PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

FRIDA HANSENS VEI 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Frida Hansens Vei 12
4016 Stavanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
4	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 30/03/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:22, Bnr: 22
Hjemmelshaver:	Emilie Syvertsen
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2007
Tomt:	Felles eiet 1588 m²
Kommune:	Stavanger

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Emilie Syvertsen
Befaringsdato:	25.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er lett skrående, med fellesarealer utvendig.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg oppført/ferdigstilt i 2007. Leiligheten ligger i 2. etasje.
Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Kjeller har lukket garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder.
Yttervegger er utvendig kledd med teglstein.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass.
Inngangsdør har brannmotstand B-30.

Bygget har heis og felles trappegang.

Balkong er oppført i betong, en sluk i gulv, rekkverk med glass/stål, oppmålt til ca. 6 kvm.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalt-belegg. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje innvendig.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker innvendig må påregnes.

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

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene.

Utvendige forhold står sameiet normalt for, ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc. Sameie avtale er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor. Omfanget kan variere fra Sameie til Sameie. Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

ANNET:
Etasjeskiller.
-Det er ved nivelleringer registrert avvik på opp mot 11 mm. på gulvflate målt i kjøkken/stue.
Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Egenerklæringsskjema

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

2. ETASJE.
Vegger/tak har malte gipsplater.
Gulv har for det meste laminat og fliser på bad.

Bad har malt strie på vegger og fliser i dusj, gulvet har fliser med sokkelfliser.
Røropplegg er i rør, i, rør og avløp er i plast.
Gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri, speil og dusjhjørnet med garnityr og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmekabler i gulv med termostat.
Ventilert via ventil i tak tilkoblet felles ventilasjonskanaler, ventilasjonsaggregat er montert i himling (tak) på bad.

Kjøkken har slette/profilerte fronter med hvitevarer. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Komfyr med platetopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin.
Røropplegg er i plast og kobber og avløp i plast. Varmtvannsbereder er plassert i skap.
Ventilator over platetopp med avtrekk til felles anlegg.

Innvendige dører er hvit malte.
Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.
Takhøyde er målt fra omtrentlig 220-250 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ny laminat på gulv i hele leiligheten 2023 (desember)
Fronter på kjøkkeninnredning, omlakkert juni 2024

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje.	67			6
SUM BYGNING				
SUM BRA	67			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Entre, 2, soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og bod/garderobe.

BRA-e:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer rommene, kan likevel være i strid med gjeldene forskrift.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

2. Etasje.
BRA-i inngår med 67 kvm.
TBA inngår med 6 kvm. balkong med utgang fra kjøkken.

Eier disponerer en bod i kjeller. Denne er ikke medtatt i arealet.
Eier har en parkeringsplass for bil i lukket felles garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var regnbyger med ca. 8 grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Samboer av hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

30/03/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom 2. etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

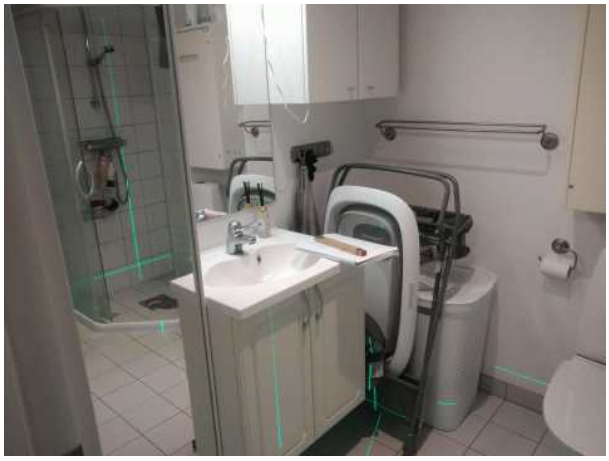
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har malt strie på vegger og fliser i dusj, gulvet har fliser med sokkelfliser.
Røropplegg er i rør, i, rør og avløp er i plast.
Gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri, speil og dusjhjørnet med garnityr og blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Varmekabler i gulv med termostat.
Ventilert via ventil i tak tilkoblet felles ventilasjonskanaler, ventilasjons aggregat er montert i himling (tak) på bad.

Våtrommet er fra byggeår.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
Det må forventes utbedringer i løpet av de kommende årene, men det er ikke registrert noen strakstiltak.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulvet har to sluker i plast, en i dusj og en hjelpesluk. Innstøpt varmekabler med fliser og sokkelflis.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Partier med manglende fall er registrert (flatt parti i dusj)
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-Fugene har kalkutslag og misfarging, trolig relatert til vannansamling som følge av manglende fall.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2007

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er lagt som overliggende membran, registrert mansjett ved sluk klemt via klemring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.
Vegger utenfor dusj har malt våtromsstrie som membran.

Normal levetid på membran er mellom 15-25 år.

-Noe høye fuktverdier er registrert ved fuktsøk på vegg og gulv i dusjsone. Vann-opptak i fliser kan være årsak for tallverdier som fremkommer ved fuktsøk, anbefalt holdt under oppsikt.
Det er boret hull i et tilstøtende rom, -i dette tilfellet bod- uten funn av fukt i konstruksjonen. Målinger er utført med fuktstav for målinger av relativ fuktighet. Målinger blir normalt gjort i trevirke i bunn av veggen men vegger i dette tilfellet er av stål.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er registrert klemring med bruk av slukmansjett i sluket i dusjsonen, men mansjetten er ikke synlig i hjelpesluket.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



©mstr.no

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 2. etasje

Vanninstallasjonen er fra 2007

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken har slette/profilerte fronter med hvitevarer. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Komfyr med platetopp, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin.
Røropplegg er i plast og kobber og avløp i plast. Varmtvannsbereder er plassert i skap.
Ventilator over platetopp med avtrekk til felles anlegg.

Oppvaskmaskin er fra nyere tid, ca. 2021

Fronter på innredning ble omlakkert juni 2024.

Merknader: -
-Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad, noen sår hakk må forventes.
-Det er anbefalt å installere automatisk lekkasjesikring under varmtvannsbereder, vask/oppvaskmaskin for å forebygge vannskader som kan oppstå ved eventuelle lekkasjer.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Rom ellers i leiligheten er visuelt besiktiget uten unormale slitasje. Noe sprekker og slitasje må allikevel forventes. Utover dette har leiligheten for det meste normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Samtlige gulv i leiligheten har fått ny laminat i desember 2023.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører har omramming i malt Trevirke med isolerglass.
Ytterdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand.

Tredører/vindu en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
Vindu/dører er fra byggeår.

Smør alle hengsler, beslag, hasper og lukkemekanismer 1–2 ganger i året.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

©mstr.no

Det er en balkong med utgang fra kjøkken på 6 kvm. Balkong er oppført i betong. Det er rekkverk av stål/glass, rekkverkshøyde på ca. 112 cm. Avrenning mot sluk i gulv. Fliser på gulv.

Merknader: -
-Det er registrert bom i et par fliser (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader.
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår, ved forverring må tiltak påregnes.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2007

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Stoppekrane er montert i fordelerskap.
Røropplegg er i rør, i, rør og avløp i plast, anlegget er fra byggeår. Røropplegg fra varmtvannsbereder er i kobber.
Fordelerssskap for trykkvann er montert på vegg i bad, lekkasjesikret med avrenning mot våtrom bak vaskemaskin.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er anslått til ca. 50 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Avvik.
Rørkurser i fordelerskapet er ikke merket. Det anbefales å merke alle kurser for å sikre oversikt og lette feilsøking.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2007

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er installert i kjøkkenbenk. ca. 120 liter.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Beredere er ikke lekkasjesikret. Økt risiko for lekkasje som følge av alder og manglende lekkasjesikring.
En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

-Det anbefales montering av automatisk lekkasjesikring, for å forhindre skader ved lekkasjer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2007

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Leiligheten har mekanisk ventilasjon. Ventilasjons-aggregat er montert i tak på bad, styres fra bryterpanel ved ventilator på kjøkken.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
Ventilasjonen består av avtrekk i kjøkken og bad, tilkoblet aggregat som fører til felles ventilasjonskanaler.
I følge eier blir anlegget servet av sameiet.
Ventiler på vegger med naturlig avtrekk mot yttervegg.

Ventilasjon er funksjons testet med papir og funnet i orden. Tilluftspalte under dør på bad.
Leiligheten vurderes som godt ventilert på befaringsdagen.

Merknader: -
Ventilasjonsanlegget har en forventet levetid på ca. 30 år. Aggregatet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt, men er montert av Harestad elektro AS.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Eventuelt ta en utvidet El-kontroll på hele boligen.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

-Brannskille mellom leiligheter er ikke kontrollert.
Det er registrert brannvarslere og slukke-utstyr i leiligheten.

Oppvarming av leiligheten består av varmekabler på bad og panelovner.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameiet.
SAMEIEBRØK: 649/23390

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht 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.
Dette er en sameiekostnad.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/vaskerom 2. etasje Overflate vegger og himling

-Våtrommet har passert mer en halvpart av sin normale levetid.
Det må forventes utbedringer i løpet av de kommende årene, men det er ikke registrert noen strakstiltak.

1.1.2 Bad/vaskerom 2. etasje Overflate gulv

-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Partier med manglende fall er registrert (flatt parti i dusj)
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-Fugene har kalkutslag og misfarging, trolig relatert til vannansamling som følge av manglende fall.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1.1.3 Bad/vaskerom 2. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Det er registrert klemring med bruk av slukmansjett i sluket i dusjsonen, men mansjetten er ikke synlig i hjelpesluket.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.
Dette kan føre til vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og gi skjulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.2 Varmtvannsbereder

-Berederen har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Beredere er ikke lekkasjesikret. Økt risiko for lekkasje som følge av alder og manglende lekkasjesikring.
En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

-Det anbefales montering av automatisk lekkasjesikring, for å forhindre skader ved lekkasjer.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260065

Selger 1 navn
Emilie Syvertsen

Gateadresse
Frida Hansens vei 12

Poststed	Postnr
STAVANGER	4016

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 8

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: 301260065

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier oppgir å ha skiftet termostat (ikke følerkabel) på badet 9 mnd før salg. Denne har fungert fint.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av automatisk strømmåler

Arbeid utført av: Lyse

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ventilasjonsservice mars 2024. Organisert av styret

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 301260065

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

Beskrivelse: Bygges leiligheter i nærområdet, blant annet på andre siden av gaten

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 301260065

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: 301260065

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emilie Syvertsen	fa895bd444716738ff4d68bda720640e45bc97b2	12.03.2026 21:00:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260065

- 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 **Frida Hansens vei 12, 4016 STAVANGER**	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274883**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4872622**
Gårdsnummer **22**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0206**



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 **2007**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **67,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **144,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **128,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 602 kWh**

VEDTEKTER

for

sameiet Kastanjehagen

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på Sameiermøtet 13.april 2016.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Kastanjehagen. Sameiet består av 29 boligseksjoner av eiendommen gnr. 22, bnr. 22 i Stavanger kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. februar 2007.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler
Sameiermøtet har fastsatt ordensregler, og det er den enkelte seksjonseier sitt ansvar å sørge for at beboere av seksjon er kjent med og forstår disse ordensreglene. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, såfremt dette er godkjent av styret.

3-4 Utleie av seksjon
Den enkelte sameiet plikter å melde fra til styret i sameiet om utleie til nye beboere og leietid.

3-5 Utleie av garasjeplass
Utleie av egen garasjeplass skal kun utleies til beboere i sameiet og meldes fra til styret.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Sameierne har ansvar for at det er installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene, med referanse til LOV-2002-06-14-20 - Brann- og eksplosjonsvernloven. Eier har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer. Dersom utstyret er defekt og ikke utbedres, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(8) For sameierne som har innlagt gass fra felles gassanlegg, plikter sameier å følge de pålegg som blir gitt av styret for avlesing av gassforbruk, samt innbetaling for benyttet gass innen gitte tidsfrister. Videre plikter sameier å følge de lover og regler som til enhver tid gjelder for inspeksjon av gassanlegget i den enkelte seksjon. (Referanse til LOV-2002-06-14-20 - Brann- og eksplosjonsvernloven). Det er videre sameieres plikt å årlig fremlegge skriftlig dokumentasjon på at kontroll av gassanlegg er utført av godkjent fagpersonell. Dersom utstyret er defekt og ikke utbedres, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet. Dersom overnevnte ikke følges, kan sameiet vedta og besørge at gasstilførsel til den enkelte seksjon frakobles.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale et beløp fastsatt av styret. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal består av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
Alt. 1.
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

Alt. 2.
Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte
(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte
Sameiermøtet skal:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregnende kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

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

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
g) 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 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (Inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1653
SAMEIET KASTANJEHAGEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET KASTANJEHAGEN

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1653

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Kameraovervåking i sameiet

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET KASTANJEHAGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Varamedlemmer er valgt.

Forslag til vedtak

Ernst Andreas Eik og Kirsten Alice Morken er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025.pdf
2. 1653 Sameiet Kastanjehagen - Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 62 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 62 500

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jenny Vembe
- Ruth Aksnes

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

- Ernst Andreas Eik
- Kirsten Alice Morken

Sak 7

Kameraovervåking i sameiet

Forslag fremmet av:
Sigbjørn Mjølhus Owren

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Datatilsynet sier følgende om kameraovervåking i sameie:

"I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen."

Det ble i forkant av forrige årsmøte bestilt og iverksatt kameraovervåking av innganger på initiativ fra styret alene. Per i dag foregår dermed kameraovervåkningen i sameiet ulovlig. Det er nødvendig å behandle saken i årsmøtet dersom bruk av kameraovervåkning skal videreføres.

Styrets innstilling
Etter omfattende hærværk på bygningen herav portåpner til beboerne og kjøreport ble dette meldt Politiet 2. desember 2024, Samt Tryg forsikring.

Styret besluttet overvåkning som ble installert april 2025

Forslag til vedtak
Tillate kameraovervåkning av hovedinngang og garasjeport (2/3 flertall kreves).

Styrets arbeid 2025 Vedlegg til Årsmøte 2026

Det er gjennomført 3 formelle møter hvor utført på styrerommets digitale plattform i tillegg av flere uformelle samtaler gjennom året. Pålagt avlesning er utført på vannmåler (Stavanger kommune) samt månedlig avlesning av Gass leveranse fra Lyse.
HMS og intern kontroll av bygningen utføres regelmessig, og avvik er blitt funnet og reparert. Appen VIBBO brukes kontinuerlig av OBOS og av styret ved all informasjon og oppslag. Det er derfor viktig at alle leser og retter seg etter informasjonen som her legges ut.

Gjennomført planlagt vedlikehold

Montasjelaget startet renovering av fellesgarasjen i januar 2025. Det ble utført vask, og påført 2 strøk med maling. Dette prosjektet var ferdig i februar.

Hørman portservice hadde service/vedlikehold på våre 3 porter.

Hagemøbler er i år beiset. Stor takk til Birger Berg for utført arbeid.

Gangvask utføres ukentlig av Helt Rent tjenester AS.

Det utført årlige vindusvask vår og høst av Utvendig Renhold AS.

Den årlige Garasjevask er utført av Montasjelaget.

Årlig taksjekk er utført og alt funnet OK.

Uforutsatte hendelser

Etter at vannlekasjer på stuevinduer i leilighet 501 som nå er reparert har Sameiet fått ny melding om vannskade i samme leilighet nå på soverom i 5. etasje. Frøyland Bygg har foretatt besigtigelse og opplyst at det ikke er forsikringssak. På grunn av stor arbeidsmende vil arbeide bli utført i 2026.

Meldt vannlekkasje i leilighet 402. Det ble meldt forsikring og arbeidet ble utført av Recover. Forsikringsselskapet Tryg har meddelt Sameiet v/brev at alt er dekket. Egenandel påføres eier.

I februar ble vårt Ringetablå vandalisert, alt ble røsket bort. Dette ble meldt Politi og Tryg forsikring. Det måtte bestilles ny stål veggplate som ble montert Frøiland Bygg. Certego bestilte det som manglet for å få dette i stand igjen. Vi var så heldige å finne igjen ringetablået og det sparte oss for mye.

Det ble også borttatt Låsebryter for inngang kjeller . Ny bryter ble montert av Certego. Nå er den innfelt i murveggen. Nå håper vi den får stå i fred.

Gitter i hovedporten til garasjen ble også herpet. Her har Hørman portservice foretatt skifte av gittter.

Etter denne hendelse ble det besluttet montering av overvåkning. Det ble montert ved hovedinngang og ved kjellerinngang. Dette ble oppsatt av Certego.

I september ble det meldt at heisen var satt ut av drift. Heis reparatør ble tilkalt og heisen reparert og igangsatt. Det viste seg at heisen var satt ut av drift med vilje.

I oktober ble det oppdaget at hjørne av heissjakten er påført skade på teglsteinen. Ingen har meldt seg.

Styret fant store avvik på strøm levert av Lys. Harestad Elektro ble tilkalt for å finne lekkasjen. Det viser seg at automatikken til varmekablene har sagt takk for seg. Varmekablene i bakken sto derfor på fullt og slukte strøm. Automatikken er fra bygget var nytt. Det levers ikke nye komponenter. Harestad ville forsøke å finne noe alternativt, vi får avvente og håpe. Kablene må nå slås på manuelt.

Zaptec elbilladere.

Sameiet fikk installert 2 nye ladere i 2025 og har nå til sammen 13. ladere. Dog er ikke alle i drift.

Pågående og planlagt oppfølging 2026

Oppfølging av HMS og intern kontroll.

Pålagte service og kontroller.

Fortsette oppfølging av bossrommet. Det trengs fortsatt drahjelp for sortering av papp og papir i de grønne dunkene. Til tross for hyppig informasjon på VIBBO.

Overgang til ny plattform for Lyse Altibox. Overgangen vil skje i 2026.

Faste oppdragsgivere til sameiet

Utvendig Renhold AS har utført utvendige vaskeoppdrag.
Helt Rent Tjenester AS har utført ukentlig vask av ganger og trapper.
Stavanger Varmesenter utfører den pålagte årlige gassinspeksjon / kontroll.
OTIS AS har kontrakt på pålagt ettersyn og heisalarm.
Heiskontrollen AS utfører pålagt sikkerhetskontroll.
Avarn Security AS ivaretar Nøkkel oppbevaring / tilkallingstjenesten.
Tryg er vårt forsikringsselskap i Sameiet. Tjenesten går gjennom OBOS.
Anticimex utfører skadedyrkontrollen.
Altibox (Lyse – Marked fiber) har vårt bredbånd og TV tjeneste.
Lyse Bedrift har leveranse av naturgass.
Lyse L nett leverer strømmen til fellesanlegget.
Sprinklerkontroll utføres av Rørlegger Torgersen AS.
Bravida Norge AS utfører batterikontroll på sprinkleranlegget.
Certego AS har tjenester av nøkler / sluttstykker / dørpumper / ringeanlegg.
Portteknikk / Hørmann Norge AS utfører service / vedlikehold av garasjeporter.
Rønning Elektro er vår leverandør av Zaptec Pro / ladebokser.
Charge 365 har ansvaret for betalingsløsningen.
Gjelsten Totalservice AS utfører service av ventilasjonsanlegget.
Br Bygg AS utvendig arbeid av fasadeglass.
Montasjelaget leverer vaktmester tjenesten.
Frøiland Bygg AS utfører tømmermannsarbeidet.

Til årsmøtet i Sameiet Kastanjehagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. Februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

SAMEIET KASTANJEHAGEN
ORG.NR. 991273506, KLIENTNR. 1653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 040 249	992 560	993 000	1 090 729
Ladeinntekter elbil		25 750	19 458	10 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 065 999**	**1 012 018**	**1 003 000**	**1 110 729**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 601	-8 248	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-61 000	-58 500	-59 000	-61 000
Revisjonshonorar	5	-8 375	-7 625	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-64 503	-61 555	-65 000	-67 925
Konsulenthonorar		-12 400	-4 921	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	6	-308 870	-334 845	-308 000	-319 000
Forsikringer		-74 227	-63 338	-77 000	-86 240
Kommunale avgifter	7	-52 423	-45 693	-50 000	-60 000
Energi/fyring	8	-84 973	-54 951	-55 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 772	-144 652	-144 000	-156 252
Andre driftskostnader	9	-182 896	-169 781	-165 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 011 040**	**-954 108**	**-945 000**	**-1 021 657**
DRIFTSRESULTAT		**54 958**	**57 910**	**58 000**	**89 072**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	28 056	28 746	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**28 056**	**28 746**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**83 014**	**86 656**	**58 000**	**89 072**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		83 014	86 656		

SAMEIET KASTANJEHAGEN
ORG.NR. 991273506, KLIENTNR. 1653

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		139	20
Forskuddsbetalte kostnader		6 414	6 161
Andre kortsiktige fordringer		0	1 357
Energiavregning	11	19 979	12 889
Driftskonto OBOS-banken		542 895	497 247
Sparekonto OBOS-banken		795 597	768 782
SUM OMLØPSMIDLER		**1 365 024**	**1 286 456**
SUM EIENDELER		**1 365 024**	**1 286 456**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 328 420	1 245 406
SUM EGENKAPITAL		**1 328 420**	**1 245 406**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	20
Leverandørgjeld		36 568	41 030
Annen kortsiktig gjeld	12	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 603**	**41 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 365 024**	**1 286 456**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.02.2026
Styret i Sameiet Kastanjehagen

Georg Henriksen /s/ Anders Blilie /s/ Grete Olsen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	887 477
Kabel-tv	152 772
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 040 249**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 601
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 601**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-61 000
SUM STYREHONORAR	**-61 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 375
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 375**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-259 472
Drift/vedlikehold elektro	-27 597
Drift/vedlikehold heisanlegg	-9 964
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 525
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-312
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-308 870**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-52 423
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-52 423**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-84 973
SUM ENERGI / FYRING	**-84 973**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 444
Vaktmestertjenester	-105 922
Renhold ved firmaer	-52 416
Andre driftskostnader	-6 833
Trykksaker	-2 137
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Porto	-150
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 810
Øreavrunding	14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-182 896**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 241
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 815
SUM FINANSINNTEKTER	**28 056**

NOTE 11
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

KOSTNADER

Gass	2 231
SUM KOSTNADER	**2 231**

Uoppgjorte avregninger	17 749
SUM ENERGIAVREGNING	**19 979**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 12
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KASTANJEHAGEN

Organisasjonsnummer: 991273506
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. mars kl. 09:00 til 12. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Joakim Nordbø er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Varamedlemmer er valgt.

> **Forslag til vedtak:**
> Ernst Andreas Eik og Kirsten Alice Morken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 62 500.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 62 500
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ruth Aksnes (16 stemmer)
Jenny Vembe (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ruth Aksnes
Jenny Vembe

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ernst Andreas Eik (15 stemmer)
Kirsten Alice Morken (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ernst Andreas Eik
Kirsten Alice Morken

7. Kameraovervåking i sameiet

Fremmet av: Sigbjørn Mjølhus Owren

Datatilsynet sier følgende om kameraovervåking i sameie:

"I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking av fellesområder (i tillegg til å oppfylle kravene i personvernforordningen) være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen."

Det ble i forkant av forrige årsmøte bestilt og iverksatt kameraovervåking av innganger på initiativ fra styret alene. Per i dag foregår dermed kameraovervåkningen i sameiet ulovlig. Det er nødvendig å behandle saken i årsmøtet dersom bruk av kameraovervåkning skal videreføres.

Styrets innstilling
Etter omfattende hærværk på bygningen herav portåpner til beboerne og kjøreport ble dette meldt Politiet 2. desember 2024, Samt Tryg forsikring.

Styret besluttet overvåkning som ble installert april 2025

> **Forslag til vedtak:**
> Tillate kameraovervåkning av hovedinngang og garasjeport (2/3 flertall kreves).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

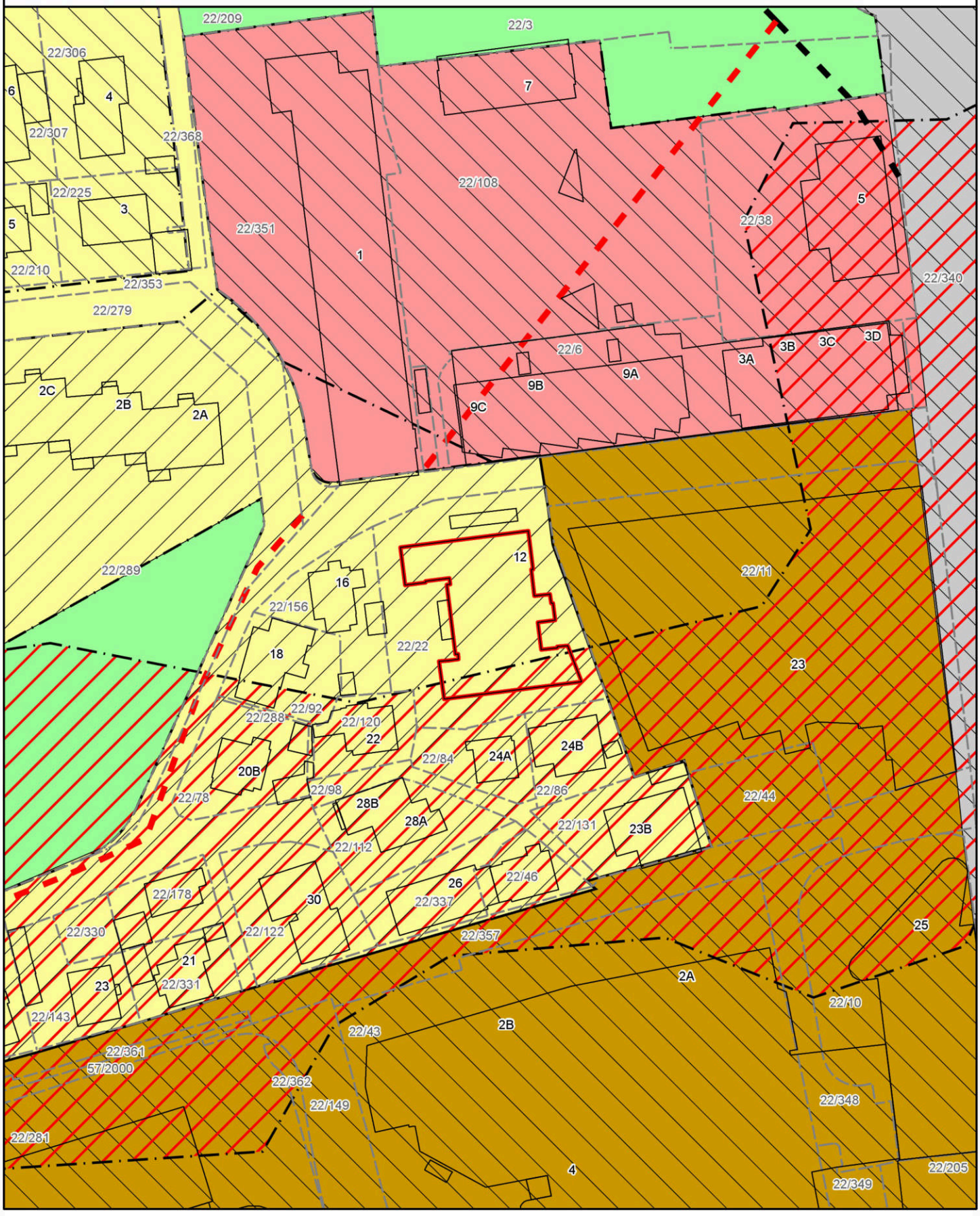
Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/22/0/8
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune



Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/22/0/8
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 116K
Ikrafttredelsesdato: 19.9.2005

Stavanger kommune

N



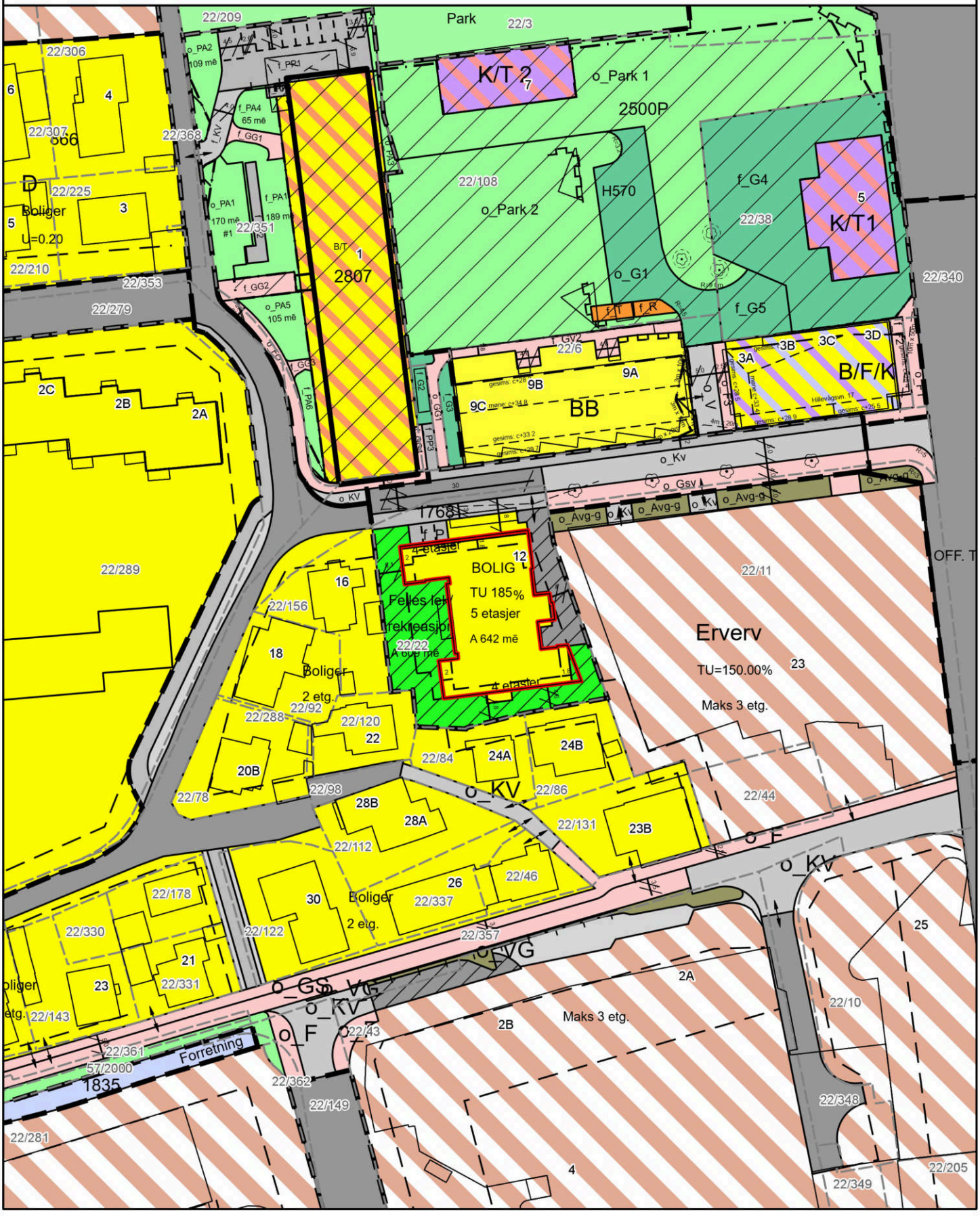
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/22/0/8
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1768
Ikrafttredelsesdato: 19.2.2001

Stavanger kommune

N

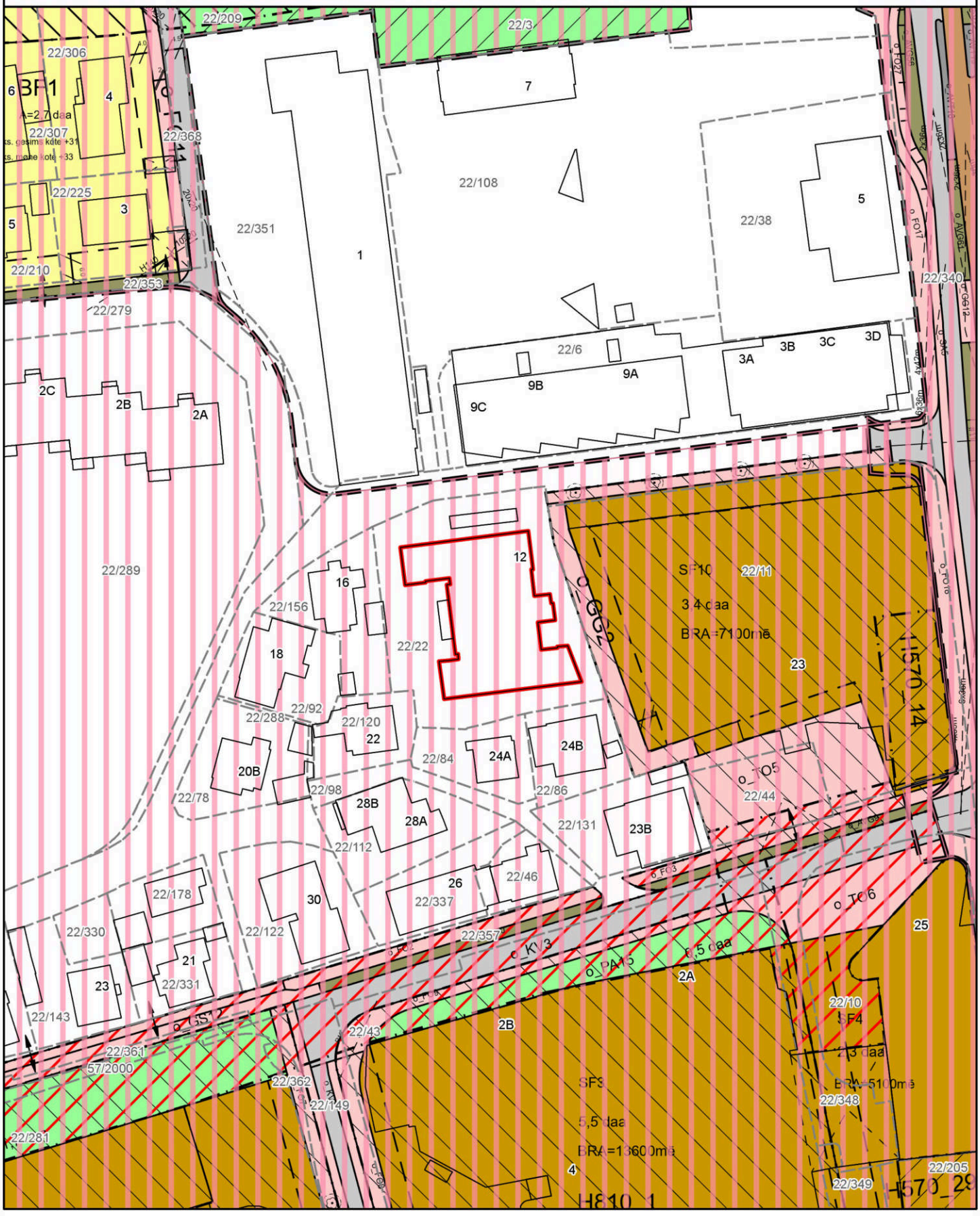


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/22/0/8
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2731,2840,2832
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



Vedtatt av Stavanger bystyre 19.02.2001.

PLAN 1768. REGULERINGSPLAN FOR FRIDA HANSENSVEI 8-12
REGULERINGSBESTEMMELSER
Datert Asplan 02.03.00, korrigert i kommunalstyrets møte 30.11.00.
Endring av bestemmelsenes pkt.4, korrigert byplansjefen 11.06.01,ble vedtatt ved klagebehandling i Kommunalstyret for byutvikling 21.06.2001

1. FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging til boligformål i Frida Hansensvei 8-12.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven
Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min. 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomta med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, terrengbehandling, uteområde for leiligheter på terrengnivå, belegg, murer og gjerder over 0.7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, o.a.
Søknad om tillatelse skal redegjøre for material og fargebruk.
Plan for fellesområder ihht. pkt. 5 skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse.

2.2 Parkering
Parkering for bil skal dekkes etter Stavanger kommunes gjeldende parkeringsnorm.

2.3 Bebyggelsen
Bygningen skal utføres i tegl, pusset mur eller metall/tre, og kan ha flatt tak.
Tekniske anlegg skal bygges inn i bygningene eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning.Takoppbygg for heis og eventuell pipe skal begrenses mest mulig. Ventilasjonsanlegg tillates ikke lagt på tak. Takutstikk skal begrenses mest mulig.Søppelcontainere skal plasseres i underetasje.

2.4 Ubebygde deler av tomta
Ubebygde deler av tomta skal gis en estetisk tiltalende utforming.
De ubebygde deler av tomtene skal være ferdig opparbeidet før bygningen tas i bruk. Det skal ikke plantes trær eller busker over 0,5 m nærmere offentlig vei enn 0,7 m.
Parkeringsanlegg og boder mv. under bakken skal tillates under ubebygde deler av tomta.

2.5 Støy
Boliger og uteområder skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79).
Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.

3. BYGGEOMRÅDE - BOLIG

3.1 Høyder og utnyttelse
Største tillatte byggehøyde er 5 etasjer med toppetasje der deler er tilbaketrukket med 1,8 meter. I tillegg kommer underetasje til parkering og boder.
Største tillatte tomteutnytting (TU) er 185 % og beregnes av alle bygge- og fellesområder som er vist i planen. Bruksareal regnes ikke av garasje o.a. som ligger under bygg og terreng.

3.2 Byggegrenser
Balkonger og terrasser på terreng kan ha utstikk 1,0 meter utover byggegrense. Parkeringsanlegg og boder mv. under bakken skal tillates utover byggegrense og under fellesområder.

4. TRAFIKKOMRÅDE

Trafikkområder skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen før rammetillatelse blir gitt. Gang- og sykkelvei skal ha en naturlig avslutning.

Kastanjetrærne i Frida Hansens vei skal vernes. Det må tas hensyn til disse ved opparbeidelse av arealene.Ved utarbeiding og behandling av opparbeidelsesplanen for trafikkarealene skal det vurderes om rabatten ved trærne kan reduseres/utformes slik at det fortsatt blir mulighet for toveis personbiltrafikk forbi trærne.

4.1 Parkering under gang- /sykkelvei
Parkeringsanlegg under bakken tillates under gang- og sykkelvei foran tomta. Utførelse skal godkjennes av kommunen.

5. FELLESOMRÅDER - LEK

Det skal anlegges lekeplass etter Stavanger kommune sin norm.
Området skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Planen skal vise belegning, beplantning, utstyr for lek, benker, inngjerding mv.
For kvartalslekeplass gjelder egen avtale mellom utbygger og Stavanger kommune. Kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før brukstillatelse for nye boliger blir gitt.

6. FELLESOMRÅDER - AVKJØRSEL

Området skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Planen skal vise belegning, murer, gjerder, evt. beplantning og sykkelparkering.

7. FELLESOMRÅDER - PARKERING

Området skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

8. Rekkefølge
Alle fellesområder skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.

BYPLANSJEFEN

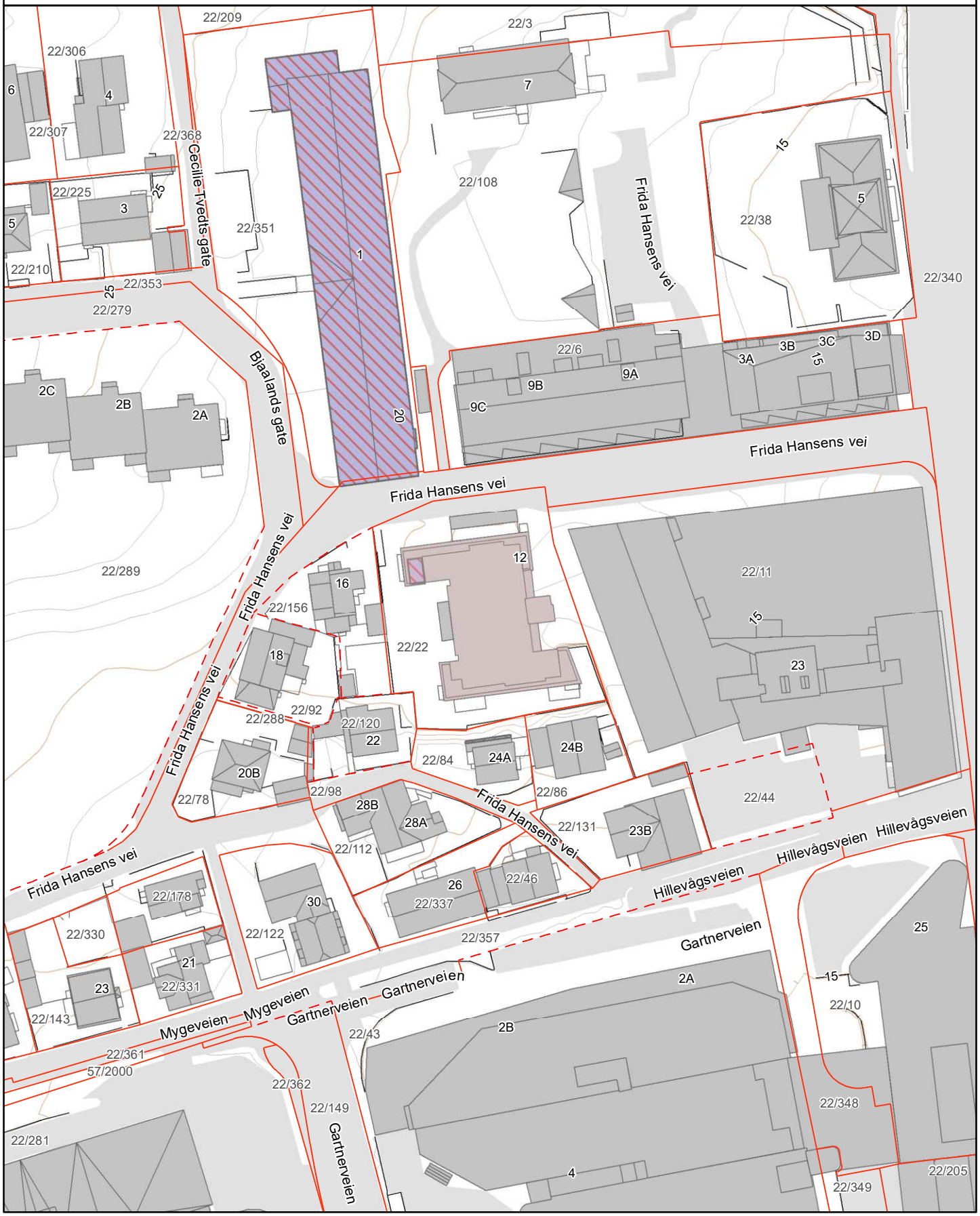
Anne S. Skare
byplansjef

Brig Sandvik
saksbehandler

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 22/22/0/8
Dato: 2026-03-18
Målestokk: 1:1,000

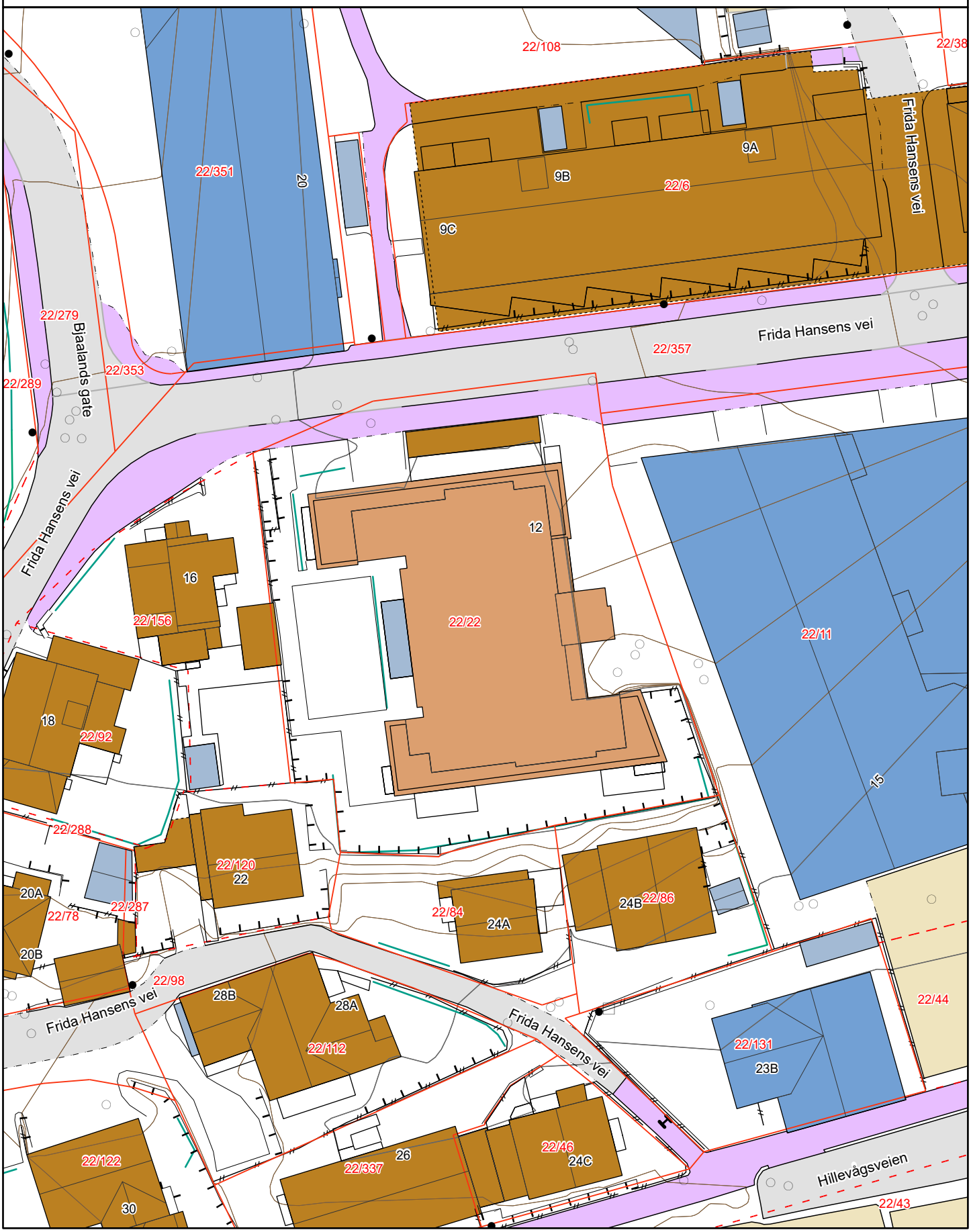
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Frida Hansens vei 12, 4016 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/22/22/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1588 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026



Matrikkelkart

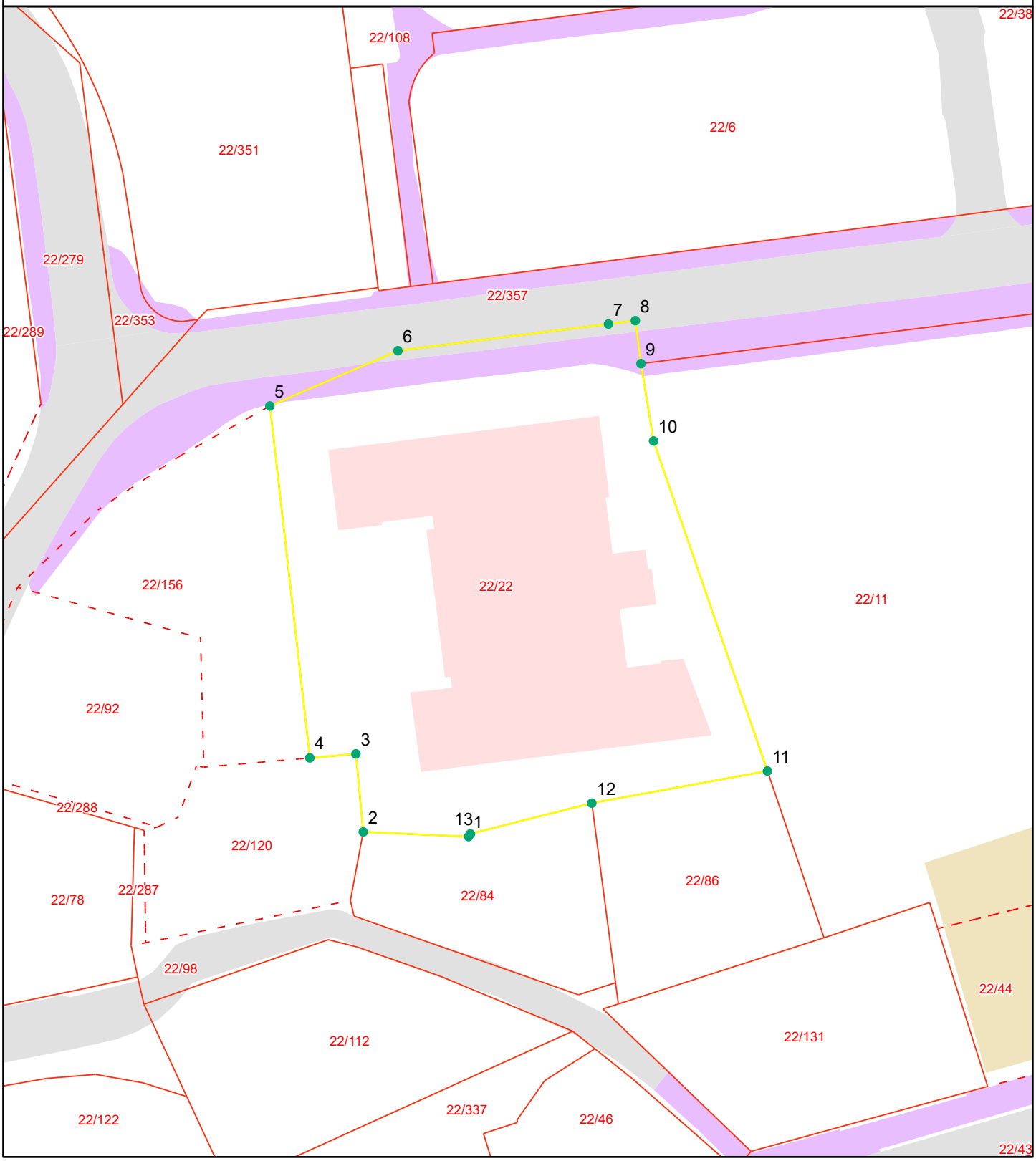
Adresse: **Frida Hansens vei 12, 4016 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/22/22/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1588 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1588 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539091.3	312519.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.75	0
2	6539091.73	312509.48	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.24	0
3	6539098.92	312508.8	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.28	0
4	6539098.55	312504.55	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.74	0
5	6539130.98	312500.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.91	0
6	6539136.07	312512.68	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.64	0
7	6539138.53	312532.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.51	0
8	6539138.84	312534.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.01	0
9	6539134.88	312535.11	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.25	0
10	6539127.75	312536.27	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	32.27	0
11	6539097.34	312546.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.53	0
12	6539094.38	312530.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.59	0
13	6539091.55	312519.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.31	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	19.03.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	22	Bnr:	22	Fnr:	0	Snr:	8
Adresse:	Frida Hansens vei 12						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2026
	Beløp:	4 551,43

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Skanska Norge AS
Pb.8064

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	KMY-01/4979-105	239/13	02.01.2013

GNR/BNR 22/22 - VEDTAK OM FERDIGATTEST

Gnr./bnr.:	22/22
Byggestedsadresse:	Frida Hansens vei 12,
Tiltakshaver:	HD OILTECH
Tiltakets art:	Nybygg boligblokk m/parkering i u-etasje

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 23.07.2001 sak 3263/01, 23.03.2004 sak 1313/04, 03.03.2006 sak 1029/06, 18.05.2006 sak 2127/06, og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

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

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Skanska Norge AS
Pb.8064

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR	JOURNALNR	DATO
	KMY-01/4979	BYG 22/22	13938/07	15.03.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.22/22. Byggestedsadresse: Frida Hansens vei 12
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/PARKERING I U.ETJ.

tilhørende HD OILTECH og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 23.07.2001 sak 3263/01, 23.03.2004 sak 1313/04, 03.03.2006 sak 1029/06, 18.05.2006 sak 2127/06, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider, i henhold til ferdigmelding av 06.03.2007, utføres:

1. Utomhusanlegget må ferdigstilles.
2. Rom med søppelcontainere må ferdigstilles.
3. Det bes dokumentert at TEK Kap. X Brukbarhet, er ivaretatt. Terskelhøyder og dørbredder til hovedinngangsdør, bad og rom for varig opphold bes dokumentert.

Igangsatt: januar 2006
Byggemelding mottatt: 30.04.2001
Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 1 og 2 før bygget tas i bruk. Pkt. 3, før det utstedes ferdigattest, planlagt til 30.04.2007

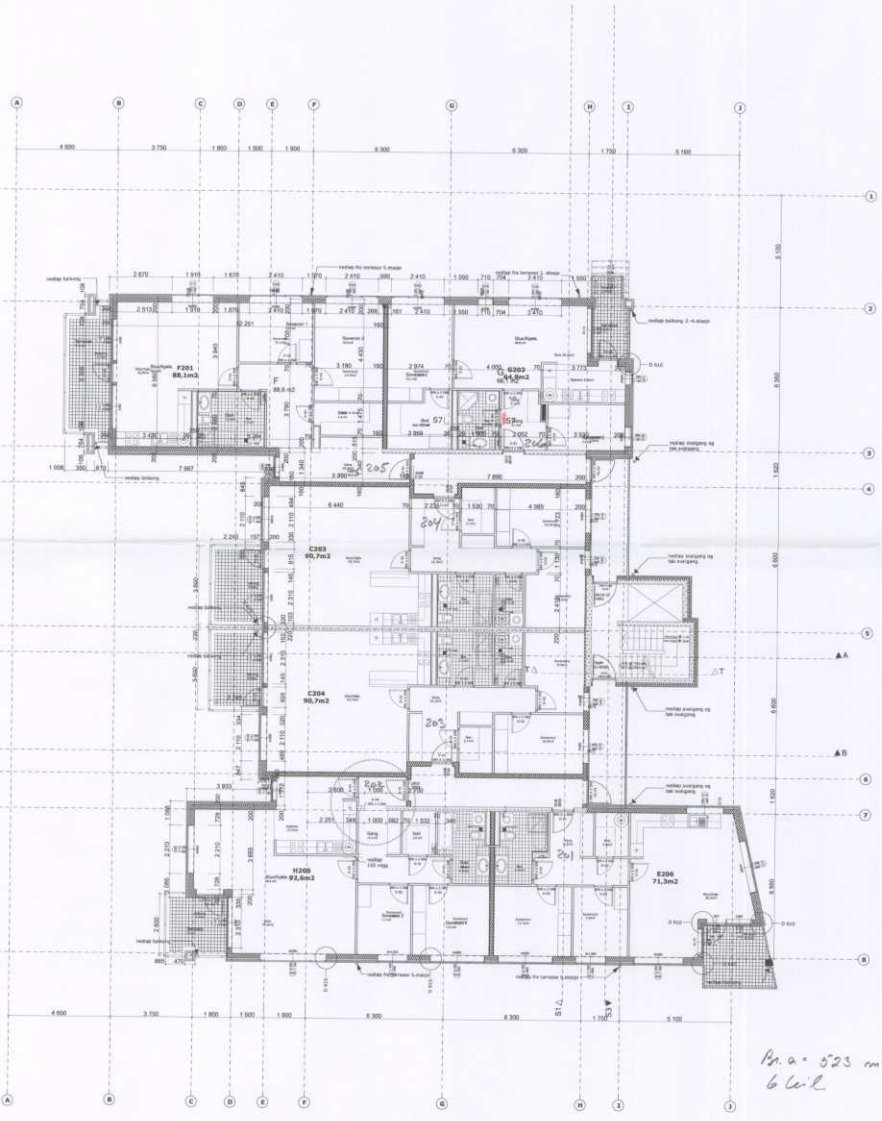
Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi HD OILTECH, Postboks 1020, 4095 STAVANGER



Tegn. Nr	Rev. dato
A202	C

Tegningstittel

Plan 2. etasje

C	06.01.2006	
B	03.01.2006	
A	08.12.2005	

Rolle	Navn/Firma	Tlf/E-post
Byggeår: M5000x60	Ingeniørservice P & B	Tlf 51 96 27 90, Fax 51 96 27 91
A Arkitekt	ASPLAN VIAK AS	Tlf 51 20 45 71, Fax 51 20 45 01
B Betong	Skanska Norge AS	Tlf 51 96 40 90, Fax 51 96 40 01
B RIB/Bæren	Multiconsult	Tlf 51 95 15 01, Fax 51 95 15 51
L Lyd	Sirius	Tlf 51 50 12 50, Fax 51 50 12 40
V ventilasjon	AGIO	Tlf 51 63 33 80, Fax 51 86 19 47
E Elektriker	Hanssted Elektriske	Tlf 51 41 49 49, Fax 51 41 49 40
R Rør	Oev Sivertsen	Tlf 51 82 74 03, Fax 51 88 20 65
R RIV	Modalal Prosjektering	Tlf 51 68 14 90, Fax 51 66 14 89

Fase:

Midlertidige arbeidstegninger

TOTALENTREPRENØR
Skanska Norge AS
KONTAKTPERSON
Svein Magne Goppen
Pb.8084 Hastevannsjø
4068 Stavanger
Tlf: 90964021, Fax: 90964001
E-post: svein.magne.goppen@skanska.no

PROSJEKT

Kastanjehagen
Frida Hansensvei
Stavanger

SKANSKA

Tegn. tittel(ev):

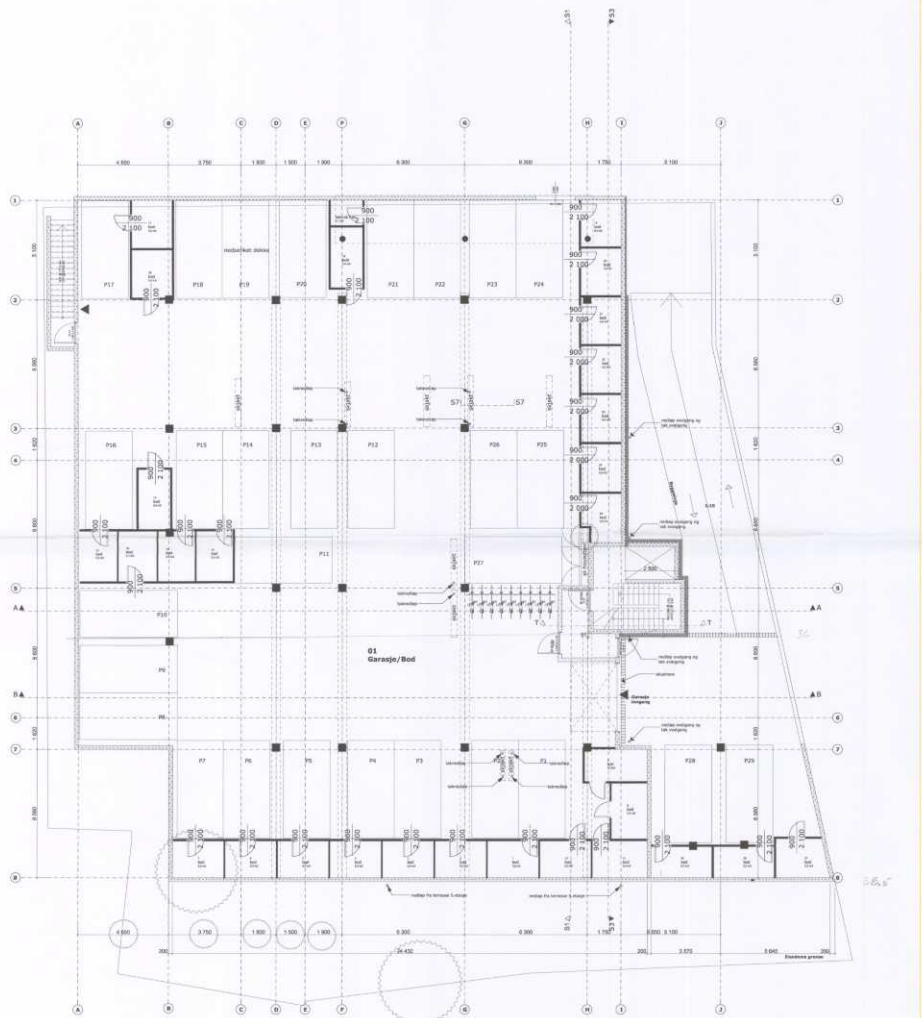
Plan 2. etasje

PROSJEKTERT	KONTROLL.	KONTROLL.	TEGNET
BASS	BASS	EK	EK
PROSJEKT NR	MÅL	MÅLESTOKK	DATO
511492	MM	1:100	23.11.05

Asplan Viak
ASPLAN VIAK AS
Jåtevegg 7
4030 Stavanger
TELEFON 51 20 45 00
TELEFAX 51 20 45 01
E MAIL: stavanger@asplanviak.no

Tegningsnr	Rev. nr.
A202	C

STAVANGER ... AS
Byggesak
Date 15 FEB. 2006
Sign. ..... Ltr. .....
Avd. ..... Arkitektur .....



© Asplan Viak AS IKKE TILLATT Å KOPIERE ELLER BENYTTE UTEN GYLDIG AVTALE

Bya= 423+ 611 = 1034 m²

Byggesak
Dokumentkontroll
Dato 16 FEB. 2006
Saksnr 01/04479 Løpenr 006825/06
Arkivkode 242 Saksbeh KB

Tegn nr
A200
Rev
C

Tegningstittel
Plan U. etasje

C	08.01.2006	Arkitektonisk endring iht PB, tekniske kommentarer og nytt kart mottatt
B	02.01.2006	Endret iht. kommentarer og nytt kart mottatt
A	08.12.2005	Endret iht. kommentarer og nytt kart mottatt

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign
Rådgiv-ansvar		Ingeniørarbeider iP & B John Magne Tveiten	T:51 98 27 90, Fax:51 98 27 91 E-post:jm@ingeniorservice.no
A	Arkitekt	ASPLAN VIAK AS Bjørn Anderson	T:51 20 45 71, Fax:51 20 45 01 E-post: bjorn.anderson@asplanviak.no
B	Bygningsfysikk	Skanska Norge AS Ali Inge Ellingsø	T:51 56 40 80, Fax:51 56 40 01 E-post: ali.inge.ellingsoe@skanska.no
B	RIB/Brann	Multiconsult Harald Aasen	T:51 95 15 01, Fax:51 95 15 91 E-post: haa@multiconsult.no
L	Lyd	Sintus Terkild A. Gjestvik	T:51 55 12 50, Fax:51 55 12 40 E-post: sintus@sintus.no
V	Ventilasjon	ASKO Leif Tore A Rasmuss	T:51 83 33 85, Fax:51 88 19 47 E-post: lef.tore.rasmussen@asko.no
E	Elektriker	Hanssted Elektriske Ståle Johannessen	T:51 41 49 45, Fax:51 41 49 40 E-post: johannessen@hanssted.no
R	Rør	Olav Sivertsen Odd-Tveitdal	T:51 82 74 15, Fax:51 88 20 65 E-post: odd@olav-sivertsen.no
R	RIV	Meldahl Prosjektstyring Bjørn Five Meldahl	T:51 68 14 96, Fax:51 68 14 99 E-post: bjorn.five.meldahl@meldahl.no

Tegn
Midlertidige arbeidstegninger

Norge

OPPDRAGSGIVER
Skanska Norge AS
KONTAKTPERSON
Svein Magne Gruppen
Tlf./Mob. Postadresse:
4068 Stavanger
Tlf. 92664073, Fax. 90964001
E-post: svein.magne.gruppen@skanska.no

PROSJEKT
Kastanjehagen
Frida Hansensvei
Stavanger

SKANSKA

Tegn tittel
Plan U. etasje

PROSJEKT NR	MÅL	MÅLESTOKK	DATO
511492	MM	1:100	23.11.05

OPPRETTET	KONTR. 1	KONTR. 2	TEGNET
BA/SS	BA/SS	EK	EK

ASPLAN VIAK AS
Strømsø Alle 7
4006 Stavanger

TELEFON 51 20 45 00
TELEFAX 51 20 45 01
E-MAIL stavanger@asplanviak.no

Tegningsnr
A200
Rev nr
C

YOL

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

Begjæringsskjemaet sendes til Stavanger kommune,		☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner** ☐ **Begjæring om reseksjonering**

TINGLYST
19 FEB 2007
STAVANGER OVERFØRINGSRETE
BASISBOKNR. 3162

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	**Stavanger**	**22**	**22**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
941 424 031	HD OIL TECHNOLOGY AS OILTECH		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [5]
1	B	383	B	11	B	907	B	21	B	881	B	31			
2	B	383	B	12	B	713	B	22	B	907	B	32			
3	B	574	B	13	B	926	B	23	B	907	B	33			
4	B	907	B	14	B	649	B	24	B	713	B	34			
5	B	907	B	15	B	881	B	25	B	926	B	35			
6	B	713	B	16	B	907	B	26	B	923	B	36			
7	B	770	B	17	B	907	B	27	B	907	B	37			
8	B	649	B	18	B	713	B	28	B	907	B	38			
9	B	881	B	19	B	926	B	29	B	1067	B	39			
10	B	907	B	20	B	649	B	30				40			
SUM BRØK		7074		SUM BRØK		8178		SUM BRØK		8138		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 23390 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. 07/1231 J.nr. 5380/07
Avd. KB Arkivkode L36 22/22

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Helge Dykesteen

Helge Dykesteen, HD Oiltech AS

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

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 bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes 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 fastsatt 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.
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 (Jfr. ESL § 28)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæingen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Stavanger 25/1-07	Helge Dyk	Helge Dykesteen	
		For HD Oiltech AS	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Stavanger kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
22	22			**i Stavanger kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
14/2-07	Tom Larsen	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST
19 FEB 2007
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR: 3162

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Helge Dykesteen

Helge Dykesteen, HD Oiltech AS

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Dnr. 2016 dl. 617 1954

S k j ö t e .

Undertegnede Kristen Weierholt skjöter, selger og overdrar herved den meg tilhörende eiendom

gnr. 22, bnr. 22, Hillevåg

i Hetland, til herr

Hellmuth Dykesteen, födt 4/8 1894

for en kjöpesum av kr. 13.668.2o - kronertrettentusenseks-hundreogsekstiåtte 2o/1oo som er ordnet i overensstemmelse med stemplet kjöpekontrakt av idag.
Gjerdeplikten påhviler nærværende parsell.

Stavanger, den 1 juni 1954.

Kristen Weierholt
født 1o/11 19o2

At utstederne har undertegnet dokumentet i vårt nærvær og at begge er over 21 år bekreftes:

1. S. Dagsland.

2. Einar Dagsland.

Enig:

Didi Weierholt
Hustru, født 1o/4 19o6.

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

Begjæringsskjemaet sendes til		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering
Stavanger kommune,		

TINGLYST 19 FEB 2007
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 3162

Etter tinglysingen skal begjæringsskjemaet returneres Plan- og bygningsetaten for videreekspedering til rekvirent.

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	Stavanger	22	22		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
941 424 031	HD OIL TECHNOLOGY AS OILTECH		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	383	B	11	B	907	B	21	B	881	B	31			
2	B	383	B	12	B	713	B	22	B	907	B	32			
3	B	574	B	13	B	926	B	23	B	907	B	33			
4	B	907	B	14	B	649	B	24	B	713	B	34			
5	B	907	B	15	B	881	B	25	B	926	B	35			
6	B	713	B	16	B	907	B	26	B	923	B	36			
7	B	770	B	17	B	907	B	27	B	907	B	37			
8	B	649	B	18	B	713	B	28	B	907	B	38			
9	B	881	B	19	B	926	B	29	B	1067	B	39			
10	B	907	B	20	B	649	B	30				40			
SUM BRØK		7074		SUM BRØK		8178		SUM BRØK		8138		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 23390 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 3162 Tinglyst: 19.02.2007 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. 07/1231 J.nr. 5380/07
Avd. KB Arkivkode L36 22/22

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Helge Dykesteen, HD Oiltech AS

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr 62-1502

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 bygningen.

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

d) ☒ bruksenhetenes 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 fastsatt 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.

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 (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Adkvkode .....

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. 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 (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Stavanger 25/1-07	Helge Dyk	Helge Dykesteen	
		For HD Oiltech AS	

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

SKJEMA FOR BEGJÆRING OM SEKSJONERING/RESEKSJONERING

Blankett nr **62-1502**

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Stavanger kommune erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
22	22			**i Stavanger kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
14/2-07	Thunlassen	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom 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. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

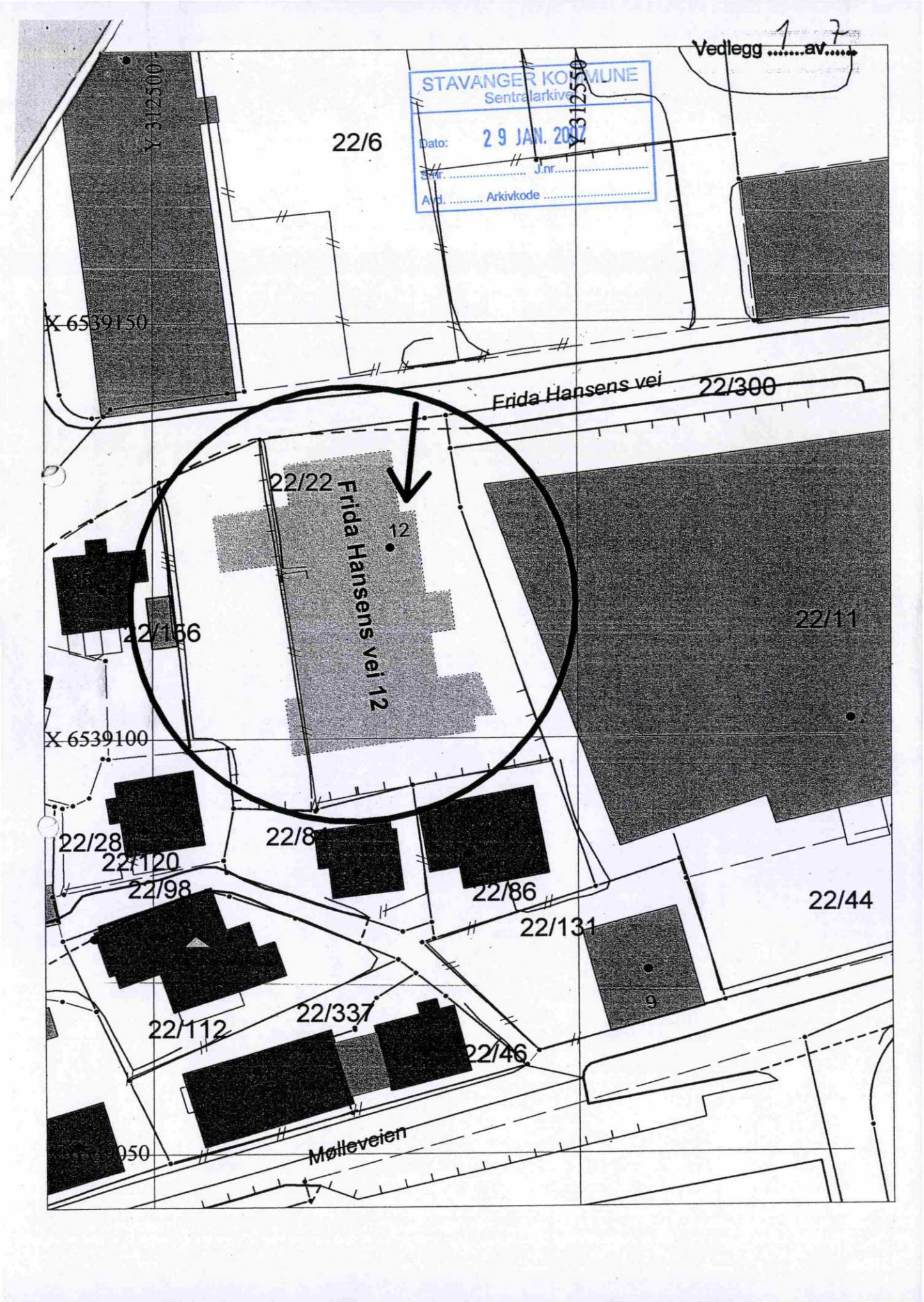
Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Helge Dykesteen

Helge Dykesteen, HD Oiltech AS

© Ettertrykk kun etter avtale med Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten


Vedlegg 1 av 7
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
Saksnr. J.nr.
Avd. Arkivkode
Y 312500
Y 312550
X 6539150
X 6539100
22/6
Frida Hansens vei
22/300
22/22
Frida Hansens vei 12
12
22/156
22/11
22/28
22/120
22/98
22/84
22/86
22/44
22/131
9
22/112
22/337
22/46
Mølleveien

Vedlegg 2 av 7

GNR 22 / BNR 22

A200 Plan U. etasje

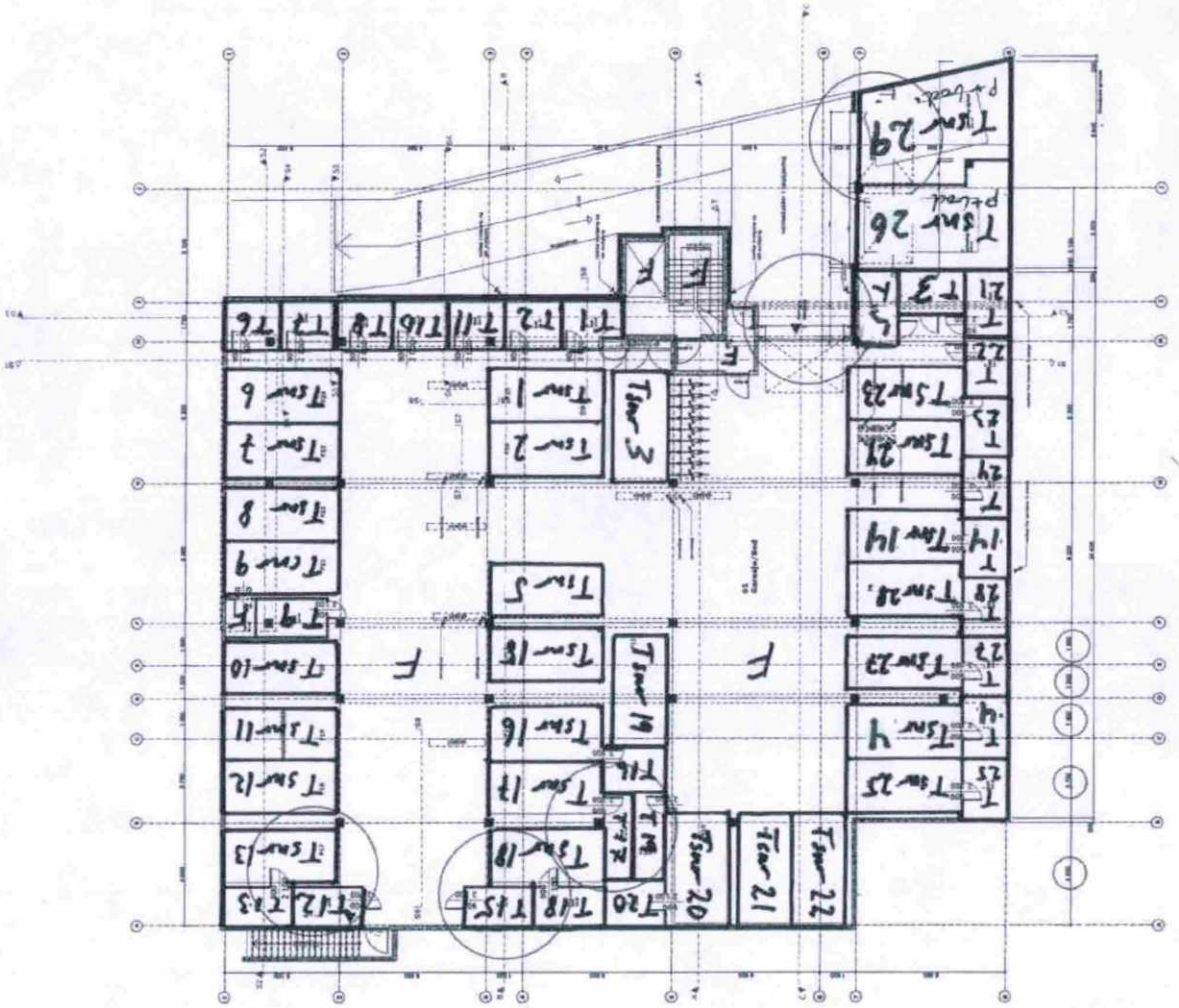
Kastanjehagen
Flisa Hamarvegn

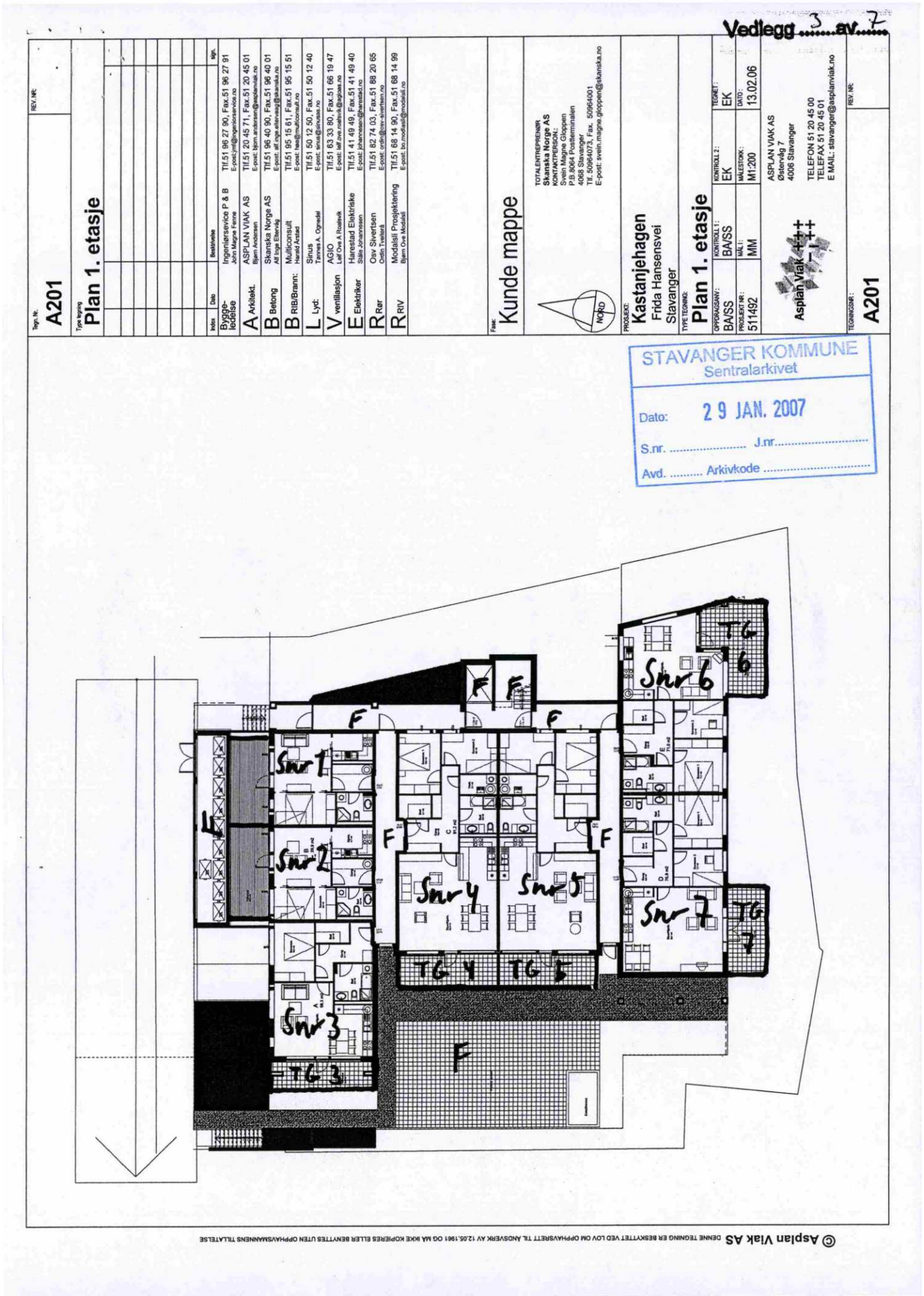
SKANSKA

Plan U. etasje

A200

0 2 FEB. 2007




Vedlegg 3 av 7
Tegn. Nr.
A201
REV. NR:
Type tegning
Plan 1. etasje
Indx | Dato | Beskrivelse | sign.
Bygge-ledelse | Ingeniørservice P & B | John Magne Fenne | Tlf.51 96 27 90, Fax.51 96 27 91 | E-post:jmf@ingeniorservice.no
A Arkitekt | ASPLAN VIAK AS | Bjørn Andersen | Tlf.51 20 45 71, Fax.51 20 45 01 | E-post: bjorn.andersen@asplanviak.no
B Betong | Skanska Norge AS | Alf Inge Ellervåg | Tlf.51 96 40 90, Fax.51 96 40 01 | E-post: alf.inge.ellervag@skanska.no
B RIB/Brann: | Multiconsult | Harald Arstad | Tlf.51 95 15 61, Fax.51 95 15 51 | E-post: haa@multiconsult.no
L Lyd: | Sinus | Tønnes A. Ognedal | Tlf.51 50 12 50, Fax.51 50 12 40 | E-post: sinus@sinusas.no
V ventilasjon | AGIO | Leif Ove A Rostvik | Tlf.51 63 33 80, Fax.51 66 19 47 | E-post: leif.ove.rostvik@agioas.no
E Elektriker | Harestad Elektriske | Ståle Johannesen | Tlf.51 41 49 49, Fax.51 41 49 40 | E-post: johannesen@harestad.no
R Rør | Osv Sivertsen | Ordin Tveiterå | Tlf.51 82 74 03, Fax.51 88 20 65 | E-post: ordin@osv-sivertsen.no
R RIV | Modalsli Prosjektering | Bjørn Ove Modalsli | Tlf.51 68 14 90, Fax.51 68 14 99 | E-post: bo.modalsli@modalsli.no
Fase:
Kunde mappe
TOTALENTREPRENØR
Skanska Norge AS
KONTAKTPERSON:
Svein Magne Gloppen
P.b.8004 Postterminalen
4068 Stavanger
Tlf. 50964073, Fax. 50964001
E-post: svein.magne.gloppen@skanska.no
NORD
PROSJEKT:
Kastanjehagen
Frida Hansensvei
Stavanger
TYPE TEGNING:
Plan 1. etasje
OPPDRAGSANV.: BA/SS
KONTROLL1: BA/SS
KONTROLL2: EK
TEGNET: EK
PROSJEKT NR.: 511492
VALT: MM
MÅLESTOKK: M1:200
DATO: 13.02.06
ASPLAN VIAK AS
Østervåg 7
4006 Stavanger
TELEFON 51 20 45 00
TELEFAX 51 20 45 01
E MAIL: stavanger@asplanviak.no
Asplan Viak +++
TEGNINGSNR.: A201
REV. NR:
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 4
Snr 5
Snr 6
Snr 7
TG 3
TG 4
TG 5
TG 6
TG 7
F
© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE

Vedlegg 4 av 7

Tegn. Nr: A202 | REV. NR:

Type tegning: Plan 2. etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Kjfr.
Bygge-ledelse		Ingeniørsevice P & B John Magne Ferne	Tlf.51 96 27 90, Fax.51 96 27 91 E-post:jmf@ingeniorservice.no
A Arkitekt.		ASPLAN VIAK AS Bjørn Andersen	Tlf.51 20 45 71, Fax.51 20 45 01 E-post: bjorn.andersen@asplanviak.no
B Betong		Skanska Norge AS Alf Inge Ellevåg	Tlf.51 96 40 90, Fax.51 96 40 01 E-post: alf.inge.ellevag@skanska.no
B RIB/Brann:		Multiconsult Harald Anstad	Tlf.51 95 15 61, Fax.51 95 15 51 E-post: haa@multiconsult.no
L Lyd:		Sinus Tønnes A. Ognedal	Tlf.51 50 12 50, Fax.51 50 12 40 E-post: tanua@sinusas.no
V ventilasjon		AGIO Leif Ove Å Rustvik	Tlf.51 63 33 80, Fax.51 66 19 47 E-post: leif.ove.rustvik@agioas.no
E Elektriker		Harestad Elektriske Stålla Johannesen	Tlf.51 41 49 49, Fax.51 41 49 40 E-post: johannesen@harestad.no
R Rør		Osv Sivertsen Odd-Trelleta	Tlf.51 82 74 03, Fax.51 88 20 65 E-post: odd@osv-sivertsen.no
R RIV		Modalsli Prosjektering Bjørn Ove Modalsli	Tlf.51 68 14 90, Fax.51 68 14 99 E-post: bo.modalsli@modalsli.no

Fase: Kunde mappe

TOTALENTREPRENØR
Skanska Norge AS
KONTAKTPERSON.:
Svein Magne Gloppen
P.B.8064 Posterminalen
4068 Stavanger
Tlf. 50964073, Fax. 50964001
E-post: svein.magne.gloppen@skanska.no

NORD

PROSJEKT:
Kastanjehagen
Frida Hansensvei
Stavanger

TYPE TEGNING: x
Plan 2. etasje

OPPDRAGSANV.:	BA/SS
PROSJEKT NR.:	511492
KONTROLL 1:	BA/SS
MÅL 1:	MM
KONTROLL 2:	EK
MÅLESTOKK:	M1:200
TEGNET:	EK
DATO:	13.02.06

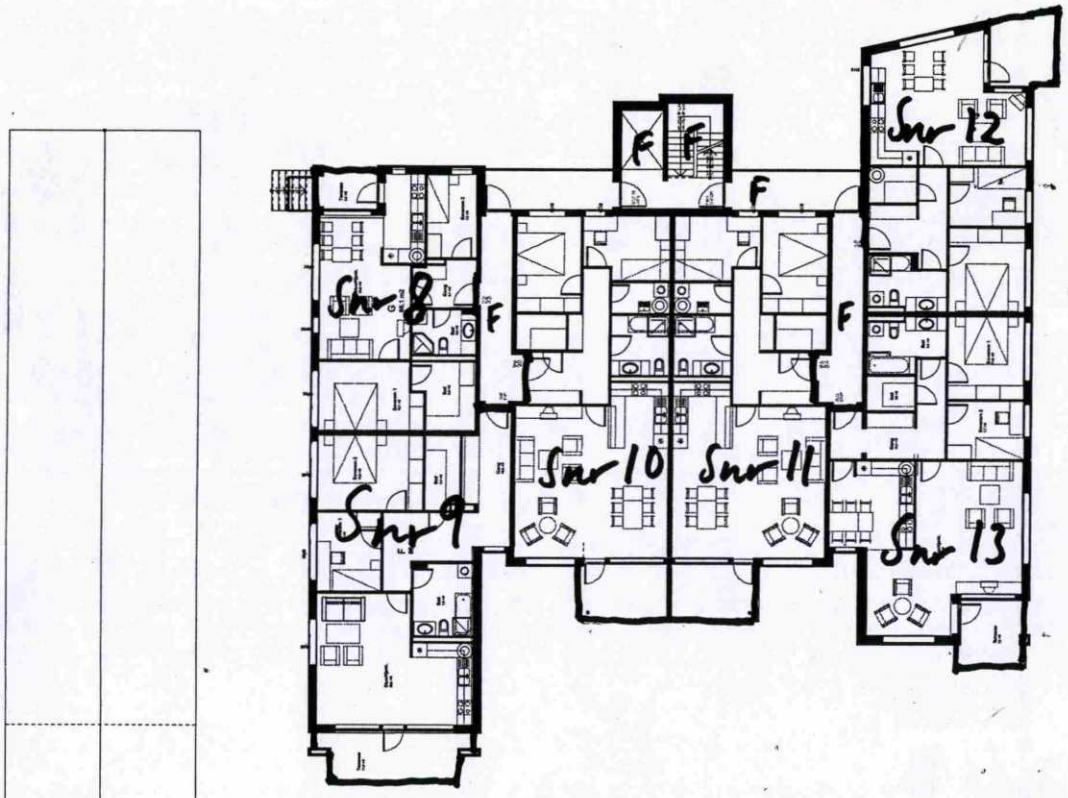
ASPLAN VIAK AS
Østervåg 7
4006 Stavanger

TELEFON 51 20 45 00
TELEFAX 51 20 45 01
E MAIL: stavanger@asplanviak.no

Asplan Viak +++

TEGNINGSNR.: A202 | REV. NR:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE

Vedlegg 5 av 7

Tegn. Nr: A203
REV. NR:

Tegn. tegning: Plan 3. etasje

Index	Dato	Beskrivelse	sign.

Bygge-ledelse		Ingeniørservice P & B John Magne Fenne	Tlf.51 96 27 90, Fax.51 96 27 91 E-post:jmf@ingeniorservice.no
A Arkitekt.		ASPLAN VIAK AS Bjørn Andersen	Tlf.51 20 45 71, Fax.51 20 45 01 E-post: bjorn.andersen@asplanviak.no
B Betong		Skanska Norge AS Alf Inge Ellervåg	Tlf.51 96 40 90, Fax.51 96 40 01 E-post: alf.inge.ellervaag@skanska.no
B RIB/Brann:		Multiconsult Harald Arstad	Tlf.51 95 15 81, Fax.51 95 15 51 E-post: hea@multiconsult.no
L Lyd:		Sinus Tronnes A. Ogndal	Tlf.51 50 12 50, Fax.51 50 12 40 E-post: sinus@sinusas.no
V ventilasjon		AGIO Leif Ove A Roalsvik	Tlf.51 63 33 80, Fax.51 66 19 47 E-post: leif.ove.roalsvik@agioas.no
E Elektriker		Harestad Elektriske Ståle Johannesen	Tlf.51 41 49 49, Fax.51 41 49 40 E-post: johannesen@harestad.no
R Rør		Osv Sivertsen Oyvin Tveiterå	Tlf.51 82 74 03, Fax.51 88 20 65 E-post: oretv@osv-sivertsen.no
R RIV		Modalsli Prosjektering Bjørn Ove Modalsli	Tlf.51 68 14 90, Fax.51 68 14 99 E-post: bo.modalsli@modalsli.no

Fase: Kunde mappe

TOTALENTREPRENØR
Skanska Norge AS
KONTAKTPERSON:
Svein Magne Gloppen
P.B.8064 Posstterminalen
4068 Stavanger
Tlf. 50964073, Fax. 50964001
E-post: svein.magne.gloppen@skanska.no

NORD

PROSJEKT:
Kastanjehagen
Frida Hansensvei
Stavanger

TYPE TEGNING:
Plan 3. etasje

OPPDRAGSANV.:	KONTROLL 1:	KONTROLL 2:	TEGNET:
BA/SS	BA/SS	EK	EK
PROSJEKT NR.:	MÅLT:	MÅLESTOKK:	DATO:
511492	MM	M1:200	13.02.06

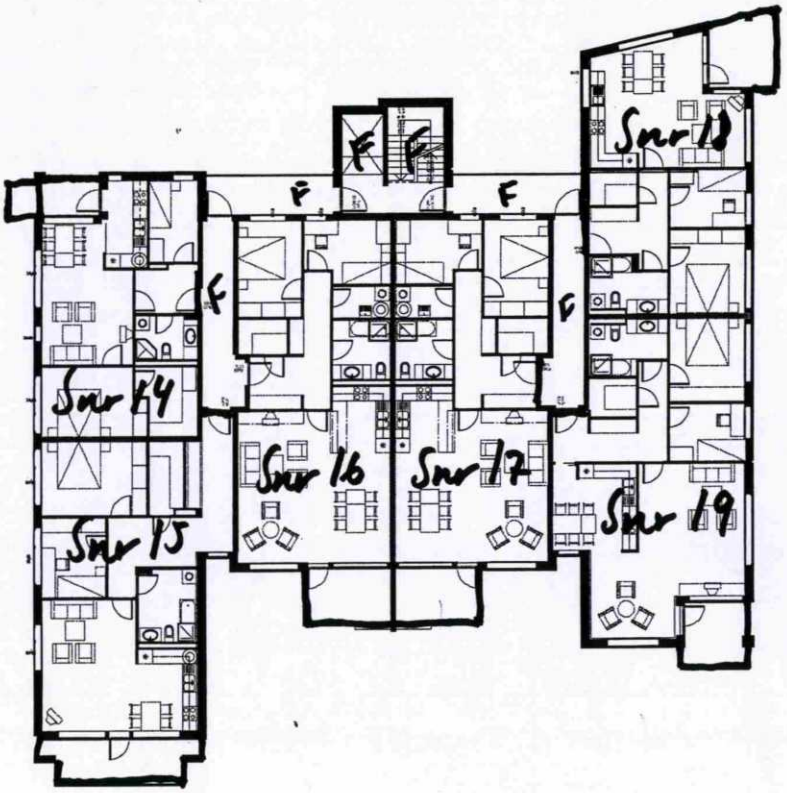
ASPLAN VIAK AS
Østervåg 7
4006 Stavanger

TELEFON 51 20 45 00
TELEFAX 51 20 45 01
E MAIL: stavanger@asplanviak.no

Asplan Viak

TEGNINGSNR.: A203
REV. NR.:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE

Vedlegg 6 av 7

Tegn. Nr: A204
REV. NR:

Type tegning: Plan 4. etasje

Index	Dato	Beskrivelse	Mfr.
Bygge-ledelse		Ingeniørservice P & B John Magne Fenne	Tlf.51 96 27 90, Fax.51 96 27 91 E-post:jmf@ingenorservice.no
A Arkitekt.		ASPLAN VIAK AS Bjørn Andersen	Tlf.51 20 45 71, Fax.51 20 45 01 E-post: bjorn.andersen@asplanviak.no
B Betong		Skanska Norge AS Alf Ingar Ellevåg	Tlf.51 96 40 90, Fax.51 96 40 01 E-post: alf.ingar.ellevag@skanska.no
B RIB/Brann:		Multiconsult Harald Arstad	Tlf.51 95 15 61, Fax.51 95 15 51 E-post: haa@multiconsult.no
L Lyd:		Sinus Tønnes A. Ognedal	Tlf.51 50 12 50, Fax.51 50 12 40 E-post: sinus@sinusas.no
V ventilasjon		AGIO Leif Ove Aasbrink	Tlf.51 63 33 80, Fax.51 66 19 47 E-post: leif.ove.roalsvik@agioas.no
E Elektriker		Harestad Elektriske Ståle Johannesen	Tlf.51 41 49 49, Fax.51 41 49 40 E-post: johannesen@harestad.no
R Rør		Osv Sivertsen Odin Tveiterå	Tlf.51 82 74 03, Fax.51 88 20 65 E-post: odin@osv-sivertsen.no
R RIV		Modalsil Prosjektering Bjørn Ove Modalsil	Tlf.51 68 14 90, Fax.51 68 14 99 E-post: bo.modalsil@modalsil.no

Fase: Kunde mappe

TOTALENTREPRENØR
Skanska Norge AS
KONTAKTPERSON:
Svein Magne Gloppen
P.B.8064 Posterminalen
4068 Stavanger
Tlf.: 50964073, Fax. 50964001
E-post: svein.magne.gloppen@skanska.no

NORD

PROSJEKT:
Kastanjehagen
Frida Hansensvei
Stavanger

TYPE TEGNING:
Plan 4. etasje

OPPDRAGSANV.:	KONTROLL 1:	KONTROLL 2:	TEGNET:
BA/SS	BA/SS	EK	EK
PROSJEKT NR.:	MAL 1:	MÅLESTOKK:	DATO:
511492	MM	M1:200	13.02.06

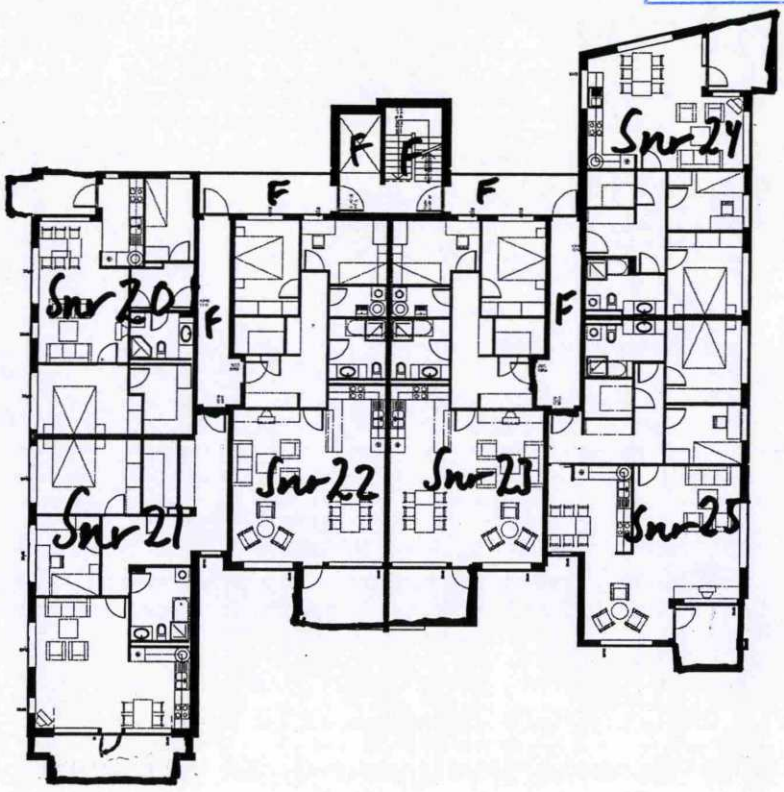
ASPLAN VIAK AS
Østervåg 7
4006 Stavanger

TELEFON 51 20 45 00
TELEFAX 51 20 45 01
E MAIL: stavanger@asplanviak.no

Asplan Viak +++

TEGNINGSNR.: A204
REV. NR:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.06.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE

Vedlegg 7 av 7

Tegn. Nr.: A205
REV. NR:
Type tegning: Plan 5. etasje

Index	Dato	Beskrivelse	sign.
Bygge-ledelse		Ingeniørservice P & B John Magne Fenne	Tlf.51 96 27 90, Fax.51 96 27 91 E-post:jmf@ingenioerservice.no
A Arkitekt.		ASPLAN VIAK AS Bjørn Andersen	Tlf.51 20 45 71, Fax.51 20 45 01 E-post: bjorn.andersen@asplanviak.no
B Betong		Skanska Norge AS Alf Inge Ellervåg	Tlf.51 96 40 90, Fax.51 96 40 01 E-post: alf.inge.ellervag@skanska.no
B RIB/Brann:		Multiconsult Harald Arstad	Tlf.51 95 15 61, Fax.51 95 15 51 E-post: has@multiconsult.no
L Lyd:		Sinus Tennes A. Ognedal	Tlf.51 50 12 50, Fax.51 50 12 40 E-post: sinus@sinusas.no
V ventilasjon		AGIO Leif Ove A Roalsvik	Tlf.51 63 33 80, Fax.51 66 19 47 E-post: leif.ove.roalsvik@agioas.no
E Elektriker		Harestad Elektriske Ståle Johannesen	Tlf.51 41 49 49, Fax.51 41 49 40 E-post: johannesen@harestad.no
R Rør		Osv Sivertsen Ordin.Tverlerå	Tlf.51 82 74 03, Fax.51 88 20 65 E-post: ordin@osv-sivertsen.no
R RIV		Modalsli Prosjektering Bjørn Ove Modalsli	Tlf.51 68 14 90, Fax.51 68 14 99 E-post: bo.modalsli@modalsli.no

Fase: Kunde mappe

TOTALENTREPRENØR
Skanska Norge AS
KONTAKTPERSON:
Svein Magne Gloppen
P.B.8064 Postterminalen
4068 Stavanger
Tlf. 50964073, Fax. 50964001
E-post: svein.magne.gloppen@skanska.no

NORD

PROSJEKT:
Kastanjehagen
Frida Hansensvei
Stavanger

TYPE TEGNING:
Plan 5. etasje

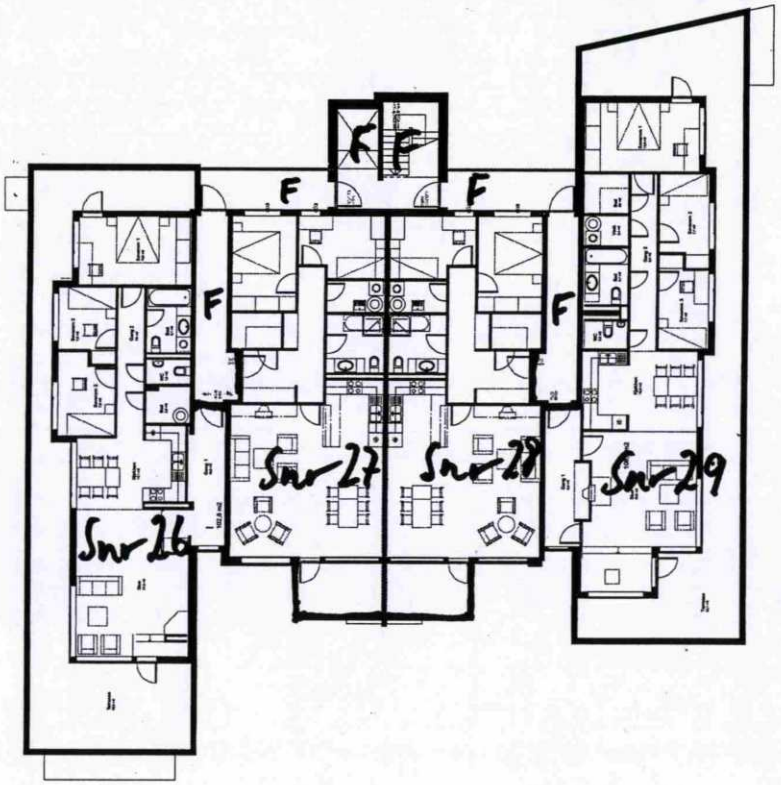
OPPDRAGSANV.:	BA/SS	KONTROLL 1:	
		KONTROLL 2:	EK
PROSJEKT NR.:	511492	MÅL I:	MM
		MÅLESTOKK:	M1:200
TEGNET:	EK	DATO:	13.02.06

ASPLAN VIAK AS
Østervåg 7
4006 Stavanger
TELEFON 51 20 45 00
TELEFAX 51 20 45 01
E MAIL: stavanger@asplanviak.no

Asplan Viak

TEGNINGSNR.: A205
REV. NR:

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 29 JAN. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.06.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN OPPHAVSMANNENS TILLATELSE

TINGLYST
12 APR 2007
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR. 6689

Doknr: 6689 Tinglyst: 12.04.2007 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede, som hjemmelshaver til gnr. 22, bnr. 11, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten samtykke fra Stavanger kommune, kommunal avdeling tekniske driftstjenester.

Seksjon nr 1 til og med 29

GNR.: 22 BNR.: 22 , Frida Hansens vei 8, 4016 Stavanger

gis herved liggerett på avløpsledninger fra sin eiendom gnr. 22, bnr. 22 i Stavanger (se vedlagte tegning), og vedlikeholdsrett av disse avløpsledningene for å foreta all reparasjon og alt nødvendig ettersyn på ledningene samme sted når det blir påkrevd. Forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstattet etter skjønn.

Stavanger den:

West Coast Invest AS
Org. Nr. 917 853 002

Hjemmelshaver gnr. 22 bnr. 11

Stavanger den: 26/1-2006

HD Oil Technology AS
Org. Nr. 941 424 031

Hjemmelshaver gnr. 22 bnr. 22

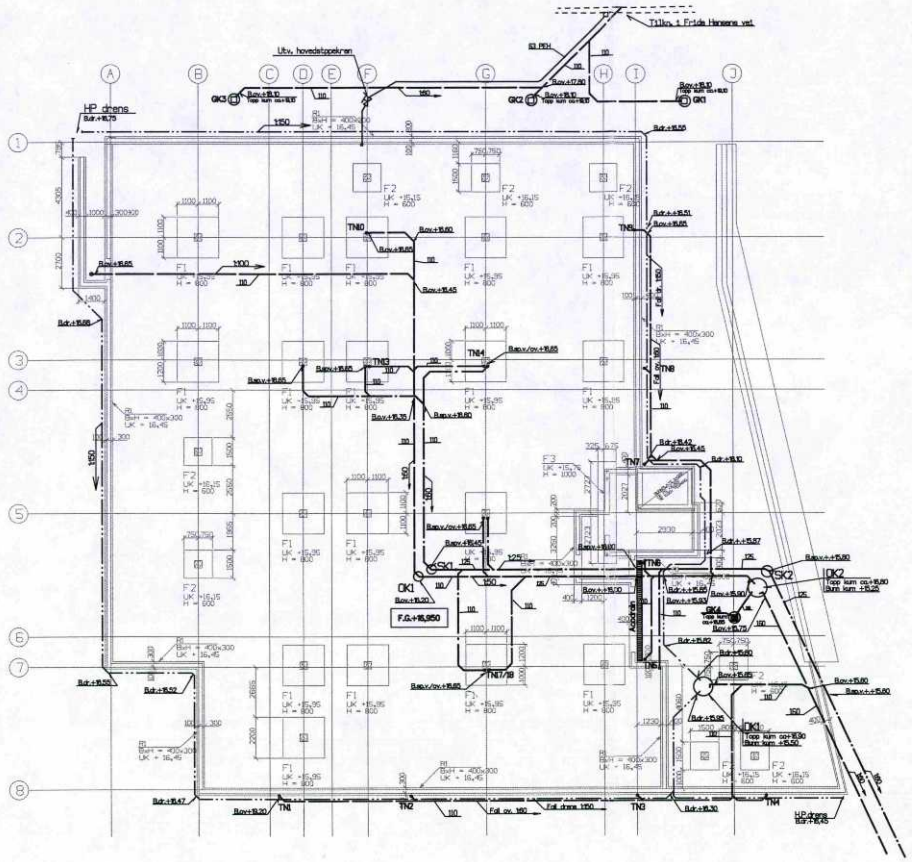
Til vitterlighet

Svein Magne Eskeppen

Født: 280761

Født: 210949

RETT KOPI
BEKREFTES
Advokatfirma Rekve, Mitsem & Co DA
Bergelandsgt. 14/16
Postboks 330 Sentrum, 4002 Stavanger



3101

RETT KOPI
BEKREFTES
Advokatfirma Rekve, Missem & Co DA
Postboks 2800 Sentrum, 4002 Stavanger

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN.
A	Arbeidstegning	22.02.06	LJL

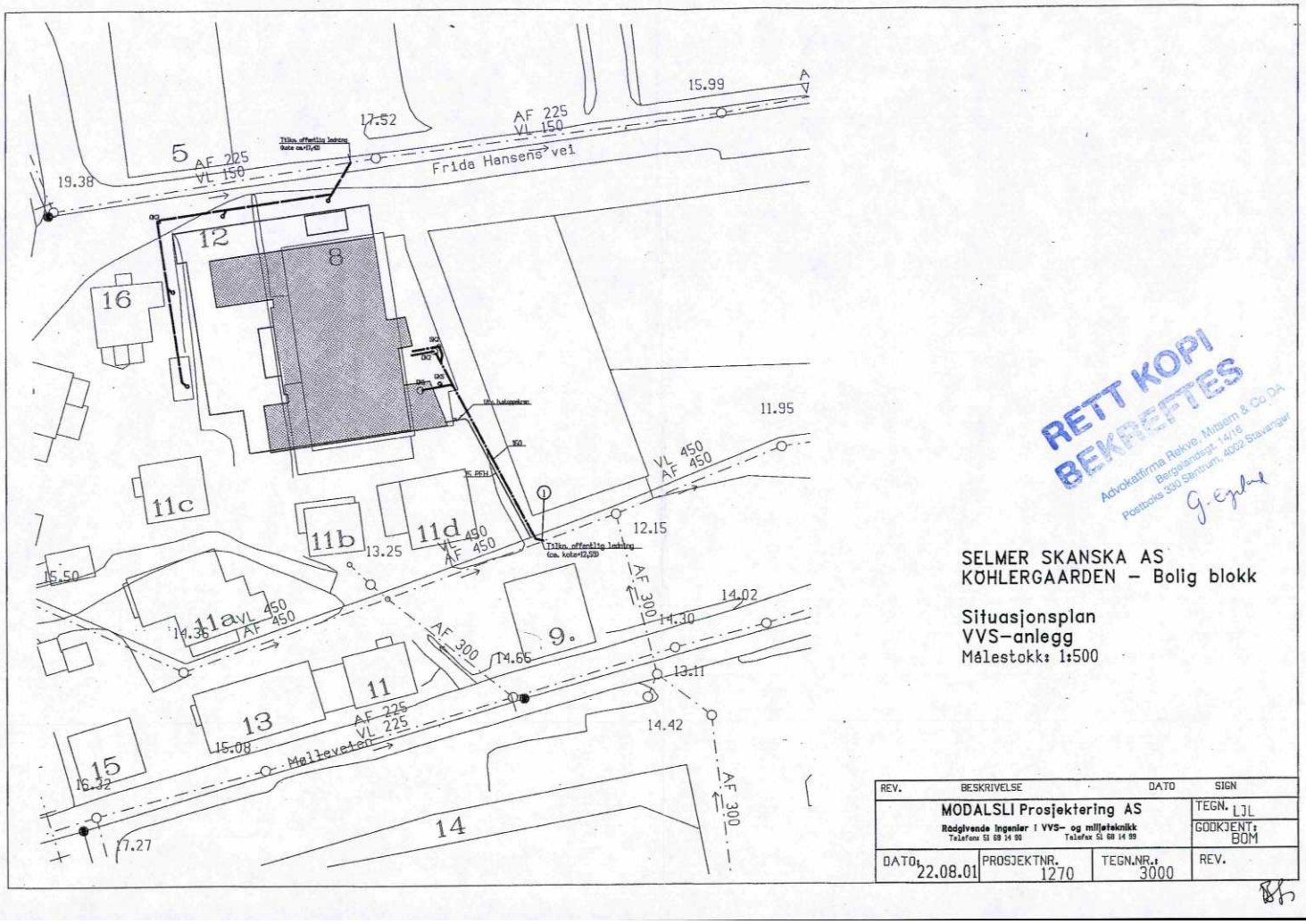
KASTANJEHAGEN

Bunnledningsplan
VVS-anlegg

MODALSLI Prosjektering AS
Rådgivende Ingeniør i VVS og miljøteknikk
Telefon 51 88 14 88 Telefax 51 88 14 89

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	TEGNNR.	REV.
20.01.06	1:100	1270	3101	A

TEGN. LJL
KONTR. BOM
GODKJENT



RETT KOPI BEKREFTES
Advokatfirma Rekve, Milsem & Co DA
Bergesandsgt. 14/16
Postboks 330 Sentrum, 4002 Stavanger

SELMER SKANSKA AS
KOHLERGAARDEN – Bolig blokk

Situasjonsplan
VVS–anlegg
Målestokk: 1:500

REV.	BESKRIVELSE	DATO	SIGN
	MODALSLI Prosjektering AS Rådgivende ingeniør i VVS- og miljøteknikk Telefon 51 68 14 00 Telefax 51 68 14 99		TEGN. LJL GODKJENT: BØM
DATO: 22.08.01	PROSJEKTNR. 1270	TEGN.NR.: 3000	REV.

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:
Frida Hansens vei 12, 4016 Stavanger
Gnr. 22, Bnr. 22, Snr. 8, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260065

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.
