg. Her har en sjøen rett utenfor døren. Her kan en stige rett ned i båten fra bryggen, og ta turen ut til havs med flotte fiskemuligheter. Det er ca 40 minutter kjøring fra Stavanger Sentrum og ca. 5 minutters kjøretur til Judaberg. Lokalet disponerer store deler av første etasje i bygget, og er på hele 306 m².

Eiendommen selges samlet med næringsseksjon og nabotomt med tilhørende brygge.

Lokalet er brukt som lager og har stått tomt de siste årene.

Innhold:

1. etasje: Hovedrom, toalettrom og 9 kontorrom

Nabotomt med egen brygge, septiktank som tilhører sameiet.

Fast parkeringsplass på baksiden av bygget.

BELIGGENHET

Steinnesvåg 46 ligger i maritime og flotte omgivelser i Steinnesvåg. Her har en sjøen rett utenfor døren. Her kan en stige rett ned i båten fra bryggen, og ta turen ut til havs med flotte fiskemuligheter. Det er også flotte forhold for kajakkpadling eller andre aktiviteter. Det er flotte turområder og turløyper i friluftsområder like i nærheten. Her har en også Teigen turområde som er et populært og pent område med både skogsti og noe gruset sti. Det ligger en restaurant like i nærheten, med sporadiske åpningstider. Her er det også mulighet for å leie i forbindelse med selskap.

40 minutter kjøring fra Stavanger Sentrum og ca. 5 minutters kjøretur til Judaberg, hvor en finner butikker, skole, barnehage, samt hurtigbåt og ferjeforbindelse.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

PRISANTYDNING

Kr 1 490 000,-

KJØPERS OMKOSTNINGER

kr. 1 490 000,- (Prisantydning)

kr. 37 250,- (Dokumentavgift)
kr. 545,- (Tinglysing skjøte)
kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 38 340,- (Omkostninger totalt)

kr. 1 528 340,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

TAKSTMANN

Eskil Engelsgjerd Andersen

TYPE TAKST

Tilstandsrapport

TAKSTDATO

15.09.2023. (Det gjøres oppmerksom på at denne er "utdatert" og ikke lenger gyldig)

KONSTRUKSJON

Betongkonstruksjon med tett tekke. Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret. Yttervegger i betong elementer av eldre dato. Takkonstruksjon i betong. 6 pvc vinduer med isolerglass fra 2016.
Resterende vinduer av eldre dato. To balkongdører fra 2016. Resterende dører av eldre dato.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

-Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Alder på fasaden har oversteget 50% av normal levetid.

-Utvendig > Vinduer - 2

Det er avvik: Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

-Utvendig > Dører - 2

Det er avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

-Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er avvik: Uteområdet har høy slitasje/alder.

-Innvendig > Overflater

Det er avvik: TG2 grunnet høy slitasje/alder. Kalkutslag/saltutslag registreres. Bom og skader registreres på fliser.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik: TG2 grunnet slitasje/alder.

-Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Det er avvik: TG 2 grunnet alder/slitasje.

-Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom

Det er avvik: TG 2 grunnet alder.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik: Ventilasjon holder ikke dagens krav.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

-Tomteforhold > Drenering

Det er avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Grunnmurs plast er ikke synliggjort og topplatt er ikke montert.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Saltutslag og kondensmerker ble observert.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

INNHold

Lokalet inneholder:

1. etasje: Hovedrom, toalettrom og 9 kontorrom

Nabotomt med egen brygge. Septiktank som tilhører sameiet står på tomten.

STANDARD

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapport er "utgått" på dato, og derfor ikke lenger å anse som gyldig. Denne legges likevel til grunn for handelen, interessenter gjøres særlig oppmerksom på at tilstanden kan ha endret seg og tilstandsgrader kan nå være mer omfattende.

Hentet fra tilstandsrapport:

Næringslokale med byggeår fra 1908 som er modernisert. Lokalet har behov for større oppgraderinger. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Fliser og betong på gulvoverflater.

Malte veggoverflater.

Himlingsplater takflater.

Betong mot grunn.

Innvendige dører av eldre dato.

Toalettrom innredet med servant med blandebatteri og utslagsvask med blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Belegg av eldre dato på gulv med sluk.

Malte vegg/tak overflater med grunnstamme av eldre dato.

AREAL

BRA totalt: 306 m²

BTA totalt: 306 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA: 306 m² Butikklokale, Toalettrom , 9 Kontor-rom (dagens innredning avviker fra opprinnelig godkjent planløsning)

BYGGEÅR

Byggeår: 1908

BYGGEMÅTE

Betongkonstruksjon med tett tekke. Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret. Yttervegger i betong elementer av eldre dato. Takkonstruksjon i betong. 6 pvc vinduer med isolerglass fra 2016.

Resterende vinduer av eldre dato. To balkongdører fra 2016. Resterende dører av eldre dato.

Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:

-Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Alder på fasaden har oversteget 50% av normal levetid.

-Utvendig > Vinduer - 2

Det er avvik: Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

-Utvendig > Dører - 2

Det er avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

-Utvendig > Andre utvendige forhold

Det er avvik: Uteområdet har høy slitasje/alder.

-Innvendig > Overflater

Det er avvik: TG2 grunnet høy slitasje/alder. Kalkutslag/saltutslag registreres. Bom og skader registreres på fliser.

-Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

-Innvendig > Innvendige dører

Det er avvik: TG2 grunnet slitasje/alder.

-Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

Det er avvik: TG 2 grunnet alder/slitasje.

-Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom

Det er avvik: TG 2 grunnet alder.

-Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet

brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

-Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avvik: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

-Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er avvik: Ventilasjon holder ikke dagens krav.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

-Tomteforhold > Drenering

Det er avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Grunnmurs plast er ikke synliggjort og topplister er ikke montert.

-Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Saltutslag og kondensmerker ble observert.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

PARKERING

1 fast parkering på baksiden av bygget.

Det er tinglyst evigvarende parkeringsplass for næringslokalet på nabotomt.

GRUNNAREALER

Tomtene er opparbeidet, og den ene er bebygget.

GNR 115, BNR 47 er på 818,4 m² felles eiet tomt mellom seksjonene. Gjelder hele bygningen.

GNR 115, BNR 85 er på 202,6 m² eiet tomt. Gjelder tomt ved siden av som har tilhørende brygge.

Det er tinglyst 2 stk parkeringsplasser, samt sameiet sin septiktank står på tomten. Kun 1 parkeringsplass og brygge som disponeres privat.

Tomteareal: 1021 kvm

Tomt/Eierform: Eiet tomt

OPPVARMING

Elektrisk.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte.

Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

INFO STRØMFORBRUK

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

OVERTAKELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 4 100,-

Avgiften fordeles på to terminer.

Dette inkluderer kun eiendomsskatt og fastdel vann.

Ytterligere renovasjonskostnader må påregnes ved bestilling av avfallsdunker.

INFO FORMUESVERDI

I følge opplysninger fra Altinn så foreligger det per dato ingen formuesverdi knyttet til eiendommen.

Formuesverdien settes til 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Utvask og løsøre: Eiendommen overtas med det tilbehør og løsøre som er i lokalene under visningen. Det vil ikke bli utført ytterligere rydding eller rengjøring av lokalet innen overtagelse.

Plantegninger: Vedlagte plantegninger er ikke i målestokk og derfor kun å anse som skisser.

Det fremkommer i vedtektene at eier av næringsseksjonen, snr 14, har rett til å ha utvendig skilting på eiendommen og bygget, etter nærmere skiltplan som skal godkjennes av styret i sameiet. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn, og slik at man i den vurderingen skal legge til grunn at en som driver næringsdrift har behov for skilting samt at denne skal utformes slik at den tar estetiske hensyn.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles likt mellom sameierne med 1/14 pr. enhet. 7 Styret skal vurdere annen fordeling når særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk f.eks ved større vedlikeholds eller renovering/rehabiliteringsarbeider.

Nabotomten gnr 115 bnr 85 følger med salget. Denne tomten har tilhørende brygge som medfølger næringsseksjonen. Det er også tinglyst en evigvarende parkeringsplass som skal følge næringsdelen på denne tomten.

På tomten står det en septiktank som tilhører sameiet. Sameiet skal også ha rett til 2 parkeringsplasser på denne tomta.

Det gjøres oppmerksom på at sikringsskap til næringsseksjonen ligger i boden til en av leilighetene i bygget. Flytting av sikringsskapet må kjøper ta kostnadene på, eventuelt avklares ved budgivning.

Det betales felleskostnader pr mnd kr 1 800,- pr 18.08.2026.

Dette dekker styrehonorar, drift og vedlikehold, del av kommunale avgifter, strøm i fellesareal, felle byggforsikring m.m.

Regnskap for 2025:

- Inntekter: 515 848,-

- Kostnader: 514 799,-
- Netto finanskostnader: -3 315,-
- Resultat: 4 365,-

- Sameiet består av bolig -og næringsseksjoner
- Tilrettelagt for el-bil lading
- Felles takterrasse
- Muligheter for båt plass - henvendelse til styret
- 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.

TINGLYSTE HEFTELSE OG RETTIGHETER

Sameiet har rett til å ha 2 parkeringsplasser på bnr 85.
 Næringsseksjonen har selv rett til en parkering her.
 Videre skal sameiet kunne ha avfallsdunker stående og adkomst til bodene sine.
 Parsellen tjener også til areal for privat septiktank.
 Se vedlegg i salgsoppgaven etter gjennomgang med styret.

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

1103/115/47/14:
 06.08.2007 - Dokumentnr: 622818 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 14
 Formål: Næring
 Sameiebrøk: 413/1225

01.01.2020 - Dokumentnr: 453103 - Omnummerering ved kommuneendring
 Tidligere: Knr:1141 Gnr:15 Bnr:47 Snr:14

02.09.2020 - Dokumentnr: 2960370 - Reseksjonering
 Snr: 14
 Formål: Næring
 Sameiebrøk: 313/1164
 Deling av seksjon
 Endring av fellesareal
 Endring av tilleggsdel
 Endring av tegninger
 Endring av sameiebrøk

21.06.2022 - Dokumentnr: 672709 - Bestemmelse om parkering
 Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:115 Bnr:85

13.05.1957 - Dokumentnr: 824 - Bestemmelse om veg
 Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2022 - Dokumentnr: 672633 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Sameiet Steinnesvåg
Org.nr: 912 486 214

21.06.2022 - Dokumentnr: 672633 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Sameiet Steinnesvåg
Org.nr: 912 486 214

21.06.2022 - Dokumentnr: 672709 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:115 Bnr:47 Snr:14

30.08.2022 - Dokumentnr: 953480 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sameiet Steinnesvåg
Org.nr: 912 486 214
Bestemmelse om rett til å være tilkoblet og bruke felles slamavskiller
Bestemmelse om vedlikehold

13.05.1957 - Dokumentnr: 824 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:115 Bnr:7

03.04.2001 - Dokumentnr: 1797 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 986111 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1141 Gnr:15 Bnr:85

08.12.2021 - Dokumentnr: 1543856 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:115 Bnr:161
Elektronisk innsendt

1103/115/85:
06.08.2007 - Dokumentnr: 622818 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Næring
Sameiebrøk: 413/1225

01.01.2020 - Dokumentnr: 453103 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1141 Gnr:15 Bnr:47 Snr:14

02.09.2020 - Dokumentnr: 2960370 - Reseksjonering
Snr: 14

Formål: Næring
Sameiebrøk: 313/1164
Deling av seksjon
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel
Endring av tegninger
Endring av sameiebrøk

21.06.2022 - Dokumentnr: 672709 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:115 Bnr:85

13.05.1957 - Dokumentnr: 824 - Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

21.06.2022 - Dokumentnr: 672633 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Sameiet Steinnesvåg
Org.nr: 912 486 214

21.06.2022 - Dokumentnr: 672633 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Sameiet Steinnesvåg
Org.nr: 912 486 214

21.06.2022 - Dokumentnr: 672709 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:115 Bnr:47 Snr:14

30.08.2022 - Dokumentnr: 953480 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Sameiet Steinnesvåg
Org.nr: 912 486 214
Bestemmelse om rett til å være tilkoblet og bruke felles slamavskiller
Bestemmelse om vedlikehold

13.05.1957 - Dokumentnr: 824 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:115 Bnr:7

03.04.2001 - Dokumentnr: 1797 - Målebrev

01.01.2020 - Dokumentnr: 986111 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1141 Gnr:15 Bnr:85

08.12.2021 - Dokumentnr: 1543856 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:115 Bnr:161
Elektronisk innsendt

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig og privat vei. Offentlig vann og privat kloakk, via private stikkledninger.
Det er privat septiktank på eiendommen. Tømming av denne blir dekket i felleskostnadene.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Etter det kommunen opplyser så foreligger det verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse knyttet til bygningen fra opprinnelig byggeår, og plan og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av bygningen kan derfor ikke dokumenteres. Bygningen har imidlertid vært i bruk siden 1908 (antatt)

Eiendommen har vært ombygget over flere omganger, og det foreligger derfor en rekke tegningssett.
Det ble gitt ferdigattest på bruksendring/ombygging den 09.03.2007 ifølge Stavanger kommune.
Det ble også gitt ferdigattest på bruksendring den 08.12.2020 ifølge Stavanger kommune.

Lokalene er i dag godkjent som butikk/forretning m tilhørende naturlige rom.

Det gjøres oppmerksom på at bygningstegninger og reseksjoneringstegninger ikke stemmer overens med dagens bruk.
Det er lagt opp flere rominndelinger enn opprinnelige tegninger, samt gjort endringer på fasade knyttet til vindusinndeling m.m.
Se vedlegg i salgsoppgave.

Det gjøres oppmerksom på at sikringsskap til næringsseksjonen ligger i boden til en av leilighetene i bygget.
Flytting av sikringsskapet må kjøper ta kostnadene på, eventuelt avklares dette ved budgivning.

GRUNNBOKSDATO

06.08.2026.

OFFENTLIGE PLANER/REGULERING/KONSESJONSPLIKT

Eiendommen er regulert, og det gjelder mesteparten av omkringliggende eiendommer.
I kommuneplanen er eiendommen avsatt til forretning og småbåthavn.
Området er der avsatt til bolig, forretning, LNFR areal, småbåthavn, tjenesteyting.
Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt i salgsoppgaven.
Reguleringsbestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.
Etter lov 23. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. § 4 kreves det egenerklæring om konsesjonsfrihet. Det er en forutsetning for denne handelen at kjøper signerer egenerklæring om konsesjonsfrihet, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtakelse. Erklæringen vedlegges skjøtet ved tinglysning, og overtakelse kan ikke foretas før erklæring om konsesjonsfrihet foreligger i signert og godkjent stand. Et eventuelt konsesjonsgebyr dekkes av kjøper. Konferer megler for nærmere informasjon.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

FORSIKRINGSSKAP

If Skadeforsikring

LOVANVENDELSE

Eiendommen overtas i den stand som den var ved Kjøpers forutgående besiktigelse/gjennomgåelse. Ved en eventuell mangels vurdering skal de alminnelige kjøpsrettslige prinsippene i avhendingsloven (avhl.) § 3-9 legges til grunn, dog slik at disse prinsippene fravikes slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel i følgende tilfeller:

- 1) Dersom Selger ikke oppfyller sine konkrete forpliktelser under denne kontrakt.
- 2) Dersom Selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. avhl. § 3-7 og kjøpsloven § 19 b).
- 3) Dersom Selger har gitt uriktige opplysninger, jf. avhl. § 3-8 og kjøpsloven § 19 a).

Avhl. § 3-9 fravikes imidlertid slik at kjøper ikke kan gjøre gjeldende at det foreligger skjulte mangler ved eiendommen, verken som følge av at eiendommen er i dårligere stand enn det kjøper har lagt til grunn, eller at selger ikke har oppfylt sin opplysningsplikt (avhl. § 3-8). Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum og kjøpsloven § 19 litra c), tilligger etter dette Kjøper. Avhl. § 4-19 fravikes også, slik at den endelige reklamasjonsfristen settes til to år etter overtakelse. Det tas også forbehold om at det foreligger feil i henhold til offentligrettslige krav, jf. avhl. § 3-2, annet ledd. Kjøper kan heller ikke påberope at det foreligger mangler i henhold til avhl. § 4-17 og § 4-18. Ovennevnte forhold er tatt hensyn til ved beregning av kjøpesummen.

For så vidt gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder Eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, takster etc.), og som er vedlagt denne kontrakt og/eller fremlagt av Selger i forbindelse med transaksjonen, så har Selger opplyst at Selger ikke er kjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhl. § 3-7 og § 3-8, slik at Selger bare svarer for eventuelle feil som Selger selv likevel var kjent med. Eventuelle uriktige angivelser av Eiendommenes arealer, (utvendige og innvendige) eller tomtestørrelse, skal ikke under noen omstendighet kunne gi Kjøper grunnlag for mangels krav.

Reguleringen i denne paragraf er av partene hensyntatt ved fastsettelse av Kjøpesummen.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

MEGLERS VEDERLAG

Vederlag fra oppdragsgiver opplyses ikke når oppdragsgiver er næringsdrivende, ref. eiendomsmeglingslovens § 6-7, punkt 14. jmf. § 7-2

SALGSOPPGAVE DATO

28.08.2026

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVEN

Tilstandsrapport utført av Taksering Vest AS ved Eskill Engelskjerd Andersen datert 15.09.2023, selgers egenerklæring datert 19.08.2024, vedtekter, ordensregler, eiendomskart med grenser x2, seksjoneringstegninger. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Kontakt oss gjerne ved ønske om ytterligere informasjon.

INFORMASJON OM BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Vedlegg

STEINNESVÅG 46

Tilstandsrapport

📍 Steinnesvåg 46, 4160 FINNØY

📖 STAVANGER kommune

gnr. 115, bnr. 47, snr. 14

Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 306 m²



Befaringsdato: 29.08.2023

Rapportdato: 15.09.2023

Oppdragsnr.: 20993-1347

Referansenummer: OC1304

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



Gyldig rapport
15.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen
Uavhengig Takstingeniør
eskil@takseringvest.no
472 40 253

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Næringslokale med byggeår fra 1908 som er modernisert. Lokalet har behov for større oppgraderinger. For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygnings komponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1908

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.
Yttervegger i betong elementer av eldre dato.
Takkonstruksjon i betong.
6 pvc vinduer med isolerglass fra 2016.
Resterende vinduer av eldre dato.
To balkongdører fra 2016.
Resterende dører av eldre dato.
Uteområder.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Fliser og betong på gulvoverflater.
Malte veggoverflater.
Himlingsplater takflater.
Betong mot grunn.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.
Innvendige dører av eldre dato.

SPELROM

[Gå til side](#)

Toalettrom innredet med servant med blandebatteri og utslagsvask med blandebatteri.
Toalett montert på gulv.
Belegg av eldre dato på gulv med sluk.
Malte vegg/tak overflater med grunnstamme av eldre dato.
Mekanisk ventilasjon er ikke funksjonstestet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør antatt i jern/soil.
Mekanisk avtrekk på toalettrom.
Naturlig ventilering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering av eldre dato.
Grunnmur i betong.

[Gå til side](#)

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Boligbygg med flere boenheter			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	306	306	0
Sum	306	306	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

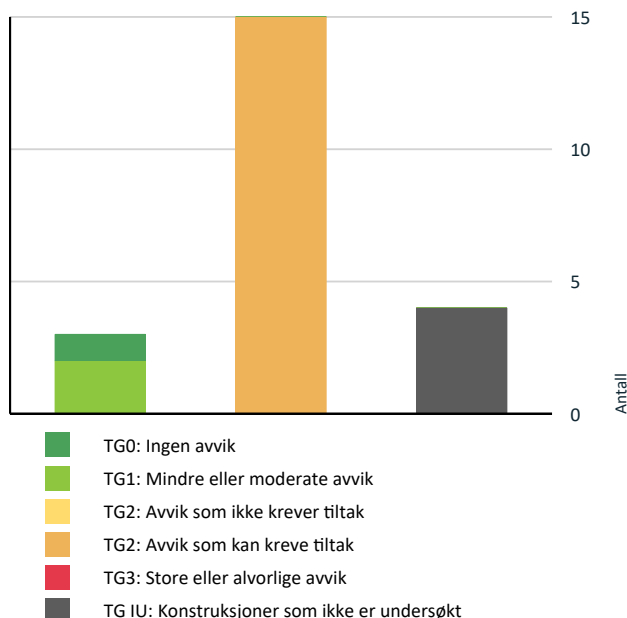
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Innredning stemmer ikke iht. byggegodkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er avvik:

Alder på fasaden har oversteget 50% av normal levetid.

! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320. Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Uteområdet har høy slitasje/alder.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder. Kalkutslag/saltutslag registreres. Bom og skader registreres på fliser.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 grunnet slitasje/alder.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

! Spesialrom > Teknisk anlegg > Toalettrom [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ventilasjon holder ikke dagens krav.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplst er ikke montert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskserien 700.320

Saltutslag og kondensmerker ble observert.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1908

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Betongkonstruksjon med tett tekke.

Nedløp og beslag

! TG IU

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger i betong elementer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på fasaden har oversteget 50% av normal levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/vedlikehold anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Takkonstruksjon i betong.

Vinduer

! TG 1

6 pvc vinduer med isolerglass fra 2016.

Vinduer - 2

! TG 2

Resterende vinduer av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskeren 700.320.

Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger.

Dører

! TG 1

To balkongdører fra 2016.

Dører - 2

! TG 2

Resterende dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Dører har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utskiftninger.

Andre utvendige forhold

! TG 2

Uteområder.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uteområdet har høy slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger må påregnes.

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Fliser og betong på gulvoverflater.

Malte veggoverflater.

Himlingsplater takflater.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder.
Kalkutslag/saltutslag registreres.
Bom og skader registreres på fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Betong mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet slitasje/alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, justeringer og på sikt utskiftninger må påregnes.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom innredet med servant med blandebatteri og utslagsvask med blandebatteri.

Toalett montert på gulv.

Belegg av eldre dato på gulv med sluk.

Malte vegg/tak overflater med grunnstamme av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales.

Teknisk anlegg

TG 2

Mekanisk ventilasjon er ikke funksjonstestet.

TG er satt ut fra alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service/oppgraderinger bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

! TG 2

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering av kjøkken/bad anbefales nytt rør i rør system iht dagens krav.

Avløpsrør

! TG 2

Avløpsrør antatt i jern/soil.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

Ved oppgradering anbefales det utskifting til avløpsrør i plast.

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekk på toalettrom.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjon holder ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilasjon må oppgraderes for å tilfredsstille dagens krav.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2008 Ikke kjent og kjøkken sist ca i 2018
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hovedinstallasjon utført av Coop for ca 20 år siden
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Ca 2018 av Optiel
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Det anbefales en nærmere kontroll før eventuell bruk av det eksisterende elektriske anlegget.

Branntekniske forhold

! TG 0

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Brannslange og pulverapparat
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ukjent kan monteres om mangler

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Drenering

! TG 2

Drenering av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320
Grunnmurs plast er ikke synligjort og topplast er ikke montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.
Byggforskeren 700.320
Saltutslag og kondensmerker ble observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig overvåking/vedlikehold anbefales.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	306	306	0	Hovedrom/spiserom, Toalettrom , 9 Kontor-rom	
Sum	306	306	0		

Kommentar

Alle arealene er beregnet som næring (BRA).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Innredning stemmer ikke iht. byggegodkjente tegninger.

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.8.2023	Eskil Engelsingjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	115	47	0	14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Steinnesvåg 46

Hjemmelshaver

Aase Bugge Eiendom AS, Hillevågsv 7 AS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OC1304>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	12-0144/24		
Adresse	Steinnesvåg 44, seksjon 14		
Postnummer	4160	Poststed	FINNØY
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	2000	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0år0mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Steinnesvåg sameie forsikrer bygning	Polise/avtalenr.	
Selger1fornavn	Erik Bugge	Selger1etternavn	Aase

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

maling flasset av innsidemurvegger

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeppkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

en liten lekkasje fra tak over terrasse som ble utbedret av sameiet

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

steinnesvåg sameie

Redegjør for hva som er gjort og når

tettet en liten lekkasje

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn

optiel

Redegjør for hva som er gjort og når

installert elektrisk anlegg til kjøkkensom aldri ble brukt

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

sameiet har installert felles el bil ladeanlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

mener det er søkt om båthavn i nabobygget Ladstein Bygg lenger inne i vågen

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

bygget 13 leiligheter i bygget over næringsdelen som er godkjent for helårsbruk

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

utbygging av 13 leiligheter er godkjent som helårsboliger

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er blitt meldt skjeggkre og fukskader i en av leilighetene som er utbedret av sameiet

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

skjeggkre for en del år siden som vel ble håndtert av sameiet

Tilleggskommentar

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinnngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge 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 Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Aase, Erik Bugge

Signert av



VEDTEKTER
for
SAMEIET STEINNESVÅG

Disse vedtektene ble vedtatt av årsmøte avholdt den 4.mai 2023

§ 1

Eiendommen – sameiets formål

Eierseksjonssameiet Sameiet Steinnesvåg (heretter kalt sameiet) er etablert på gnr.115 bnr 47 i Stavanger kommune, og omfatter bygning og fellesareal inkl. bryggeanlegg. Sameiet har adresse Steinnesvåg 44-46, 4160 Finnøy
Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 seksjoner, hvorav 13 er boligseksjoner og 3 er næringsseksjoner¹. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte eierseksjonene, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og store deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte eierseksjonene og elektrisitet fram til eierseksjonenes sikringsskap, er også fellesanlegg.

² Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov deriblant ladeanlegg for elbil og kaianlegg i tilknytning til bygningsmassen.

¹ To av næringsseksjonene er boder tilhørende sameiet og har seksjonsnr Snr.15 og Snr.16. Snr.15 eller Snr.16 er forbeholdt framtidig salg/utleie til Snr.7 eller Snr.12

² Det er seksjonseier som er ansvarlig for feil og skader som ville kunne oppstå i eierseksjonen etter avgreiningspunktene for

stamledningsnettet og sikringsskapet for elnettet. Dersom skade dekkes av sameiets forsikring, er seksjonseier ansvarlig for eventuelle egenandeler.

§ 3

Bruksformål

De eierseksjoner som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål.

Næringsdelene skal benyttes til næring. Formålet for disse seksjonene kan dog endres til annet formål dersom årsmøte med 2/3 flertall vedtar dette og eieren av den respektive seksjonen har gitt sin tilslutning til formålsendringen.³ Det er en forutsetning for å endre formålet, at det nye formålet ikke er i strid med vedtektene og/eller offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealet

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.⁴

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin eierseksjon, plikter sameieren å stille eierseksjonen til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel eierseksjonens hoveddel som tilleggsdel.

Eierseksjonen kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av eierseksjonen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret fastsetter vanlige husordensregler, som straks blir bindende for den enkelte sameier. Styret fastsetter også regler for bruk av ladeanlegg for elbil og retningslinjer for tildeling av båtplasser. Ordensregler og retningslinjer for båtplasser og regler for bruk av ladeanlegg for elbiler godkjennes i årsmøte.

³ Dette gjelder ikke Snr.15 og Snr.16. Salg og utleie av disse administreres av styret i sameiet. Disse seksjonene kan kjøpes/leies av boligseksjoner som ikke har tilknyttet egen bod. Boder som kjøpes kan ikke videreselges men følger boligseksjonen ved eventuelt salg av denne.

⁴ Sameiet har i sine fellesarealer et brygge/kaianlegg. Bruken av dette er regulert gjennom vedtektenes generelle bestemmelser om bruk av fellesarealene. I tillegg er det vedtatt et eget reglement for tildeling og bruk av plassene.

• Styret tildeler båtplass i tråd med reglementet. Styret legger fram oversikt over tildelingen på årsmøtet. • Det er kun medlemmer i sameiet som kan bruke og disponere båtplass i anlegget.

• Styret bestemmer antall og avgrensinger av båtplassene. Dog ikke slik at det fører til begrensning i medlemmenes bruk av fellesarealet jfr. bruk av moringer, fortøyningslinjer etc.

• Det er ikke tillatt å ta i bruk båtplass uten gyldig vedtak fra styret.

- Minst en tredjedel av anlegget skal til enhver tid være avsatt til besøkende og/eller bruk ved av- pålessing av utstyr. ○
 Slik plass er avsatt langs betongkaiaen.
 ○ Slik bruk skal ikke overstige 1 uke.

§ 5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av [Lov om eierseksjoner](#), har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Styret skal godkjenne leietakere av eierseksjoner i sameiet. I henhold til [Lov om eierseksjoner § 24](#) kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Styret skal behandle søknad og gi skriftlig svar innen 20 dager fra mottatt søknad. Er ikke skriftlig svar fra styret gitt innen denne tidsfristen skal godkjennelsen regnes for å være gitt.

Med de begrensninger som følger av [Lov om eierseksjoner § 24](#) kan bare fysiske personer erverve seksjoner i sameiet.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.⁵

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter **loven** eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle:

1. Styrets årsberetning

⁵ Denne retten gjelder ikke for S.nr 15 og 16. Eier av disse seksjonene oppebærer møte-, forslags-, tale- og stemmerett gjennom eierskap av egen eierseksjon.

2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt

3. Valg av styre

4. Budsjett for kommende år

5. Årlig vedlikeholdsprogram.

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

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, [jf § 6](#).

§ 8

Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller [Lov om eierseksjoner](#), gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye eierseksjoner eller utvidelse av eksisterende eierseksjoner,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,⁶
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning, f) samtykke til endring av formål for en eller flere eierseksjoner fra boligformål til et annet formål,

⁶ Dette gjelder ikke Snr.15 og Snr.16. Salg og utleie av disse administreres av styret i sameiet. Disse seksjonene kan kjøpes/leies av boligseksjoner som ikke har tilknyttet egen bod.

g) samtykke til reseksjonering som nevnt i [Lov om eierseksjoner §20](#) annet ledd annet

punktum,
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen, c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i [§ 14](#).

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

Mindretallsvern. ([Lov om eierseksjoner §40](#))

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene skal være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter **loven** eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av **loven** eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett

styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11

Særlige rettigheter

Eier av næringsseksjonen, snr 14, har rett til å ha utvendig skilting på eiendommen og bygget, etter nærmere skiltplan som skal godkjennes av styret i sameiet. Styret kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn, og slik at man i den vurderingen skal legge til grunn at en som driver næringsdrift har behov for skilting samt at denne skal utformes slik at den tar estetiske hensyn.

§ 12

Vedlikehold av eierseksjoner

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin eierseksjon forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til eierseksjonen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i eierseksjonen. Den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar omfatter også overflatebehandling av egne balkonger, terrasser og lignende, herunder eksempelvis maling, fliselegging, ønsket oppgradering osv. Vedlikehold/utskifting av den underliggende konstruksjon for balkonger/terrasser etc, herunder også tettesjikt, tilligger sameiet som sådant (og er dermed å anse som vedlikehold av fellesareal, se §13 og 14 nedenfor)

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med 2/3 flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjennelse. Jfr. IK-håndbok

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles likt mellom sameierne med 1/14 pr. enhet.⁷ Styret skal vurdere annen fordeling når særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk f.eks ved større vedlikeholds eller renovering/rehabiliteringsarbeider.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, **jf § 15**

b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt av kai-bryggeanlegget og felles takterrasse.

c) lys/oppvarming av fellesarealer

d) kostnader ved forretningsførsel.

Seksjonseierne er innforstått med at boligseksjonene og næringsseksjonen vil ha noen funksjoner/leveranser som alle har glede av/behov for, f.eks forretningsførsel og eiendomsforsikring. Utgifter knyttet til slike funksjoner/leveranser skal derfor dekkes av alle i henhold til slik brøk som angitt ovenfor.

For andre utgifter som enten kun seksjon nr.14(næringsseksjonen) har behov for eller nytte av, skal dekkes av denne alene, f.eks kostnader forbundet med utvendig skilting av sin virksomhet. For utgifter som kun boligseksjonene har behov for eller nytte av, f.eks utgifter forbundet med heis, trappevask, balkonger (se også §12 om balkonger og terrasser) etc, skal dekkes av boligene alene med en like stor andel på hver av seksjonene (dvs med en fast brøk på 1/13).

Ved eierskifte er erverver av seksjonen ansvarlig for felleskostnader fra det tidspunkt seksjonen er overtatt. Tidligere eier er medansvarlig for felleskostnadene inntil ny eier av seksjonen er meldt inn til forretningsfører.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

⁷ Det påløper ikke fellesutgifter for Snr.15 og Snr.16 da disse ved kjøp av sameier vil bli lagt til kjøpers

opprinnelige sameiebrøk.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal tas hensyn til ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

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

§ 17

Forsikring og ansvar for skader

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte eierseksjon som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Seksjonseier er ansvarlig for skader på andre seksjoner eller sameiets fellesområder som skyldes utstyr som er ettermontert i leiligheten eller på balkong/terrasse. Seksjonseier bør tegne forsikring som dekker slike skader.

Det påligger den enkelte seksjonseier å sørge for nødvendig varslingsutstyr i egen seksjon med brann- og/eller røykdetektor. Den enkelte seksjonseier har ansvar for å ha nødvendig slukkeutstyr i egen seksjon til enhver tid. Alle seksjoner skal ha eget pulverapparat til brannslukking

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, [jfr Lov om eierseksjoner § 31.](#)

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret **pålegge vedkommende å selge seksjonen**. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers/leietakers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens/leietakerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret **kreve fravikelse av seksjonen** etter [Tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13](#).

§ 20

Lov om eierseksjoner

[Lov om eierseksjoner](#) av 16/06 2017 nr.65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET STEINNESVÅG

1. Generelt

Bruk av leilighet og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i eiendommen.

Eier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Eier som leier ut sin del skal sørge for at leietaker er kjent med ordensreglene og at dette tas inn i leiekontrakten.

2. Orden og renhold

Den enkelte beboer plikter å holde alminnelig orden i leiligheten og i fellesarealer, så vel utendørs som innendørs. Videre plikter beboer å holde orden på utearealer som hører til sameiet.

Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra sameiets styre.

Beboere er forpliktet til å delta i rutiner for vasking av fellesarealer m.v.

Brukere av fellesanleggene på taket og i kjelleren skal sørge for at det er ryddet og rengjort etter bruk.

Styret vil sette opp plan for renholdet av fellesarealene. Denne skal være oppslått i trappegangen.

Røyking er ikke tillatt inne i Sameiets fellesarealer

3. Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere.

4. Post

Alle leilighetene må ha egen postkasse. Post skal ikke ligge i gang/trapper

5. Parkering

Parkering kan bare skje på anviste biloppstillingsplasser. Disse er lokalisert ved murvegg mot øst (7 plasser) og i enden av sameiets bygg mot nord (4 plasser). Hver av seksjonene A, B, C, D, E, F, G, H, I, J og M disponerer 1 parkeringsplass hver.

I tillegg disponerer sameiet to parkeringsplasser lokalisert på g.nr. 115 b.nr. 85. Disse er reserverte parkeringsplasser for seksjonene K og L.

Næringsdelen disponerer egen parkeringsplass g.nr. 115 b.nr. 85.

Seksjonene K, L og N kan ikke disponere sameiets øvrige parkeringsplasser.

6. Endring av ordensreglene

Sameiets ordensregler kan bare endres av årsmøtet.

7. Brudd på ordensregler

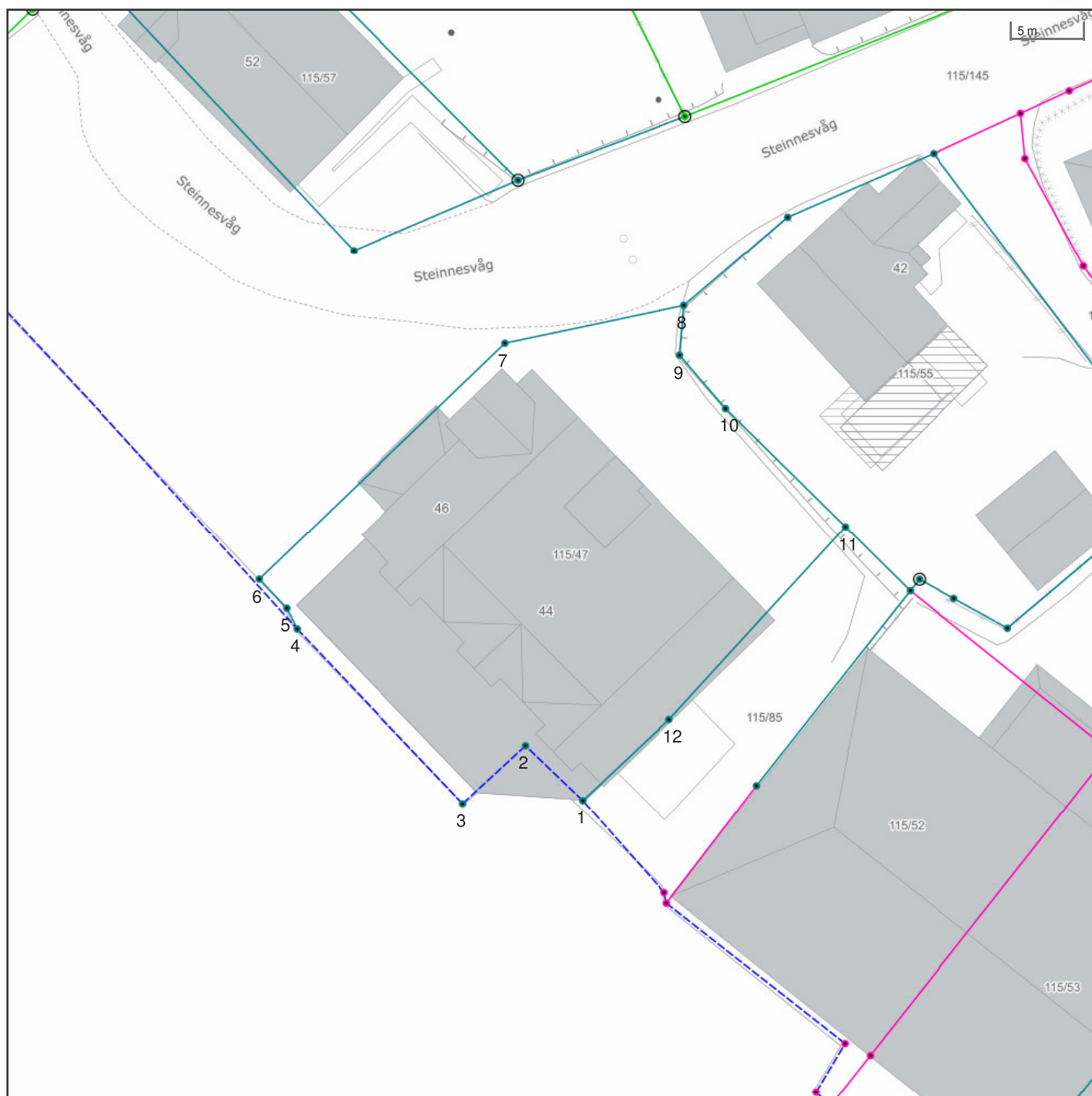
Brudd på ordensregler skal meldes skriftlig til styreleder. Brudd på ordensreglene vil som hovedregel medføre skriftlig advarsel.

Ved gjentatte brudd på Ordensreglene vises det til §19 i vedtektene:

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet,

kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Eiendomskart for eiendom 1103 - 115/47//12



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	818,40 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6562996,5	Øst	317557,1

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6562969,57	317557,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,32	
2	6562973,61	317553,62	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,57	
3	6562969,76	317549,02	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	6,00	
4	6562982,53	317537,99	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	16,87	
5	6562984,02	317537,33	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	1,63	
6	6562986,15	317535,5	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	2,81	
7	6563001,85	317553,53	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	23,91	
8	6563003,89	317566,22	14 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	12,85	
9	6563000,43	317565,76	14 cm	Mur (MU)	Murhjørne (89)	3,49	
10	6562996,54	317568,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	
11	6562987,86	317576,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,80	
12	6562974,96	317563,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,32	

Eiendomskart for eiendom 1103 - 115/85//



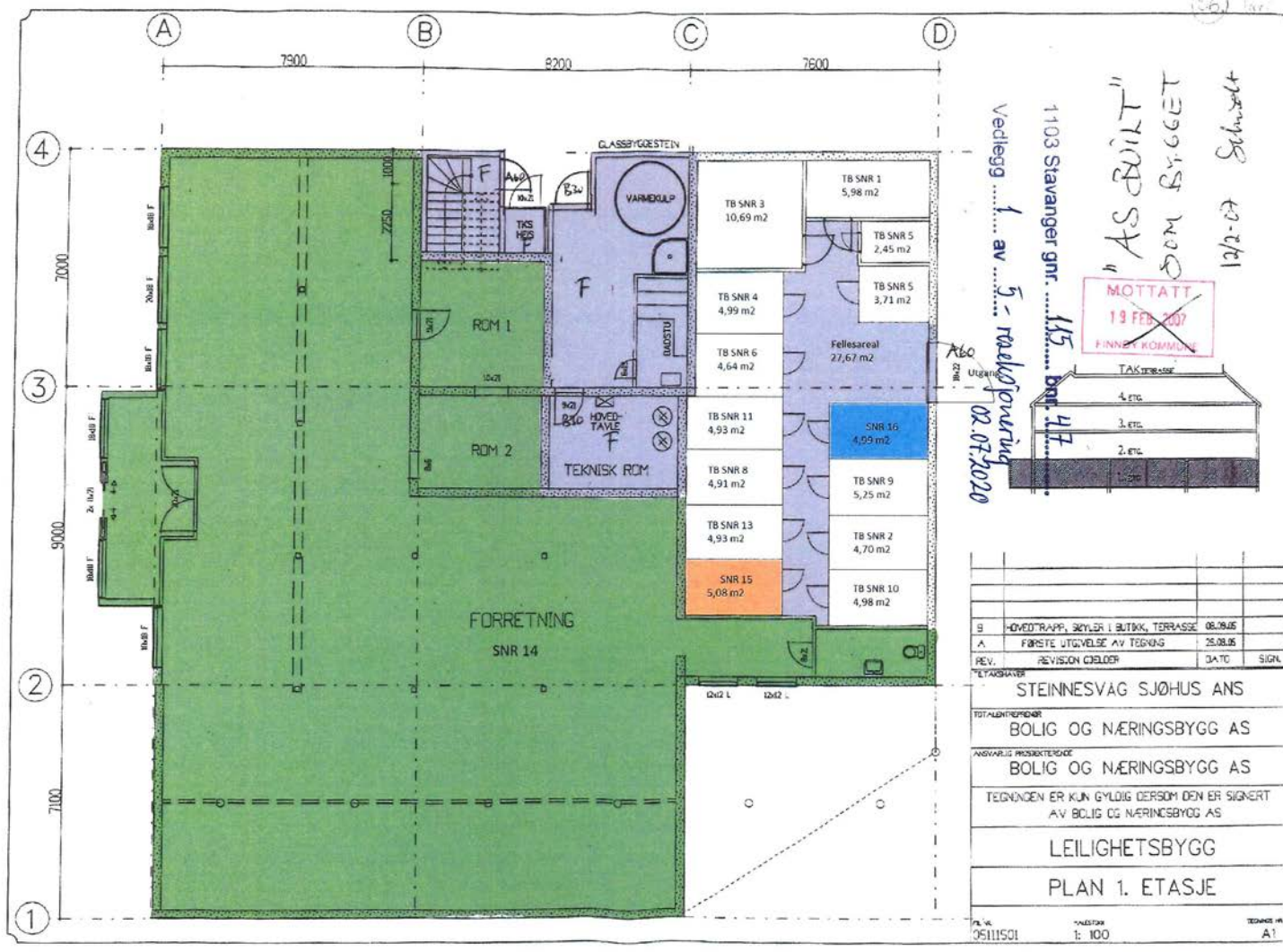
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

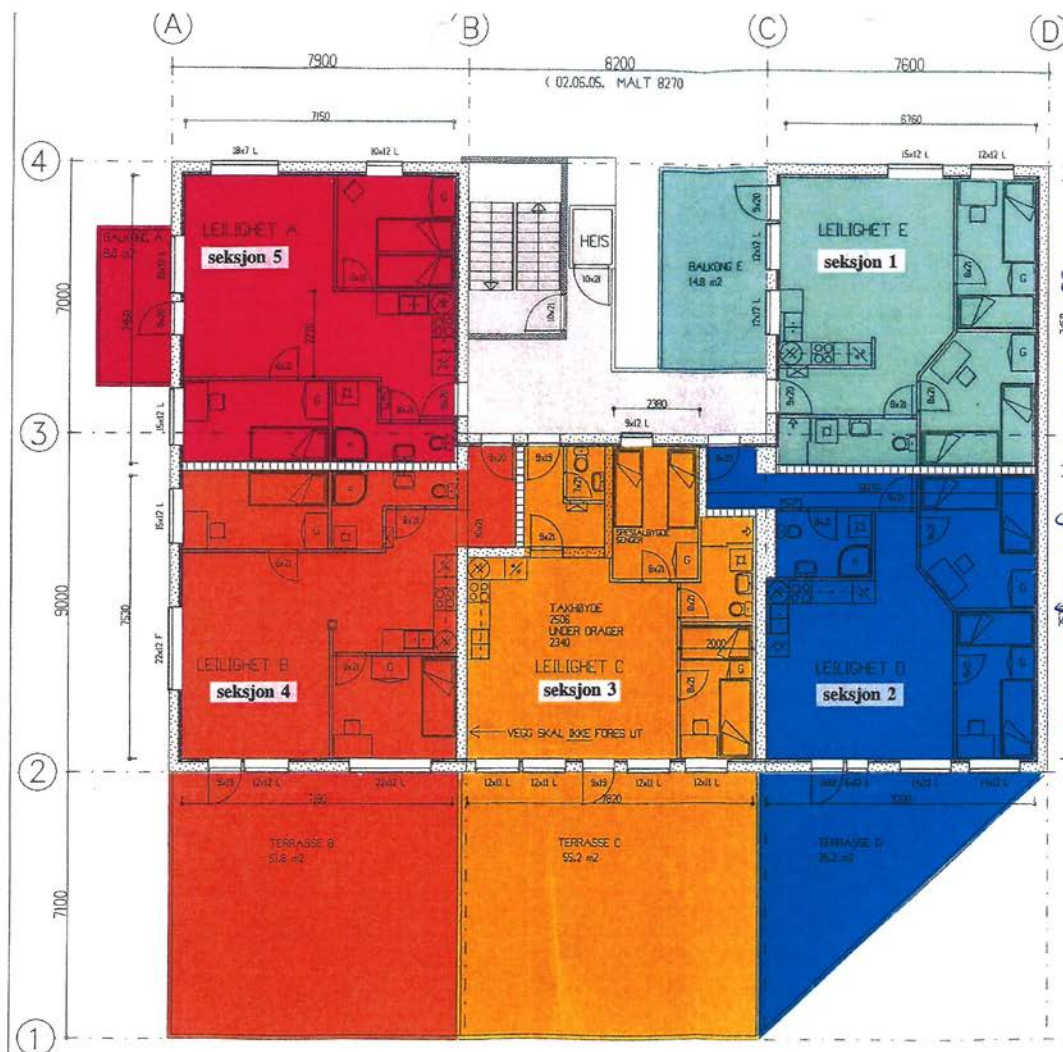
----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
--- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
--- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

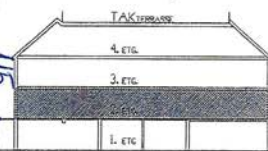
Areal	202,60 m ²	Arealmerknad	Hjelpelinje vannkant			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6562979,01	Øst	317572,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6562969,57	317557,45	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	8,32	
2	6562962,84	317562,87	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,64	
3	6562962,09	317563	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,76	
4	6562970,03	317569,7	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,39	
5	6562983,15	317581,13	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	17,40	
6	6562987,86	317576,8	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
7	6562974,96	317563,79	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,32	





- Seksjon 1 leilighet E : 2 etasje
Seksjon 2 leilighet D : 2 etasje
Seksjon 4 leilighet B : 2 etasje
Seksjon 5 leilighet A : 2 etasje
Seksjon 6 leilighet J : 3 etasje
Seksjon 7 leilighet I : 3 etasje
Seksjon 9 leilighet G : 3 etasje
Seksjon 10 leilighet F : 3 etasje
Seksjon 11 leilighet M : 4 etasje
Seksjon 13 leilighet K : 4 etasje



Vedlegg 2 av 5 - raskgjøring 02.07.2020

REV. 19/7

REVISJON GJELDER

DATE

STEINNESVAG SJØHUS ANS

TOTALENTREPRENØR

BOLIG OG NÆRINGSBYGG AS

ARKITEKT

SIV. ARK. TORE SCHMIDT MNAL

GAU-TEKNIKE

SIV. ING. ØYVIND KVERNELAND

LEILIGHETSBYGG

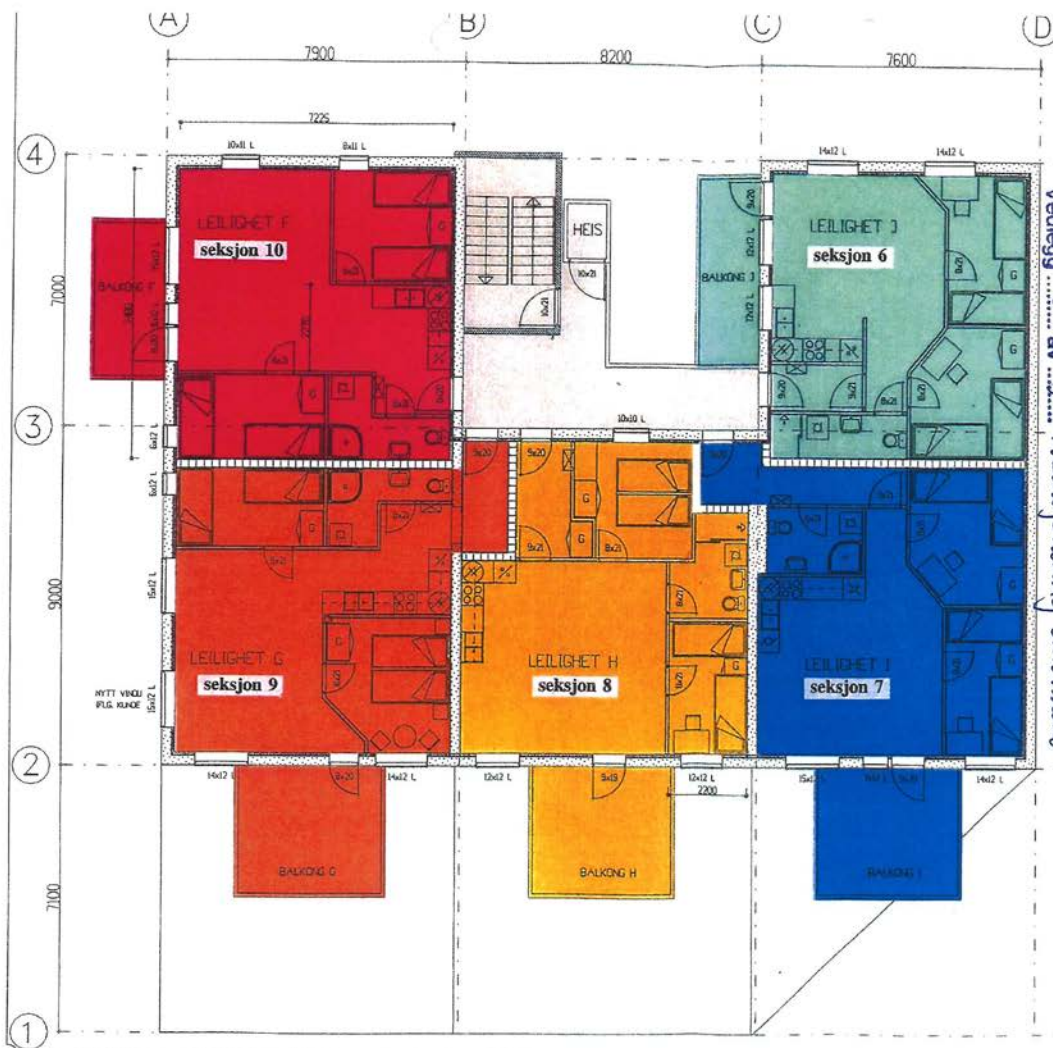
PLAN 2. ETASJE

FAK. ARK. PLAN

PALESTRE

GAU FØRST ØRST

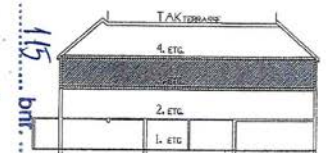
TEK. ARK.



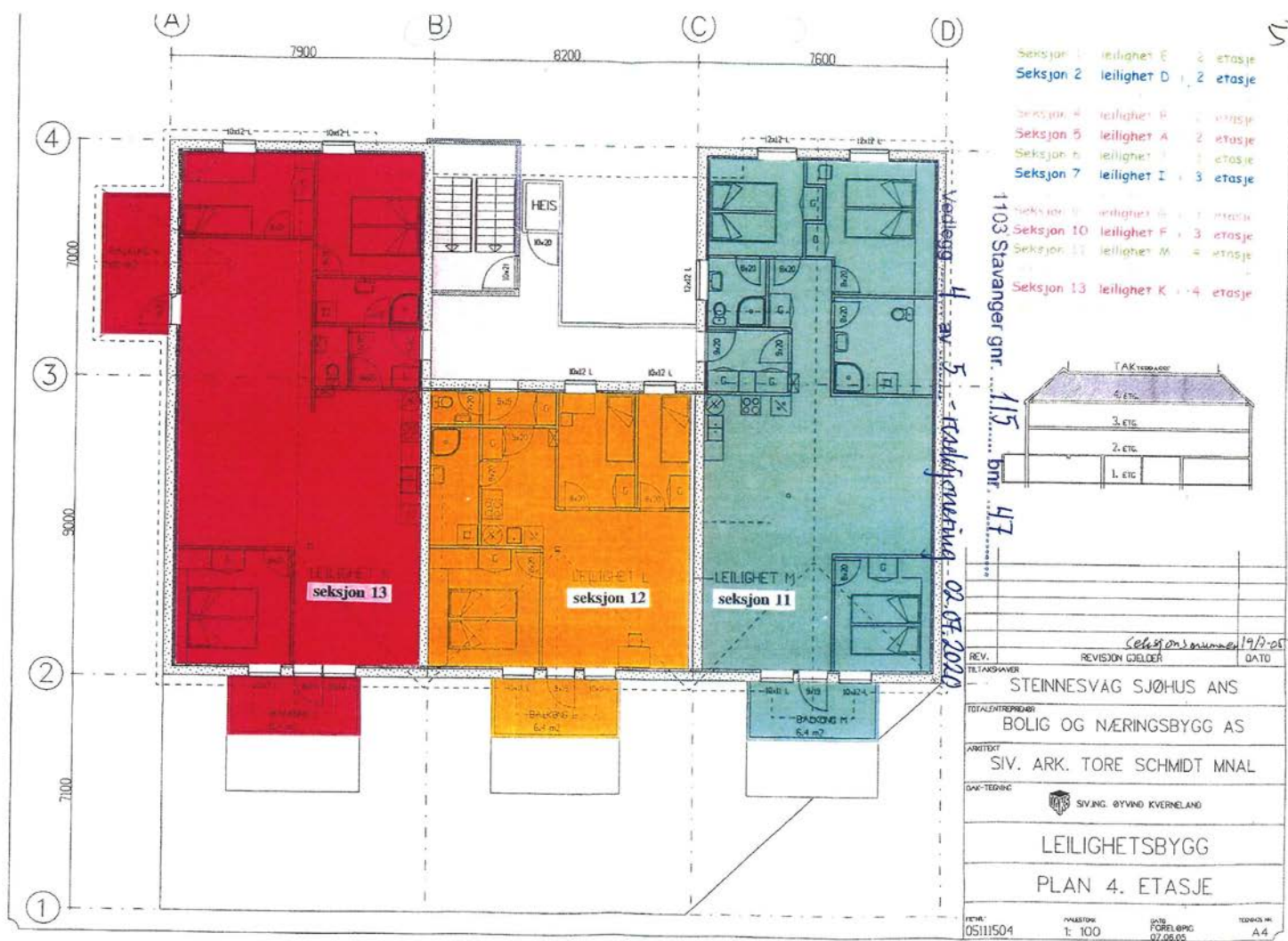
Vedlegg 3 av 5: Hvelvplan 02.07.2020

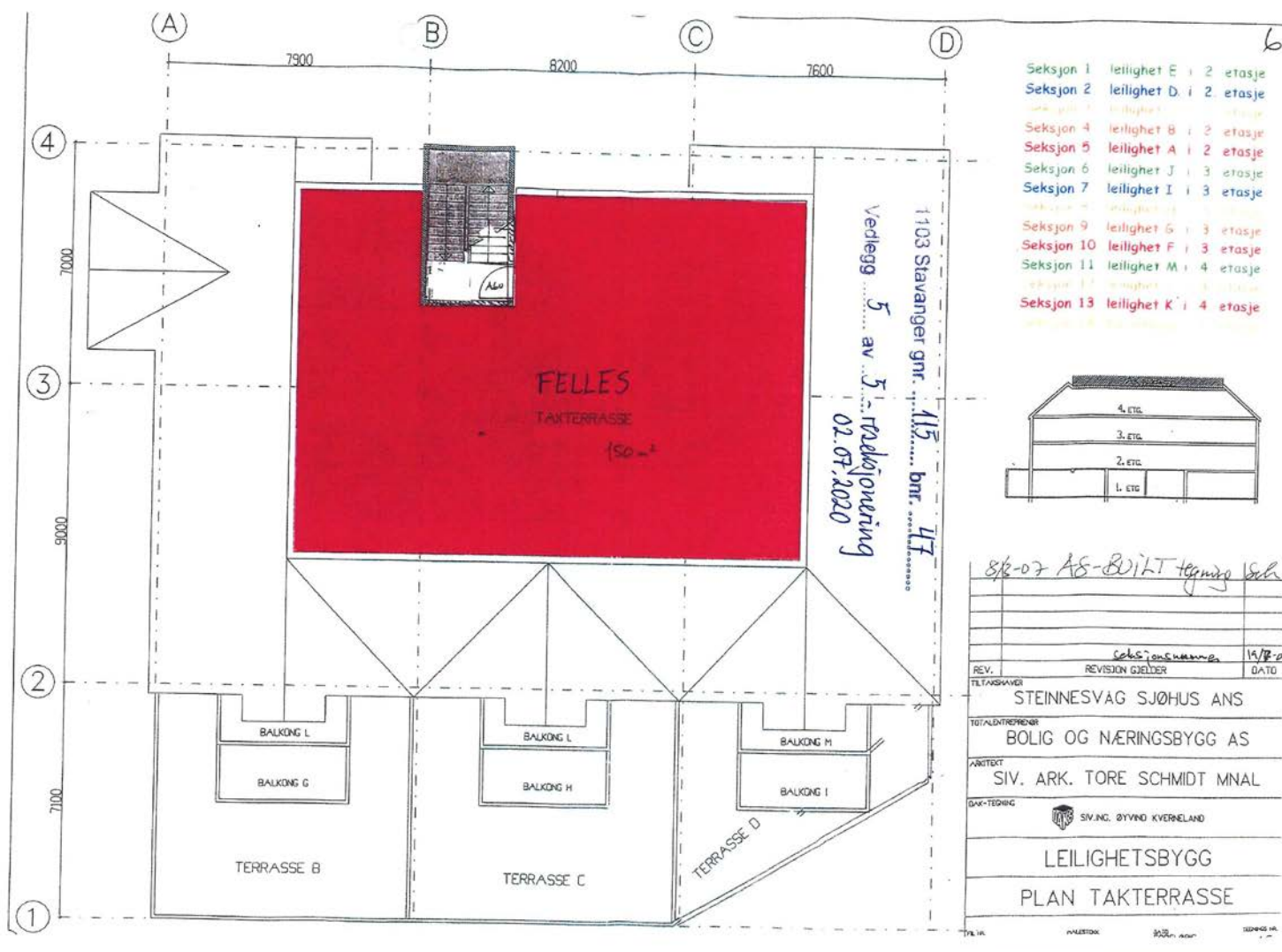
4

Seksjon 1	leilighet E	2 etasje
Seksjon 2	leilighet D	2 etasje
Seksjon 3	leilighet C	2 etasje
Seksjon 4	leilighet B	2 etasje
Seksjon 5	leilighet A	2 etasje
Seksjon 6	leilighet J	3 etasje
Seksjon 7	leilighet I	3 etasje
Seksjon 9	leilighet G	3 etasje
Seksjon 10	leilighet F	3 etasje
Seksjon 11	leilighet M	4 etasje
Seksjon 13	leilighet K	4 etasje



REV.	REVISJON GJELDER	19/7	DATA
TILTAKSNUMMER			
STEINNESVÅG SJØHUS ANS			
TOTALT/ETTERBLIV			
BOLIG OG NÆRINGSBYGG AS			
ARKTID			
SIV. ARK. TORE SCHMIDT MNAL			
DOK.-TEGNING			
 SIVING. ØYVIND KVERSELAND			
LEILIGHETSBYGG			
PLAN 3. ETASJE			
FL. NR.	PROJEKTOID	DATO	TEGNING NR.
05111503	1: 100	FORELØP	A.3





Sameiet Steinnesvåg

Vedrørende parkeringsrett på gnr. 115 bnr. 85.

Det vises til rettsforliket mellom Bugge Aase Eiendom AS og Sameiet Steinnesvåg, hvor det blant annet er fastsatt at Sameiet Steinnesvåg har evigvarende eksklusiv bruksrett til to parkeringsplasser på gnr. 115 bnr. 85, mens næringsseksjon 14 har evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass på samme eiendom.

Det følger videre av rettsforliket at næringsseksjonen ikke har rett til bruk av sameiets parkeringsplasser. Parkeringsretter skal ikke være avhengig av andre brukere flytter sine kjøretøy for at den respektive plassen skal kunne benyttes.

Etter felles befaring, torsdag 25. juni 2026, ble partene omforent om en løsning for plassering og disponering av parkeringsplassene som kan fungere i praksis.

Løsningen forutsetter at én parkeringsplass etableres som skråtilt plass langs mur. (ref bilde under)
De to øvrige parkeringsplassene etableres i bredden på parsellen mellom de to byggene, og plasseres så nær renovasjonsdunkene som mulig.



Denne løsningen ivaretar samtidig nødvendige adkomst- og rømningsforhold, herunder fri passasje for naboeiendommens branndør samt adkomst til sameiets boder.



Det ble videre vist til at rettsforliket ikke fastsetter noe kostnadsansvar for Bugge Aase Eiendom AS når det gjelder opparbeidelse av parkeringsplassene. Det er derfor vurdert at videre ansvar for dette påligger sameiet.

Etter befaringen fremstår det som hensiktsmessig for alle berørte parter at området oppgraderes med eksempelvis grus, asfalt eller annet egnet materiale. Dette gjelder for oppfylling av groper, justering nivåforskjeller i terreng, slik at parkeringsarealet blir mer funksjonelt.

Dette vil øke bruksverdien for alle som nytter dette.

Sameiet oppfordres til å foreta en videre vurdering internt, på hvordan dette løses.



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Steinnesvåg mandag 04.05.2026 kl. 17:30 - Innbyggetorget judaberg sentrum.

1. Konstituering

1.1 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 8 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 9 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.2 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Fysisk årsmøte

Sondre Skauen ble valgt til møteleder og Asbjørn Fagernes ble valgt til sekretær.

Digitalt årsmøte

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

1.3 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Regnskapet blei diskutert og godkjent. Noen poster virker til å være feil. Forklaringer er at Bate har sortert postene annerledes en inforegn, og inforegn sorterte noen poster slik at det kunne feiltolkes. Totalen er riktig og godkjent

3. Styrets årsbesetning

Sameiet Steinnesvåg driver med forvaltning og fellesanliggender for eiendommen gnr.115 brnr.47 i Stavanger kommune. Sameiet har postadressen Steinnesvåg 44-46, 4160 Finnøy.

I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet 14 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Nytt brannvarsel system
- Generell oppussing av bygget
- Installert vedlikeholdsfrie vannbord beslag
- Vanntilgang nede ved båtkaien
- Fiksing av kaiskjørt
- Oppbygging av stillas til å grunne og male mellompartiene mellom balkongene i øverste etasje.
- Tvangssalg situasjonen med leilighet J, og knyttet til det.
- Fikset drenering på takterassen
- Planlegging av ny heis

Fortsatt drift

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Arbeidsmiljø

Sameiet har en styreleder og to styremedlemmer som ansatte. Styret har innleid en forretningsfører.

Ytre miljø

Sameiets virksomhet forurensar ikke det ytre miljøet

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20 000kr. 10 000kr til styreformann, kr. 5 000 til styremedlemmene

5. Oppfølging av IK systemer

Internkontrollsystemet er et lovpålagt system som alle virksomheter skal ha og bruke. Det skal ivareta sameiets kontroll av helse, miljø og sikkerhet og ha et system for å fange opp avvik og feil. IK-systemet skal også inneholde retningslinjer for hvordan feil og avvik skal behandles.

Sameiet har som rutine å legge fram en oversikt over alle områdene i noe vi har kalt årlig kartlegging:

0= ok **1**=trenger tilsyn/endring

Område

1/0

Må forbedres/ kommentar

Planlagt

utbedret

Kommentar

Vedlikehold fellesområder

Fellesområde kjeller/boder

0

Fellesområde trapper/gang

0

Yttervegg/ventilasjon

1

Se vedlikeholdsplan

2026

Kaianlegg

0

Kairekke/kaiskjørt

Stålbjelker terrasser

1

Må sanblåses og males på nytt, på sikt

Orden og ryddighet

Håndtering av avfall

1

Glassavfall må bestilles jevnlig tømming av

Lager for kjemikalier

0

Ingen kjemikalier

Skilting og informasjon

1 Leilighetsnummer må markeres i hver etasje i trappeoppgang. Bygget må markers tydelig med adressen sin

Renhold

1

Hver etasje har eget ansvar. Må gjøres lettere for beboere å gjennomføre

Ordensregler

1

Regler for fellesgrill må etableres

Årlig revisjon

HMS

Brannsikring

0

Rømningsveier

0

Brannsentral og -varslingsanlegg

1

Må viderutvikles

2025

Serviceavtaler

Nød- og ledelys

1

Må skiltes for brannstige

Slukkemateriell

n/a

Er seksjonseiers ansvar

Heis

1

Må byttes ut på sikt

Serviceavtale

Vedtak:

Gjennomgang av alle punktene i årsberetningen.

1. Enighet om at leilighetene merkes etter det kommunale systemet.
2. Bygget bør få på plass husnummer.
3. Utarbeide plantegninger for rømning og diverse brannskilt ifbm rømning og slukking (Asbjørn/Andreas)
4. Nøkkelskap for brannvesenet prioritert i budsjettet.
5. Renhold trapperom. Skjerpes og hver etg. uarbeider en vaskeliste.
6. Fellesarealet ved badstuen, ryddes og vaskes ved fellesdugnaden
7. Forslag til bruk av fellesgrill på takterrassen blei presentert og vedtatt.
8. Behov for oppkobling til vaktentral blei diskutert men nedstemt
9. Egen brannvarsler og brannsluknings utstyr er hver leilighet sitt eget
10. Heisen beholdes og er godkjent til 2027. Ny bestilles når eksisterende heis ikke kan driftes pga mangel på deler til reparasjon. Dagens heis er kontrollert, reparert og alarmtelefonen er reparert i 2025

6. Orienteringssak: Økonomi

Budsjettet fra i fjor har blitt oversteget primært grunnet to poster. Husforsikring, og heis

Forsikringen ble dyrere enn forklart ved forrige årsmøte. Det er flere grunner til dette:

1. Det var lagt inn eiendomsareal og ikke bruksareal ved søking av forsikringen. Den reelle prisen på forsikringen er 100 000kr, og ikke 70 500kr som ble lovet.
2. Brannanlegget må kobles opp til en vaktentral for at vi skal få avslag på forsikringen. Dette ble ikke styret informert om under noen av samtalene med IF, selv ved diskusjon rundt brannanlegget. Forsikringen blir da 5% dyrere for oss fra februar av.

Hovedmåtene å få kostnadene på forsikringen ned er å utbedre brannanlegget, og installere vannstoppere i alle sekssjonsdeler

Det skal sies at den nye forsikringen dekker mye mer enn den gamle. Da tak, vegger, veggdyr og nyere våtrom. Det ble funnet en feil med den gamle forsikringen som viste at veggene var aldri forsikret med den gamle.

Til info vil vi si at husforsikringen har blitt brukt to ganger i år. En gang til vannlekasje fra bolig, og en gang til veggdyr.

Heisen trengte nye vaiere og fjærer for å kunne brukes videre. De har blitt slitt etter mange årsbruk. Det kostet sameiet 22 000kr. Det skal sies at det har vært to heismontører på heisen i år, og begge har sagt at de forventer at heisen skal være operative i flere år til. Av denne typen heis i rogaland var denne en av de i best stand.

Vedtak:

Forsikringen blei dyrere en budsjettet pga feil arealutregning men den gir bedre dekning sammenlignet med den gamle, bl.a. tak og vegger. Kai-arealet er ikke pr. idag forsikret da, det kreves en relativtkostbare takst. Denne taksten utsettes. Saken er tatt til orientering.

7. Brannanlegg

For at vi skal få billigere forsikring må vi koble oss opp mot et vaktsentral. Styret har ikke fått pris for tjenesten i skrivende stund. Taas opp muntlig ved årsmøtet om vi har fått tilbudet i tide.

Vi har hatt et tilfelle hvor brannanlegget har slått ut på en reel alarm. Det var kun røykutvikling, men ingen brann. Ifølge rogaland brann og redning skal de kontaktes innen 90 sekunder ved brannoppstart hvor man ikke klarer å slukke brannen selv. Det tok ca 1 time før de ble kontaktet. Det er ikke kommet noen skader ut av røykutviklingen.

Sameiet vill få 5% rabatt på husforsikringen om vi stiller alle kravene.

Til info: sameiet må kun betale for utrykning om det er en falsk alarm. Ved reele alarmer koster det ingenting for sameiet.

For at vi skal dekke kravene til rogaland brann og redning, må vi ha:

1. En FG godkjent nøkkelboks i trappogangen kun brannvesenet har tilgang til. Det koster minst 10 000kr
2. Plantegninger som viser hele bygget og hvor alle varslerne er montert
3. En sentral som viser hva alarm som utløses. Dette drøftes per nå med rogaland brann og redning da sentralen våres ikke har en skjerm.

Det kan argumenters for at oppkobling til vaktsentral blir en for dyr investering å gjøre i år.

Rogaland brann og redning ønsket bedre informasjon ved entreen til leiligheter og hvor brannen oppsto når vi hadde hendelsen.

Om brannvesnet må bryte opp en dør for å komme inn i en bolig, kan det tenkes at kostnaden for å fikse døren blir flere tusen kroner.

Vedtak:

Sondre orienterte om status og kostnader på utbedring ihht Rogaland brann og redning.

1. Nøkkelskap er tatt med i budsjettet.
2. Rømningsplaner og plantegninger over de ulike leilighetene utarbeides
3. Nødvendige skilt utarbeides å henges opp
4. Ytterlige brannsluknings utstyr vurderes.
5. Utvendig møtepunkt etableres og merkes.

8. Heis

Den siste oppdateringen på heisen er at vi må utbygge heisjakten for å bygge heisen bedre inn etter nyere forskrifter. Bytte av heisen vill koste ca 900 000kr til sammen.

Vi har lånemuligheter vi BATE. Med bakgrunn fra lånekalkulatorer kan vi nå få et lån til heis som varer i 30 år, og vill koste hver bolig 500kr i måneden.

Vi har hatt to store servicer på heisen i år. En hvor vi fikk ny alarmsentral på garanti, og en hvor vi måtte bytte vaierene som holder heisen oppe. Det kostet ca 22 000kr å bytte vaierene.

Ifølge de to heismontørene forventer de at levetiden på heisen er minst to år til, gjerne lenger. Heisen er gammel, men enkel, og ligger godt skjermet for vind og vær. Hovedproblemet er om nøkkelboksen blir ødelagt, da de ikke lenger produserer den delen.

Styret har kontaktet Østhus bygg og maskin for å bygge inn heisen. De kan levere ferdig moduler som gjør arbeidet kjapt og enkelt. Det må bygges sluser til alle dørene til heisen. Styret har tenkt å bruke finnøy vaktmester for det arbeidet. Ved entreen til boligene har styret tenkt det lureste er å bygge en elektrisk skyvedør. Det vill bygge minst ut, og er mindre trafikkfarlig enn en dør som går inn mot bygget, eller ut mot parkeringen.

Man kan vurdere å spare opp kapitalen for å bygge opp heisjakten først, og deretter bytte heisen når den trengs å byttes. Dette må i så fall planlegges med TKS heis.

Økningen av fellesutgiftene, eller lån i forhold til heisen vil ikke påvirke næringsdelen sine fellesutgifter i henhold til paragraf 14 i vedtektene:

“For andre utgifter som enten kun seksjon nr.14(næringsseksjonen) har behov for eller nytte av, skal dekkes av denne alene, f.eks kostnader forbundet med utvendigskilting av sin virksomhet. For utgifter som kun boligseksjonene har behov for eller nytte av, f.eks utgifterforbundet med heis, trappevask, balkonger (se også §12 om balkonger og terrasser) etc, skal dekkes av boligene alene med en like stor andel på hver av seksjonene (dvs med en fast brøk på 1/13)”

Vedtak:

Ekstra info:

Status er at oppsparing er i rute og fortsetter, saldo er kr. (Pr.Mars 2026) Anbud er innhenter på de 2 hovedpostene ny heis og inndekning på tilsammen kr.834 700 inkl.mva. Pr. Aug 2025. Dette vil gi oss et månedsbeløp på kr. 300 pr boligenhet ved lånetid på 30 år/rente på 5,5%. Vi satser på at heisen minst holder så lenge, at vi har oppsparte penger til å få utført et inngangsparti med skyvedør og tett tak i ved inngangsdøren, 3 vindfang i de 3 svalgangene og nødvendig el-arbeider

Vedtak: Fortsetter sparing og innhenter lånetilbud via Bate

9. Drenering langs grunnmur og ferdigstilling av parkeringsplass

Bråtveit entrepenør har blitt kontaktet for ferdigstilling av parkeringsplassen. De har ikke tid før i høst til å gjennomføre jobben. De skal kontaktes igjen etter årsmøte om planlegging og pris.

Det er oppdaget mugg inn i veggene til næringdelen langs parkeringen til sameiet. Ifølge takstrapporten fra 2023 på næringsdelen står det kun at det ikke er en tetningslist langs grunnmuren. Styret har tenkt av vi selv kan legge en form for list ved grunnmuren under postkassene. Asfalten er hel og lagt helt inntil grunnmuren.

Grunnmursplasten videre er noe ødelagt, og har ingen bra avslutningen. Her må vi montere

en kantlist, noe som koster 130kr per 2m + fug og skruer. Vannet klarer nå å renne bak grunnmursplasten så dette er en viktig prioritering.

Ved sterkt eller langvarig regnvær samler det seg en dam oppå flisene ved entreen til næringsdelen. Dreneringen er ikke lagt opp til for å få vekk vannet fra entreen. Dette har blitt et større problem etter veggen der parkeringsplassen er anlagt ble fjernet.

Parkeringsplassen ved entreedelen er noe utbedret, men grunnet usikkerhet knyttet til drenering og andre poster som har blitt prioritert høyere, har asfaltering blitt satt på vent. Styret vurderer om den beste løsningen er å asfaltere lenger oppe for å lede vannet vekk fra bygget.

Sameiet har 40 000kr igjen å bruke på beskjerping, drenering og asfaltering av parkeringsplassen etter forliket med Bygg Aase eiendom.

Næringsseksjonen får en ny eier nå til høsten. Med tanke på dreneringen til flisene, og de trolig vill utbedre entreen noe, er det lurt å vente til de tar over. Om de ønsker å utbedre entreen blir det billigere for dem når vi først har innleid folk til å grave opp og asfaltere.

i henhold til paragraf 14 i vedtektene:

"For andre utgifter som enten kun seksjon nr.14(næringsseksjonen) har behov for eller nytte av, skal dekkes av denne alene, f.eks kostnader forbundet med utvendigskilting av sin virksomhet. For utgifter som kun boligseksjonene har behov for eller nytte av, f.eks utgifterforbundet med heis, trappevask, balkonger (se også §12 om balkonger og terrasser) etc, skal dekkes av boligene alene med en like stor andel på hver av seksjonene (dvs med en fast brøk på 1/13)"

Det kan argumenters at sameiet ikke skal betale noe i forholdt til entreen da det er næringsdelen som primært har utbytte av det.

Uansett må det bli gjort i samarbeid slik at alle partene blir fornøyd

Vedtak:

Utfordringen med avflassing av murpuss og mugg inne i næringsdelen må utbedres. Tildekning med overgangbeslag på utvendig vegg ved øvre parkeringsplass, kan forhindre at regnvann kommer inn via grunnmursplasten. I tillegg hadde all avrenning fra vei i bakken ned mot vårt bygg, blitt redusert om det hadde blitt laget en asfaltert hindring/forhøyning, mellom veien og vårt inngangsparti.

Det gjenstår arbeider ved inngangen til næringsdelen og parkeringsplassen inntil inngangen. Slik det er utført idag av BA, så samler det seg vann ved inngangen/parkeringsplassen. Da det ikke finnes terskel eller drenenigrister foran inngangen blir det overflatevann og vanninntrengning her ved vindfullt regnvær.

Styrer mener at når ny eier i næringsdelen er etablert og at næringsdelen avklarer bruken, så finner vi sammen med eieren, den beste løsning for alle parter.

Vedtak: Ferdigstiller parkeringsplassen og grunnmur til høsten i samråd med Bråtveit entrepenør

10. Revisjon av vedtekter

Følgende tas inn i vedtekt §12 "Vedlikeholdt av eierseksjoner"

"Seksjonseier plikter å vedlikeholde varmtvannsbereder som er plassert inne i seksjonen. Dette inkluderer nødvendig utskifting og ettermontering av utstyr for å forhindre lekkasjer og vannskader. Seksjonseier er ansvarlig for alle skader som oppstår som følge av manglende

vedlikehold av berederen."

Vedtak:

Punktet tas inn i vedtekt §12

11. Revisjon av ordensregler

Følgene punkt skal etableres: "Bruk av fellesgrill"

Fellesgrillen er disponibel for alle seksjonseiere. Etter bruk må matrester vaskes vekk. Bruk av grillen skal registreres i en felles bok som skal ligge med grillen. Påfyll av gass skal utføres av individene som bruker grillen mest.

Man kan booke grillen om ønskelig i samme bok om man planlegger større samlinger. Da må sameiet varsles i god tid.

Når grillen ikke er i bruk skal den dekkes med presenning, og settes inn under halvtaket på takterrassen.

Følgende punkt skal legges til ved punkt 2 "Renhold"

Fastboende skal sette frem søppeldunkene etter skjema hengt opp i entreen til sameiet. Beboere skal også markere på opphengt krittavle dato for neste tømning, og hva leilighet som skal gjøre jobben.

Vedtak:

Innføre begge punktene som beskrevet.

12. Båtplass 2026

Følgende seksjoner har søkt om båtplass for 2026: Leilighet F - G - C

Da det er tre båtplasser blir dette innvilget

Vedtak:

Leilighet F - G - C får båtplass for 2026.

13. Justering av elbilpriser 2026

Måned

5

6

7

8

9

10

11

12

1

2

3

Snitt

Pris pr. kWh i kr

2,18

2,24

2,46

2 54

2,3

2,03

1,69

1,5

1,49

1,26

1,26

1,9

Prisen pr. kWh er gjennomsnittet av strømprisen per måned, inkludert spotpris, nettleie og strømstøtte.

Ladebeløpet blir gjennomsnittsprisen + smartly påslag:

$1,9\text{kr kWh} + 0,63\text{kr kWh} = 2,53\text{kr/kWh}$

Smartly påslaget har økt fra 0,49kr/kwh til 0,63kr/kwh i fjor og i år.

Vedtak:

Ladeprisen blir 2,53kr/kwh i år

14. Fungerer sameiet vårt i tråd med vedtekter, ordensregler og retningslinjer?

Legger fram en drøftingssak som dreier seg om hvordan sameiet fungerer når det gjelder oppfølging av tidligere vedtak og gjeldende vedtekter, regler og retningslinjer. Saken er beskrevet i vedlegget. Ber om at det settes av tid til drøfting.

Vedtak:

Regler ble diskutert og drøftet for nye beboere. Det var enighet om at det må utbredes et infoskriv til nye beboere. Parkering, renhold og vedlikeholdt ble diskutert

Dagens praksis samsvarer ikke med de opprinnelige regler. Her har praksis endret og justert seg fra opprinnelig regler. Dette skyldes at sameiet mistet 2 plasser til Bugge Aase eiendom grunnet oppdagelse av feil i tomteforholdet. Frem til i dag har det de 4 siste årene, blitt praktisert tildeling av 3 plasser, der den ene er lagt til ytre kai. Den har fått et forankringspunkt på bunnen, tilsvarende det de opprinnelige båtplassene har. Dette sørger for å holde båten klar av kaien. Sameiet får se hva nye eier av næringsdelen tenker å gjøre med båtplassene, og eventuelt avtale bruk av dem om ønskelig.

Retningslinjer om elbil ladning sier at man kun kan lade elbilen via sameiets elbiladere, ikke via skjøtekabler. Eiere som ikke har elbil bør stå på parkeringer uten lading om mulig.

15. Budsjett

For fullt budsjett, se vedlegg

Med tanke på vedlikeholdsbehov, økning i pris på leieavtaler, forsikring og generelt prisøkning på tjenester har styret valgt å øke fellesinntektene med 300kr i måneden for alle seksjoner.

Fellesinntektene har ikke blitt økt noen år tidligere for vedlikeholdt, husforsikring, og generell prisvekst. Kun for sparekontoen til ny heis ifjor.

Styret valgte også å ta 22 000kr fra heisbudsjettet til bruk for å fikse heisen.

Med dette budsjettet har sameiet 48 000kr til gode om noe uforventet skulle skje. Om sameiet ikke bruker noe av pengene i år, kan man velge å sette de 22 000kr tilbake i heisbudsjettet.

Vedtak:

Øke fellesutgiftene med 300kr. Om det nye styret ser at å øke fellesutgiftene med 300kr ikke er tilstrekkelig, kan dette tas opp til ny vurdering, i løpet av regnskapsåret.

16. Vedlikehold og prioritering

Styret har laget en løpende vedlikeholds liste om hva som må/bør og ønsker å få gjort. Se vedlegg

Større ting å vurdere:

- Etterbehandle stålbjelker over båtkai. Det er en reklamasjonssak da arbeidet ikke ble gjennomført korrekt, men vi må forvente å betale noe mer for etterarbeidet.
 - Vurdere å ta det neste år? Forventet kostnad 10 000 - 20 000kr.
- Vanninntregning fra balkongene i 1.etasje til næringsdel.
 - Det har lekket vann fra tre steder ned i næringslokalet i desember. Det har ikke kommet noe mer vann inn siden
 - Muligens relatert til slukene som er tette. Det må etableres inspeksjonsluker for å minimere problemet.
 - Husforsikringen dekker følgeskadene, men ikke grunnproblemet. Egenandelen er på 20 000kr. Ifølge takstfirmaet vill reparasjonen komme 80-90 000kr
 - Styret har valgt å avvende saken, da eneste tegnet til skade er små fuktskader på noen takplater. Det er ikke kontrollert hvordan det ser ut bak platene.
- Båtkaien er ikke med i den nye husforsikringen. For at det skal gå måtte vi få en takst på kaien, pris: 10 000kr. Deretter kunne vi tegne en forsikring. Vi har valgt å avvende da vi har gjort vedlikeholdt av kaien ifjor
- Drenering og parkeringsplass som beskrevet på eget punkt.

Vedtak:

Forslag til vedlikehold og prioritering blei gjennomgått og diskutert.

Det sendes ut egen dugnadsliste etter årsmøtet

17. Dugnadsdato

Valg av dato for dugnad.

Vi må også bestemme når arbeidet med ytterveggene skal begynne.

Noen må stille seg frivillig til å bruke lift for å høytrykk vaske bygget, og renske vekk knuste glass fra rennene på taket.

HUSK: Etter maleutstyr er fedigt brukt skal det kastes og ikke samles i en bøtte med vann. Det har blitt liggende i nærmere et år før det har blitt kastet de to forrige gangene.

Vedtak:

Dato avklares i styremøte: 25.04.2026

Fellesdugnaden kombineres med sosialt treff og grilling Ellers lages liste over konkrete småprosjekter, der eierene kan melde seg på de ulike prosjektene og utfører disse innenfor en gitt tidsfrist. Listen lages og sendes ut snarest.

18. Valg

18.1 Valg av styreleder for to år

Sondre Skauen går av som styreleder etter to år i rollen

Eva Hoff har stillt seg frivillig til å være styreleder i to år

Vedtak:

Eva Hoff ble valgt til styreleder for to år.

18.2 Valg av styremedlem for to år

Anna Thora Fundingsland går av etter to år i styret

Stein Endressen har stilt til valg for styremedlem de neste to årene.

Asbjørn er ikke på valg i år.

Vedtak:

Stein Endressen ble valgt til styremedlem for to år.

18.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Tuva Moi går av som varamedlem.

Sondre Skauen går inn som varamedlem.

Andreas Skauen fortsetter som varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Sondre Skauen og Andreas Skauen ble valgt til varamedlemmer for ett år.

18.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Eva Hoff

Styremedlem: Stein Endressen

Styremedlem: Asbjørn Fagernes

Varamedlem: Sondre Skauen

Varamedlem: Andreas Skauen

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Steinnesvåg

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Skauen (sign.)	04.05.2026
Protokollvitne	Asbjørn Fagernes (sign.)	05.05.2026



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

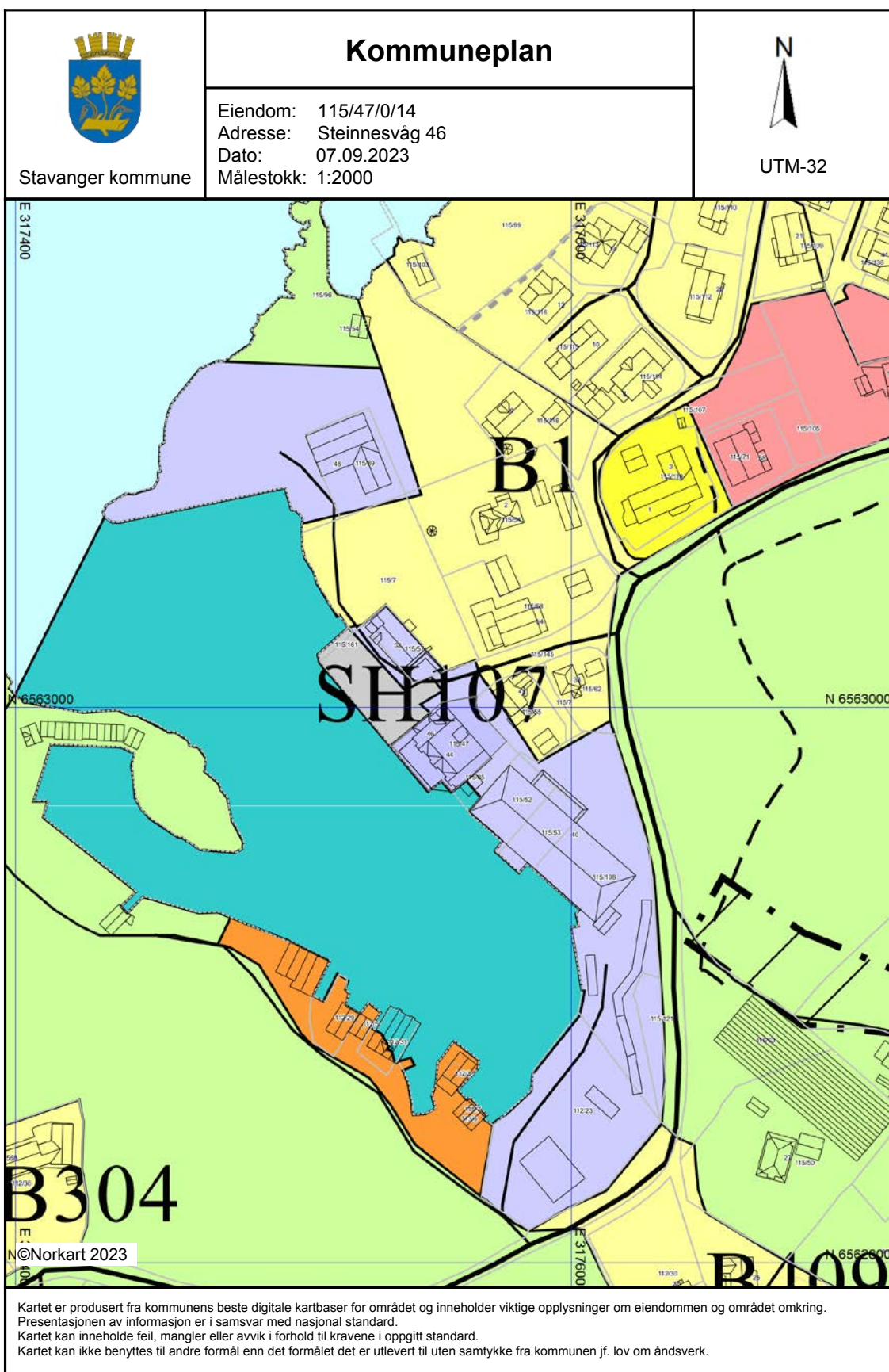
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbebyggelse
	Annet byggeområde
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Park
	Turveg
	Friluftsområde (på land)
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Offentlig/Almennyttig
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Industri
	Lager
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Landbruksformål
	Jordbruk
	Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift radius
Abc	Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Faresone - Brann-/eksplosjonsfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Andre typer bebyggelse - nåværende
-  Grav og urnelund - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
-  Småbåthavn - nåværende
-  Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende
-  Byggegrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Påskrift områdenavn

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



notar