PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

LANGFLÅTVEIEN 30

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Bygningstegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Langflåtveien 30, 4017 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 19, bnr. 613, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 30.01.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2834 **Referansenummer:** LV9817

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rogatakst AS

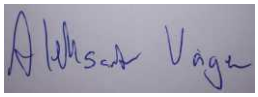
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 1. etasje, oppført i 2014 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gressplener, gangstier m.m.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og konvektor.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Blokken har takplater som taktekking. Tekkingen er fra byggeår.

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av sink.
Det er montert snøfangere på taket.

Yttervegger består av isolert bindingsverk og betongvegger.
Utvendig kledning består av steniplater og fasadeplater av sink.

Vinduene er av tre, og har 3-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Terrassedøren er av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er en b30-dør (branndør)
Begge dørene er fra byggeår.
Det er montert utvendig aluminiumsbeslag på terrassedøren for økt levetid.

Det er en platting utenfor stuen på 26m2.
Plattingen har terrassebord av tre.

INNVENDIG Gå til side

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet, og fliser på gangen.
Det er malt gips og betong på veggene og i taket.
Leiligheten har listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken, soverommene og boden er på 2,51 meter.

Leiligheten har støpt dekke av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en innvendig trapp i blokken, av betong, fra byggeår.
Det er montert håndløpere i trappen.
Det er også heis i blokken.

Boligen har malte, profilerte innvendige dører. Boddøren er slett.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger og opplegg til vaskemaskin.
Fordelerskapet er også plassert her.
Badet har en ventil i taket samt en luftespalte under døren.
Avtrekket er koblet til blokkens ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Marbodal.
Det er hvite fronter med profiler.
Benkeplaten er av laminat.
Det er fliser som backsplash.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med et frittstående kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong og gips i taket.
Det er soft-close på skuffer og skap.
Kjøkkenet har rør-i-rør som vannrør. Avløpsrør er av plast.
Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator med avtrekk over koketoppen, koblet til blokkens fellesanlegg.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegger fra byggeår.
Avløpsrørene i blokken er av soil.
Det er stakeluker i parkeringsanlegget.

Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, koblet til blokkens fellessystem.
Det er tilluft og avtrekk fra samtlige rom.

Det er en radiator/konvektor i stuen, koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.

Leiligheten er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap deles med rør-i-rør, og er plassert på badet
Det er vannmåler i skapet på badet.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det er utført et tilsyn av Lnett i juni 2022.
Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer fra byggeår/2014.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Dreneringen består av grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.

Grunnmur og fundamenter består av stedstøpt betong fra byggeår.

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast, fra byggeår.
Blokken er tilkoblet offentlig nettverk via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

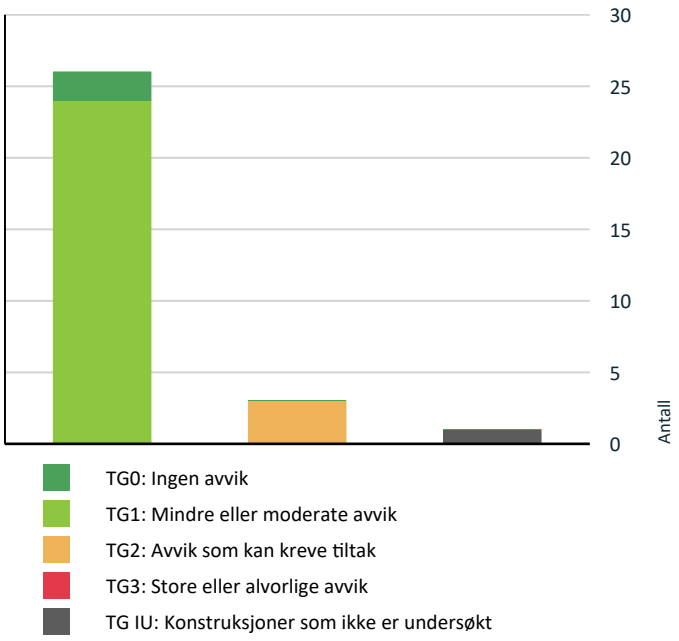
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

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.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2014

Standard
Leiligheten har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken har takplater som taktekking. Tekkingen er fra byggeår.

TG 1 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av sink.
Det er montert snøfangere på taket.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger består av isolert bindingsverk og betongvegger.
Utvendig kledning består av steniplater og fasadeplater av sink.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

TG 1 Vinduer

Vinduene er av tre, og har 3-lags glass.
Vinduene er fra 2013.
Det er montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Terrassedøren er av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er en b30-dør (branndør)
Begge dørene er fra byggeår.
Det er montert utvendig aluminiumsbeslag på terrassedøren for økt levetid.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en platting utenfor stuen på 26m2.
Plattingen har terrassebord av tre.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet, og fliser på gangen.
Det er malt gips og betong på veggene og i taket.
Leiligheten har listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stue/kjøkken, soverommene og boden er på 2,51 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har støpt dekke av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket registrert er 1,1 cm.
Det er målt på stue/kjøkken og på hovedsoverommet.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en innvendig trapp i blokken, av betong, fra byggeår.
Det er montert håndløpere i trappen.

Det er også heis i blokken.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte, profilerte innvendige dører. Boddøren er slett.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveormsdørene og boddøren tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.
Eier har fremvist dokumentasjon fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1 cm over flis.
Det er jevnt, godt fall på gulvet, til sluket.
Badet har 1:100-fall. Det er god avrenning ved dusjtest.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig slukmansjett klemt i sluket via klemring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger og opplegg til vaskemaskin.
Fordelerskapet er også plassert her.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Badet har en ventil i taket samt en luftespalte under døren.
Avtrekket er koblet til blokkens ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra gangen og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.
Badet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.
Denne hulltakingen fritar ikke dusjsonen for eventuelle skjulte feil og mangler.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra Marbodal.
Det er hvite fronter med profiler.
Benkeplaten er av laminat.
Det er fliser som backsplash.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med et frittstående kjøleskap.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong og gips i taket.
Det er soft-close på skuffer og skap.
Kjøkkenet har rør-i-rør som vannrør. Avløpsrør er av plast.
Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning - 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er mindre svellinger på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Frontene kan byttes eller utbedres lokalt ved behov/ønske.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator med avtrekk over koketoppen, koblet til blokkens fellesanlegg.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegger fra byggeår.
Avløpsrørene i blokken er av soil.
Det er stakeluker i parkeringsanlegget.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, koblet til blokkens fellessystem.
Det er tilluft og avtrekk fra samtlige rom.

TG 1 Varmesentral

Det er en radiator/konvektor i stuen, koblet til sentral/fjernvarmeanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Fordelerskap deles med rør-i-rør, og er plassert på badet
Det er vannmåler i skapet på badet.

Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det er utført et tilsyn av Lnett i juni 2022.
Det foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer fra byggeår/2014.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Sikring 13 er merket med reserve, men er slått på. Dette anbefales sjekket.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Dreneringen består av grunnmursplast, klemlist, drenerende masser og drensrør.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur og fundamenter består av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra blokken.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er av plast, fra byggeår.
Blokken er tilkoblet offentlig nettverk via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

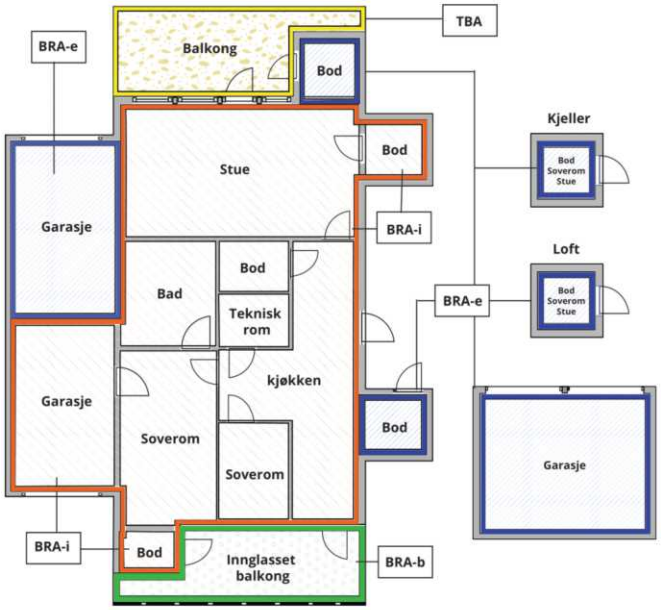
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	88			88	26
Underetasje		5		5	
SUM	**88**	**5**			**26**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bod		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Enheten disponerer en p-plass i parkeringsanlegg, merket med 62.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	19	613		40	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Langflåtveien 30

Hjemmelshaver
Kalleberg Espen

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2385P, og er regulert til "Boligbebyggelse-blokkbebyggelse"

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gressplener, gangstier m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om adkomstrett fra 2014. Gjelder kommunens rett til å vedlikeholde ledninger m.m.
Det foreligger en seksjonsbrøk på 86/5475.

Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260023

Selger 1 navn
Espen Kalleberg

Gateadresse
Langflåtveien 30

Poststed	Postnr
STAVANGER	4017

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 301260023

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Montert ladeboks ved leilighetens parkering

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260023

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260023

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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 oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301260023

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Espen Kalleberg	f9074479593b7ef0d11057 0b75a0081059003b33	27.01.2026 17:00:25 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260023

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Langflåtveien 30, 4017 STAVANGER**	
Dato for energimerking **04.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256115**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300350443**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **613**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2014**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **88,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **94,98 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **85,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 424 kWh**

Vedtekter for sameiet Marielunden

Vedtatt i forbindelse med ekstraordinært sameiemøte 16.10.14, sist endret på ordinært årsmøte 09.04.20

§1 Navn

Sameiets navn er Marielunden Sameie, som er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24.09.14.

§2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner (67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner) i eiendommen 19/613 i stavanger kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter, vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tileggsdelene omfatter bodene, deler av parkeringsplassene i garasjeanlegget. Balkonger/terrasser og private utearealer inngår i bruksenhetene. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/privat uteareal).

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, 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 utearealet. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§3 Formål

De bruksenheter som ifølge seksjoneringsbegjæringen er boligseksjoner, kan kun benyttes til boligformål. Likeledes kan parkeringsseksjonen i kjellerplanet kun benyttes til parkering

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte 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 sameiermøtet.

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

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Oppsetting av markiser, parabolantenner o.l. kan kun skje etter forutgående samtykke fra sameiemøtet med 2/3 flertall.
Hver eierseksjon disponerer en parkeringsplass hver untatt leilighet AH0501 og AH0502 som har to parkeringsplasser hver.
Parkeringsplasser på utsiden av bygget tilhører næringsseksjonene, men kan brukes av boligsseksjonene som gjesteparkering utenfor næringssekjonenes åpningstid.
Ved innflytting er det tildelt parkeringsplasser og sameiet har rett til å omrokkere på dette.
Hver eierseksjon har rett til sportsbod i kjelleren på 5m2. Untatt for dette er leilighet BH0202, BH0204, BH0302, BH0304, BH0402, BH0404, CH0102, CH0104, CH0105, CH0202, CH0204, CH0302, CH0304 og DH0103, som har rett på minimum 8m2 oppvarmet bod. Oppvarming av boder går på strømmåler knyttet til fellesanlegget

§5 Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, 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. Opplysninger om leietaker må inneholde navn, telefon og event e-mailadresse, og skal også gis ved skifte av leietaker. De samme opplysninger skal gis ved korttidsleie jfr § 5A, og ved bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

5A: Begrensninger i kjøp eller erverve boligseksjoner.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner:
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 5B: Begrensning i bruk av korttidsleie.

En leilighet kan maksimalt kunne leies ut ved korttidsleie (f.eks. Airbnb) i til sammen 60 dager pr kalenderår.

§6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall. 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 sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i sameiermøte om avtale med seg selv eller nærstående.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet 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 sameiermøtet 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 sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Årsregnskap
3. Valg av styre

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

§7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§8 Sameiermøtets 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 sameiermøtets 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 to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bi 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 bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 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 økonomisk 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. Sameiermøtet 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 5 medlemmer, inkl styreleder, som velges av sameiermøtet. Minst ett styremedlem skal velges fra næringsseksjonene. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget.
I tillegg til valg av styre skal det velges en valgkomité på 3 medlemmer
Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet. 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 behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.
Styrelder skal som hovedregel bo i Sameiet.

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 sameiermøtet.

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 sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme. Uansett må minst 2 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 sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsforer representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 11 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette og endre ordensregler for Sameiet med alminnelig flertall.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger der disse er synlige/tilgjengelige i bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Dessuten omfattes hele inngangsdøren til bruksenheten og både inn- og utsiden av bruksenhetens vinduer.

Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier er ansvarlig for løpende renhold av balkonger/terrasser (med rekkverk) , samt for å holde sluket fritt for løv osv.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardhevning.
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.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf. § 15
b) offentlige avgifter og gebyrer

c) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, felles tekniske installasjoner, samt av parkeringsanlegget
d) lys/oppvarming av fellesarealer, garasje og oppvarmede boder i kjeller
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
f) Energi til varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann)
g) Vannforbruk eksl vann til næringsseksjoner

Varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann) til den enkelte bolig leses av i desember hvert år og avregnes til seksjonseier.
Pga anleggets oppbygning er det ikke anledning for hver enkelt seksjonseier å få egen vannmåler for kaldtvann

Næringsseksjonene har egen vannmåler som ikke går på felleskostnader

Sameierne betaler felleskostnader basert på budsjett og eventuelt fastsatt innbetaling til vedlikeholdsfond.

§ 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.

Den enkelte sameier skal innen den første virkedag hver måned innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede à 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 hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side. Størrelsen av den enkelte seksjons felleskostnader beregnes etter en fordelingsnøkkel hvor telleren i brøken utgjøres av seksjonens areal i henhold til spesifikasjon i den tinglyste oppdelingsbegjæringen. Fordelingsnøkkelens teller og nevner er summen av alle boligseksjonenes arealer og næringsarealenes halve areal. Næringsseksjonene skal heller ikke belastes for vannforbruk nevnt under § 14.

§ 16 Ansvar utad

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

§17 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 18 Revisjon

Revisor velges av sameiemøte.

§ 19 Forsikring

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

§ 20 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, tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning ble besluttet gjennomført, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

§ 21 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 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 22 Lov om eierseksjoner

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

Husordensregler for Marielunden Sameie

Vedtatt på årsmøte 21.06.2021

§ 1 Hensikt
Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere
Enhver sameier og beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.
Alminnelig ro betyr også at det ikke skal foregå vask i vaskemaskin/oppvaskmaskin i tidsrommet.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.
Grilling er kun tillatt med godkjent gassgrill eller elektrisk grill.

§ 3 Orden i fellesområdene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangeområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene.
Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.
Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelcontainer.
Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes.
Det skal ikke kastes større ting i avfallskontainerne enn en kan få i en vanlig bærepose.

Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av søppelcontainer følges.
For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelcontaineren unngås og

fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt
Postkasseskilt og navn på utvendig oppslagstavle (ved porttelefonen) lages og monteres av sameiet.
Seksjonseier må sende navn på de som bor i seksjonen til marielunden@sameiet.no

§ 6 Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres/skiftes. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8 Fellesanlegget for TV/internett

Fellesanlegget for TV/internett: Seksjonene kan bare bruke utstyr som avtalt leverandør leverer.

Parabolantenne eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.

9 Dyrehold

Ved dyrehold skal eier påse at dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hund må ikke foregå i fellesarealer. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke

klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene ~~kan~~ rapporteres ~~skriftlig~~ til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 12 Erstatningsansvar

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Utbedringen skal skje i samarbeide med sameiets styre.

§ 13 Regler for bytte av parkeringsplass.

1: Det er styret som tilviser parkeringsplassene for de som bor i Marielunden jmf vedtektenes §§ 4.4 og 4.6.

2: Styrets beslutning kan ikke ankes, men styrets rutiner kan ankes inn for sameiermøte.

3: Styret skal så lang som mulig følge systemet med tildelingen som ble gjort når blokkene ble overtatt fra JM

4: Det må være tungtveiende grunner til at en seksjonseier skal få anledning til å skifte parkeringsplass.

5: Dersom seksjonseier/beboer i seksjon får innvilget parkeringsbevis fra kommunen, har den rett til å skifte plass til plass for funksjonshemmede, under forutsetning av at det er ledig plass.
Er plassen bruk av noen som ikke har slik bevis. Må den flytte til ordinær parkeringsplass.

Har den som blir pålagt å bytte plass montert el.billader, bekoster sameiet flyttingen av lader til den anviste plass.

6: Retten til handicaplass gjelder både seksjonseier eller event leietaker.

§ 14: Bruk av garasjen.

1: Garasjen kan kun brukes av de som bor i sameiet – med unntak av pkt 2.

2: Det kan ikke gis anledning for utenforstående personer til å parkere i garasjen, men unntak av ansatte ved Fab.Loung som kan gjøre avtale med seksjonseier om å leie/låne parkeringsplassen.

3: Det må heller ikke lånes ut garasjeportåpner til utenforstående, unntak er håndverkere som skal jobbe i bygget.

§ 15: Bruk av boder i nr 30.

De som har boder i Langflåtveien 30 på grunn av at leiligheten ikke har boder, kan ikke bruke boden i kjelleren til kjøleskap eller fryseskap(fryseboks) uten etter avtale med sameiets styre. Dersom det inngås slik avtale, må sameier betale omkostningene ved strømforbruket.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret :

Leder	Idar Eivind Johnsen	Langflåtveien 30
Styremedlem	Rolf Edland	Keramikkveien 24 A
Styremedlem	Ezzat Kaafarani	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	Trond Arild Lie	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	Geir K Sagerup	Langflåtveien 32 A

Innstillingskomite:

Frode Øie	Langflåtveien 34 A
Birger Høivik	Langflåtveien 34 A
Torbjørn Lauvsnes	Langflåtveien 30

Kontaktinformasjon:
Styret
Styret kan kontaktes på styret@marielunden.no

Hjemmesiden.

Sameiet har fått sin egen hjemmeside **marielunden.no**
Alle finner her informasjon om sameiet og andre viktige opplysninger fra styret. Da vi har skiftet forretningsfører kan det ikke som tidligere kommunisere med styret dirkete gjennom hjemmesiden.

Generelle opplysninger om Sameiet Marielunden:

Sameiet består av 70 seksjoner – 67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.
Sameiet Marielunden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914383005, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:
19 613

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Marielunden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i 1.halvår 2024 Viden forvaltning i fra 01.07.2024
Sameiets revisor er Revisjon Vest.

Styrets arbeid

Styret har normalt ett styremøte pr mnd. foruten juli måned. I 2024 hadde styret 2 ekstraordinær møter.
Styremøtene avholdes i Fab Lounge sitt møterom i Langflåtveien 34 A.

Saker som styret har jobbet med i 2024:

Skifte av forretningsfører og vaktmesterfirma.

Viden:

Styret fikk våren 2023 tilbud om å få en presentasjon fra firma Viden på forretningsførsel og drift og vedlikehold.

Viden er et forholdsvis nystartet selskap innenfor:
A: Forretningsførsel for sameier og boligselskap
B: Vaktmester og driftstjenester

Viden består av 12 ansatte. Noen med erfaring fra flere andre boligselskap.
Viden har et stort og godt kontaktnett innenfor de fagene som et sameie har behov for å bruke.
Viden har også avtale med en lokal advokat.

Hvorfor valgte styret Viden i stedet for å fortsette med OBOS:

1: Vi mener VIDEN har en bedre programvare innenfor drift og vedlikehold. Det er bedre muligheter for loggføring av arbeid i sameiet også i leilighetene. Vi opplever i dag at vi i alt for stor grad er avhengig av å huske hva som er gjort, eller at vi måtte lages oss en egen loggføring på hver enkelt seksjon.

Viden viste også en større kunnskap når det gjelder å vurdere hva som skal ivaretas innenfor drift enn hva vi har i dag gjennom vår vaktmesteravtale.

Vi har – særlig etter at 993Hjelp ble oppkjøpt av Montasjelaget, som igjen ble oppkjøp av et svensk selskap, vært misfornøyd med tjenestene de gir. De er også blitt vanskeligere å
samarbeide med når vi påpeker mangler.

Særlig gjelder dette snørydding og likeså at de har manglende kontroll av rømningsveiene. Vi har bl.a. oppdaget at de ikke har gitt oss melding om utstyr som har blitt plassert i felles korridor utenfor leiligheter.

Viden er et lokalt selskap.

2: Selv om programmet Styrerommet er et ganske bra datprogram og et program som OBOS utvikler hele tiden, opplever vi noe «gammeldags» og tungvint å bruke. Det mangler funksjoner som vi har etterlyst over flere år. Vi hadde derfor behov for skifte dataprogram for drift av sameiet.

3: Tilbudet fra Viden var ca kr 65.000,- pr år rimeligere enn hva vi betaler til OBOS og Montasjelaget i dag.

Sameiet gikk over til Viden forvaltning fra 1.7.2024 og Viden drift og vedlikehold fra 1.1.2025

Defigo.

Alle skjermene til Defigo (åpning av hoveddør) ble stjålet sommeren 2024. Det startet med at først ble blomsterurnen utenfor Langflåtveien 34A stjålet. Uken etter Ble den første Defigoskjermen stjålet til slutt var alle for skjermene borte.

Problemet som oppsto, var at Defigo hadde lang leveringstid på nye skjermer slik at sameiet i store deler av sommeren ikke hadde fungerende porttelefon.

De nye skjermene ble etter hvert lever med sikkerhetsramme rundt, pluss montert GPS sender slik at de kunne spores.

Saken ble anmeldt til politiet, men henlagt fra dem. Det viste seg at det var en rassia i flere sameier/boligbyggerlag i Stavanger/Sandnes med lignende tyver.

Styret er ikke fornøyd med Defigo. Det er for mange feil og det tar for lang tid å få rettet feilene. Styret vurderer derfor å gå til annen leverandør av porttelefoner.

Kontroll av vinduene/terrassedør

Gjennom årene har vi oppdaget at en del av de opprinnelige vinduer ikke fungerer så godt som de skal. Dette gjelder først og fremst at de er vanskelig å få opp/lukke igjen. Gjennom kontroller har vi sett at vinduer og terrassedøren ikke er blitt vedlikehold slik som fabrikken anbefaler. dvs. smøres min 1 gang i året.
Da vedlikehold av leilighetene er seksjonseiers ansvar, faller det også på seksjonseier og vedlikehold vinduer og terrassedøren.
Styret har derfor bedt seksjonseierne om å foreta det nødvendige vedlikehold og etterpå melde dette tilbake til styret. Pr d.d. er det kun 5 seksjonseiere som har meldt at smøring av vinduer/terrassedør er gjort. Inntil alle har foretatt vedlikeholdet vil styret ikke ta noen vurdering om vinduenes/terrassedørs tilstand.

Varmepumpen.

Varmepumpen som ble installert da blokkene ble bygd skulle gi en effekt på 1:3. Det vil si at når vi bruke 1 kWh strøm skulle vi få 3 kWh tilbake.
Etter våre kontroller kunne vi fastslå at produksjonen lå på mellom 1: 1,5 -2. Det viser

altså en mye dårligere effekt enn hva vi var lovet og som gjorde at strømutgiftene ble høyere enn hva de burde ha vært.

Vi understreker at vi ikke har fjernvarme, men bergvarme.

Styret ba Rørlegger Svendsen om en vurdering av varmepumpen. Vi fikk en tilråding om å skifte til ny varmepumpe og et tilbud på

kr 935.000, - inkl mva, ferdig montert.

Denne skulle gi effekt på 1:4.

Ut fra beregning fra Rørlegger Svendsen ville denne pumpen gi en reduksjon i strømutgiftene på kr 252.650, - pr år.

For å kvalitetssikre vårt arbeide, fikk vi en tidligere forhandler av varmepumper til å vurdere pumpen. Hans svar var at det måtte være noe som ikke fungerte som det skulle på pumpen, og at det var alt for tidlige å skifte den ut.

RK Tekniske foretok kontroll av varmepumpen som viste lekkasje av gass. Dette ble rettet på og varmepumpen viste deretter en effekt på mellom 1:2 og 1:3. Dette kostet sameiet

Kr 62.167, -

Ut fra dette resultat vedtok styret å ikke gå til investering av ny varme varmepumpe på nåværende tidspunkt. Saken vil eventuelt tas opp dersom effekten skulle minske vesentlig.

Vi har også skiftet en av kompressorene i pumpen, og regner med at vi snart må skifte den andre.

I tillegg har vi fått dataverktøy slik at vi kan overvåke på skjermen hele systemet i teknisk rom der varmepumpen står.

I tillegg har vi hatt rensing av vannet som brukes til oppvarming. Dette vannet går i ett lukket system og skiftes ikke ut, men pga at det ikke er tilførsel av oxygen trekker vannet til seg partikler fra rørene. Dette kan medføre at konvektorene ikke fungerer som de skal. Vi leide derfor utstyr til å rense vannet. Rensingen tok 3-4 uker.

Utvidelse av terrasse.

En seksjonseier i Langflåtveien 30 fikk tillatelse til endring av og utvidelse av terrassen på samme måte som tidligere prøveprosjekt i Langflåtveien 32 A. Dette ble ett nytt vellykket resultat som ble godkjent av styret.

Seksjonseier selv bærer utgiftene på dette prosjektet, mens sameiets styre er den som gir tillatelse og godkjenning i etterkant.

Styret mener denne utvidelsen gir en standardheving av 1.etg og oppfordrer flere av de som har terrasse i 1 etg om å gjøre det samme.

Brannøvelse:

Det har vært en brannøvelse i samarbeid med brannvesenet. Denne gangen ble trappeoppgangen i Langflåtveien 32 A røyklagt. Øvelsen var vellykket, men viser at det er behov for å ha flere lignende øvelser, spesielt med søkelys på: Hva med dem som pga røyk eller andre hindringer ikke kom seg ut av leilighetene.

Tilgrising fra fugler på takene.

I 2023 ble det installert utstyr som hindret fugler å sette seg på kanten av taket, likeså på lister på en av veggene. Resultatet har vært tilfredsstillende.

I 2024 ba vi om tilbud på slike hindringer på resten av blokkene. Da tilbudet ble på kr 250.000, - vurderte styret at sameiet ikke hadde økonomi til en så stor ekstrautgift. Det jobbes derfor med å finne en rimeligere løsning i 2025.

Avlesing av vannmålere – utfasing.

Avlesing av vannmålerne (forbruk varmt vann og oppvarming) har vært gjort av styret en gang i året, foruten ved salg av leiligheter og noen ganger når det har vært skifte av leieboere.
Selve avlesingen har skjedd ved hjelp av programvare på PC som leser automatisk, men selve utregningene er gjort manuelt. Dette har vært et omfattende og tidkrevende arbeide for styre. Særlig da utskrift av lister fra programvaren for avlesing og fra styrerommets lister ikke har vært satt opp likt, noe som lett kunne føre til feil i utregningene på den enkelte leilighet.

Styret ble gjort oppmerksom på at Lyse via Smartly kunne utføre dette arbeide på vegne av sameiet.
Vi ble også oppmerksom på at EU har gjennom sitt lovverk forbud mot årlig avlesing av energi bare en gang i året, og har pålegger avlesing måntlig.
Dette lovverket er ikke ratifisert av Norge, men vil bli det.

På bakgrunn av dette ble det skrevet en avtale med Lyse om opprettelse av fjernavlesing og utsendelse av faktura til seksjonseierne en gang pr mnd.
Dette koster seksjonseierne kr 99,- pr mnd. + mva. I denne pris ligger avlesing og fakturering. I tillegg til det er det også forsikring for nye målere. Blir det feil med måler blir de nå skiftet ut uten ekstra omkostninger for seksjonseier.

Alle vannmålerne ble skiftet slik at pr 1.2.2024 har alle seksjoner nye målere, både for forbruk varmt vann og forbruk oppvarming.

Til nå har det av fellesutgiftene blitt trukket et beløp til à konto for forbruk av varmt vann og oppvarming. Fra 01.02.24 blir fellesutgiftene redusert med disse utgiftene da seksjonseier heretter får måntlig faktura fra Lyse.

Som det går frem i forslag fra styret, ble vi klar over det store varmetapet vi hadde på varmtvann til oppvarming på sommerstid. På grunn av dette så vi at faktura til seksjonseierne for sommermånedene ble varmetapet større enn forbruket pr mnd.

Varmetapet har vi hatt i alle år, men hadde ikke verktøy for å registrere det. Det ble regnet inn i gjennomsnittsprisen vi beregnet på årsforbruket.

Innføring av skiltleser for åpning av garasjeporten

Også i 2024 har det vært noe problemer i forhold til parkeringen i garasjen. Det gjelder at noen tar seg til rette, og at det slippes inn biler som ikke har lov til å parkere i garasjen.
Styret har jobbet mye med problematikken. Vi ser at det er lett å få tak i fjernkontroll til garasjeporten, programmere dem selv slik at de kommer inn i garasjen.

Styret gjorde derfor vedtak på å innføre skiltlesing og automatisk åpning av porten. Det kan i tillegg til skiltlesing brukes app eller oppringing for å åpne porten. Brukerens telefonnr eller registreringsnummer må være registrert i databasen før vedkommende kan åpne porten.

Avtale med Anticimex AS

Avtalen med Anticimex AS innebærer at det to ganger i året legges ut ny gift for skjeggkre i bod arealene, i tillegg til gnageravtalen med to elektriske feller mot rotter og mus. Fellene tømmes automatisk av Anticimex.

Nye lysrør i garasjen.

Fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere lysstoffrør av den gamle sorten. Med bakgrunn i dette vedtaket og for å spare strøm, skiftet vi alle lysrørene i garasjen fra lysstoffrør til led-lysrør inkl skifte av armatur.

Det som nå står igjen av lysstoffrør er i bodene. Disse vil bli tatt så snart økonomien tillater det.

Strømbrudd i alle blokker.

For første gang siden vi overtok blokkene ble det et komplett strømbrudd i noen timer i 2024. Styret så at vi manglet en prosedyre for hva som skulle skje ved en slik situasjon. Det ble derfor utarbeidet en prosedyre som tok for seg:

- Tilsyn med syke beboere som kan trenge hjelp
- Kontroll av heisene
- Kontroll av nødlysene
- Kontroll av mulighetene til å få hoveddør og garsjeporten opp
- Minne beboere på viktigheten av å ha alternativ lys

TV/Internettavtalen med Altibox.

Da avtalen med Altibox ville gått ut i januar/februar 2025 hadde styret forhandlinger med Altibox om ny avtale. Forslaget som ble lagt frem mente styret var for dårlig, og valgte derfor å prolongere den avtalen vi hadde.

Hjertestarter:

Hjertestarter i garasjen. Skiftet batteri og pad. Dette skal skiftes hvert andre år.

Økonomi:

Resultatregnskapet viser et mindre forbruk (overskudd) på

Kr 52.720, -

I september overførte styret kr 1.500.000 til sparekonto.

Samlet bankinnskudd pr 31.12.2024 var på kr 2.220.305,-
Av dette er: - driftskonto kr 648.567,-
- skattetrekkskonto: kr 50.701,-
- sparekonto/høy-
rentekonto: kr 1.521.034,-

Forslag til vedtak: Årsrapport for 2024 godkjennes

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET MARIELUNDEN

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		1 582 990	1 492 044	1 767 000
Innbetalinger strøm/varmtvann		20 899	24 971	20 000
Andre inntekter		898	0	0
Sum driftsinntekter		1 604 787	1 517 015	1 787 000
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	126 906	120 633	140 000
Avskrivning av driftsmidler	4	12 010	11 571	0
Forretningsførerhonorar		109 118	113 375	0
Forretningsfører ekstratjenester		4 534	9 585	80 000
Revisjonshonorar		0	9 000	10 000
Vaktmester		106 845	103 666	126 000
Drift og vedlikehold	2	892 205	675 021	857 900
TV, internett o.l.		534	0	0
Forsikring		154 255	135 288	160 000
Kommunale avgifter		5 198	0	0
Strøm og oppvarming		91 659	64 060	70 000
Andre kostnader		95 783	199 393	198 100
Sum driftskostnader		1 599 047	1 441 592	1 642 000
Driftsresultat		5 740	75 423	145 000
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		47 475	44 326	0
Annen rentekostnad		495	63	0
Resultat av finansposter		46 980	44 263	0
Årsresultat	3	52 720	119 686	145 000
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		52 720	119 686	145 000
Sum overføringer		52 720	119 686	145 000

BALANSE

SAMEIET MARIELUNDEN

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr		10 483	22 493
Sum varige driftsmidler		10 483	22 493
Sum anleggsmidler	4	10 483	22 493
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		4 346	0
Andre kortsiktige fordringer		52 426	187 609
Sum fordringer		56 773	187 609
Bankinnskudd, kontanter o.l.		2 220 305	2 174 979
Sum omløpsmidler		2 277 078	2 362 588
Sum eiendeler		2 287 561	2 385 081

BALANSE

SAMEIET MARIELUNDEN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		2 129 312	2 076 592
Sum opptjent egenkapital		2 129 312	2 076 592
Sum egenkapital	5	2 129 312	2 076 592
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		153 507	300 937
Annen kortsiktig gjeld		4 741	7 552
Sum kortsiktig gjeld		158 248	308 489
Sum gjeld		158 248	308 489
Sum egenkapital og gjeld		2 287 561	2 385 081

Stavanger, 10.03.2025
Styret i Sameiet Marielunden

Idar Eivind Johnsen styreleder	Rolf Edland styremedlem	Trond Arild Lie styremedlem
Ezzat Kaafarani styremedlem		Geir Kolbjørn Sagerup styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	15 683	14 907
Styrehonorar	111 224	105 726
Sum	126 906	120 633

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	91 146	101 025
Reparasjon og vedlikehold	200 525	205 209
Vedlikehold elektro	41 632	31 847
Vedlikehold VVS	135 650	39 485
Vedlikehold heis	218 628	77 584
Vedlikehold utvendig anlegg	23 319	69 403
Vedlikehold garasje	60 637	39 897
Vedlikehold teknisk anlegg	25 729	31 786
Driftskostnader	1 352	24 001
Reparasjon og vedlikehold annet	58 785	54 784
Alarm	34 803	0
Sum driftskostnader	892 205	675 021

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	52 720	119 686
Tilbakeføring av avskrivning	12 010	11 571
Endring disponible midler	64 731	131 257
Omløpsmidler	2 277 078	2 362 588
Kortsiktig gjeld	158 248	308 489
Sum	2 118 829	2 054 099

Note 4 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	57 859	57 859
= Anskaffelseskost 31.12.24	57 859	57 859
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	47 376	47 376
= Bokført verdi 31.12.24	10 483	10 483
Årets ordinære avskrivninger	12 010	12 010
Økonomisk levetid	5 år	

Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	2 076 592
Årets resultat	52 720
Pr 31.12.2024	2 129 312

Sak 6: Budsjett 2025

Kontonr.	Konto	Budsjett
	Salgsinntekt	**-1,787,000.00**
3200	Innbetalte felleskostnader	-1,687,000.00
3204	Lading el-bil	-20,000.00
3206	Felleskostnader Næring	-80,000.00
	Sum driftsinntekter	**-1,787,000.00**
	Lønnskostnad	**140,000.00**
5000	Styrehonorar	120,000.00
5400	Arbeidsgiveravgift	20,000.00
	Annen driftskostnad	**1,502,000.00**
6330	Vaktmester	126,000.00
6340	Elektrisitet/energi	70,000.00
6360	Renhold	95,000.00
6390	Annen kostnad lokaler	10,000.00
6391	Vakthold, alarm og utrykning	27,900.00
6500	Utstyr / verktøy	6,000.00
6550	Driftsmateriale	10,000.00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninge	240,000.00
6601	Vedlikehold elektro	40,000.00
6602	Vedlikehold VVS	40,000.00
6603	Vedlikehold heis	75,000.00
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	40,000.00
6606	Vedlikehold garasje	90,000.00
6607	Vedlikehold teknisk anlegg	70,000.00
6700	Revisjon	10,000.00
6710	Forretningsførerhonorar	
6711	Tilleggskontrakter forretningsfører	80,000.00
6790	Tekniske rådgivning	55,000.00
6800	Kontorrekvisita	4,500.00
6820	Trykksak	4,000.00
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	4,000.00
6890	Annen kontorkostnad	12,000.00
6901	TV/internett	
6940	Reperasjoner og vedlikehold/annet	64,000.00
7020	Vedlikehold	140,000.00
7040	Forsikring	160,000.00
7400	Kontingenter	3,100.00
7770	Bank- og kortgebyr	3,500.00
7790	Annen kostnad	22,000.00
	Sum driftskostnader	**1,642,000.00**
	Driftsresultat	**-145,000.00**

SAK 4: INNKOMNE FORSLAG.

Det er ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere..

Forslag fra styret:

1: Stenging av varmepumpen for oppvarming i sommermånede.

For å senke utgiftene på vann til oppvarming, stoppes produksjon av varmt vann for oppvarming i perioden juni-august.
Eksakt tidsperiode reguleres i f.h.t. utetemperatur i perioden.

Begrunnelse: Varmepumpen produserer varmt vann kontinuerlig, uavhengig av hvor mye vi bruker. I den kalde årstiden brukes alt vannet og faktureres sameiets seksjonseiere ut fra forbruket.

I den varmeste årstiden brukes det lite eller ingen oppvarming, mens det likevel produseres samme mengde. Etter at vi gikk over til at Lyse leser av målerne, kan vi nå tallfeste hvor mye vann som produseres og ikke brukes. Denne produksjonen må betales, og eneste måte å fordele det på er etter prinsippet om deling etter leilighetens størrelse (ikke etter forbruk) Dette igjen medfører til at regning på varmt vann til oppvarming blir ekstra stor på sommerstid, uavhengig om det er brukt vann eller ikke.

For å kunne gjøre endring på dette foreslår derfor styret og stenge varmepumpen på den varmeste tid en av året. Oppvarming av vann til kjøkken/bad vil foregå som normalt

SAK 5 ENDRIG AV VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Forslag fra styret:

Vedtektenes § 5B:

Begrensning i bruk av korttidsleie. En leilighet kan maksimalt kunne leies ut ved korttidsleie (f.eks. Airbnb) i til sammen 60 dager pr kalenderår.

Tilføyelse: Seksjonseier er pliktig til å gi melding til styret om utleie og hvor mange dager den er på.

§14 Felleskostnader pkt G lyder i dag:

~~«Vannforbruk eks. vann til næringsseksjoner Varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann) til den enkelte bolig leses av i desember hvert år og avregnes til seksjonseier. Pga anleggets oppbygning er det ikke anledning for hver enkelt seksjonseier å få egen vannmåler for kaldtvann»~~

Ny setning: Forbruk av varmt vann til leilighetene avleses og faktureres pr mnd.

HUSORDENSREGLENE

§ 10 Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget. Lading av el.sykler o.l.

Nytt avsnitt: Det er ikke anledning å lade el sykler eller annet utstyr i bodene. Dette for å forebygge brann.

Begrunnelse: Lading av sykler har vist seg å være en brannfelle. Både ved brudd på ledninger og at kursen ikke er dimensjonert for slik lading.

Sameiet Marielunden Protokoll for ordinært årsmøte

Dato: 07.04.2025 **Kl**: 17:00 **Sted:** Hetland Videregående skole

Det møtte 20 stemmeberettigede og 1 innlevert fullmakt
I tillegg møtte Anita Hebnes fra Viden.

Sak 1: Konstituering

a) Valg av dirigent
b) Valg av person til å føre protokoll og en person til å signere protokoll med møteleder
c) Godkjenning av de stemmeberettigede
d) Godkjenning av møteinnkalling

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

a) Idar Eivind Johnsen velges til møteleder/dirigent
b) Anita Hebnes/Rolf Edland velges til å føre protokoll og Torbjørn Lauvsnes velges til å signere protokoll med møteleder.
c) Antall stemmeberettigede 20 stk og 1 innlevert fullmakt
d) Møteinnkalling godkjennes

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Se vedlegg for styrets årsrapport

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Årsrapporten for 2024 godkjennes

Sak 3: Regnskap

Inntekter: Kr 1 604 787,-
Utgifter: Kr 1 599 047,-

Resultat: Kr 52 720,-

Styrets forslag Enstemmig vedtatt
Regnskapet godkjennes og revisjonsrapporten tas til orientering
Mot - 0 stemmer

Sak 4 a) Sak fra styret - Stenging av varmepumpe for oppvarming i sommermåneder

For å senke utgiftene på vann til oppvarming, stoppes produksjon av varmt vann for oppvarming i perioden juni - august.
Eksakt tidsperiode reguleres i f.h.t. utetemperaturer i perioden.
Begrunnelse: Varmepumpen produserer varmt vann kontinuerlig, uavhengig av hvor mye vi bruker. I den kalde årstiden brukes alt vannet og faktureres sameiets seksjonseiere ut fra forbruket.
I den varmeste årstiden brukes det lite eller ingen oppvarming, mens det likevel produseres samme mengde. Etter at vi gikk over til at Lyse leser av målerne, kan vi nå tallfeste hvor mye vann som produseres og ikke brukes. Denne produksjonen må betales, og eneste måte og fordele det på er etter prinsippet om deling etter leilighetens størrelse (ikke etter forbruk). Dette igjen medfører til at regning på varmt vann til oppvarming blir ekstra stor på sommerstid, uavhengig om det er brukt vann eller ikke.
For å kunne gjøre denne endring på dette foreslår derfor styret og stenge varmepumpen på den varmeste tiden av året.
Oppvarming av vann til kjøkken/bad vil foregå som normalt.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Det vedtas at varmepumpen stenges på den varmeste tiden av året juni - august
Eksakt tidsperiode reguleres i f.h.t. utetemperaturer i perioden

Mot - 0 stemmer

Sak 4b) Endring av husordensregler

HUSORDENSREGLENE
§ 10 Brannforebyggende sikkerhet Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget. Lading av el.sykler o.l.

Nytt avsnitt: Det er ikke anledning å lade el sykler eller annet utstyr i bodene.
Dette for å forebygge brann.

Begrunnelse: Lading av sykler har vist seg å være en brannfelle. Både ved brudd på

ledninger og at kursen ikke er dimensjonert for slik lading.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Det vedtas at følgende avsnitt legges inn i husordensreglene:
Det er ikke anledning å lade el sykler eller annet utstyr i bodene.
Dette for å forebygge brann.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Endring av vedtekter

Vedtektenes§ 5B
Begrensing i bruk av korttidsleie: En leilighet kan maksimalt leies ut ved kortidsleie (f.eks. Airbnb) til sammen 60 dager pr kalenderår.
Tilføyelse: Seksjonseier er pliktig til å gi melding til styret om utleie og hvor mange dager den er på.

§14 Felleskostnader pkt G lyder i dag:
«Vannforbruk eks. vann til næringsseksjoner Varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann) til den enkelte bolig leses av i desember hvert år og avregnes til seksjonseier. Pga anleggets oppbygning er det ikke anledning for hver enkelt seksjonseier å få egen vannmåler for kaldtvann»

Ny setning: Forbruk av varmt vann til leilighetene avleses og faktureres pr mnd.

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

Det vedtas at i
§5B tilføyes følgende setning: Seksjonseier er pliktig til å gi melding til styret om utleie og hvor mange dager den er på.

§14 Endres til: Forbruk av varmt vann til leilighetene avleses og faktureres pr mnd

Mot - 0 stemmer

Sak 6: Orientering om budsjett og arbeidsplaner for 2025

Budsjett for 2025: Vedtatt av styret i november 2025

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt
Orienteringen tas til etterretning

Sak 7: Personvalg

På valg 2025
- 2 styremedlem på valg.
- Valgkomite`

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

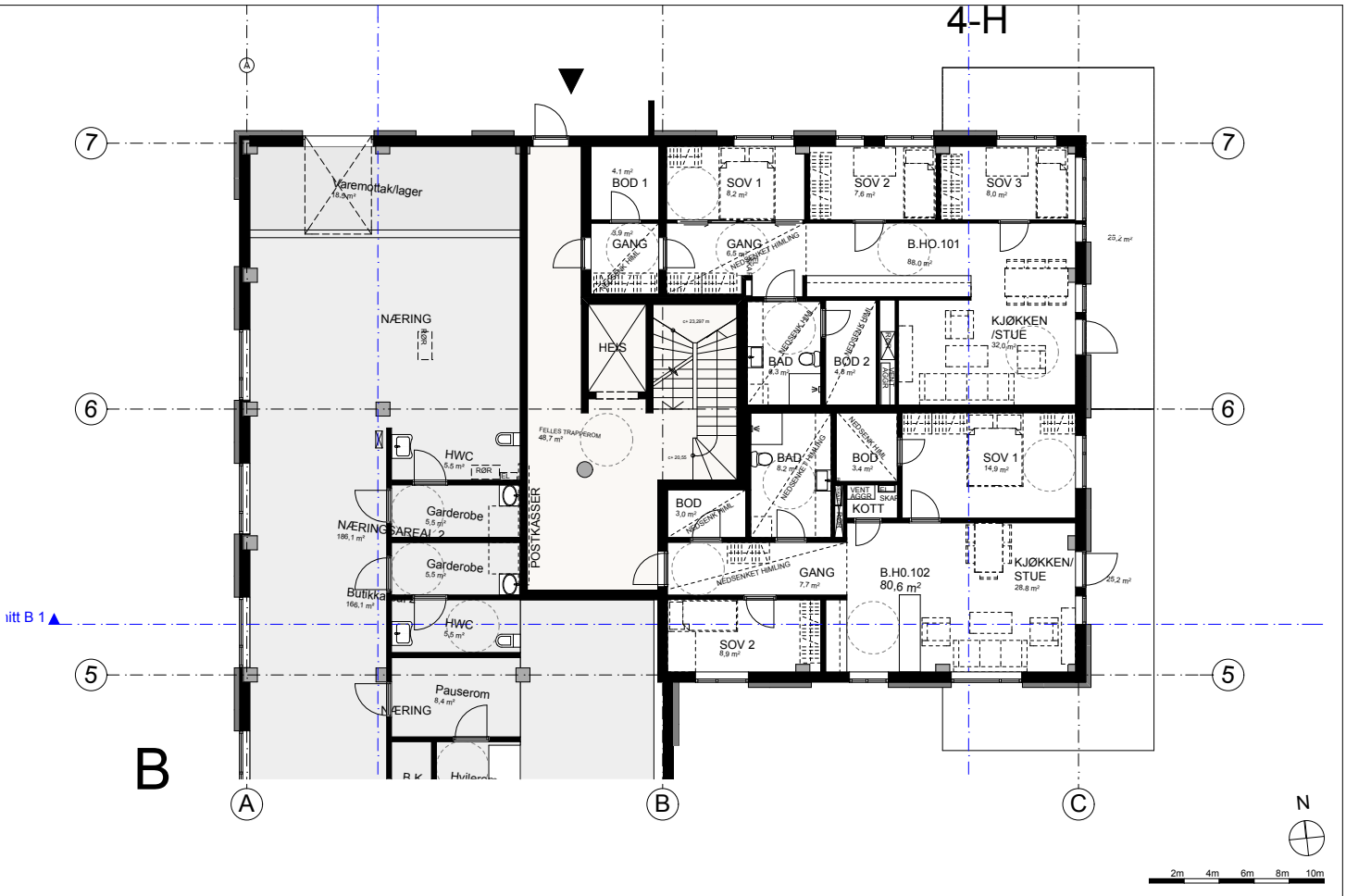
Trond Arild Lie	1. valg - enstemmig valgt
Geir Kolbjørn Sagerup	2. valg - enstemmig valgt

Valgkomite (3 posisjoner)

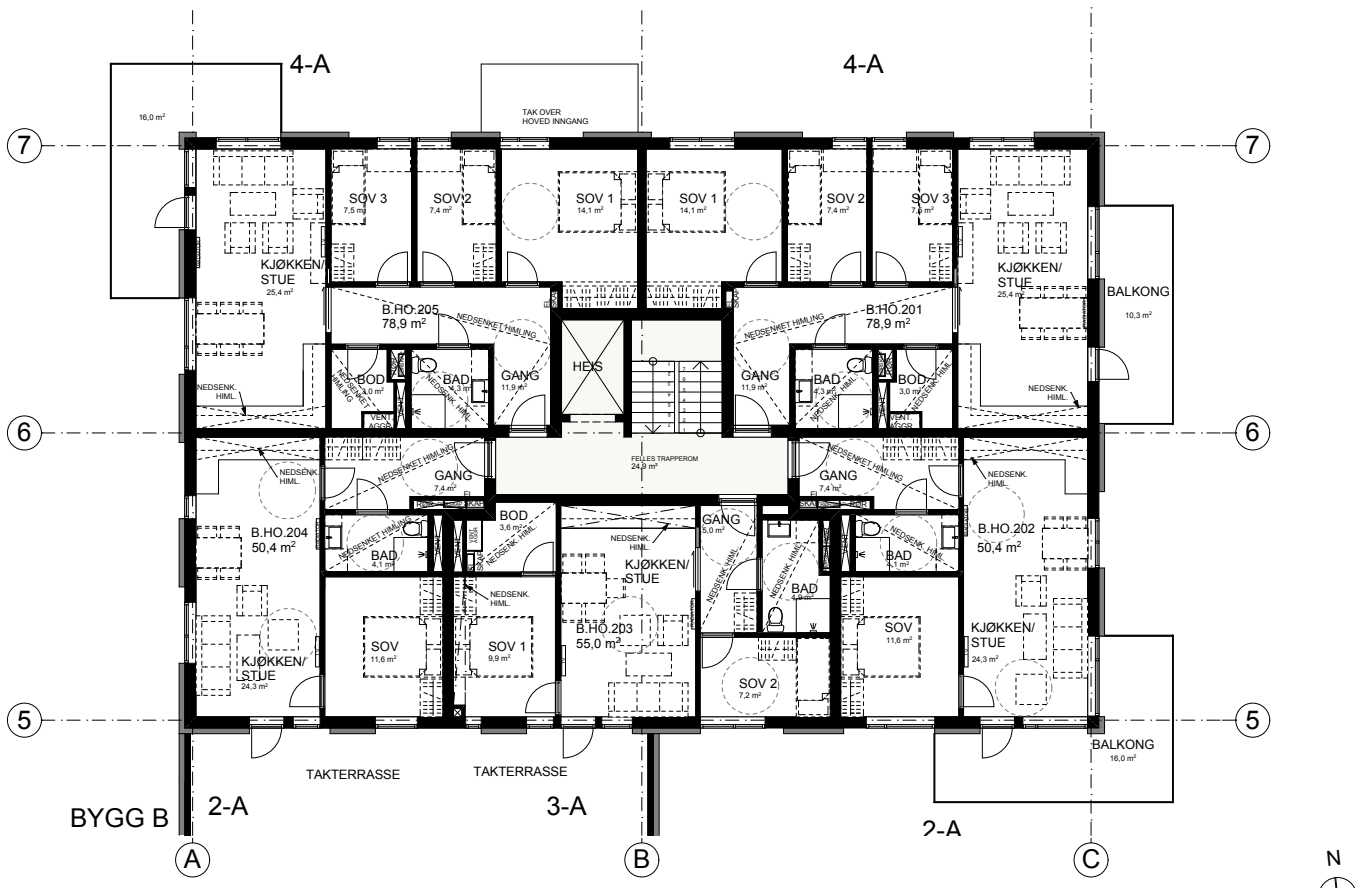
Frode Øie	1. valg - enstemmig valgt
Odd Birger Høivik	2. valg - enstemmig valgt
Torbjørn Lauvsnes	3. valg - enstemmig valgt

Etter årsmøte består styret av:

Styreleder: Idar Eivind Johnsen – 2 år – valg 2024
Styremedlem: Rolf Edland – 2 år – valg 2024
Styremedlem: Ezzat Kaafarani – 2 år – valg 2024
Styremedlem: Trond Arild Lie – 2 år valg 2025
Styremedlem: Geir Kolbjørn Sagerup – 2 år valg 2025



Rammesøknad: **Marielunden** Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger	**Tiltakshaver:** **JM** Norge AS Luramyrveien 12, 4313 Stavanger	**Arkitekt:** ALLIANCE ARKITEKTER Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo	**Prosjektnr.:** 4430	**Vedleggsnr.:** E9	**Dato:** 22.10.2012 REV 07.11.12
			Tegningsnavn: Bygg B - Plan 1.etasje		**Målestokk:** 1:100

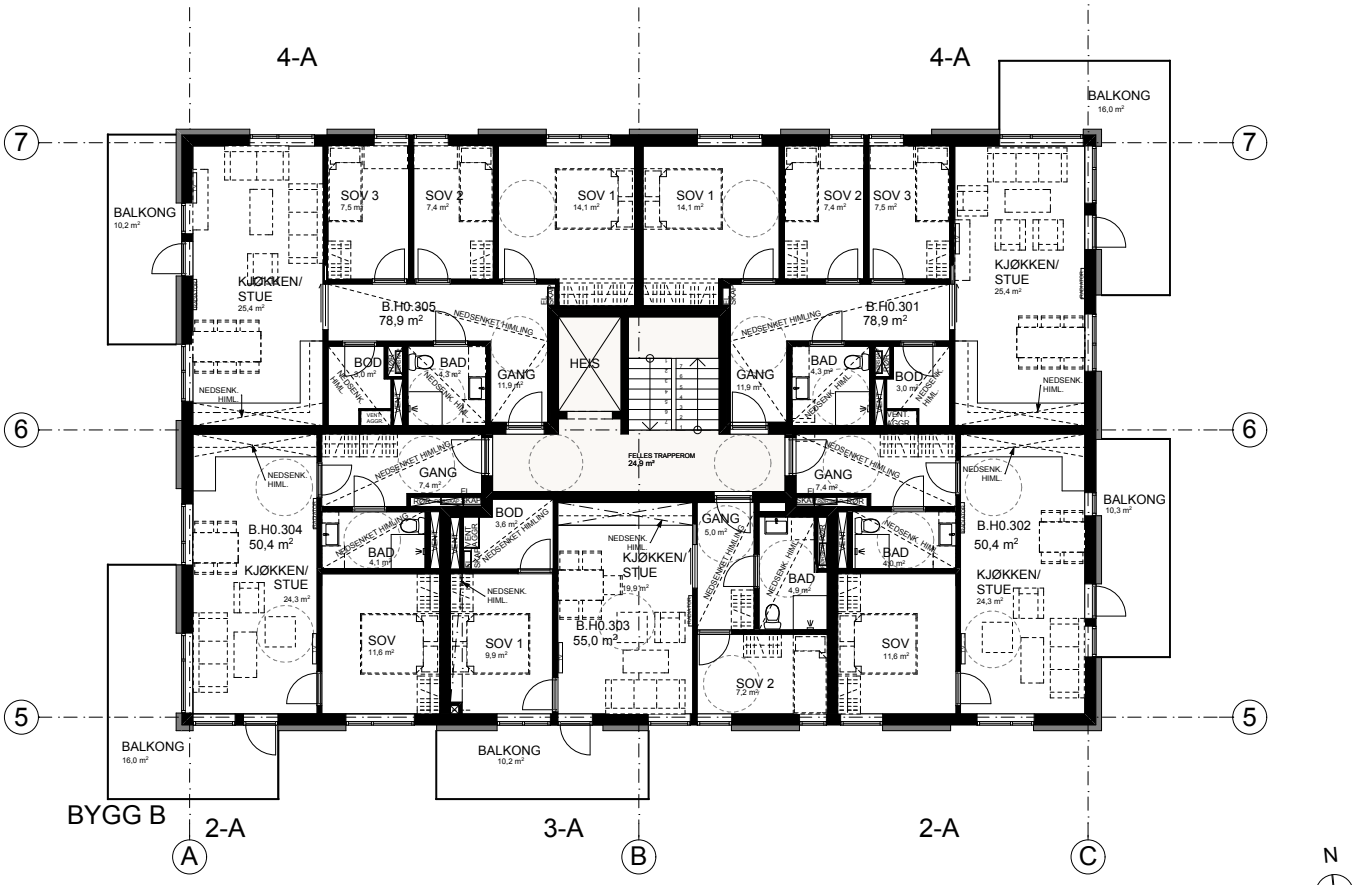


Rammesøknad:
Marielunden
Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger

Tiltakshaver:
JM Norge AS
Luramyrveien 12, 4313 Stavanger

Arkitekt:
ALLIANCE ARKITEKTER Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo

Prosjektnr.:	Vedleggsnr.:	Dato:
4430	E10	22.10.2012 REV 07.11.12
Tegningsnavn: Bygg B - Plan 2.etasje		**Målestokk:** 1:100

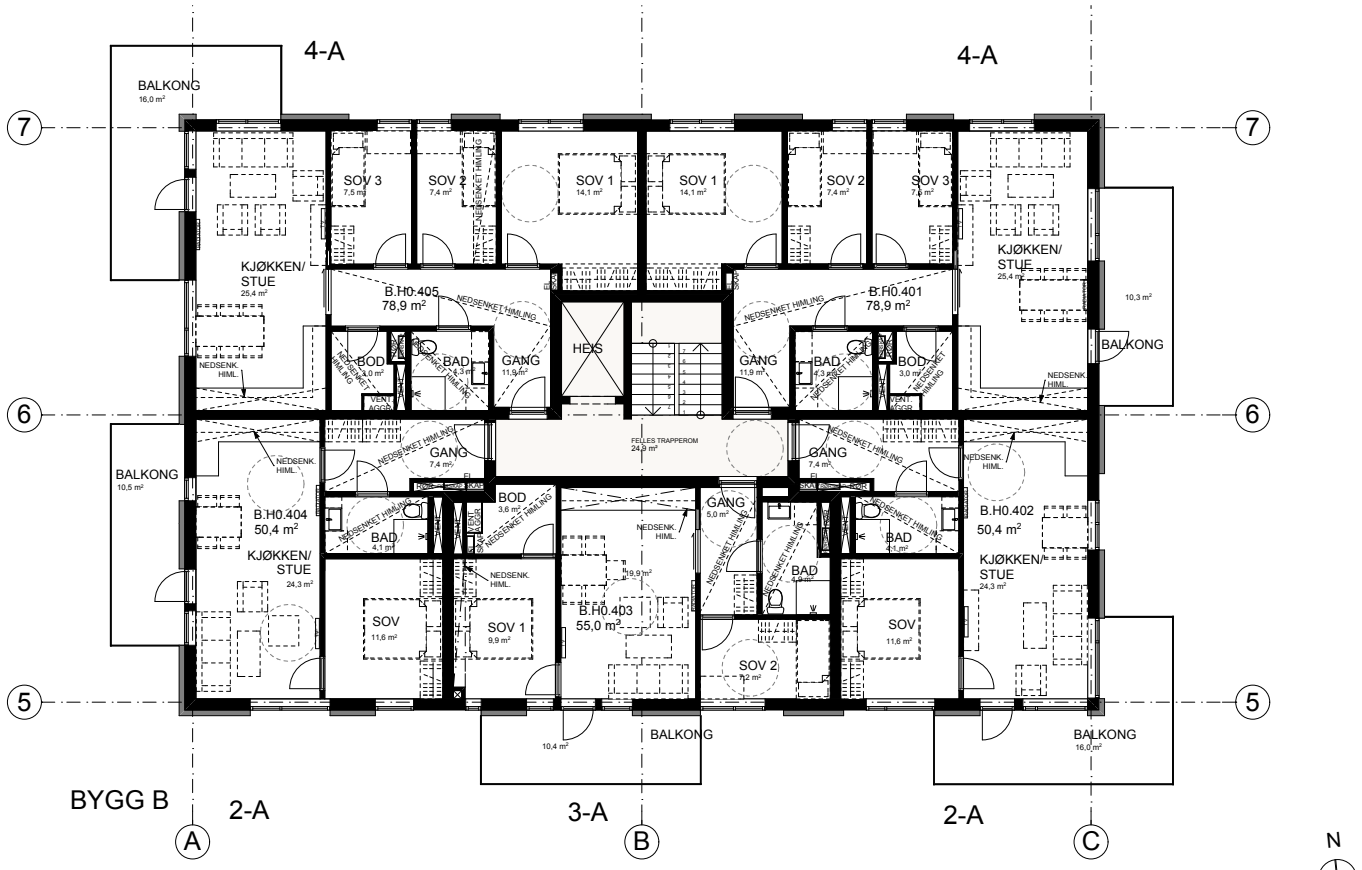


Rammesøknad:
Marielunden
Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger

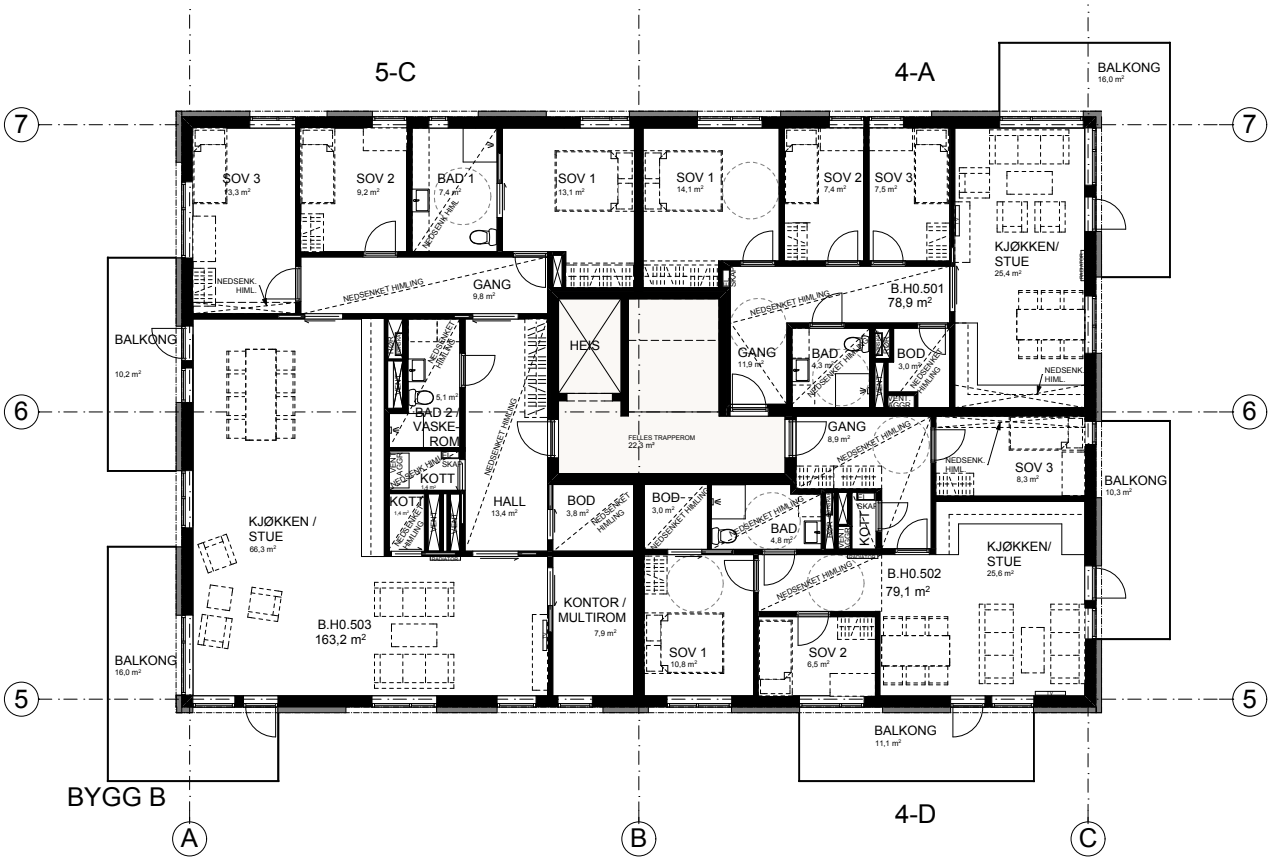
Tiltakshaver:
JM Norge AS
Luramyrveien 12, 4313 Stavanger

Arkitekt:
ALLIANCE ARKITEKTER Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo

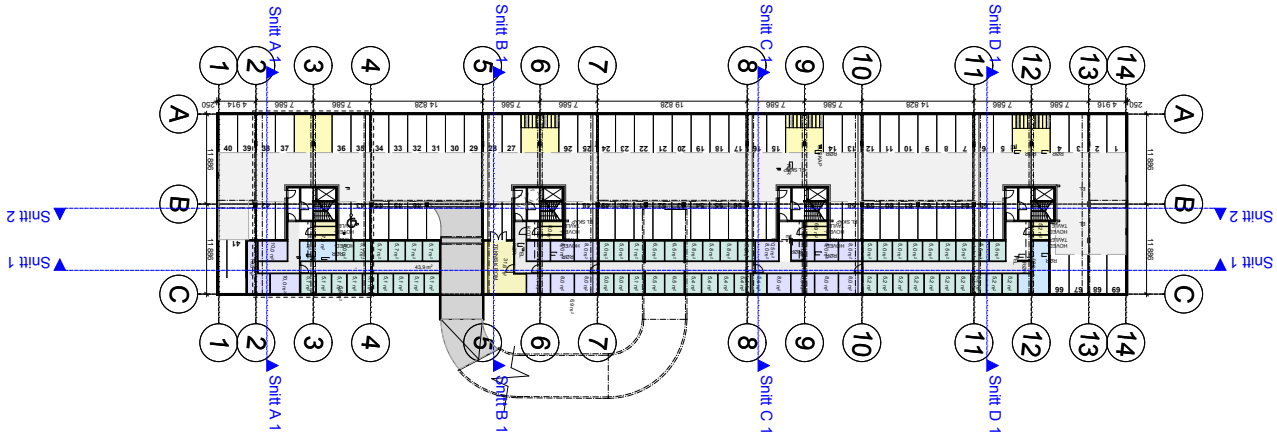
Prosjektnr.:	Vedleggsnr.:	Dato:
4430	E11	22.10.2012 REV 07.11.12
Tegningsnavn: Bygg B - Plan 3.etasje		**Målestokk:** 1:100



Forprosjekt: **Marielunden** Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger	**Tiltakshaver:** **JM** Norge AS Luramyrveien 12, 4313 Stavanger	**Arkitekt:** ALLIANCE ARKITEKTER Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo	**Prosjektnr.:** 4430	**Tegningsnr.:** E12	**Dato:** 6.11.2012
			Type tegning: Bygg B - Plan 4.etasje		**Målestokk:** 1:100



Rammesøknad: **Marielunden** Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger	**Tiltakshaver:** **JM** Norge AS Luramyrveien 12, 4313 Stavanger	**Arkitekt:** ALLIANCE ARKITEKTER Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo	**Prosjektnr.:** 4430	**Vedleggsnr.:** E13 / **Dato:** 22.10.2012 REV 07.11.12
			Tegningsnavn: Bygg B - Plan 5.etasje	**Målestokk:** 1:100



Rammesøknad: **Marielunden** Gnr.19/bnr.328 m.fl., Stavanger	**Tiltakshaver:** **JM** Norge AS Luramyrveien 12, 4313 Stavanger	**Arkitekt:** ALLIANCE ARKITEKTER Kristian Augusts Gate 13, 0164 Oslo	**Prosjektnr.:** 4430 **Tegningsnavn:** FP Kjellerplan	**Vedleggsnr.:** E2 **Målestokk:** 1:500	**Dato:** 22.10.2012 REV 07.11.12

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Alliance Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13

0164 OSLO

Dato: 30.09.2014
Saksnummer: 12/11289-74
Journalnummer: 82909/14
Deres referanse:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (1) FOR BOLIGBLOKK C OG D - GNR/BNR 19/613, 351 - MARIELUNDEN

Gnr./bnr.: 19/613
Byggestedsadresse: Langflåtveien 28 og 30, 4017 Stavanger
Tiltakshaver: JM Bygg

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 30.11.2012 og 17.1.2014, samt bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass, må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplass.
2. Merking av parkeringsplasser i kjeller utføres før boligene tas i bruk. HC – parkeringsplasser skal både merkes og skiltes.
3. Hetter tas av røykvarslere før boligene tas i bruk.
4. Håndslukkeapparater plasseres i hver leilighet før de tas i bruk.
5. Nedløpsrør fra balkonger monteres før boligene tas i bruk.
6. Løse terskler til balkong er valgt på bakgrunn av en prinsippgodkjenning som JM har sentralt. Prinstippgodkjenning innsendes før ferdigattest.
7. Utomhusområder ferdigstilles før boligene tas i bruk.

Påpekte mangler må rettes innen:

- lokalene tas i bruk for punkt 1, 2, 3, 4, 5 og 7
- ferdigattest for punkt 6

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen 1.5.2015, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

Alliance Arkitekter AS - Oslo
Kristian Augusts gate 13
0164 OSLO

Dato: 10.01.2018
Saksnummer: 17/04581-5
Deres ref.: Kristian Hatlevik

Ferdigattest - Gnr/bnr 19/613 - 4 blokker med næringsdel og parkeringskjeller

Byggestedsadresse	Langflåtveien 30
Ansvarlig søker	Alliance Arkitekter AS - Oslo
Tiltakshaver	JM Bygg

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 19.09.2017 og tilleggsdokumentasjon mottatt 19.12.2017.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 30.11.2012, tillatelse til tiltak datert 29.01.2013 samt endring a tillatelse datert 17.01.2014.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelser datert 30.09.2014, 15.12.2014 og 22.01.2015.

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

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
leder tilsyn

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:
JM Norge AS avdeling Stavanger Bjørn Helge Bore Pb. 396 4067 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

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

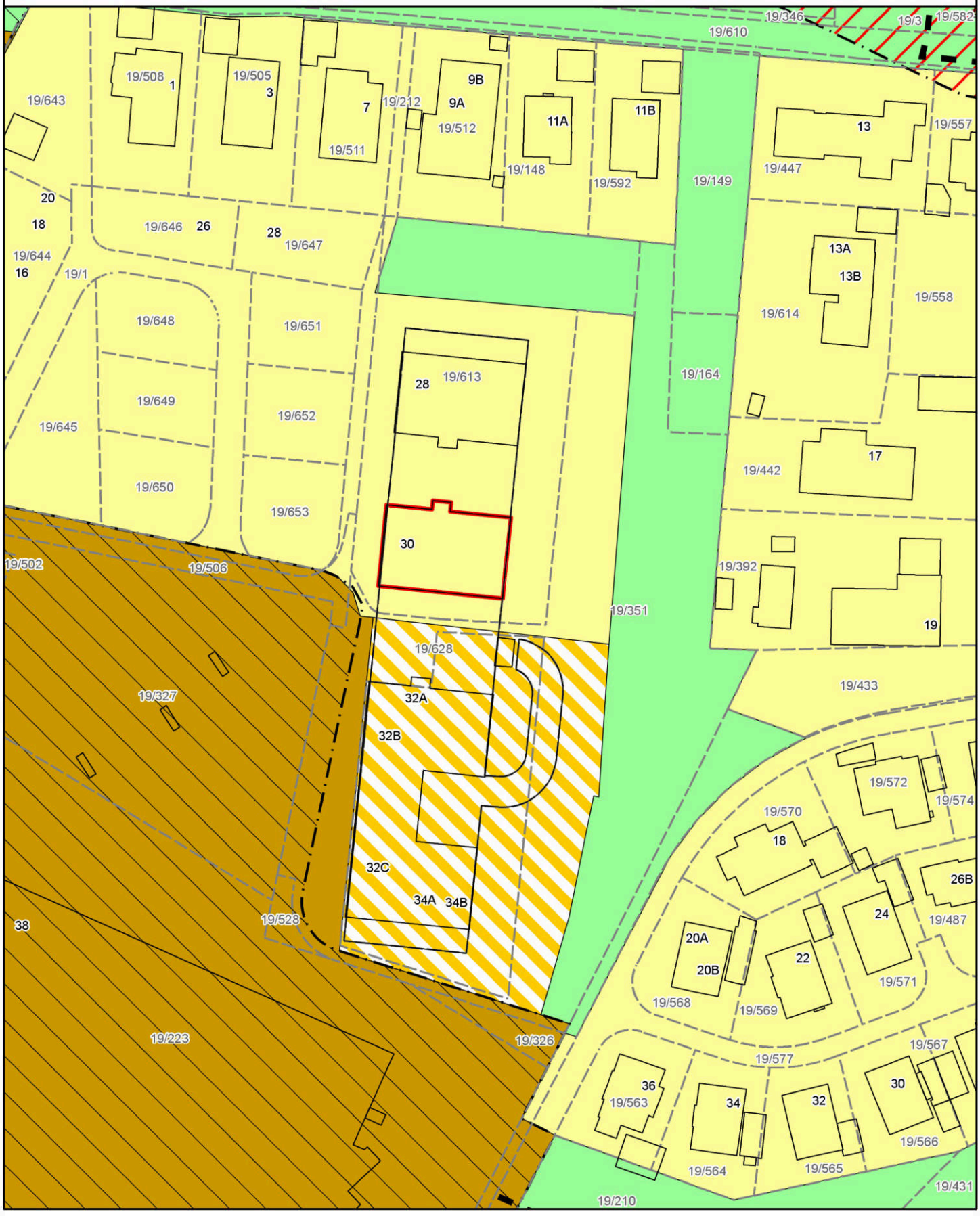
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/613/0/40
Dato: 2026-01-28
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Stavanger kommune

N

Adresse:

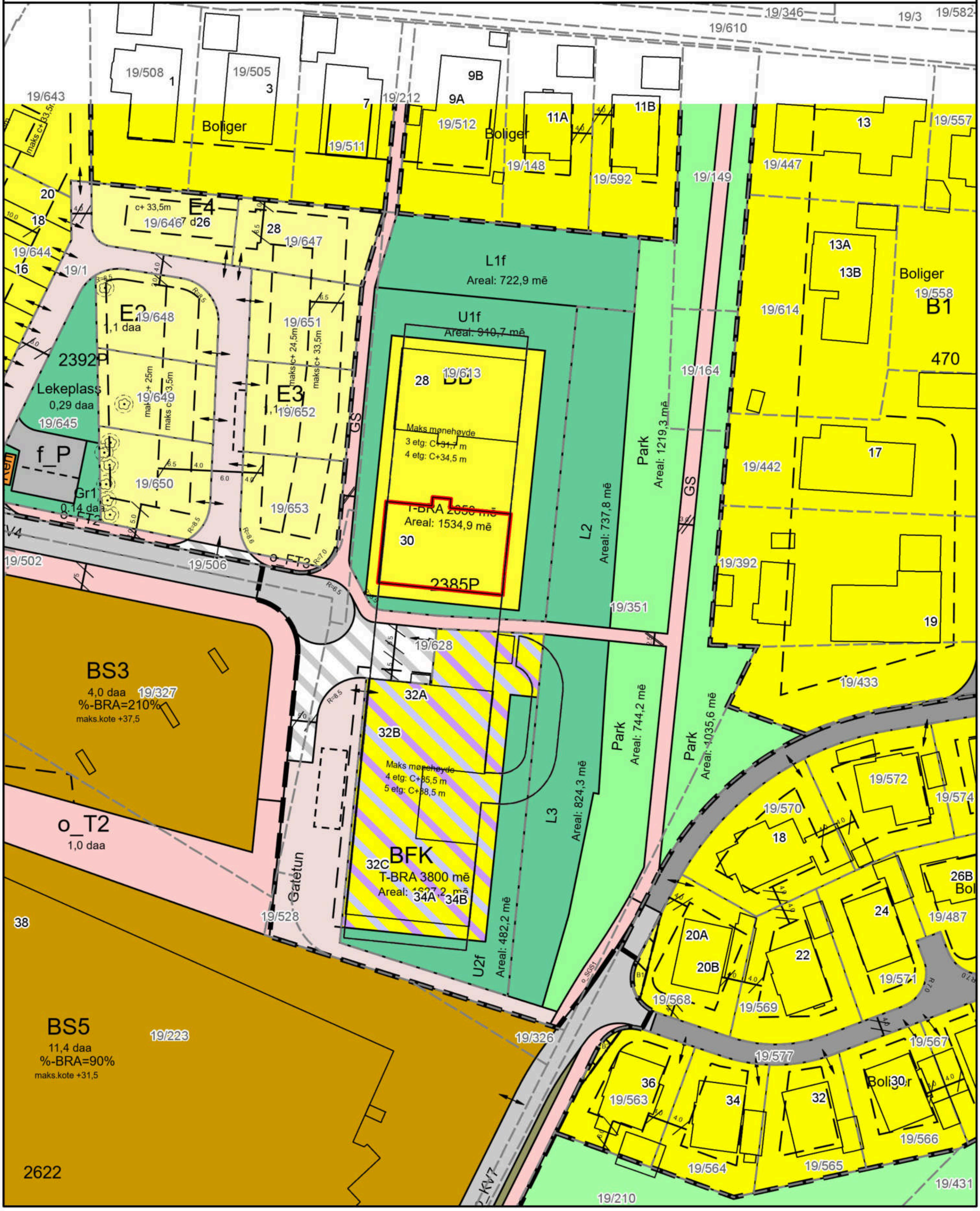
Gnr/Bnr: 19/613/0/40

Dato: 2026-01-28

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2385P

Ikrafttredelsesdato: 14.6.2012



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL
PLAN 2385P. DETALJREGULERING FOR MARIERO PARK
Datert Alliance arkitekter AS 28.05.2010, revidert kultur og byutvikling 25.05.2012., rev. KBU 14.06.2012.
Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Revidert Byplan 26.09.2012 i henhold til byplansjefens vedtak av 10.10.2012 i medhold av pbl. § 12-14.

§1. **Formål**
Planen legger til rette for utvikling av et område regulert til bolig og noe næringsareal, med tilhørende anlegg. Det tilrettelegges for småblokkbebyggelse i 3-5 etasjer med noe næring i 1. etasje i bebyggelsen mot sør og med parkering hovedsakelig plassert i en underetasje under bebyggelsen. Det skal opparbeides gangveier og grøntområder. Det skal innarbeides kvartalslekeplass og nærlekeplasser, samt offentlig park.

§2. **Plankrav**
Plan 2385P med bestemmelser supplerer og utfyller gjeldende bestemmelser i Reguleringsplan 2026, godkjent av bystyret 14.05.07. Ved konflikt gjelder bestemmelsene fastsatt i denne planen foran bestemmelsene til plan 2026.

§3. **Rekkefølgekrav**
3.1 Det er utført en miljøteknisk grunnundersøkelse på området. Resultatene fra den miljøtekniske grunnundersøkelsen viser at det er rene (tilstandsklasse 1) og lettere forurensede masser (tilstandsklasse 2 og 3) på tiltaksområdet. Ved et terrenginngrep på området må det utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens § 2-6. Tiltaksplanen sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse og må godkjennes av kommunen før tiltaket kan starte.

3.2 Før ferdigattest for nye boliger gis, skal eksisterende industri innen felt BB være avviklet.

3.3 Før ferdigattest for nye boliger gis, skal skolevei via Knut Knutsens vei være opparbeidet med gang-/sykkelsti og fotgjengerfelt.

3.4 Ved anleggsstart for området skal strømbehov og alternativ energi til oppvarming være utredet og avklart. Ved igangsettingstillatelse skal prosjektering av VVA og annen infrastruktur, kabler og rør for energi være samordnet.

3.5 Før brukstillatelse for nye boliger gis i feltene BB og BFK, skal lekearealer være etablert iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm for det antall boliger som er ferdigstilt. Dette gjelder både krav til størrelse på lekearealene. Det må også være sikret en god forbindelse fra boligene til de aktuelle lekearealene.

3.6 Før ferdigattest for nye boliger gis, skal tilliggende friareal / offentlig park og areal til kvartals- og nærlekeplasser samt parkeringsplasser være opparbeidet iht. godkjent opparbeidelsesplan.

§4. **Bygeområder**
Bygeområdet er delt i 2 felt, felt BB og felt BFK.

I felt BB tillates småblokkbebyggelse i 3-4 etasjer med formål bolig. Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrensene med maks mønehøyde k+31,7 for 3 etasjer og med maks mønehøyde k+34,5 for 4 etasjer. Felt BB kan ha maks tomteutnyttelse på T-BRA =2650 m².

I felt BFK tillates småblokkbebyggelse i 4-5 etasjer med formål bolig og der det i 1. etasje tillates en større etasje, med formål bolig / forretning / kontor. Den delen av etasjen som har fasade mot vest og mot sør, mot gatetunet, er forutsatt utformet og etablert til ervervsformål. Det kan her innpasses fellesarealer for boligene, erverv i form av kontor, forretning, håndverks- / kunstnerverksted, galleri og cafe, som ikke vil bli til vesentlig sjenanse for tilliggende boliger. Areal til detaljhandel skal ikke overstige 200m2. Bebyggelsen skal plasseres innenfor formålsgrensene med maks mønehøyde k+35,5 for 4 etasjer og med maks mønehøyde k+38,5 for 5 etasjer. Felt BFK kan ha maks tomteutnyttelse på T-BRA =3800 m².

Bygningsvolumene i feltene BB og BFK skal trappes ned mot småhusbebyggelsen i nord, Maks gesimshøyder bygg A k+ 37,0, bygg B k+ 37,0, bygg C k+ 33,5 og bygg D k+ 30,5, som vist i illustrasjonsbilag til reguleringsplanen, Snitt, datert Alliance arkitekter 11.05.2012.

Feltene BB og BFK kan til sammen ha inntil 70 boenheter.
Prinsipp for fordelingen av størrelsene på leilighetene skal følge illustrasjonsbilag til reguleringsplanen, Oversikt leiligheter, datert Alliance arkitekter 29.05.2012.

Leilighetene skal som hovedregel være min. 55 m² BRA, og antatt leilighetsstørrelser mellom 55m2 BRA og 100m2 BRA, men for maksimalt 20 % av samlet antall leiligheter tillates en minstestørrelse på 50 m2 BRA, som en to-roms leilighet. Leilighetene skal som hovedprinsipp ha fasade mot minst to himmelretninger, men enkelte små leiligheter orientert mot sør tillates med ensidig fasade. Alle boliger skal ha privat uteareal i form av balkong, takterrasse eller markterrasse. Ingen leiligheter skal ha uteplass kun mot nord.
Det skal være trapp og heis til leilighetene, med atkomst både fra p-kjeller med boder, og fra bakkeplan med nærlekeplass, samt gatetun.

For leiligheter med 1-3 rom tillates en stor bod på minimum 8 m2 utenfor boenheten som erstatning for en bod a 3m2 i enheten og 5m2 sportsbod utenfor.

For utbyggingen mot sør og mot vest, hovedsakelig for bygg A og bygg B, kan det være behov for tiltak mot støy. Tilkomstvei skal opprettholdes til en eventuell omlegging kan gjennomføres. Alternativ utførelse er gjennomgående leiligheter, med uteareal på begge sider. Støyømfintlige rom forutsettes plassert vekk fra trafikken. Det må vurderes om det er behov for støyreduserende tiltak i enkelte fasader, støyrapport vedlegges rammesøknaden.

Felles parkeringsanlegg for hele planområdet er forutsatt i en underetasje under bygeområdene og delvis under U1 og U2 samt under deler av L3. Dette må plasseres slik at det i minst mulig grad legger begrensninger på bruken av arealet over anlegget. Dekke over parkeringsanlegget skal dimensjoneres slik at det kan opparbeides park med variert terreng og vegetasjon over, og skal tåle minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt.

Et mindre kunde- og gjesteparkeringsfelt er planlagt i vest mot gatetunet / torget. Parkering ut over parkering på torg skal plasseres i felles P-kjeller. Det skal avsettes plass til HC-parkering i henhold til Stavanger kommunes parkeringsnorm, min 5 %. Vareleveranse skal foregå på egen grunn, og avfallshåndtering for handel skal foregå innendørs.

Parkeringsanlegg helt under bakkeplan regnes ikke med i etasjeantall eller i beregning av TU.

Det skal stilles høye estetiske krav til det arkitektoniske uttrykket. Bebyggelsen og utomhusanlegget skal gis en moderne bærekraftig utforming og materialbruk / fargesetting. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene, legges vekt på miljø og ressursvennlige løsninger. Forholdet til eksisterende bebyggelse skal vektlegges. Prinsipp for arealdisponering, plassering og høyder på bygg skal følge illustrasjonsbilag til reguleringsplanen, illustrasjonsplan, snitt og fasader. I det indre av området skal kjøretrafikk begrenses.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av utearealer og av bygg.

Bygg og utomhusanlegg skal ha en miljøvennlig profil. Energieffektive løsninger skal ligge til grunn for prosjekteringen. Valgt energiløsninger skal være enkle, robuste og langlivede, knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det skal i den grad det er mulig satses på miljøvennlige produkter med lang levetid og god materialutnyttelse.

Bygningsmassen skal planlegges for lavt energiforbruk. Det skal dokumenteres at bygningene minimum tilfredsstiller krav til energibruk tilsvarende energiklasse B, jf TEK10.

Det skal vurderes å bygge passivhusstandard. Dette skal avklares før søknad om rammetillatelse.

Søknad om rammetillatelse skal videre vise utomhusplan for planområde i målestokk 1:200, utarbeidet av fagkyndig. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning og andre faste elementer, og være basert på prinsippet om universell utforming. Planen skal omfatte utomhusanlegget over 1. etasje i felt BFK og redegjøre for overgangen mot tilstøtende utearealer. Planen skal godkjennes av Stavanger kommune ved Byplan / Park og vei. Plane skal vise plassering av nedsenket søppelhåndtering, samt område for nærings- / gjesteparkering. Søknaden skal videre vise dokumentasjon for støyforhold, for ev. forurensing i grunnen, for radon og eventuelle avbøtende tiltak, samt renovasjonsteknisk plan.

Før det gis brukstillatelse til boliger innenfor planområdet, må eksisterende erverv innen planområdet være avviklet

§5. **Offentlige trafikkområder**
Alle gang- og sykkelveier, GS, samt gatetun og atkomstveier skal opparbeides iht. kommunalteknisk vei norm for Nord-Jæren og godkjennes av Park og vei.
Ved avvik fra normen skal avvikssøknad sendes inn.

Det skal tilrettelegges for åpen allmenn ferdsel langs og gjennom området.
Detaljutforming skal favorisere fotgjengertrafikken ved at alle områder der fortau og kjørebane krysser, heves til fortaus nivå, fortau skal være opphøyet og gjennomgående. Atkomstveier skal opparbeides iht. planen med kjørebane, fortau og fotgjengerfelt godkjent av vei - og skiltmyndigheter.
Gatetunet skal utformes som et gangdrag med innslag av grønt / høystammede trær,
Gatetunet vil på sikt bli videreført mot sør og mot vest.

§6. **Offentlige friområder / park og kvartalslekeplass**
Offentlig park, Park, og kvartalslekeplass, L2 og L3, skal opparbeides i henhold til utarbeidet detaljplan i mål 1:200.
Uteområdene skal utformes med tanke på tilbud til alle alders og funksjonsgrupper.

§7. **Fellesområder**

7.1 Felles uteoppholdsareal
Felles uteoppholdsareal, U1f og U2f, er felles for boligene i feltene BFK og BB.

7.2 Felles lekeplass
Felles sandlekeplass, L1f, er felles for boligene i feltene BFK og BB.
Uteområdene skal utformes med tanke på tilbud til alle alders og funksjonsgrupper.

7.3 Felles avkjørsel
Felles avkjørsel sambrukes av tilstøtende eiendommer.

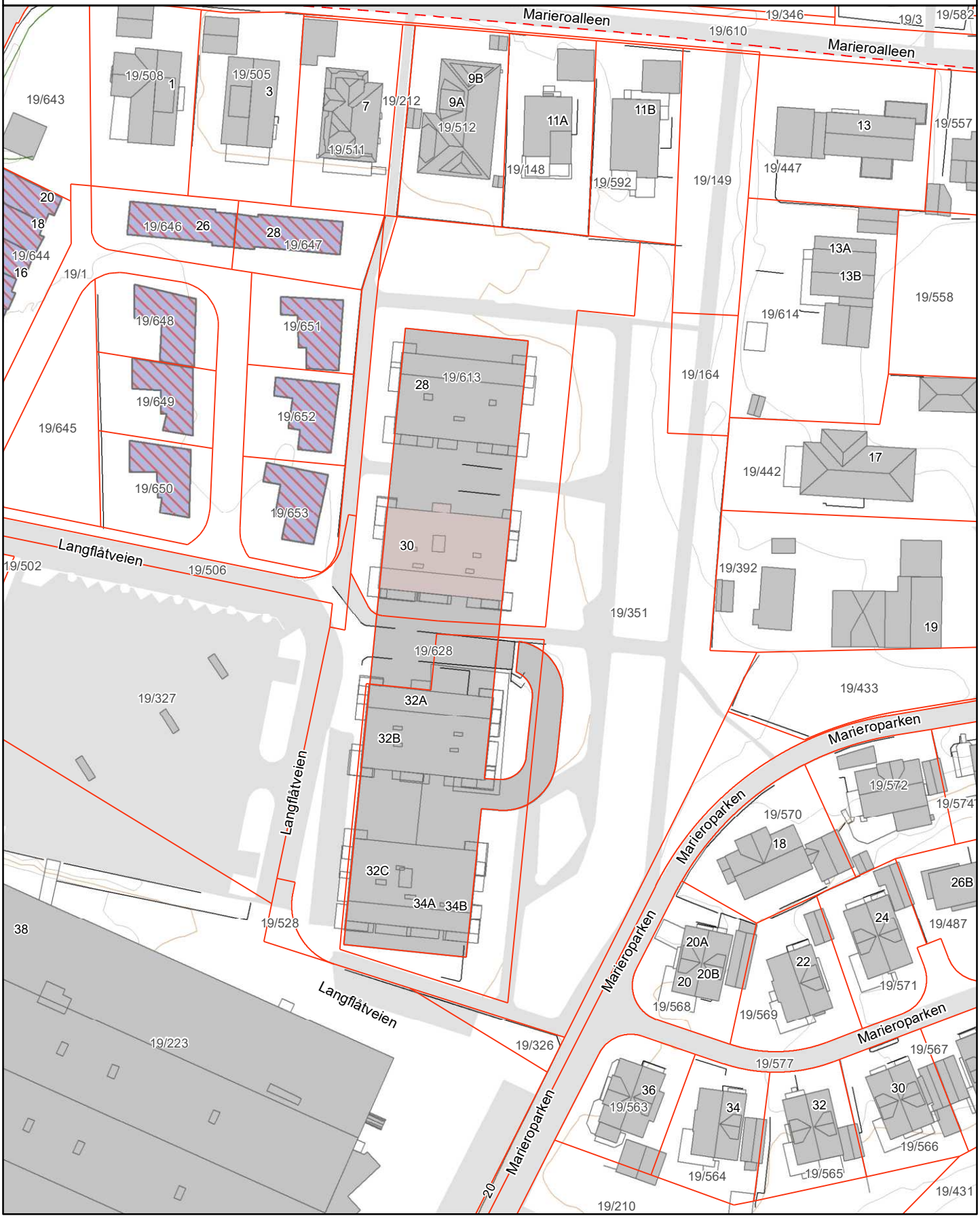
§8. **Spesialområder frisiktsoner**
Areal avsatt

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/613/0/40
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



14/13683

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601632595
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	19	613

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	19	613	0	1	254 / 5475	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	2	188 / 5475	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	3	72 / 5475	Næringseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	4	88 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	5	88 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	6	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	7	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	8	70 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	9	88 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	10	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	11	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	12	70 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	13	88 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	14	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	15	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	16	70 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	17	163 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	18	163 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	19	81 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	19	613	0	20	88 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	21	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	22	55 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	23	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	24	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	25	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	26	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	27	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	28	55 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	29	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	30	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	31	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	32	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	33	55 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	34	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	35	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	36	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	37	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	38	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	39	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	40	86 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	41	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	42	55 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	43	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	44	57 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	45	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	46	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	47	55 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	48	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	49	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	50	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	51	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	52	55 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	19	613	0	53	50 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	54	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	55	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	56	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	57	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	58	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	59	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	60	89 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	61	56 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	62	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	63	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	64	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	65	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	66	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	67	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	68	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	69	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	19	613	0	70	79 / 5475	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 811668
24 SEPT. 2014
STATENS KARTVERK

Elisabeth Hvidt van Kervel

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

14/13683

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
JM Norge AS	Tinglyst 24.09.2014 dokumentnr. 811668
Adresse: Postboks 396	
Postnr. / Poststed: 4067 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger kommune	19	613		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
829 350 122	JM Norge AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	N	254		13	B	88		25	B	79		37	B	79		49	B	79	
2	N	188		14	B	79		26	B	79		38	B	79		50	B	79	
3	N	72		15	B	79		27	B	50		39	B	79		51	B	50	
4	B	88		16	B	70		28	B	55		40	B	86		52	B	55	
5	B	88		17	B	163		29	B	50		41	B	50		53	B	50	
6	B	79		18	B	163		30	B	79		42	B	55		54	B	79	
7	B	79		19	B	81		31	B	79		43	B	50		55	B	79	
8	B	70		20	B	88		32	B	50		44	B	57		56	B	79	
9	B	88		21	B	50		33	B	55		45	B	79		57	B	79	
10	B	79		22	B	55		34	B	50		46	B	50		58	B	79	
11	B	79		23	B	50		35	B	79		47	B	55		59	B	79	
12	B	70		24	B	79		36	B	79		48	B	50		60	B	89	

Sum tellere: | = nevner: | forts. side 4

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjonseiere bolig er kjent med at forbruksvann måles via sameiets felles forbruksmåler og fordeles etter sameiebrøk. Det er ikke anledning til å montere individuelle abonnements/forbruks-målere

Dato	Utstederens underskrift
26/6-14	Bjørn Helge Kaare

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samejebrøken reduseres)
Lura 26/6-14	Bjørn Helge Bore	BJØRN HELGE BORE ESBEN OPSANGER

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~ er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
19	613		1-70	Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
09.09.2014	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv

Tinglyst 24.09.2014
dokumentnr. 811668

Dato	Utstederens underskrift
26/6-14	Bjørn Helgetorvet

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	Stavanger kommune	19	351		

3. Begjæring

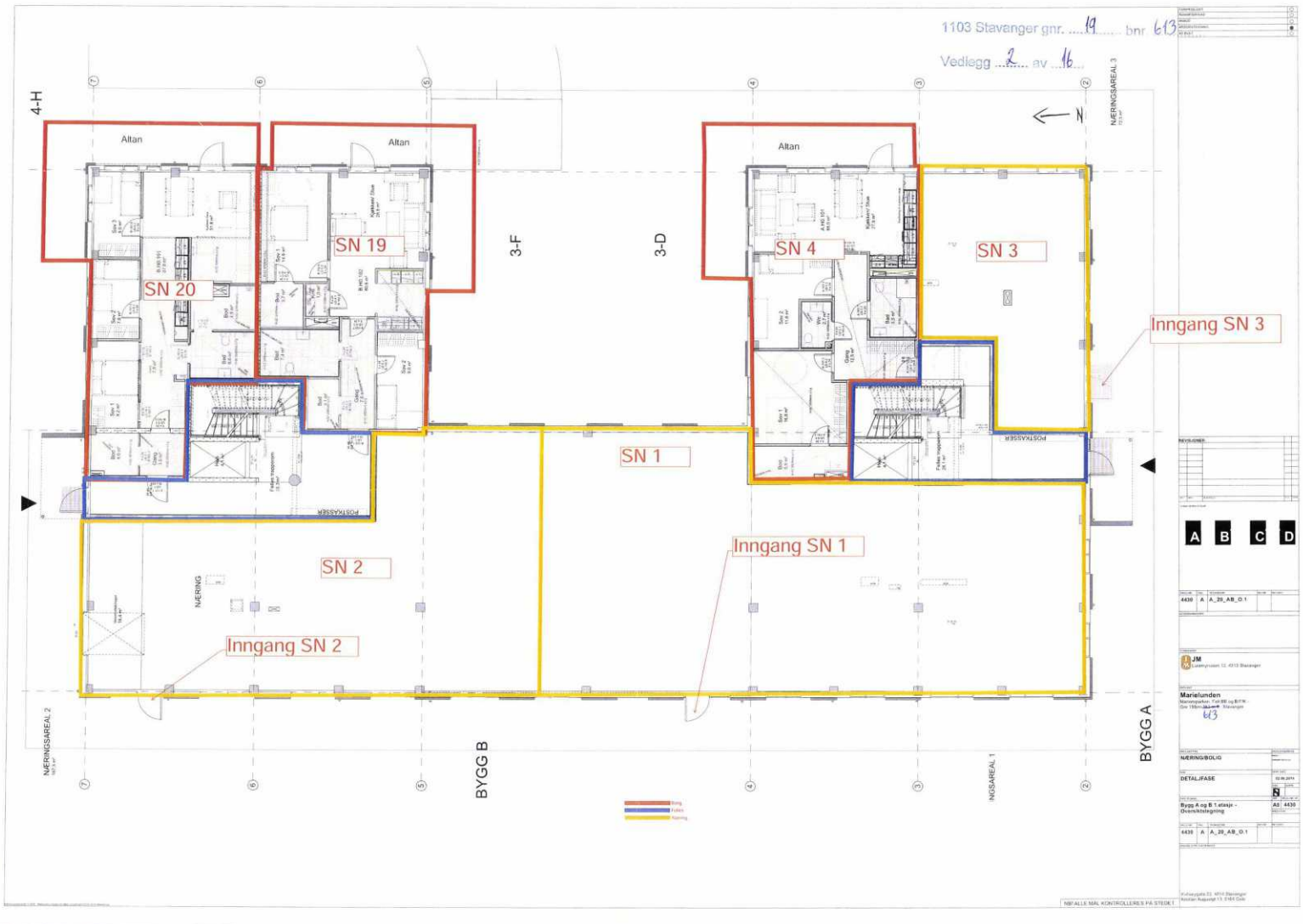
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	56		91				121				151				181			
62	B	79		92				122				152				182			
63	B	79		93				123				153				183			
64	B	79		94				124				154				184			
65	B	79		95				125				155				185			
66	B	79		96				126				156				186			
67	B	79		97				127				157				187			
68	B	79		98				128				158				188			
69	B	79		99				129				159				189			
70	B	79		100				130				160				190			
71				101				131				161				191			
72				102				132				162				192			
73				103				133				163				193			
74				104				134				164				194			
75				105				135				165				195			
76				106				136				166				196			
77				107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere:	5.475	= nevner:	5.475

Dato	Utsteders underskrift
26/6-14	Bjørn Helgesen


1
4665511
3
4665505
7
4788346
9A
4676009
B
11A
4881850
11B
4881877
4295080
19/508
19/505
19/511
19/212
19/512
19/148
19/592
19/149
19/447
19/351
26
4290577
4290585
28
300350447
19/613
30
300350443
19/164
1103 Stavanger gnr. .....19..... bnr. .....613.....
Vedlegg .....1..... av ...16...
19/351
4294564
300350420
32A
B
319/1
19/210
300350429
19/613
32C
34A
B
19/528
4806131
19/570
19/568
20A
4805887
4805895
19/569
4806034
19/577
19/326
19/563
4805550
N
18.09.2014
Målestokk 1:750


1103 Stavanger gnr. 19 bnr. 613
Vedlegg 2 av 16
4-H
3-F
3-D
N
Altan
Altan
Altan
SN 19
SN 20
SN 4
SN 3
SN 1
SN 2
Inngang SN 3
Inngang SN 1
Inngang SN 2
NÆRINGSAREAL 3
NÆRINGSAREAL 2
NÆRING
BYGG B
BYGG A
NÆRINGSAREAL 1
POSTKASSER
A
B
C
D
NÆRING/BOLIG
DETALJFASE
Marielunden
Bygg A og B 1.etasje – Oversiktstegning
A3 4430
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

1103 Stavanger gnr. ....19..... bnr. 613

Vedlegg ....3..... av ...16...



A B C D

4430 A A_20_AB_0.2

JM
Lommarveien 12, 4313 Sandnes

Marielunden
Marielundveien, Fall B6 og B7 K...
Gnr./bnr. [illegible], Stavanger

613

NÆRING/BOLIG

DETALJFASE 02.06.2014

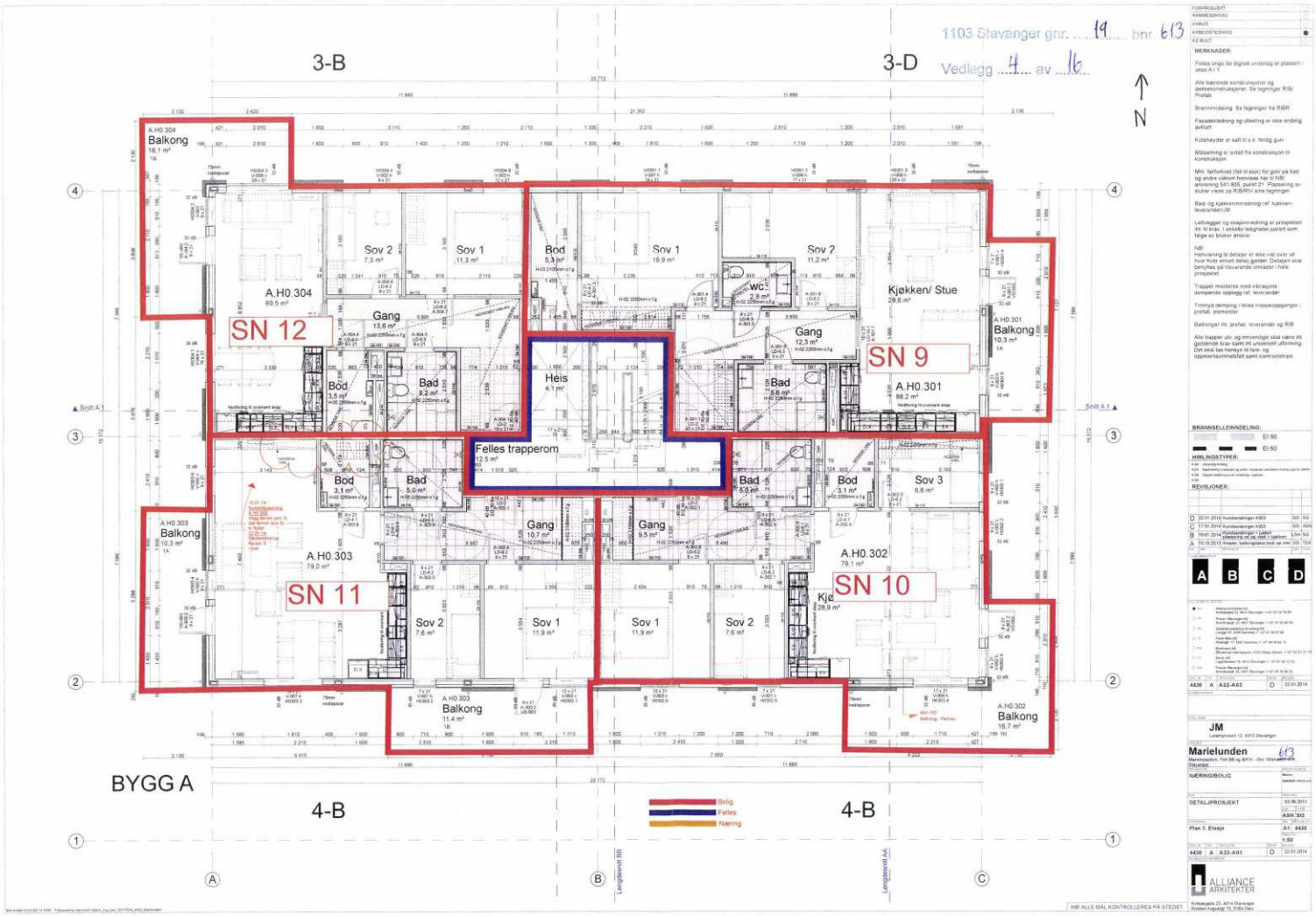
Bygg A og B 2 etasje - Oversiktstegning

A0 4430

4430 A A_20_AB_0.2

Kirkegata 23, 4014 Stavanger
Kristian Augustgt 13, 0164 Oslo

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET



FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD
ANBUD
ARBEIDSTEGNING
AS BUILT

MERKNADER:

Felles snitt for digitalt underlag er plassert i skjel A1 1

Alle bærende konstruksjoner og dekkekonstruksjoner. Se tegninger RIBr Prefab

Brannmmeling: Se tegninger fra RIBR

Fasadeinnledning og utlesting er ikke endelig avklart

Kotehøyder er satt til o.k. ferdig gulv

Målsetning er avtalt fra konstruksjon til konstruksjon

Mht. fallforhold (fall til sluk) for gulv på bad og andre våtrom henvises her til NBI anvisning 541-505, punkt 21. Plassering av sluker vises på RIBR/IV sine tegninger

Bad- og kjøkkeninnredning ref. kjøkken-leverandør/JM

Luftnagger og skapinnredning er prosjektert iht. til krav i enkelte leiligheter justert som følge av bruker ønsker.

NB!
Henvisning til detaljer er ikke valt over alt hvor hvor emnet detalj gjelder. Detaljen skal benyttes på tilsvarende områder i hele prosjektet

Trapper monteres med vibrasjons dempende opplegg ref. leverandør.

Trinnlyd demping i felles trappeoppgangen i prefab. elementer

Balkonger iht. prefab. leverander og RIB

Alle trapper utv. og innvendige skal være iht gjeldende krav samt iht. universell utforming. Det skal tas hensyn til fare- og oppmerksomhetsfelt samt kontraststripe.

BRANNSELLEINNDELING:
EI 90
EI 60

HMLINGSTYPER:

REVISJONER:

D	22.01.2014 Kundeendringer A303	SG	SG
C	17.01.2014 Kundeendringer A303	SG	ASN
B	19.01.2014 Kundeendringer + justert plassering av vg. rom 1 hjørnet	LSH	SG
A	10.10.2013 Endret, balkongplassert midt på vegg	SG	TEK

A B C D

4430	A	A22-A03	D 22.01.2014

JM
Lysbergveien 12, 4313 Sandnes

Marielunden 613
Marielundveien, Felt BB og BAY - Gnr 19/bnr 613 Stavanger

NÆRING/BOLIG

DETALJPROSJEKT 03.06.2013

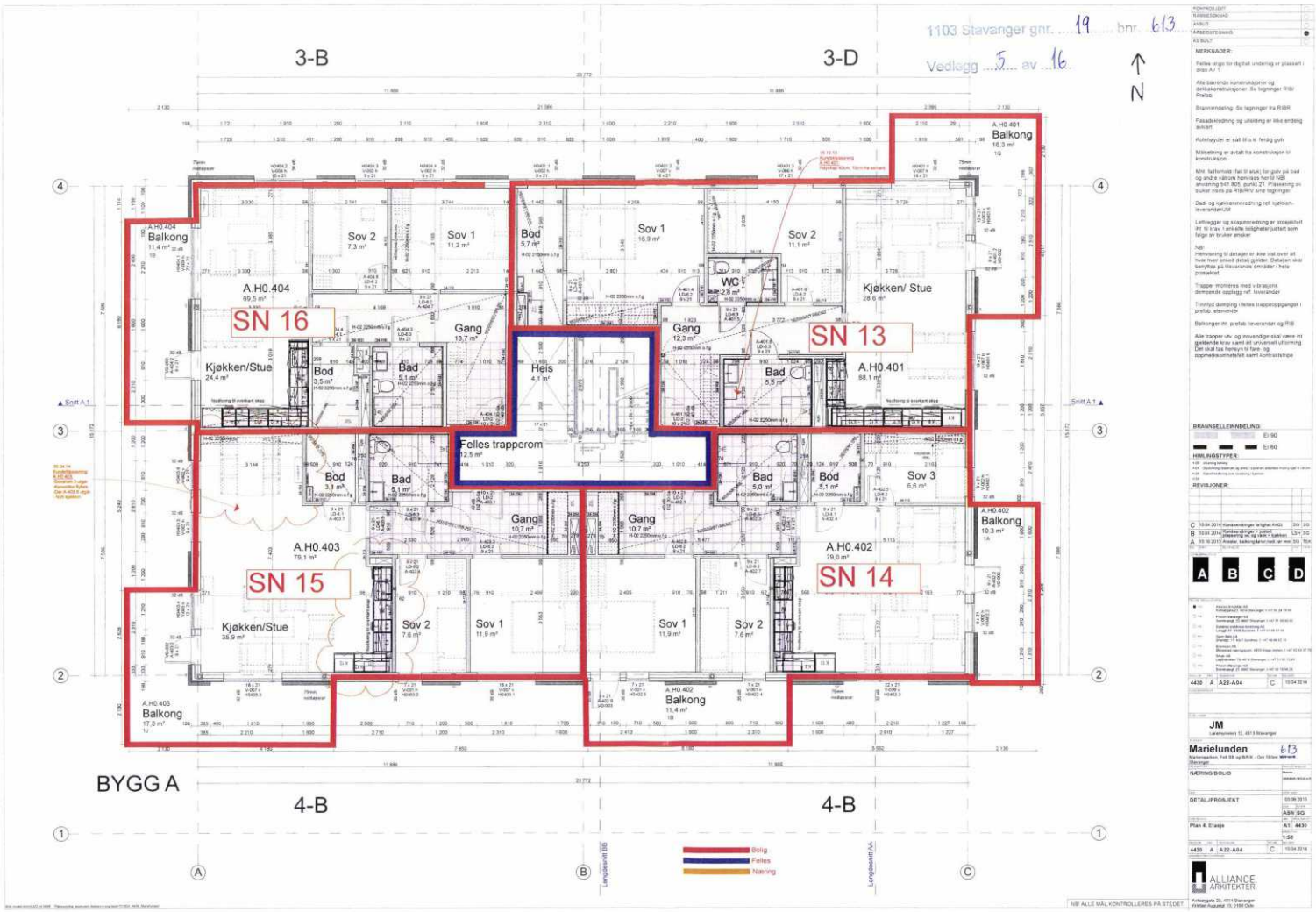
ASN SG

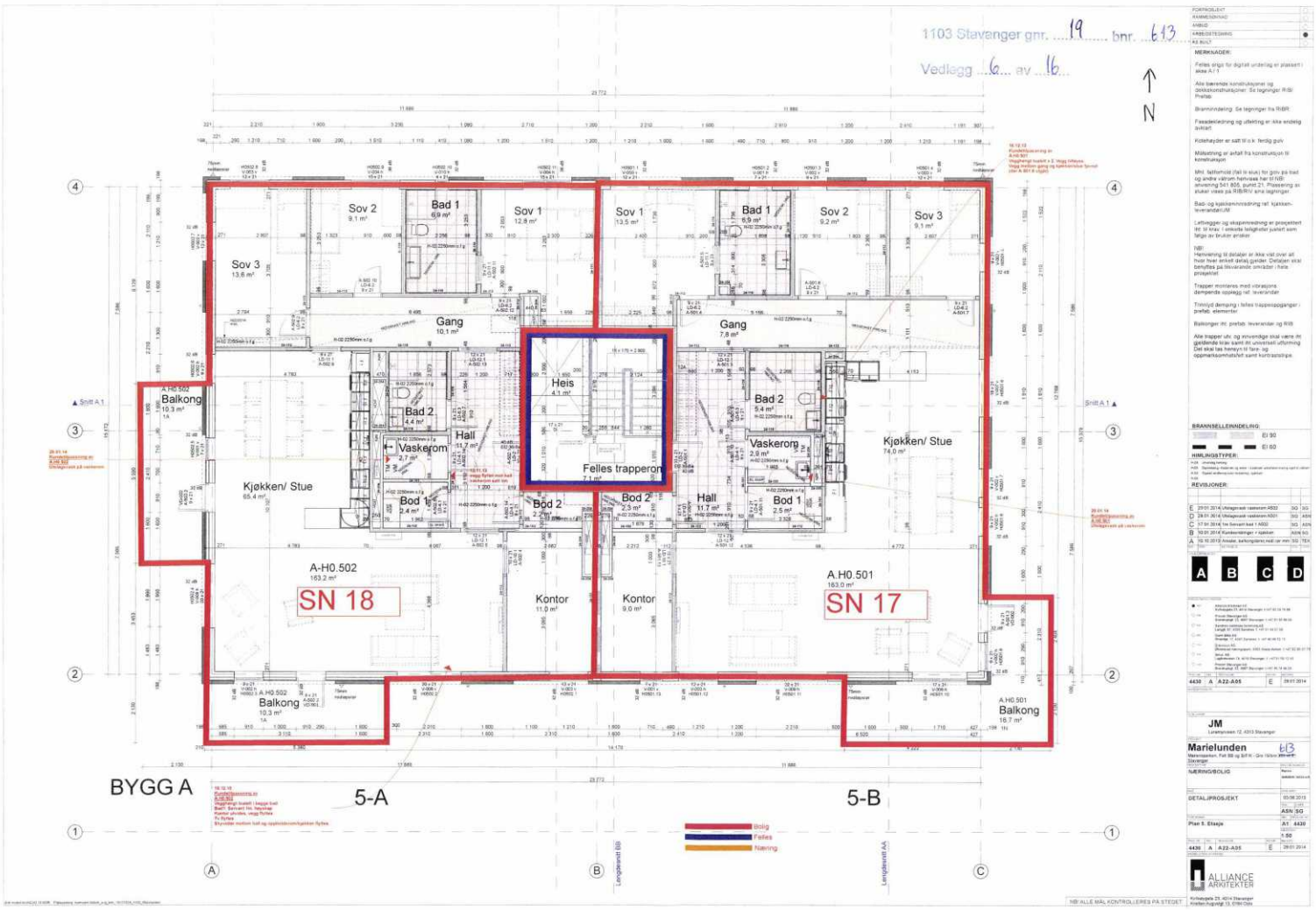
Plan 3. Etasje A1 4430

1:50

4430	A	A22-A03	D 22.01.2014

ALLIANCE ARKITEKTER
Kvitsøygata 23, 4014 Stavanger
Kirkeveien Aulagrud 10, 3764 Oslo


1103 Stavanger gnr. 19 bnr. 613
Vedlegg 5 av 16
3-B
3-D
4-B
4-B
BYGG A
N
SN 16
SN 15
SN 13
SN 14
A.H0.404
Balkong
11.4 m²
A.H0.404
69.5 m²
Sov 2
7.3 m²
Sov 1
11.3 m²
Kjøkken/Stue
24.4 m²
Bod
3.5 m²
Bad
5.1 m²
Gang
13.7 m²
Bod
5.7 m²
Sov 1
16.9 m²
WC
2.8 m²
Sov 2
11.1 m²
Kjøkken/ Stue
28.6 m²
Gang
12.3 m²
Heis
4.1 m²
Bad
5.5 m²
A.H0.401
88.1 m²
A.H0.401
Balkong
16.3 m²
Felles trapperom
12.5 m²
Bod
3.1 m²
Bad
5.1 m²
Gang
10.7 m²
Gang
10.7 m²
Bod
5.0 m²
Bad
5.1 m²
Sov 3
6.6 m²
A.H0.402
Balkong
10.3 m²
A.H0.403
79.1 m²
A.H0.402
79.0 m²
Kjøkken/Stue
35.9 m²
Sov 2
7.6 m²
Sov 1
11.9 m²
Sov 1
11.9 m²
Sov 2
7.6 m²
A.H0.403
Balkong
17.0 m²
A.H0.402
Balkong
11.4 m²
Snitt A.1
Snitt A.1
Lengdesnitt BB
Lengdesnitt AA
Bolig
Felles
Næring
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
MERKNADER:
BRANNSELLEINNDELING:
HIMLINGSTYPER:
REVISJONER:
C 10.04.2014 Konfeksendringer iht tighet A402 SIG SIG
B 19.09.2014 Konfeksendringer iht. oppdatert arkitektur, kjøkkenplassering m/ nr. 4A, 4B1 + fjellskog LSH SIG
A 30.10.2013 Arkitekt, balkongfarlan redd var mon SIG TEK
A B C D
4430 A A22-A04 C 10.04.2014
JM
Lagerveien 12, 4313 Sandnes
Marielunden
613
NÆRING/BOLIG
DETALJPROSJEKT
05.09.2013
ASN SG
Plan 4. Etasje
A1 4430
1:50
4430 A A22-A04 C 10.04.2014
ALLIANCE ARKITEKTER
Forkastgata 23, 4014 Stavanger
Vindern Auglumgt 10, 0184 Oslo



FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD
ANBUD
ARBEIDSTEGNING
AS BUILT

MERKNADER:

Felles grips for digital underlag er plassert i akse A / 1

Alle bærende konstruksjoner og delkonstruksjoner: Se tegninger RIB/ Prefab.

Brannmerking: Se tegninger fra RIBR.

Fasadekledning og utkledning er ikke endelig avklart.

Kotehøyder er satt til o.k. ferdig gulv.

Målsetting er avhatt fra konstruksjon til konstruksjon.

Mht. fallforhold (fall til sluk) for golv på bad og andre våtrom henvises her til NBI anvisning 541.805, punkt 21. Plassering av sluker vises på RIB/RIV sine tegninger.

Bad- og kjøkkenmiksredning rel. kjøkkenleverandør/JM

Lettvegger og skapmerkning er prosentert iht. til krav i enkelte leiligheter jusert som følge av bruker ønsker.

NB!
Henvisning til detaljer er ikke vist over alt hvor hver enkelt detalj gjelder. Detaljen skal benyttes på tilsvarande områder / hele prosjektet.

Trapper monteres med vibrasjons-dempende opplegg rel. leverander

Trinnlyd demping i felles trappeoppganger - prefab. elementer

Balkonger iht. prefab. leverandør og RIB

Alle trapper utv. og innvendige skal være iht gjeldende krav samt iht universell utforming Det skal tas hensyn til fare- og oppmerksomhetsfelt samt kontraststripe.

BRANNSELLERINNDELING:

EI 90
EI 60

HJMUNGSTYPER:

REVISJONER:

E	29.01.2014 Utslagsvask i vaskerom A002	SG	SG
D	28.01.2014 Utslagsvask i vaskerom A001	SG	ASN
C	07.01.2014 Ink Garasjeh kad 1 A002	SG	ASN
B	10.01.2013 Kundeendringer + kjøkken	ASN	SG
A	10.10.2013 Anvalet, befaringsdirekt rel. rør mm	SG	TEK

A B C D

4430	A	A22-A05	E	29.01.2014

JM
Lysehaugen 12, 4313 Sandnes

Marielunden 613
Marielundveien, Felt BB og BFK | Gnr 19/bnr 613 mfl.
Stavanger

NÆRING/BOLIG

DETALJPROSJEKT 10.06.2013

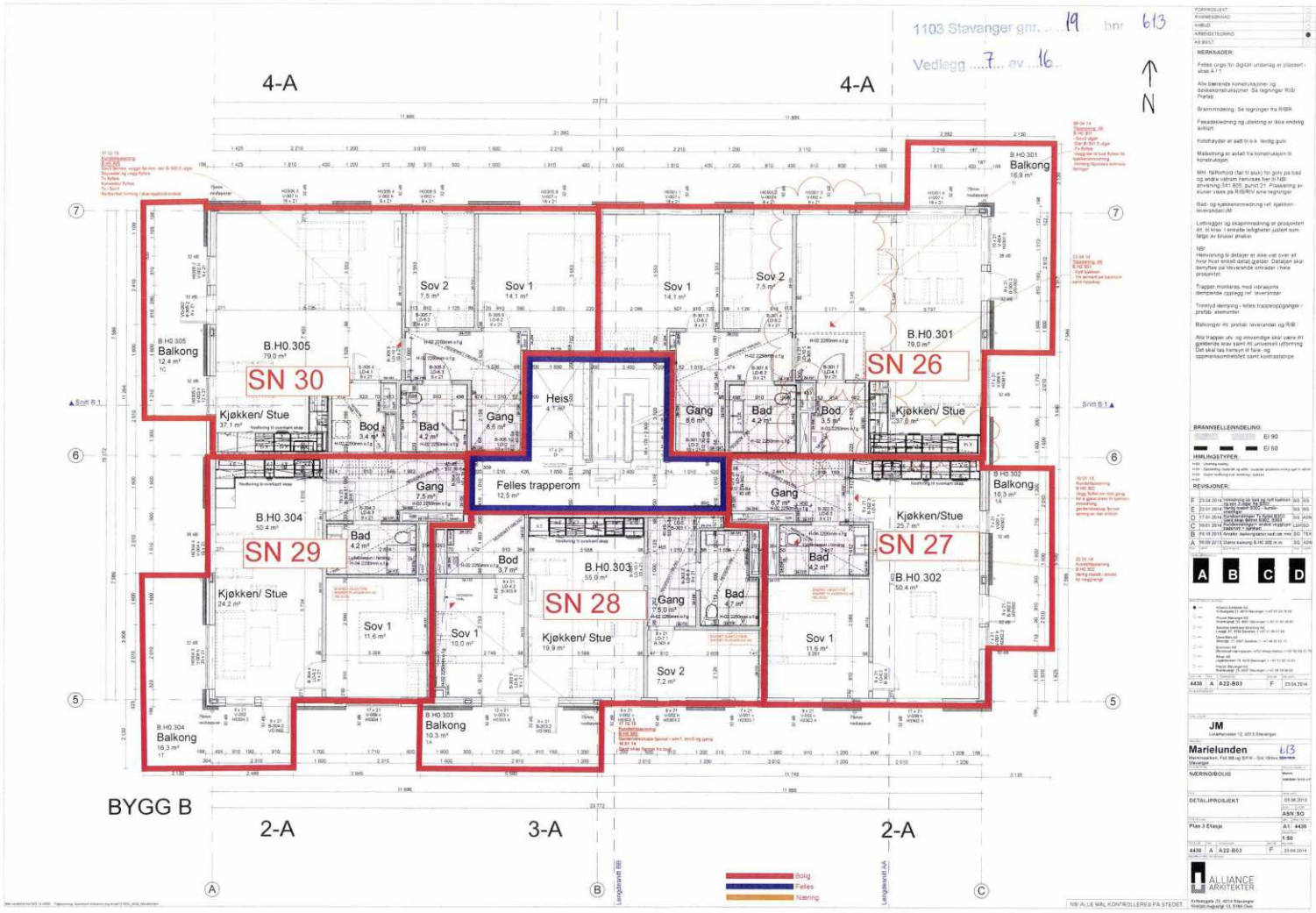
ASN SG

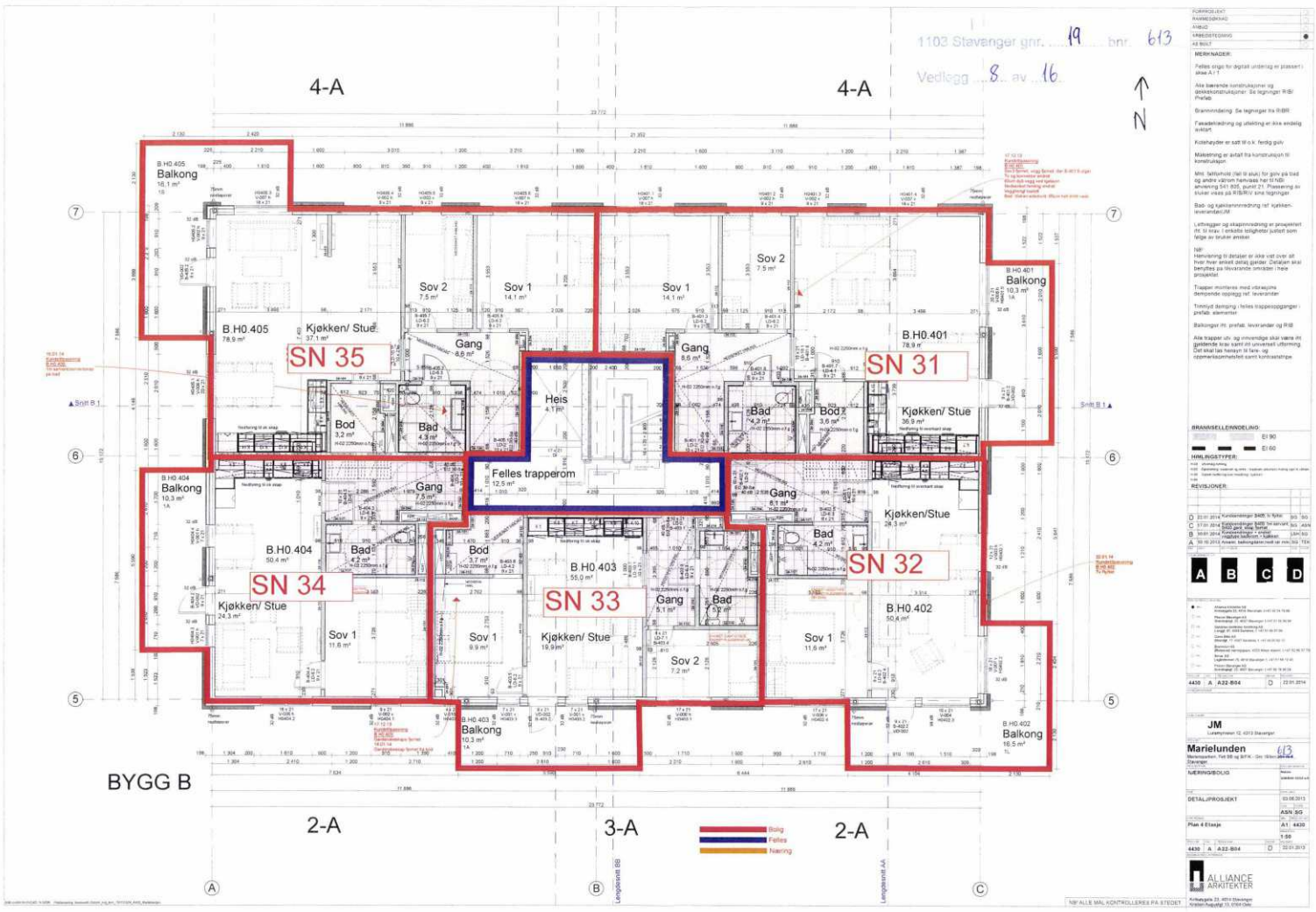
Plan 5. Etasje A1 4430

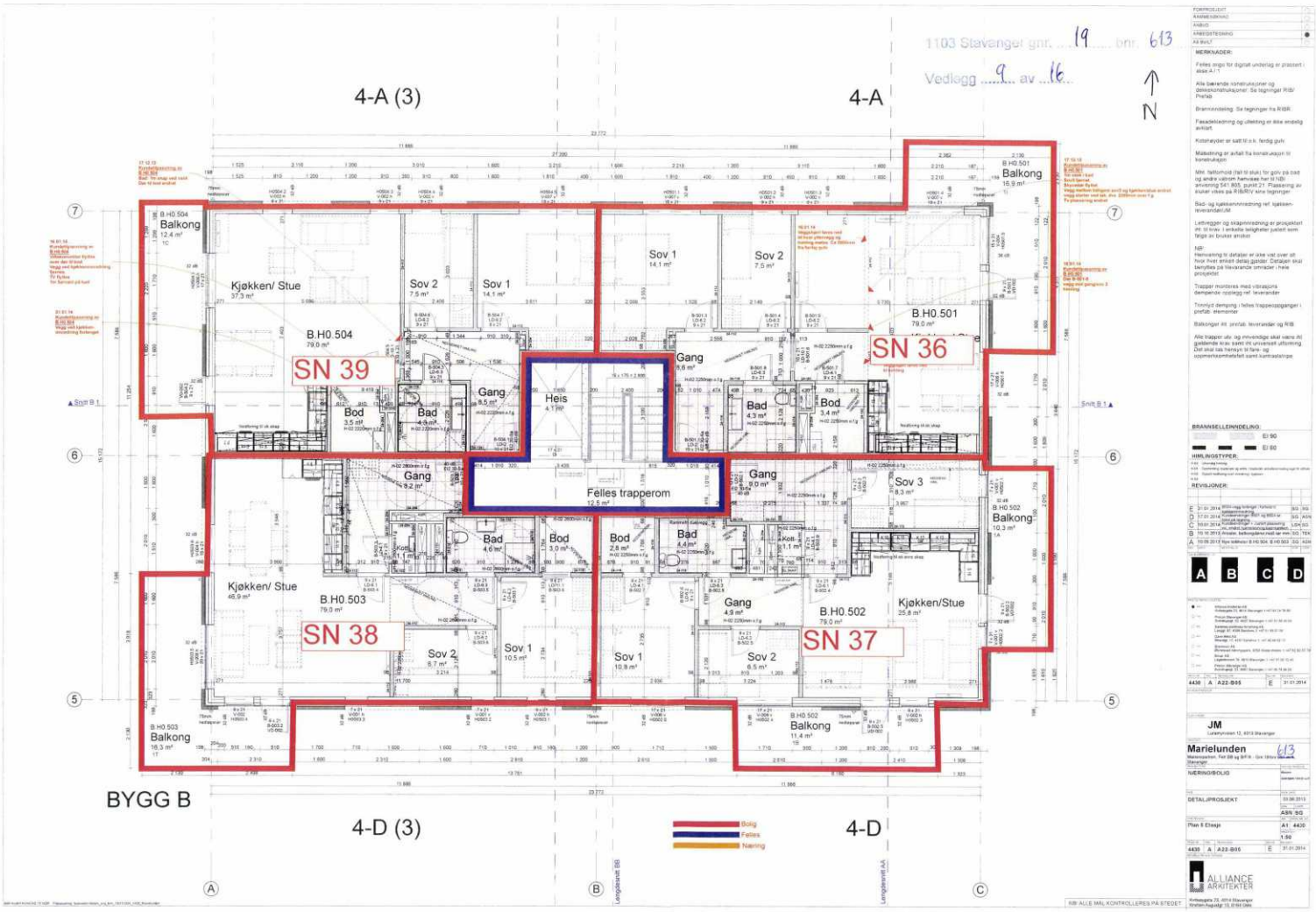
1:50

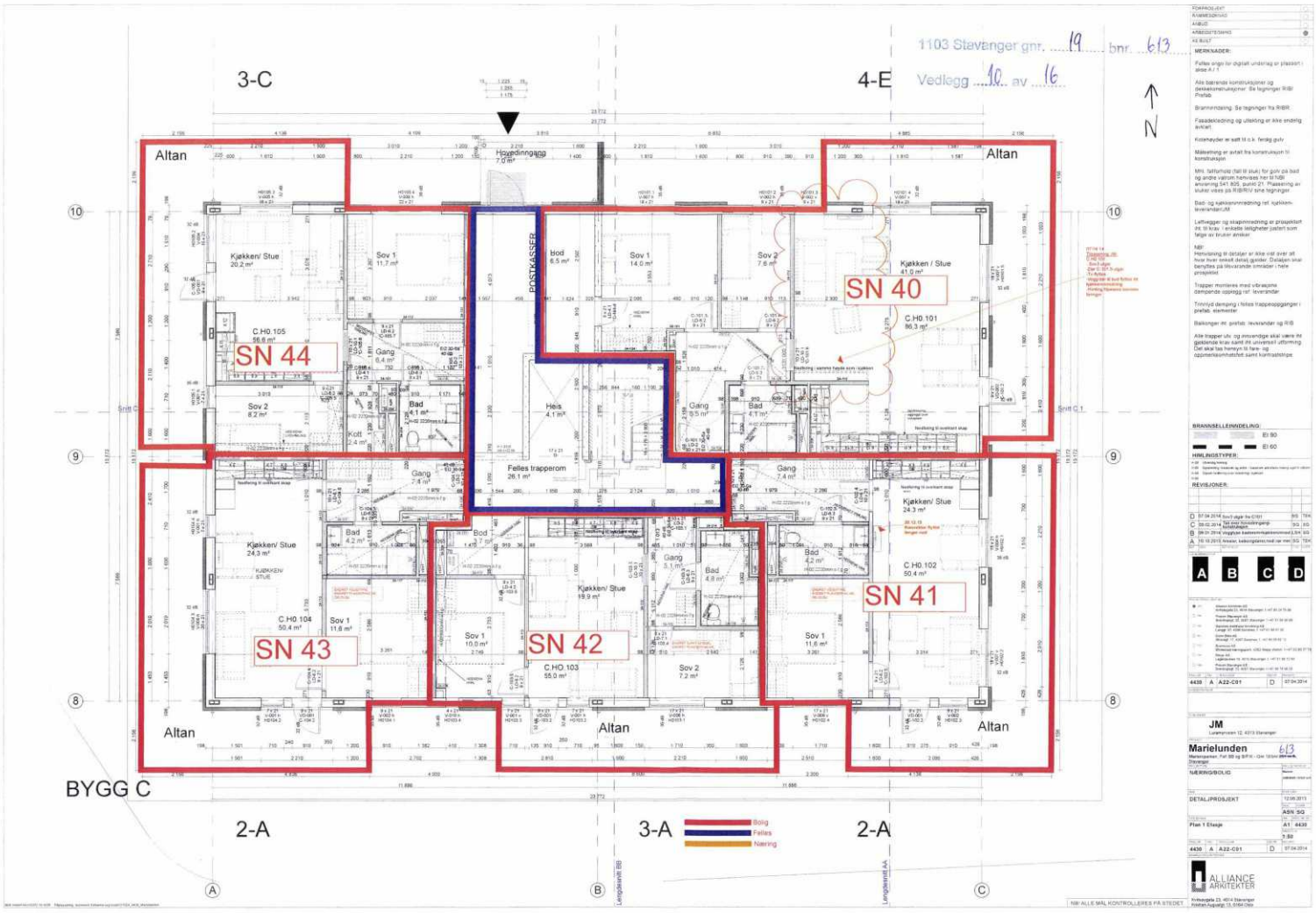
4430	A	A22-A05	E	29.01.2014

ALLIANCE ARKITEKTER
Kirkebyelva 23, 4014 Stavanger
Kristian Augustgt 13, 0164 Oslo


1103 Stavanger gnr. 19 bnr 613
Vedlegg 7 av 16
4-A
4-A
N
SN 30
SN 29
SN 28
SN 27
SN 26
B.H0.305
79.0 m²
B.H0.304
50.4 m²
B.H0.303
55.0 m²
B.H0.302
50.4 m²
B.H0.301
79,0 m²
Kjøkken/ Stue
Felles trapperom
Heis
Sov 1
Sov 2
Bad
Bod
Gang
Balkong
BYGG B
2-A
3-A
2-A
A
B
C
5
6
7
Snitt B.1
Langdalsveien BBB
Langdalsveien AA
Bolig
Felles
Næring
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
BRANNSELLEINNDELING:
HINDERTYPER:
REVISJONER:
A
B
C
D
JM
Marielunden
613
NÆRING/BOLIG
DETALJPROSJEKT
Plan 3 Etasje
A1 4430
1:50
4430 A A22-B03 F 23.04.2014
ALLIANCE ARKITEKTER


1103 Stavanger gnr. 19 bnr. 613
Vedlegg 8 av 16
4-A
4-A
N
SN 35
SN 31
SN 34
SN 33
SN 32
Felles trapperom
Heis
Gang
Bad
Bod
Kjøkken/ Stue
Sov 1
Sov 2
Balkong
BYGG B
2-A
3-A
2-A
Bolig
Felles
Næring
Lengdesnitt BB
Lengdesnitt AA
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET


1103 Stavanger gnr. 19 bnr. 613
Vedlegg 9 av 16
4-A (3)
4-A
N
4-D (3)
4-D
BYGG B
SN 39
SN 38
SN 36
SN 37
B.H0.504 Balkong 12.4 m²
Kjøkken/ Stue 37.3 m²
Sov 2 7.5 m²
Sov 1 14.1 m²
B.H0.504 79.0 m²
Bod 3.5 m²
Bad 4.5 m²
Gang 8.2 m²
Heis 4.1 m²
Felles trapperom 12.5 m²
Gang 8.6 m²
Sov 1 14.1 m²
Sov 2 7.5 m²
B.H0.501 Balkong 16.9 m²
B.H0.501 79.0 m²
Bad 4.3 m²
Bod 3.4 m²
Gang 9.0 m²
Sov 3 8.3 m²
B.H0.502 Balkong 10.3 m²
Kjøkken/ Stue 46.9 m²
B.H0.503 79.0 m²
Bad 4.6 m²
Bod 3.0 m²
Bod 2.8 m²
Bad 4.4 m²
Kjøkken/Stue 25.8 m²
Gang 4.9 m²
B.H0.502 79.0 m²
Sov 2 8.7 m²
Sov 1 10.5 m²
Sov 1 10.9 m²
Sov 2 6.5 m²
B.H0.503 Balkong 16.3 m²
B.H0.502 Balkong 11.4 m²
Bolig
Felles
Næring
Snitt B 1
Langgatevelt BB
Langgatevelt AA
A
B
C
5
6
7
BRANNSELLEINNDELING:
EI 90
EI 60
HIMLINGSTYPER:
REVISJONER:
A B C D
4430 A A22-B05 E 31.01.2014
JM
Lunamyrveien 12, 4313 Sandnes
Marielunden 613
Markeveien, Felt B8 og B/F/I - Gnr 19/bnr 613 Stavanger
NÆRING/BOLIG
DETALJPROSJEKT
03.06.2013
ASN SG
Plan 5 Etasje
A1 4430
1:50
4430 A A22-B05 E 31.01.2014
ALLIANCE ARKITEKTER
Kvitsøygata 29, 4014 Stavanger
Kristian Augustgt. 13, 0164 Oslo
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET



FORPROSJEKT
ANBEFDERING
ANBUD
ARBEIDSTEGNING
AS BUILT

MERKNADER:

Felles organ for digitalt underlag er plassert i akse A / 1

Alle bærende konstruksjoner og dekkekonstruksjoner: Se tegninger RIBI Prefab.

Brannmerking. Se tegninger fra RIBR.

Fasadekledning og utlekking er ikke endelig avklart.

Kotehøyder er satt til o.k. ferdig gulv

Måketning er avtalt fra konstruksjon til konstruksjon

Min. tallfornold (tall til skuk) for golv på bad og andre våtrom henvises her til NBI anvisning 541.805, punkt 21. Plassering av sluker vises på RIB/RIV sine tegninger.

Bad- og kjøkkeninnredning rel. kjøkkenleverandør/JM

Leilevegger og stagninnredning er prosjektert iht. til krav i enkelte leiligheter justert som følge av kruker/ønsker.

NB!
Henvisning til detaljer er ikke valt over alt hvor hver enkelt detalj gjelder. Detaljen skal benyttes på tilsvarande områder i hele prosjektet.

Trapper monteres med vibrasjons dempende opplegg rel. leverandør

Tinnhyll demping i felles trappeoppganger i prefab. elementer

Balkonger iht. prefab. leverandør og RIB

Alle trapper ute- og innvendige skal være iht gjeldende krav samt iht universell utforming. Det skal tas hensyn til fare- og oppmerksomhetsfelt samt kontraststripe.

BRANNSELLERINNDELING:

EI 90
EI 60

HIMLINGSTYPER:

REVISJONER:

D	07.04.2014	Sov1 utgår fra C101	SG TEK
C	09.02.2014	Ny inngang fellestrapperom	SG EG
B	09.01.2014	Vinduer leilighetsskillevegg/rømningsvindu/LSN	SG
A	10.10.2013	Arkitekt, leilighetsmix/rett rør mm	SG TEK

A B C D

4430	A	A22-C01	D 07.04.2014

JM
Lysmyrveien 12, 4313 Sandnes

Marielunden 613
Marielunden, Felt B9 og B/R16 - Gnr 19/bnr 289 mfl.
Stavanger

NÆRING/BOLIG

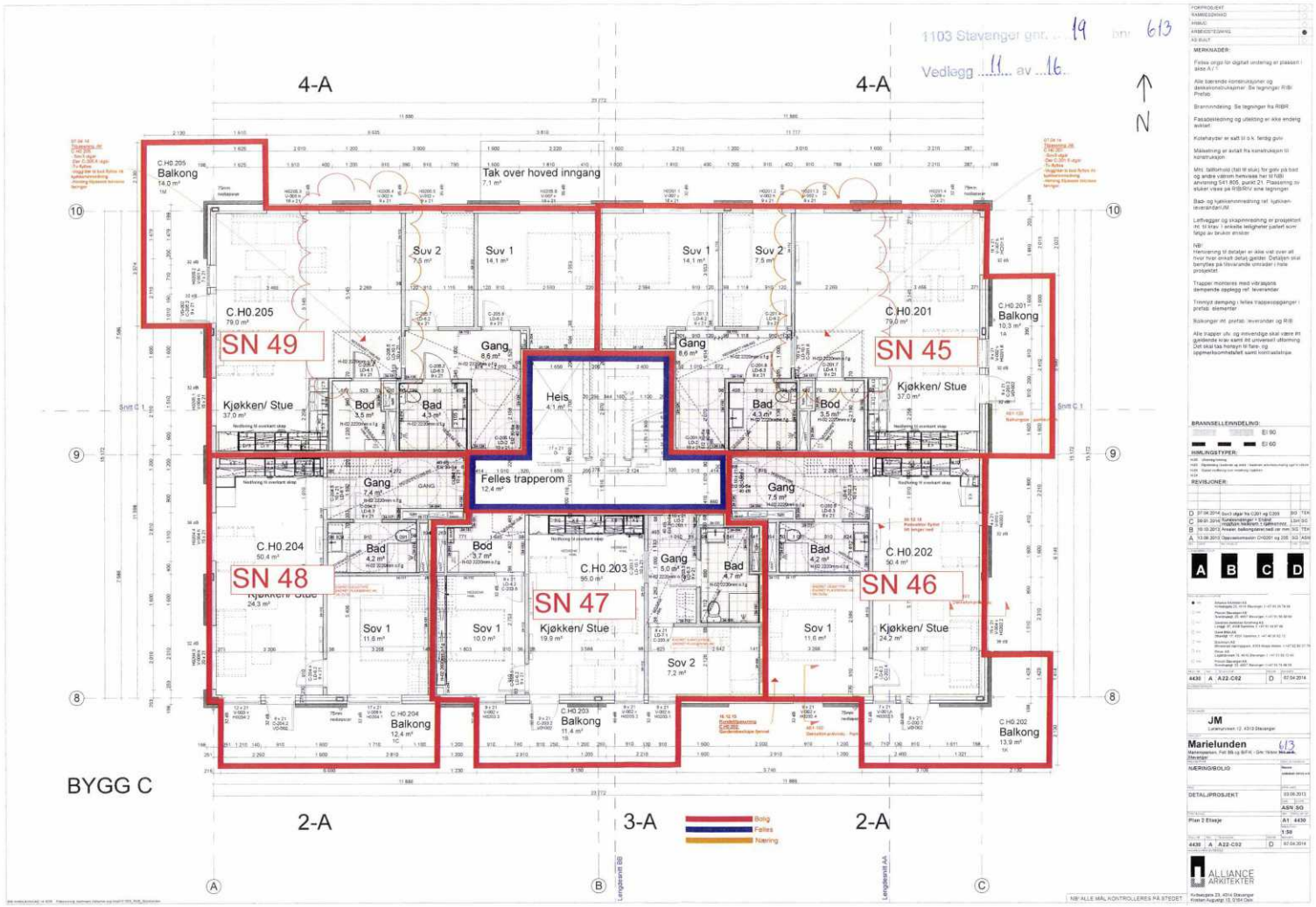
DETALJPROSJEKT 12.06.2013

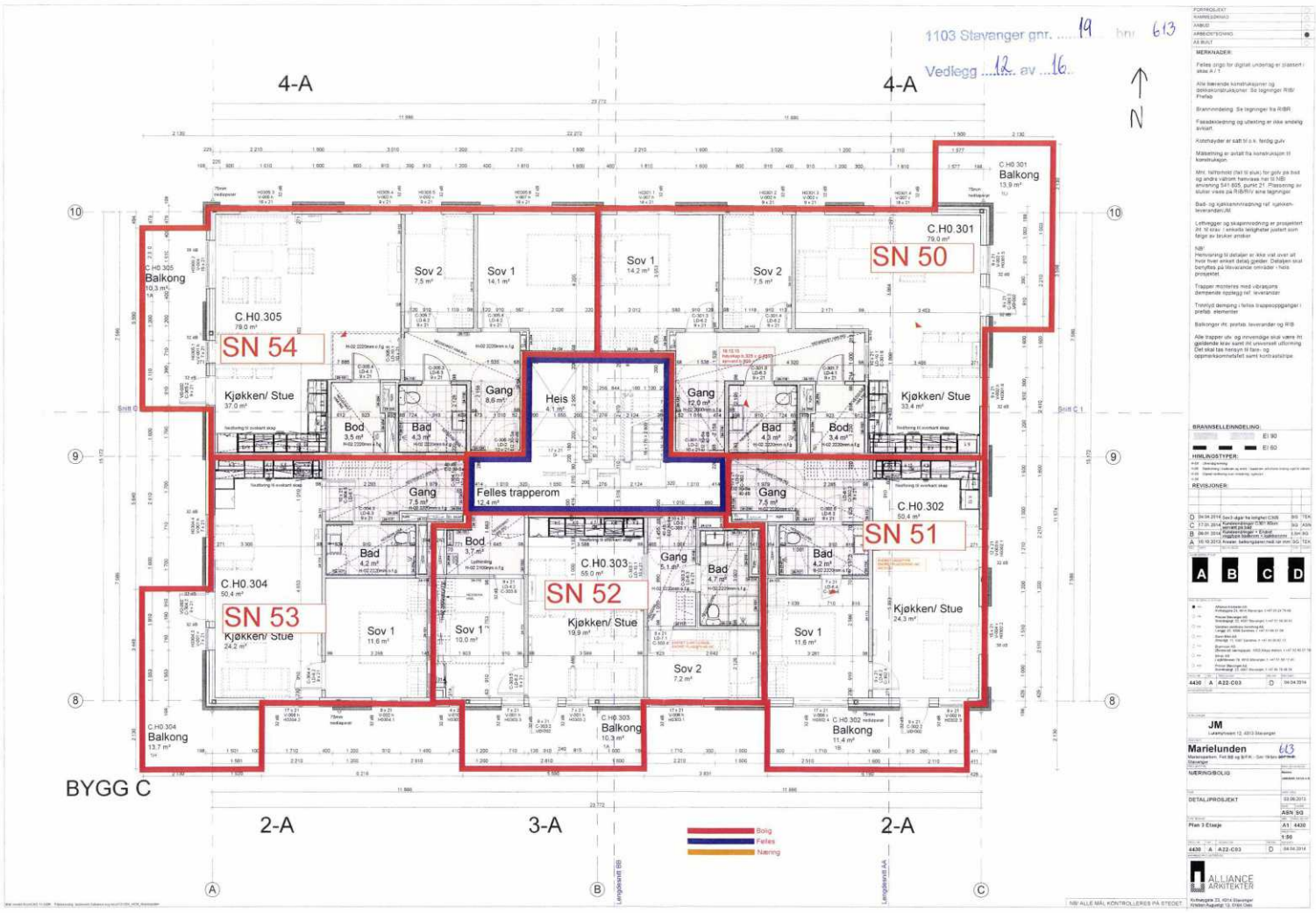
ASN SG

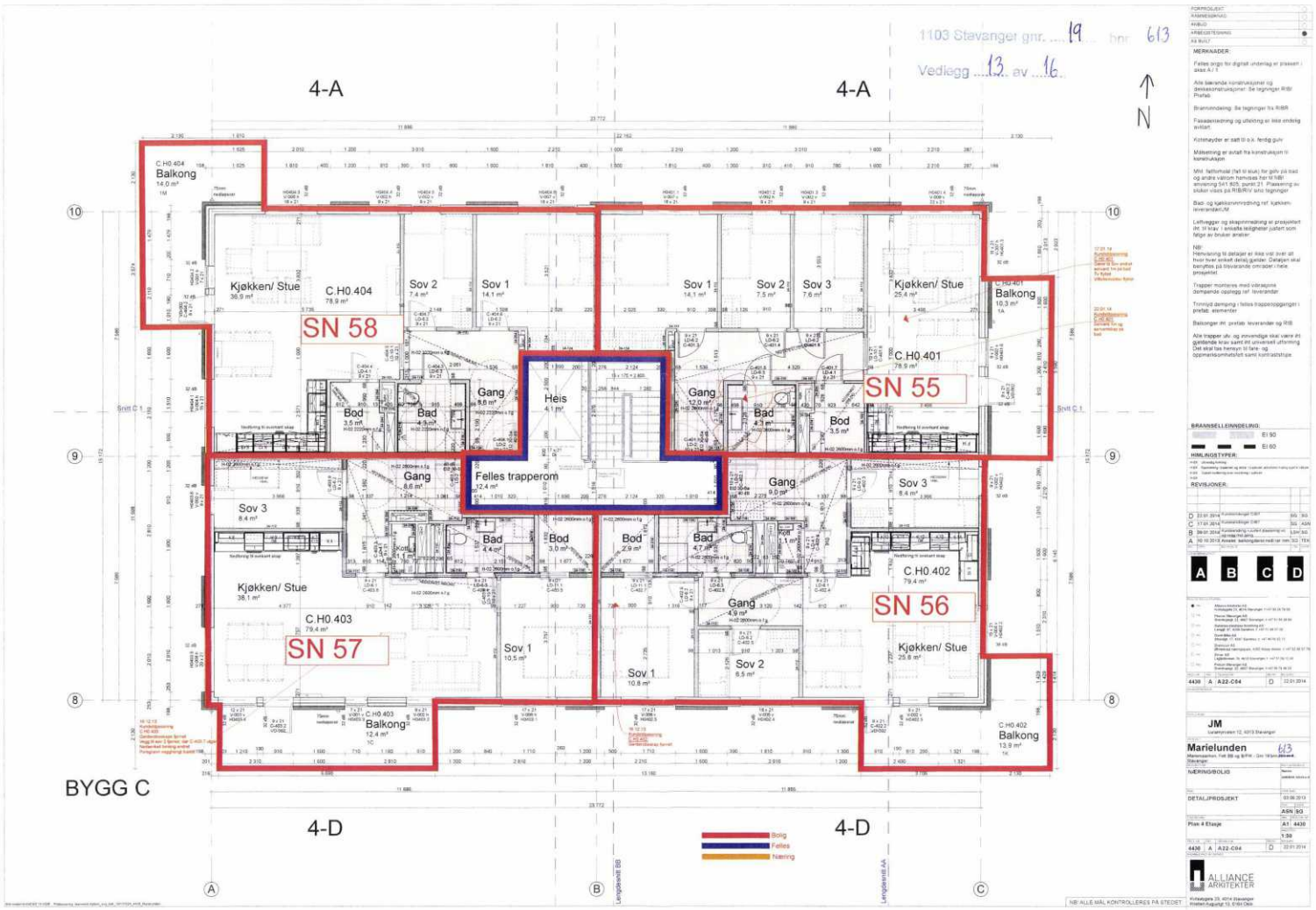
Plan 1 Etasje A1 1:50 1:50

4430	A	A22-C01	D 07.04.2014

ALLIANCE ARKITEKTER
Kvitsøygata 23, 4014 Stavanger
Kirkeveien 59, 0364 Oslo


1103 Stavanger gnr. 19 bnr. 613
Vedlegg 11 av 16
4-A
4-A
2-A
3-A
2-A
N
SN 49
SN 48
SN 47
SN 46
SN 45
C.H0.205 Balkong 14.0 m²
Tak over hoved inngang 7.1 m²
C.H0.205 79.0 m²
C.H0.204 80.4 m²
C.H0.203 95.0 m²
C.H0.201 79.0 m²
C.H0.202 80.4 m²
Felles trapperom 12.4 m²
Heis 4.1 m²
Kjøkken/ Stue 37.0 m²
Kjøkken/ Stue 19.9 m²
Kjøkken/ Stue 24.2 m²
Sov 1 14.1 m²
Sov 2 7.5 m²
Gang 8.6 m²
Bad 3.5 m²
Bad 4.3 m²
Bod 3.7 m²
Bad 4.2 m²
Bad 4.7 m²
Sov 1 11.6 m²
Sov 1 10.0 m²
Sov 2 7.2 m²
C.H0.204 Balkong 12.4 m²
C.H0.203 Balkong 11.4 m²
C.H0.202 Balkong 13.9 m²
C.H0.201 Balkong 10.3 m²
Snitt C 1
Snitt C 1
10
9
8
A
B
C
Lengdesnitt BB
Lengdesnitt AA
BYGG C
Borg
Felles
Næring
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD
ANBUD
ARBEIDSTEGNING
AS BUILT
MERKNADER:
Fettes ongo for digitalt underlag er plassert i akse A / 1
Alle bærende konstruksjoner og dekkekonstruksjoner: Se tegninger RIBI Prefab.
Brannmerking: Se tegninger fra RIBR
Fasadeledning og utkraging er ikke endelig avklart
Kotehøyder er satt til o.k. ferdig gulv
Målsetning er avtalt fra konstruksjon til konstruksjon
Min. fallforhold (fall til sluk) for gulv på bad og andre våtrom henholdsvis her til NBI anvisning 541.805, punkt 21. Plassering av sluker vises på RIBR/RIV sine tegninger
Bad- og kjøkkeninnredning ref. kjøkkenleverandør/JM
Leiliggjer og snapinnredning er prosjektert iht. til krav i enkelte leiligheter justert som følge av bruker ønsker
NB!
Henkisning til detaljer er ikke ved over alt hvor hvor enkelt detalj gjelder. Detaljen skal benyttes på tilsvarende områder i hele prosjektet
Trapper monteres med vibrasjons dempende opplegg ref. leverandør.
Trinnlyd demping i felles trappeoppganger i prefab. elementer
Balkonger iht. prefab. leverandør og RIB
Alle trapper ufv. og innvendige skal være iht gjeldende krav samt iht universell utforming. Det skal tas hensyn til fare- og oppmerksomhetsfelt samt kontraststripe.
BRANNSELLERINNDELING:
EI 90
EI 60
HIMLINGSTYPER:
REVISJONER:
D 07.04.2014 Sov3 utgår fra C.201 og C.205 BG TEK
C 09.01.2014 Fundamentinger + Endret [illegible] SG
B 19.12.2013 Endret balkongplan(ned) iht rev. SG TEK
A 13.09.2013 Oppmerksomhetsfelt CH.001 og 205 SG ASN
A B C D
4430 A A22-C02 D 07.04.2014
JM
Lerkenmoen 12, 4313 Sandnes
Marielunden 613
Næring/bolig
Detaljprosjekt 03.06.2013
ASN SG
Plan 2 Etasje A1 4430
1:50
4430 A A22-C02 D 07.04.2014
ALLIANCE ARKITEKTER
Kirkegata 23, 4014 Stavanger
Kristian Augustgt 13, 0164 Oslo


1103 Stavanger gnr. 19 bnr 613
Vedlegg 12 av 16
4-A
4-A
N
C.H0.301
79.0 m²
SN 50
C.H0.305
79.0 m²
SN 54
C.H0.302
50.4 m²
SN 51
C.H0.304
50.4 m²
SN 53
C.H0.303
55.0 m²
SN 52
Felles trapperom
12.4 m²
Heis
4.1 m²
Balkong
13.9 m²
Balkong
10.3 m²
Balkong
13.7 m²
Balkong
10.3 m²
Balkong
11.4 m²
Sov 1
Sov 2
Kjøkken/ Stue
Bad
Bod
Gang
BYGG C
2-A
3-A
2-A
Bolig
Felles
Næring
Langgatevegg BB
Langgatevegg AA
A
B
C
10
9
8
Snitt C
Snitt C 1
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET
BRANNSELEINNDELING:
EI 90
EI 60
HIMLINGSTYPER:
REVISJONER:
D 04.04.2014 Sov3 også for leilighet C305 BG TEK
C 17.01.2014 Kundetilpasninger C301 BG/AH SG ASN
B 06.01.2014 Kundetilpasninger + Enøk/ Passivhus leilighetene i Kjøkkenzone SG BG
A 16.10.2013 Endret balkongplassering med tar inn SG TEK
A B C D
4430 A A22-C03 D 04.04.2014
JM
Lakehaven 12, 4013 Stavanger
Marielunden 63
Marielundveien, Fnr 88 og 89 R/K - Gnr 19/bnr 613 m.fl.
Stavanger
Rogaland
NÆRING/BOLIG
DETALJPROSJEKT 03.06.2013
ASN SG
Plan 3 Etasje A1 4430
1:50
4430 A A22-C03 D 04.04.2014
ALLIANCE ARKITEKTER
Kvitsøygata 23, 4014 Stavanger
Kirsten Augedal 13, 0164 Oslo



FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD
ANBUD
ARBEIDSTEGNING
AS BUILT

MERKNADER:

Felles snitt for digitalt underlag er plassert i akse A / 1

Alle bærende konstruksjonsmur og dekkekonstruksjoner: Se tegninger RIB/ Prefab.

Brannmotstand: Se tegninger fra RIBR

Fasadesetting og utkraging er ikke endelig avklart.

Kotehøyder er satt til o.k. ferdig gulv

Målsetning er avtalt fra konstruksjon til konstruksjon

Mht. fallhøyde (fall til sluk) for gulv på bad og andre våtrom henvises her til NBI/ anvisning 541.925, punkt 21. Plassering av sluker vises på RIB/RIV/ lund tegninger

Bad- og kjøkkeninnredning ref. kjøkken-leverandør/JM

Leilegger og skapinnredning er prosjektert iht. til krav i enkelte leiligheter justert som følge av bruker ønsker.

NB!
Henvisning til detaljer er ikke ment å skulle være uttømmende, det forutsettes at alle detaljer skal benyttes på tilsvarende områder i hele prosjektet.

Trapper monteres med vibrasjons dempende opplegg ref. leverandør

Trinnlyd demping i felles trappeoppganger i prefab. elementer

Balkonger iht. prefab. leverandør og RIB

Alle trapper utv. og innvendige skal være iht gjeldende krav samt iht universell utforming Det skal tas hensyn til fare- og oppmerksomhetsfelt samt kontraststripe.

BRANNSELEINNDELING:
EI 90
EI 60

HIMLINGSTYPER:

REVISJONER:

D	22.01.2014	Kundetilpasset C.H01	BG BG
C	17.01.2014	Kundetilpasset C.H01	SG ASN
B	09.01.2014	Kundetilpasning i vurdert dissenting ref. Kundetilpasning	LSH SG
A	30.10.2013	Arkitekt- leilighetsmix endret iht. mm	SG TEK

A B C D

4430 A A22-C04 D 22.01.2014

JM
Lysehaugen 12, 4013 Stavanger

Marielunden 613
Marielundveien, Tnr. 88 og 90/16 - Gnr. 19/bnr. 613 m.fl.
Stavanger

NÆRING/BOLIG

DETALJPROSJEKT 03.06.2013

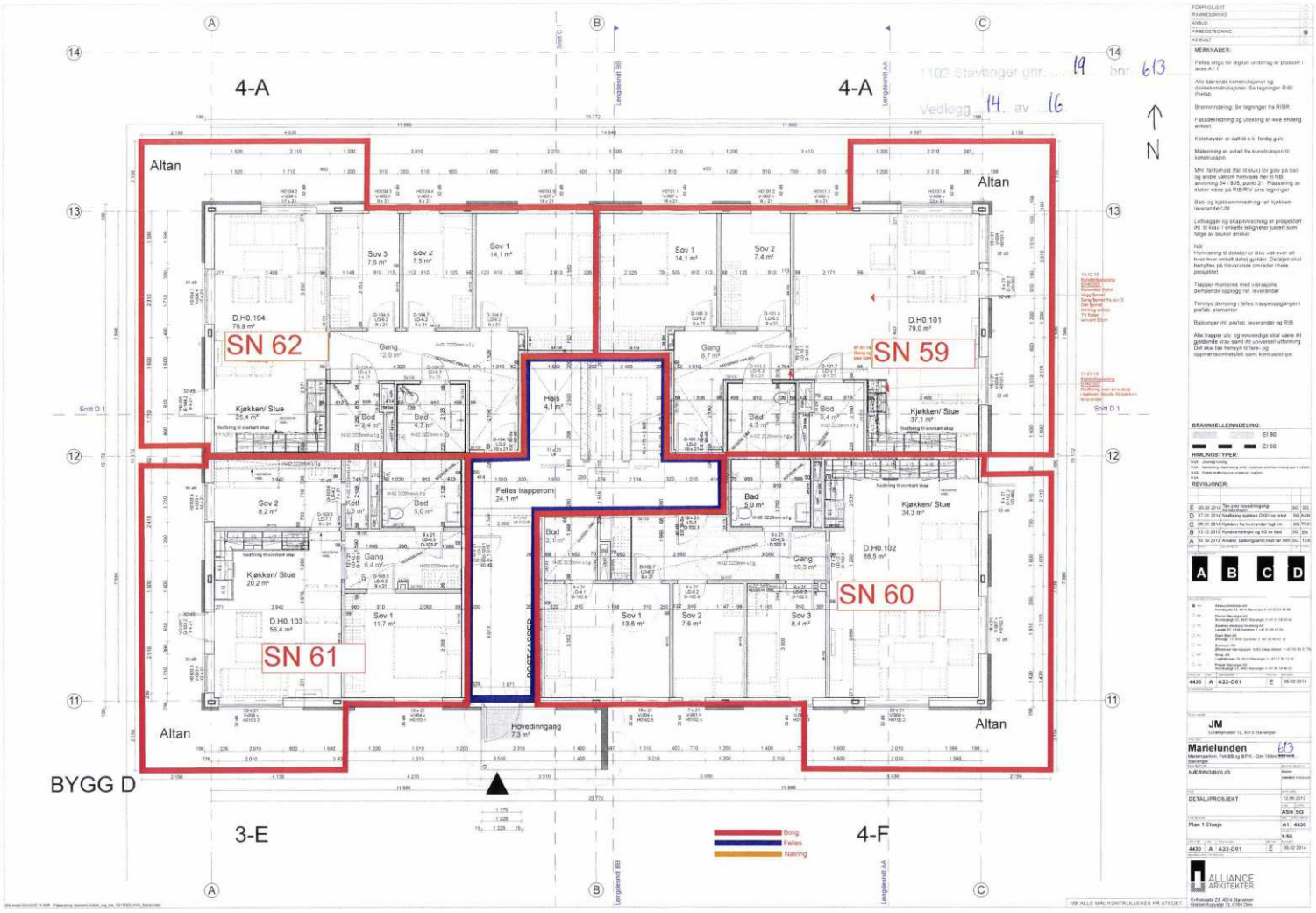
ASN SG

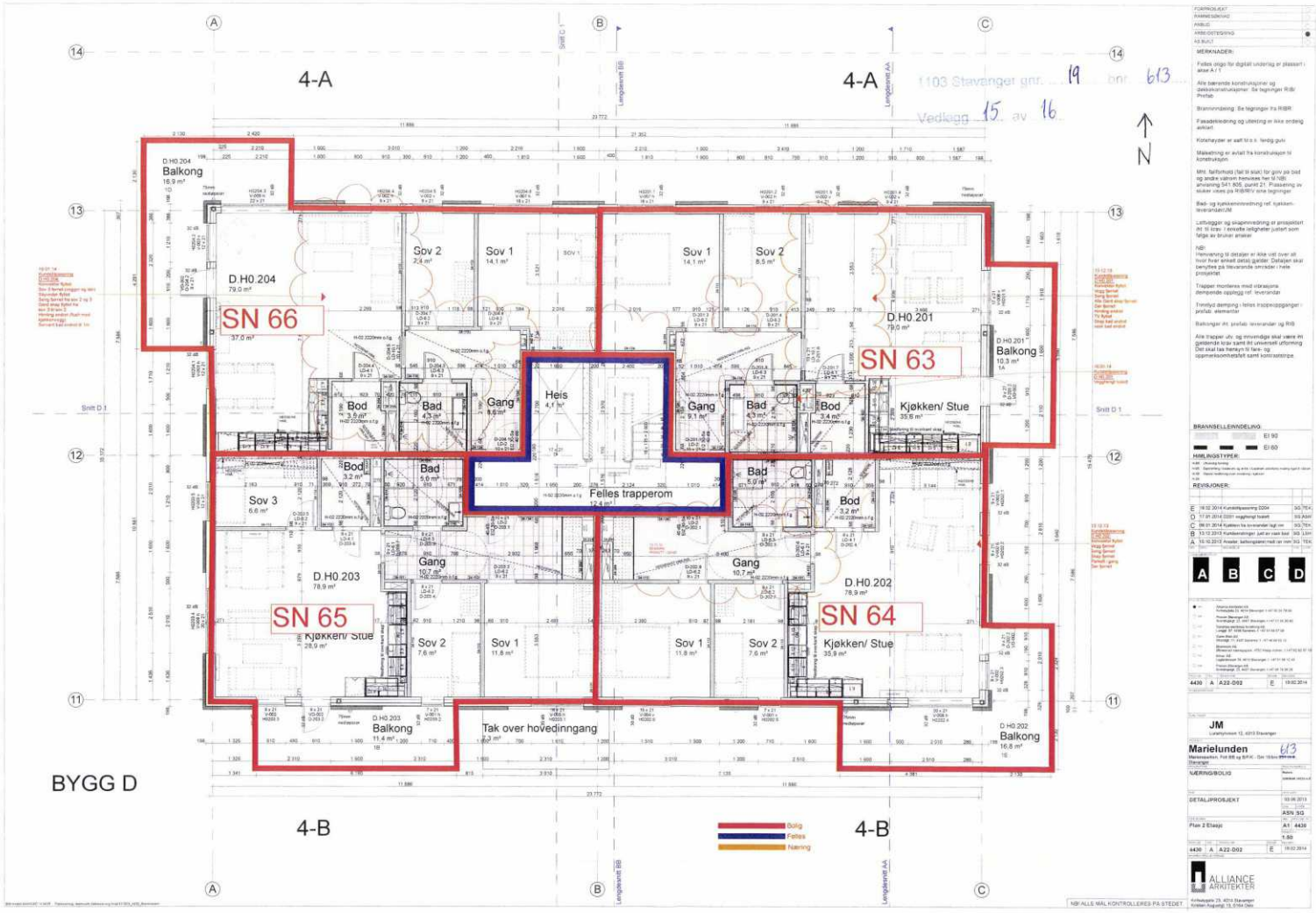
Plan 4 Etasje A1 4430

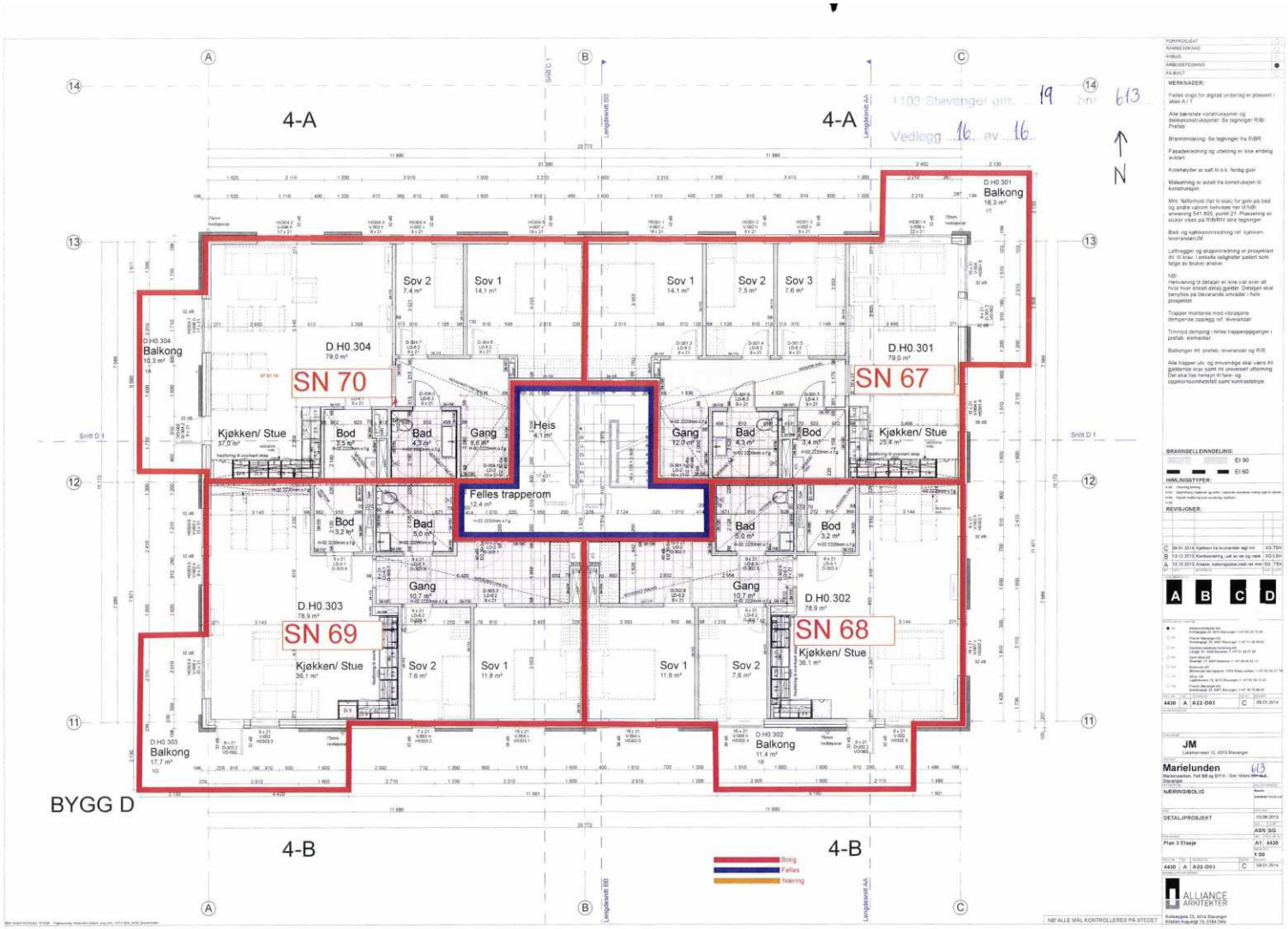
1:50

4430 A A22-C04 D 22.01.2014

ALLIANCE ARKITEKTER
Kirkegata 29, 4014 Stavanger
Kristian Augustgt 13, 0164 Oslo


4-A
4-A
Altan
Altan
SN 62
SN 59
SN 61
SN 60
Kjøkken/ Stue
25.4 m²
Kjøkken/ Stue
37.1 m²
Kjøkken/ Stue
20.2 m²
Kjøkken/ Stue
34.3 m²
Felles trapperom
24.1 m²
Hovedinngang
7.3 m²
Altan
Altan
BYGG D
3-E
4-F
Bolig
Felles
Næring
N
1102 Stavanger gnr. 19 bnr. 613
Vedlegg 14 av 16


4-A
4-A
4-B
4-B
BYGG D
SN 66
SN 63
SN 65
SN 64
D.H0.204
Balkong
16.9 m²
D.H0.204
79.0 m²
D.H0.201
79.0 m²
D.H0.203
78.9 m²
D.H0.202
78.9 m²
Felles trapperom
12.4 m²
Tak over hovedinngang
D.H0.203
Balkong
11.4 m²
D.H0.202
Balkong
16.8 m²
Bolig
Felles
Næring
N
1103 Stavanger gnr. 19 bnr. 613
Vedlegg 15 av 16
613
Marielunden
JM
ALLIANCE ARKITEKTER



FORPROSJEKT
RAMMESØKNAD
ANBUD
ARBEIDSTEGNING
AS BUILT

MERKNADER:

Felles snitt for digital underlag er plassert i akse A / 1

Alle bærende konstruksjoner og dekkekonstruksjoner: Se tegninger RIB/ Prefab

Brannmerking: Se tegninger fra RIB/R

Fasadekledning og utkledning er ikke endelig avklart

Kotehøyder er satt til o.k. ferdig gulv

Måketning er avtalt fra konstruksjon til konstruksjon.

Mht. fallformoid (fall til sluk) for gulv på bad og andre våtrom henvises her til NBI anvisning 541.605, punkt 21. Plassering av sluker vises på RIB/RIV sine tegninger

Badi- og kjøkkeninnredning ref. kjøkken-leverandør/JM

Løftinnretning og utgangsmerking er prosjektert iht. til krav. I enkelte leilighetet justert som følge av brukes ønsker.

NB!
I henhvisning til detaljer er ikke vist over alt hvor hver enkelt detalj gjelder. Detaljen skal benyttes på tilsvarende områder i hele prosjektet.

Trapper monteres med vibrasjons dempende opplegg iht. leverandør.

Trinnlyd demping i felles trappeoppganger i prefab. elementer

Balkonger iht. prefab. leverandør og RIB

Alle trapper ute- og innvendige skal være iht gjeldende krav samt iht universell utforming Det skal tas hensyn til fare- og oppmerksomhetsfelt samt kontraststripe.

BRANNSELLERINDELING:
EI 90
EI 60

HVILINGSTYPER:

REVISJONER:

C	09.01.2014 Kjøkken fra leverandør lagt inn	SG/TEK
B	13.12.2013 Kontorendring, ustt. av vei og vask	SG/LSH
A	10.10.2013 Endrin. balkongplasseringer/vedl rør mm	SG / TEK

A B C D

4430 | A | A22-D03 | C | 09.01.2014

JM
Lakkmyrveien 12, 4313 Sandnes

Marielunden 613
Marievegen, Gnr 88 og 89/14 - Gnr 19/bnr 599 m.fl.
Stavanger

NB/RIV/G/BOLIG

DETALJPROSJEKT | 03.06.2013 | ASN/ SG

Plan 3 Etasje | A1 | 4430 | 1:50

4430 | A | A22-D03 | C | 09.01.2014

ALLIANCE ARKITEKTER
Kvitsøygata 23, 4014 Stavanger
Kristian Augustgt 13, 0164 Oslo

Gnr 19 bnr 613
Vedlegg 16 av 16

11/9-14 K.T
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
964965226
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent): JM Norge AS	
Adresse: PB 396	
Postnummer: 4067	Poststed: Stavanger
Fødselsnr./Org.nr. 829 350 122	Ref.nr.

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR. 811529
24 SEPT. 2014
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
JM Norge AS	829350122

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger	19	351		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger	19	613		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10/9-14	ESPEN OPSANGER

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Den/de eiere av seksjoner i Gnr 19 Bnr 613 skal ha bruksrett til utendørs parkeringsplasser samt renovasjonscontainere i hht vedlagt kartskisse merket som vedlegg 1. Bruken fremgår av sameiets vedtekter.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

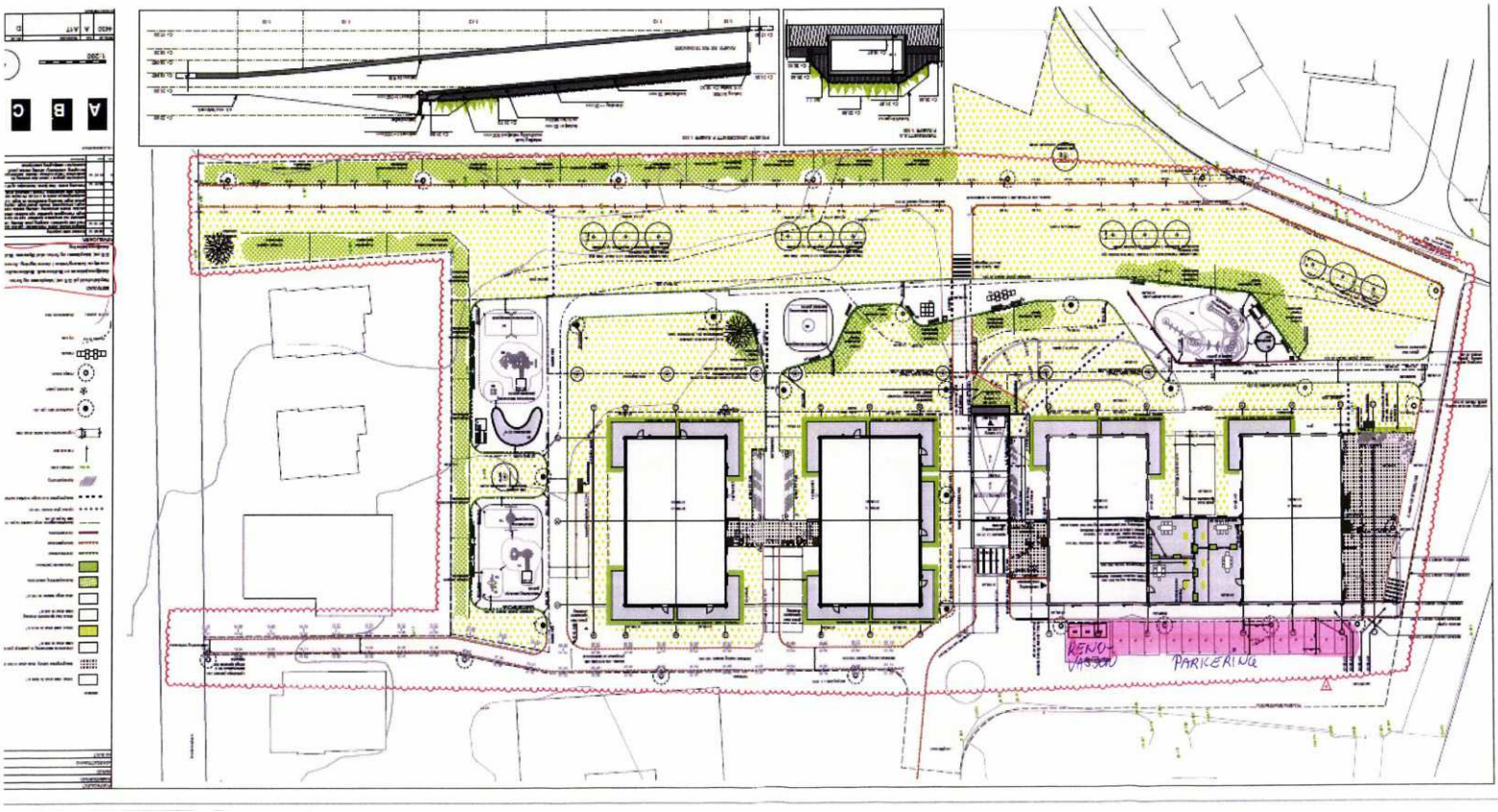
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
10/9-14	ESPEN OPSANGER

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke underskriver.

TINGLYST
DOKUMENT nr. 211 529
24 SEPT. 2014
STATENS KARTVERK
Elisabeth Hvidt van Kervel

Vedl. 1



11/9-14 K.P
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt:~~
964 965 226
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
JM Norge AS	
Adresse:	
PB 396	
Postnummer:	Poststed:
4067	Stavanger
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
829 350 122	

Plass for tinglysingsstempel

TINGLYST
DOKUMENTNR 811637
24 SEPT. 2014
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
JM Norge AS	829 350 122

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103	Stavanger	19	613		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Stavanger Kommune	964 965 226

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
10/9-14	ESPEN OPSANGER

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Stavanger kommune har til enhver tid rett til adkomst for drift og vedlikehold av kommunal vannledning beliggende i eiendommen med gnr 19 bnr 613.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

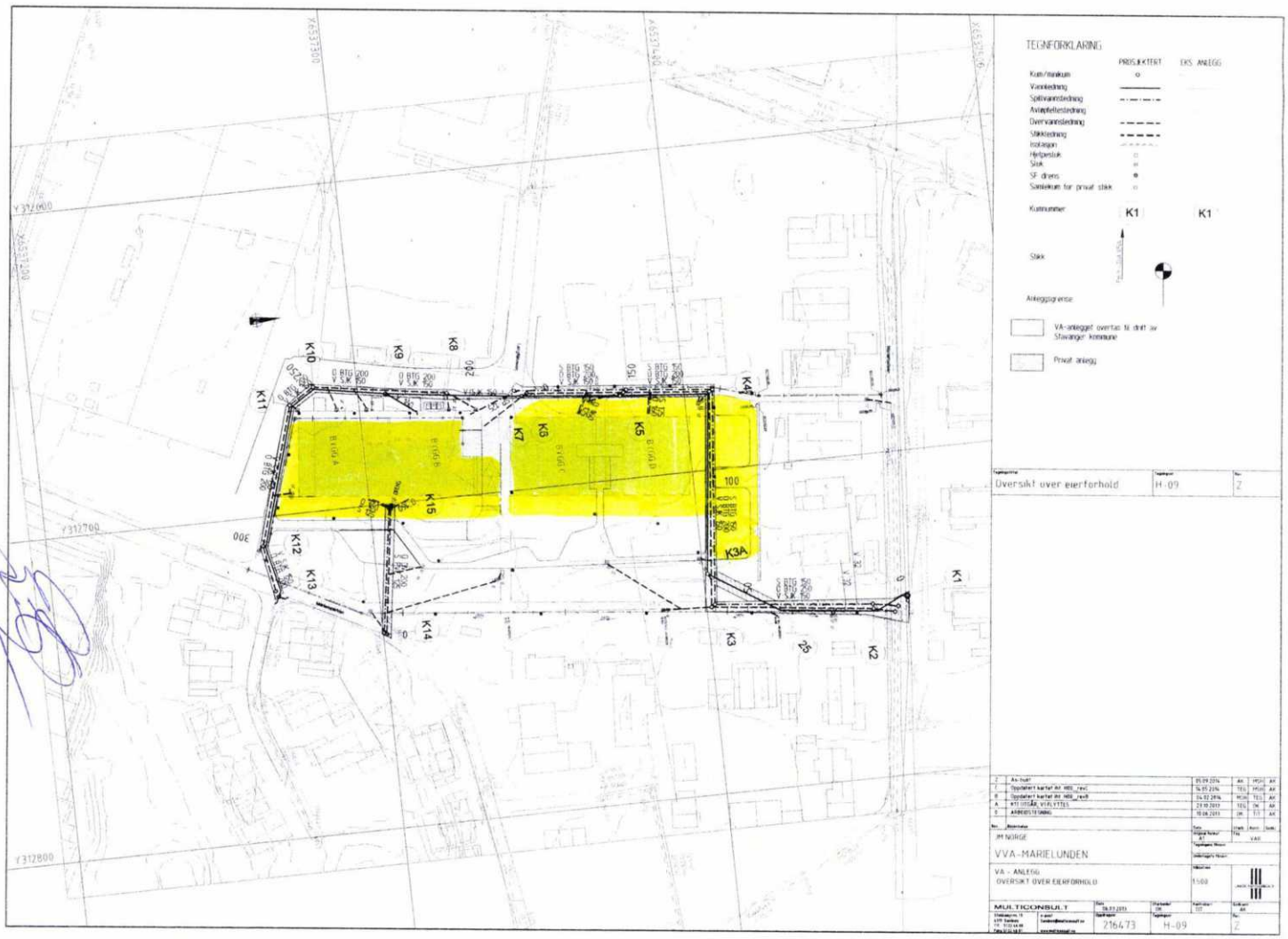
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
10/9-14	ESPEN OPSANGER

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

TINGLYST
DOKUMENTNR. 811637
24 SEPT. 2014
STATENS KARTVERK

Elisabeth Hvidt van Kervel


TEGNFORKLARING
PROSJEKTERT
EKS. ANLEGG
Kum/manhulm
Vannledning
Spillvannsledning
Avløpsfellesledning
Overvannsledning
Stikkledning
Isolasjon
Hydrantstuk
Stikk
SF-driens
Sandfelum for privat stikk
Kummenmer
K1
K1
Stikk
Anleggsgrense
VA-anlegget overtas til drift av Stavanger kommune
Privat anlegg
Oversikt over eierforhold
H-09
Z
K1
K2
K3
K3A
K4
K5
K7
K8
K9
K10
K11
K12
K13
K14
K15
BYGG A
BYGG B
BYGG C
BYGG D
100
25
300
JM NORGE
VVA-MARIELUNDEN
VA - ANLEGG
OVERSIKT OVER EIERFORHOLD
1:500
MULTICONSULT
216473
H-09
Z

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langflåtveien 30, 4017 Stavanger
Gnr. 19, Bnr. 613, Snr. 40, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260023

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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