PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

MADLAVEIEN 24

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon om sameie

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt og seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport leilighet

Madlaveien 24
4010 Stavanger



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 13/05/2026

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:56, Bnr: 2194
Hjemmelshaver:	Alexander Mortensen
Seksjonsnummer:	21
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1990
Tomt:	Felles eiet 1 139 m²
Kommune:	Stavanger

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Alexander Mortensen
Befaringsdato:	11.05.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med felles områder og parkeringsplasser for biler.

OM BYGGEMETODEN:
Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1990. Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Yttervegger i isolerte betong elementer. Etasjeskiller av betong.
Kjeller er innredet med boder.

Takkonstruksjon i trevirke er utført som valmet tak, tekket utvendig med takstein.
Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass, vindu og terrassedør har støy-sikret glass.
Ytterdør har brannmotstand B-30.
Felles trapper, heis og svalgang på utsiden.
Fransk balkong i stål utenfor terrassedør.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje innvendig.
Det er 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 den grunn ikke kontrollert fellesområder som: Grunn/fundamenter, drenering, yttervegger, grunnmur, rom under terreng, takkonstruksjon, taktekking m/renner.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge.
Informasjon gitt av eier.

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

3. ETASJE.
Vegger/tak har malte plater.
Gulv har parkett og fliser.

Badet har fliser på vegger/gulv og plater i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri, speil og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert på vegg.
Varmekabler i gulv med trinnstyring.
Ventilert med mekanisk vifte på vegg.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Ventilator over platetopp med avtrekk til felles anlegg.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, steikeovn med platetopp.
Automatisk lekkasjesikkring med føler mot gulv.

Innvendige dører er hvit malte.
Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner.

Takhøyde er målt til omtrentlig 238 cm. målt i kjøkken, bad ca. 230 cm.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Kjøkkeninnredning skal få ny benkeplate, vask, platetopp og steikeovn. Dette er ikke montert på befaringsdagen men skal monteres før salget av leiligheten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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
3. Etasje.	44			
SUM BYGNING				
SUM BRA	44			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

3. Etasje
Entre/gang, soverom, bad, kjøkken og stue.

BRA-e:

©mstr.no

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.

3. Etasje
BRA-i inngår med 44 kvm.

Eier disponerer en bod i felles anlegg, ikke medtatt i areal-oppsett .samt en utvendig oppstillingsplass for en bil.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Laminat på gulv har en del sprekker og ujevnheter i overflater og må påregnes fornyet.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var oppholdsvær med ca. 8 grader på befaingsdagen.

ANDRE MERKNADER:

ETASJESKILLER.
De største høydeavvikene på gulvflater som er registrert, er på:
3 . etasje. ca. 11 mm. målt i stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Alexander Mortensen og samboer.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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.

13/05/2026



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad/vaskerom 3. 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.

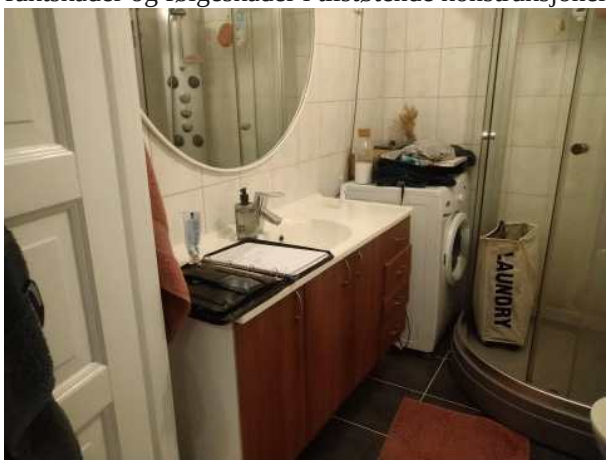
Badet har fliser på vegger/gulv og plater i tak.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri, speil og dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder er plassert på vegg.
Varmekabler i gulv med trinnstyring.
Ventilert med ny mekanisk vifte på vegg.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Grunnstamme på våtrommet er fra byggeår, med antatt noe nyere fliser på vegger og gulv.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Noe sprekker i fugemasse er registrert.
Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid. Løsningene vurderes å være teknisk utdaterte og har passert sin normale brukstid.

Våtrommet må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og for å redusere risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

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

Gulv har fliser, en sluk i plast plassert under dusjkabinett.
Gulvvarme består av kabler med trinnstyring.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men har begrenset fall mot sluk.
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.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det er registrert bom i fliser på store deler av gulvet (stort sett samtlige fliser), som indikerer manglende limdekning. Dette kan føre til bruddskader på fliser og svekkede fuger. Det er også registrert sprekker i fugemasse.
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.
Tiltak må påregnes, for å begrense utviklingen.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er i dette tilfellet vinyl-belegg, antatt fra byggeår på gulv som er ført ned i sluk med klemring.
Vegger har ukjent membran.
-Forventet levetid på membran (vinyl-belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

Det er boret hull i et tilstøtende rom, -i dette tilfellet soverom- uten funn av fukt i konstruksjonen.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Slukforingen har mangelfull tilpasning og vurderes ikke å være riktig utført. Dette gir økt risiko for lekkasje i overgang mellom sluk og foring.

Vinyl-belegg/membran antas å være fra byggeår og har passert sin normale levetid. Kombinasjonen av utett eller feil utført slukforing og aldrende membran øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i tilstøtende rom og eventuelle felles konstruksjoner.

Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og vurderes å ha behov for totalrenovering for å oppfylle dagens krav til våtrom, herunder forskriftsmessig tettesjikt, slukløsning og dokumentert utførelse.

Takstmannens prisvurdering for full utskiftning og oppgradering av våtrommet anslås til mellom kr 100?000 og 300?000, avhengig av valgt standard og omfang av nødvendige arbeider.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 3. etasje

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 fronter med integrert hvitevarer. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Røropplegg er i kobber og avløp er i plast.
Ventilator over platetopp med avtrekk til felles anlegg.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, steikeovn med platetopp.
Automatisk lekkasjesikkring med føler mot gulv.

Skap og fronter er av eldre modell, men er hele og fungerer fint.

Kjøkkeninnredning skal få ny benkeplate, vask, platetopp og steikeovn. Dette er ikke montert på befaringsdagen men er innkjøpt og skal monteres før salget av leiligheten.

Merknader:

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.
Noen overflater er fornyet (malte) i omganger, deler av leiligheten er antatt fra byggeår.
Det må påregnes diverse fornyinger men ikke påviste strakstiltak. Slitasje på laminatet er allerede omtalt under «Merknader om andre bygningsdeler» og gjelder derfor ikke i dette punktet.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår, terrassedør og vindu i stue har støy-sikret glass.
Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.
Ytterdør er i trevirke med brannmotstand B-30.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG 2.
-Vinduer/dører fra byggeår har mindre skader/sprekk, slitasje i pakninger som kan gi lekkasjer mot trerammer.
-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
-Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid.
Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet av fagperson i de nærmeste årene.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Fransk balkong med stålrekkverk.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Stoppekranen er montert under varmtvannsbereder på bad.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast, anlegget er antatt fra byggeår.
Forventet levetid plast og kobber-rør 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.
Automatisk lekkasjesikring er montert med føler under varmtvannsbereder og kjøkkenskap.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel.

I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.



©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberedere er installert på vegg i bad. ca. 110 liter.

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

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Varmtvannsberederen har passert sin normale levetid. Beredere over 20 år har økt risiko for lekkasje og driftsfeil.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten består av ventiler i vindu og mekanisk ventilasjon fra våtrom
og kjøkken. Ventilasjonskanaler/enhet er tilkoblet felles anlegg.
Ventilator over platetopp, godt avtrekk.
Ventilasjonen er testet med papir mot ventiler/ventilator.
Eier har montert en ny mekanisk vifte på badet dagen etter min befaring, og ifølge mottatt informasjon skal denne nå ha godt avtrekk.

Merknader: -
Ventilasjonskanaler anbefales rengjort, usikkert om dette er utført.
Det anbefales montert ventil i vegg på soverom, kun ventilert via ventil i vindu.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter. Montert på vegg i entre/gang.
Anlegget er fra byggeår.
Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

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

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av 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 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: 2/84

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 3. etasje Overflate vegger og himling

-Noe sprekker i fugemasse er registrert.
Våtrommet har alder og slitasje som tilsier kort gjenværende levetid. Løsningene vurderes å være teknisk utdaterte og har passert sin normale brukstid.

Våtrommet må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til våtrom og for å redusere risiko for fuktskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

1.1.2 Bad/vaskerom 3. etasje Overflate gulv

-Fallet på gulvet tilfredsstiller ikke forskriftskrav på byggetidspunktet til fall på gulv, noen mm. fall er registrert men
har begrenset fall mot sluk.
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.
Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Ved renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
Det er registrert bom i fliser på store deler av gulvet (stort sett samtlige fliser), som indikerer manglende limdekning. Dette kan føre til bruddskader på fliser og svekkede fuger. Det er også registrert sprekker i fugemasse.
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.
Tiltak må påregnes, for å begrense utviklingen.

4.1 Vinduer og ytterdører

-Vinduer/dører fra byggeår har mindre skader/sprekk, slitasje i pakninger som kan gi lekkasjer mot trerammer.
-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.
Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.
-Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid.
Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet av fagperson i de nærmeste årene.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Eldre røropplegg har økt risiko for lekkasjer, noe som kan gi skjulte skader i konstruksjoner. Tilstanden bør overvåkes jevnlig.

Tidspunktet for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget fungerer i dag, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig uten forvarsel.

I forbindelse med oppgradering av våtrom eller kjøkken vil det være naturlig og anbefalt å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg.

6.2 Varmtvannsbereder

-Varmtvannsberederen har passert sin normale levetid. Beredere over 20 år har økt risiko for lekkasje og driftsfeil.
-En utskifting av gammel bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad/vaskerom 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk

Slukforingen har mangelfull tilpasning og vurderes ikke å være riktig utført. Dette gir økt risiko for lekkasje i overgang mellom sluk og foring.

Vinyl-belegg/membran antas å være fra byggeår og har passert sin normale levetid. Kombinasjonen av utett eller feil utført slukforing og aldrende membran øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i tilstøtende rom og eventuelle felles konstruksjoner.

Våtrommet har overskredet sin forventede levetid og vurderes å ha behov for totalrenovering for å oppfylle dagens krav til våtrom, herunder forskriftsmessig tettesjikt, slukløsning og dokumentert utførelse.

Takstmannens prisvurdering for full utskiftning og oppgradering av våtrommet anslås til mellom kr 100?000 og 300?000, avhengig av valgt standard og omfang av nødvendige arbeider.
Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 30.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260097
Addresse	Madlaveien 24		
Postnr.	4010	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Alexander Mortensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2011

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

15

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Er ikke det

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Usikker.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 30.04.2026

Signert av *Alexander Mortensen*

Initialer selger:
A M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Madlaveien 24, 4010 STAVANGER**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294470**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4718461**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **2194**
Seksjonsnummer **21**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **164,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **144,55 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 360 kWh**

Innkalling til ordinært årsmøte 20.04.2026 for Sameiet Schiøtzgården.
TID: kl 09.00
STED: Digital gjennomføring

Kommentarer til sakene i innkallingen

Send eventuelle kommentarer til sameietschiotzgaarden@live.no
Frist: 16 april kl 12.00

Kommentarer deles med alle sameiere.
Det er ikke mulig å melde nye saker til dette møte.

Avstemming

Avstemming starter **20 april kl 09.00**
Stemmeseddel sendes på SMS og e-post

Frist for å stemme er 22 april kl 09.00

Ønsker du papirstemmeseddel, kontakt post@viden.no

Krav om fysisk møte eller videomøte

Krav må fremmes senest no dager før møte.
Minst to sameiere som representerer 10% av stemmene må stå bak kravet:

Møtet vil da avholdes i tillegg til skriftlig behandling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Valg av revisor
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, saksliste og dagsorden.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
- Alexander Sjursæther velges som møteleder.
- Svein Peder Fylling velges til å signerer protokoll med møteleder.
- Innkallingen,
saksliste og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Sameiet har over flere år hatt utfordringer med uønsket aktivitet. Dette har vært bakgrunnen for gjennomføring av flere sikringstiltak som waterguard, kameraovervåkning og utskifting/digitalisering av adgangssystemet.

Alle beboere må nå ta i bruk Defigo/nøkkelbrikke, de gamle nøklene vil innen kort tid ikke fungere.

Vi bor i ett relativt belastet område, det siste året er det levert 7 anmeldelser til politiet knyttet til skadeverk og tyveri, med samlede kostnader for sameiet på over 150.000 kroner. Alle saker henlagt på tross av oppklarende kamerabevis. I ett tilfelle førte klage på henleggelse til domfellelse. Den største svakheten nå ligger i at beboere gir kriminelle adgang til bygget, aldri slipp inn ukjente.

Det er observert rotter i området, noe som gjør korrekt avfallshåndtering og renhold kritisk. Det er utplassert tre giftfrie rottefeller under terrasser. Seksjonseiere med terrasser må være særlig oppmerksomme. Observasjoner av skadedyr meldes til styret.
For å sikre tilstrekkelig kapasitet i avfallshyttene skal papp brettes. Avfall skal ikke plasseres utenfor avfallshyttene uten avtale (fjernes for eiers regning).
Større gjenstander kan hentes gratis:
www.hentavfall.no/rogaland/stavanger

Målinger viser at flere leiligheter har forhøyede radonverdier. Tiltak må i hovedsak gjennomføres i den enkelte seksjon, da felles tiltak vil medføre betydelige inngrep i bodarealer.
Erfaring og måling viser at forbedret ventilasjon gir god nok effekt. Beboere bør sørge for åpne ventiler og vurdere behov for ytterligere tiltak.
Styret planlegger ny måling ved neste mulighet (ca oktober). Det vil også bli anskaffet flere målere for radon, luftkvalitet og fuktighet til utlån. Leiligheter i 1. og 2. etasje vil bli prioritert.

Sameiet går nå over i en fase med økt fokus på vedlikehold.

Det er over flere år bygget opp egenkapital for å kunne håndtere fremtidige kostnader uten betydelig økning i felleskostnader eller låneopptak. Heisen representerer en vesentlig kostnad og det må påregnes utskifting. Styret vil arbeide videre med å konkretisere vedlikeholdsbehov og plan for gjennomføring.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 368 572,-
Utgifter:969 467,-

Årsresultat: 415 238,-
Disponible midler pr 31.12: 1 011 916,-

Revisjonsberetningen vil ettersendes.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60.000 som tidligere år.

Sak 5: Valg av revisor

Forretningsfører har inngått avtale med Relevant Revisjon AS.
I den forbindelse er det anbefalt for sameiet og bytte revisor.

Innsenders forslag
Relevant Revisjon AS velges som sameiets revisor.

Sak 6: Personvalg

På valg i år.
- Varamedlemmer 2 stk - 1 år

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Frode Bergevik
- Stian Pedersen

BankID Signing
Fylling, Svein Peder
2026-03-19
BankID Signing
Sjursæther, Alexander
2026-03-19
BankID Signing
Walczak, Marek Lukasz
2026-04-05

Årsregnskap 2025
Sameiet Schiøtzgården

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 169 240

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET SCHIØTZGÅRDEN

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnad		1 180 704	1 192 064	1 220 970
TV, Internett, alarm o.l.		185 468	187 060	205 920
Lading el-bil		2 400	2 000	0
Innbetalinger strøm/varmtvann		0	400	0
Sum driftsinntekter		**1 368 572**	**1 381 524**	**1 426 890**
Styrehonorar, lønn, o.l.	2	68 460	68 460	68 460
Avskrivning av driftsmidler		0	11 970	0
Forretningsførerhonorar		63 780	65 020	67 000
Forretningsfører ekstratjenester		3 743	4 621	4 000
Revisjonshonorar		9 000	0	9 000
Vaktmester		100 875	101 232	110 250
Drift og vedlikehold	3	333 420	431 511	492 000
TV, internett o.l.		193 120	174 805	196 320
Forsikring		153 562	258 048	169 000
Kommunale avgifter		0	0	7 000
Strøm og oppvarming		23 516	24 413	22 000
Andre kostnader		19 991	45 119	95 200
Sum driftskostnader		**969 467**	**1 185 198**	**1 240 230**
Driftsresultat		**399 105**	**196 326**	**186 660**
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		16 133	5 416	0
Annen rentekostnad		0	702	0
Resultat av finansposter		**16 133**	**4 714**	**0**
Årsresultat	**4**	**415 238**	**201 040**	**186 660**
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		415 238	201 040	186 660
Sum overføringer		**415 238**	**201 040**	**186 660**

BALANSE

SAMEIET SCHIØTZGÅRDEN

EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		16 500	19 000
Andre kortsiktige fordringer		180 955	150 590
Sum fordringer		**197 455**	**169 590**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		997 033	680 837
Sum omløpsmidler		**1 194 488**	**850 427**
Sum eiendeler		**1 194 488**	**850 427**

BALANSE

SAMEIET SCHIØTZGÅRDEN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 011 916	596 678
Sum opptjent egenkapital		**1 011 916**	**596 678**
Sum egenkapital	**5**	**1 011 916**	**596 678**
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		180 852	243 094
Annen kortsiktig gjeld		1 720	10 656
Sum kortsiktig gjeld		**182 572**	**253 749**
Sum gjeld		**182 572**	**253 749**
Sum egenkapital og gjeld		**1 194 488**	**850 427**

Stavanger, 16.03.2026
Styret i Sameiet Schiøtzgården

Marek Lukasz Walczak	Alexander Sjursæther	Svein Peder Fylling
styremedlem	styreleder	styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet Schiøtzgården er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Stavanger kommune.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
Sum	**68 460**	**68 460**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 3 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Renhold	2 005	1 440
Reparasjon og vedlikehold	204 490	385 888
Vedlikehold heis	109 048	33 838
Vedlikehold utvendig anlegg	6 055	6 895
Vedlikehold garasje	0	2 300
Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 149
Alarm	11 822	0
Sum driftskostnader	**333 420**	**431 511**

Note 4 Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler		
Resultat	415 238	201 040
Tilbakeføring av avskrivning	0	11 970
Endring disponible midler	**415 238**	**213 010**
Omløpsmidler	1 194 488	850 427
Kortsiktig gjeld	182 572	253 749
Sum	**1 011 916**	**596 678**

Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	596 678
Årets resultat	415 238
Pr 31.12.2025	**1 011 916**

Sameiet Schiøtzgården

Protokoll for ordinært årsmøte 20.04.2026
Det var 23 seksjonseiere som deltok i årsmøte

Sak 1: Konstituering

- Valg av møteleder
- Valg av person til å signere protokoll med møteleder
- Godkjenning av innkalling, saksliste og dagsorden.

Alternativ 1 Vedtatt med 23 stemmer

- Alexander Sjursæther velges som møteleder.
- Svein Peder Fylling velges til å signere protokoll med møteleder.
- Innkallingen,
  sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 23

Sak 2: Styrets årsrapport

Sameiet har over flere år hatt utfordringer med uønsket aktivitet. Dette har vært bakgrunnen for gjennomføring av flere sikringstiltak som waterguard, kameraovervåkning og utskifting/digitalisering av adgangssystemet.

Alle beboere må nå ta i bruk Defigo/nøkkelbrikke, de gamle nøklene vil innen kort tid ikke fungere.

Vi bor i ett relativt belastet område, det siste året er det levert 7 anmeldelser til politiet knyttet til skadeverk og tyveri, med samlede kostnader for sameiet på over 150.000 kroner. Alle saker henlagt på tross av oppklarende kamerabevis. I ett tilfelle førte klage på henleggelse til domfellelse. Den største svakheten nå ligger i at beboere gir kriminelle adgang til bygget, aldri slipp inn ukjente.

Det er observert rotter i området, noe som gjør korrekt avfallshåndtering og renhold kritisk.
Det er utplassert tre giftfrie rottefeller under terrasser. Seksjonseiere med terrasser må være særlig oppmerksomme. Observasjoner av skadedyr meldes til styret.
For å sikre tilstrekkelig kapasitet i avfallshyttene skal papp brettes. Avfall skal ikke plasseres utenfor avfallshyttene uten avtale (fjernes for eiers regning).

Større gjenstander kan hentes gratis:
www.hentavfall.no/rogaland/stavanger

Målinger viser at flere leiligheter har forhøyede radonverdier. Tiltak må i hovedsak gjennomføres i den enkelte seksjon, da felles tiltak vil medføre betydelige inngrep i bodarealer.
Erfaring og måling viser at forbedret ventilasjon gir god nok effekt. Beboere bør sørge for åpne ventiler og vurdere behov for ytterligere tiltak.
Styret planlegger ny måling ved neste mulighet (ca oktober). Det vil også bli anskaffet flere målere for radon, luftkvalitet og fuktighet til utlån. Leiligheter i 1. og 2. etasje vil bli prioritert.

Sameiet går nå over i en fase med økt fokus på vedlikehold.
Det er over flere år bygget opp egenkapital for å kunne håndtere fremtidige kostnader uten betydelig økning i felleskostnader eller låneopptak. Heisen representerer en vesentlig kostnad og det må påregnes utskifting. Styret vil arbeide videre med å konkretisere vedlikeholdsbehov og plan for gjennomføring.

Styrets forslag Vedtatt med 23 stemmer
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 23

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: 1 368 572,-
Utgifter:969 467,-

Årsresultat: 415 238,-
Disponible midler pr 31.12: 1 011 916,-

Revisjonsberetningen vil ettersendes.

Styrets forslag Vedtatt med 23 stemmer
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 23

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar Vedtatt med 21 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 60.000 som tidligere år.
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 21
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 5: Valg av revisor

Forretningsfører har inngått avtale med Relevant Revisjon AS.
I den forbindelse er det anbefalt for sameiet og bytte revisor.

Innsenders forslag Vedtatt med 22 stemmer
Relevant Revisjon AS velges som sameiets revisor.
Mot - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 22
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

På valg i år.
- Varamedlemmer 2 stk - 1 år

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)
Frode Bergevik 1. valg
Stian Pedersen 2. valg
Totalt antall stemmer: 18

Etter årsmøte består styret av:
Styreleder: Alexander Fylling Sjursæther – valgt i 2025
Styremedlem: Svein Peder Fylling – valgt i 2025
Styremedlem: Marek Lukasz Walczak – valgt i 2025
Varamedlem: Frode Bergevik – valgt i 2026
Varamedlem: Stian Pedersen – valgt i 2026

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET SCHIØTZGÅRDEN

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

Innhold

1 Navn 4

1-1 Navn og opprettelse 4

1-2 Hva sameiet omfatter 4

2 Rettslig råderett 4

2-1 Rettslig råderett 4

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

3-1 Rett til bruk 4

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5

3-3 Ordensregler 5

3-4 Enerett til bruk 5

4 Parkering 5

4-1 Sameiets parkeringsplasser 5

4-2 Rettslig disposisjonsrett 5

4-3 Vedlikehold og kostnader 6

4-4 Ladepunkt for El-bil ol. 6

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 6

4-6 Gjesteparkering 6

5 Kameraovervåking 7

5-1 Formål 7

5-2 Områder 7

5-3 Personvern 7

6 Vedlikehold og Forsikring 7

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 7 og 8

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 8

6-3 Forsikring 9

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 9
7-1 Felleskostnader 9
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 9
7-3 Heftelsesform 9
8 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold 9
8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 9
8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 9
9 Styret og dets vedtak 10
9-1 Styret - sammensetning 10
9-2 Styrets oppgaver 10
9-3 Representasjon og fullmakt 10
10 Årsmøtet 11
10-1 Myndighet 11
10-2 Tidspunkt for årsmøtet 11
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 11
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 11
10-5 Møteledelse og protokoll 11
10-6 Stemmerett og fullmakt 12
10-7 Beslutninger på årsmøtet 12
11 Elektronisk kommunikasjon 13
12 Ugildhet og mindretallsvern 13
12-1 Ugildhet 13
12-2 Mindretallsvern 13

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Sameiet Schiøtzgården.

1-2 Hva sameiet omfatter.

Sameiet består av 40 boligseksjoner på eiendommen gnr.56 bnr.2194 i Stavanger kommune.

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

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett.

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

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

Eier av seksjon som ikke selv bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersonens bopeladresse til styret.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk.

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

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.

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

3-3 Ordensregler.

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

3-4 Enerett til bruk.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanlegget kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 25 sjette ledd.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser.

Sameiet har parkeringsplasser i garasjeanlegg i underetasje, samt utvendige parkeringsplasser på sameiets eiendom i henhold til seksjoneringsdokumenter. Hver seksjon disponerer en oppmerket parkeringsplass, merket med tilhørende boenhet. Det er kun tillatt å parkere på godkjente parkeringsplasser. Ulovlig parkerte kjøretøy kan fjernes for eiers regning.

4-2 Rettslig disposisjonsrett.

(1) Parkeringsplassene er seksjonert, tinglyst og disponeres fritt til sitt formål av tilhørende seksjonseier, såfremt det ikke kommer i konflikt med ledd (2), (3) eller (4).

(2) Plassen må holdes ryddig og oversiktlig så den ikke er til sjenanse eller fare for andre. For eksempel blokkering av sikt og annet som kan føre til farlige situasjoner må ikke forekomme.

(3) Når styret finner det påkrevd, kan de kreve at en eller flere parkeringsplasser er tom for et kortere tidsrom, skriftlig varsel må gis minimum to uker på forhånd. Tidsrommet må ikke vare lengre enn påkrevd.
Krav om tømming av parkeringsplass kan for eksempel forekomme om det er behov for inspeksjoner, nye installasjoner, reparasjoner, vedlikehold eller annen service på bygningsmassen som fordrer at plassen er tom.
Om seksjonseier ikke vil rydde plassen som forespurt, kan styret få den ryddet for seksjonseiers regning. Styret plikter så langt det lar seg gjøre, å stille alternativ plass til disposisjon.

(4) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-3 Vedlikehold og kostnader.

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen og parkeringsplasser, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige og utvendige flater og dekker.
Kostnader til drift og vedlikehold av sameiets parkeringsplasser fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken – dette inngår i de månedlige felleskostnadene seksjonseierne betaler.

4-4 Ladepunkt for El-bil ol.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til egen parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.
Denne vedtaksbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

4-6 Gjesteparkering.

Når gjesteparkering er ledig kan den fritt benyttes av gjester til beboere i sameiet under følgende forutsetninger:

(1) Gjesteparkeringen kan ikke reserveres, her gjelder først til mølla prinsippet.

(2) Gjesteparkeringen kan maks benyttes 48 timer sammenhengende om gangen.

(3) Ved bruk av gjesteparkering skal parkeringsbevis legges godt synlig foran i bilens frontrute. Hver seksjon får utdelt 1 stk parkeringsbevis.

(4) Kjøretøy på gjesteparkering uten at pkt. (2) og (3) er oppfylt, kan taues bort for eiers regning.

5 Kameraovervåking

5-1 Formål

Formålet er å forebygge og oppklare alvorlige brudd på sameiets vedtekter og ordensreglement og sikkerhet.

5-2 Områder

Overvåkingen dekker parkeringsområdet og inngangspartier. Dersom kamera settes opp andre plasser må berørte beboere gi sin tilsluning.

5-3 Personvern

Styret har har ansvar for overholdelse av lovverk. Alle har rett til insyn og sletting av opptak som berører dem. Opptak legres opptil 30 dager.

6 Vedlikehold og forsikring

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseier er ansvarlig for at «Waterguard/Aqualarm/vannstopper» i boenhet, kontinuerlig er tilkoblet og operativ

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

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

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

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

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

(7) Seksjonseier som selv monterer/bygger innretninger på fellesareal, slik som levegg, gjerder og lignende, har selv det fulle vedlikeholdsansvaret for innretningen. Dette vedlikeholdsansvaret gjelder også for fremtidige eiere av seksjoner med selvmonterte innretninger. Vedkommende seksjonseier er videre ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eller på fellesareal, som måtte være forårsaket av innretningen.

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen og bygningsmassen til enhver tid er forsikret av et godkjent forsikringsselskap, og at sameiet også har huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

(2) Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

8-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og inntil fire andre medlemmer og vararepresentanter. Leder skal velges særskilt av årsmøtet. Styret skal bestå av minimum 3 styremedlemmer og minimum 1 varamedlem.

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

(3) Bare fysiske personer kan være styremedlem.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret kan benytte elektronisk kommunikasjon for informasjon og skriv, herunder forhåndsvarsel og innkalling til årsmøtet, som sendes ut til seksjonseierne.

Seksjonseierne blir ansvarlige for å oppdatere styret på sin e-postadresse. Man samtykker dermed til at denne benyttes for kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseiere som ikke har e-post vil fortsette å motta kommunikasjon per post.

12 Ugildhet og mindretallsvern

12-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

12-2 Mindretallsvern

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

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13.mai 2019.
Endret på årsmøtet 30. april 2021, 22. mai 2023, 10. juni 2024

Sist endret på årsmøtet 19. juni 2025

ORDENSREGLER for sameiet SCHIØTZGÅRDEN

Formål og omfang

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

2. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

3. Styret plikter å påse at ordensreglene blir overholdt. Parkerings reglene er å anse som en del av ordensreglene.

Aktiviteter og støynivå

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

5. Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates kun i tidsrommet:
   - På hverdager mellom klokken 08:00 og 20:00.
   - Lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

6. Beboerne skal sørge for:
   - At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
   - Å kontrollere og rense vannlås, slanger/koblinger mot vaskemaskin, oppvaskmaskin og lignende med jevne mellomrom for å sikre at morkne/defekte slanger blir skiftet-ut/erstattet, for å hindre lekkasjer som og kan skade tilstøtende boenheter.
   - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne, sørge for god ventilasjon for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet, eller er til sjenanse for andre.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sameier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At balkonger og svalganger ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Å melde alle skadesaker til styret.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

7. Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer

8. Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene/kjeller. Det er forbudt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer.

9. Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papp og papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

10. Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

11. Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

12. Ytterdører, inkl. garasje skal alltid være låst. Fellesdører skal alltid være lukket. Lyset slukkes etter bruk i kjeller/boder.

Kjøring og parkering

13. Hver seksjon disponerer en oppmerket parkeringsplass, merket med tilhørende boenhet. Det er kun tillatt å parkere på godkjente parkeringsplasser. Ulovlig parkerte kjøretøy kan fjernes for eiers regning. Kjøring og parkering utenom tildelte plasser på gårdsplassen er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring og parkering. Ved bruk av gjesteparkering skal parkeringsbevis legges godt synlig foran i bilens frontrute. Hver seksjon har fått utdelt 1 stk. parkeringsbevis (kan ”bestilles” hos styret).

Dyrehold

14. Det er forbudt å holde dyr i sameiet.
    Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.
    Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

15. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Brannvern

16. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
    Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Eierskifte

17. Sameiere som selger eller leier ut sin(e) leilighet(er) plikter å melde dette til sameiets styre. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og regler.

Brudd på ordensreglene

18. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ordensreglene er utdrag av, og et supplement til Sameiets VEDTEKTER, som er vår "lov".

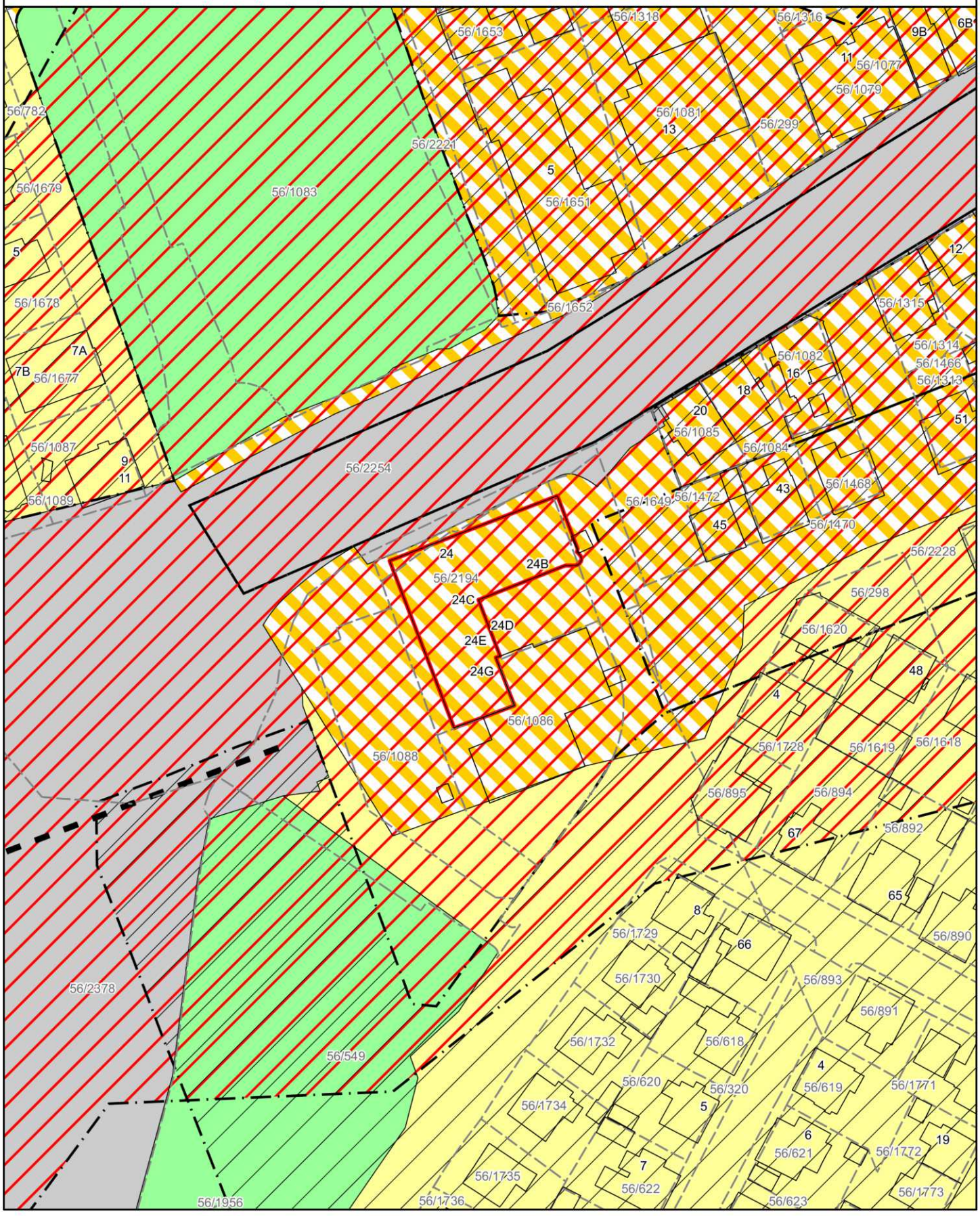
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2194/0/21
Dato: 2026-04-30
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



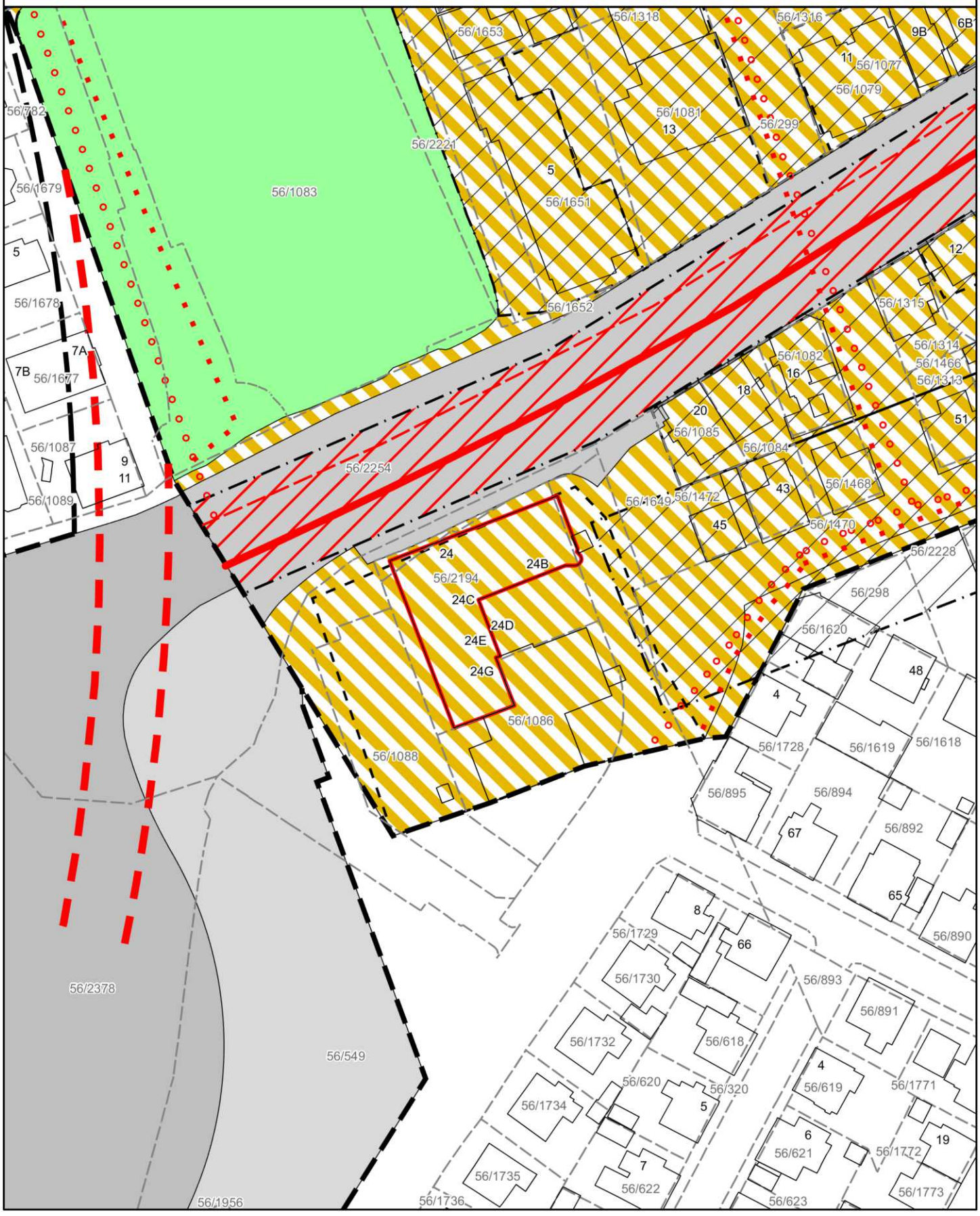
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2194/0/21
Dato: 2026-04-30
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



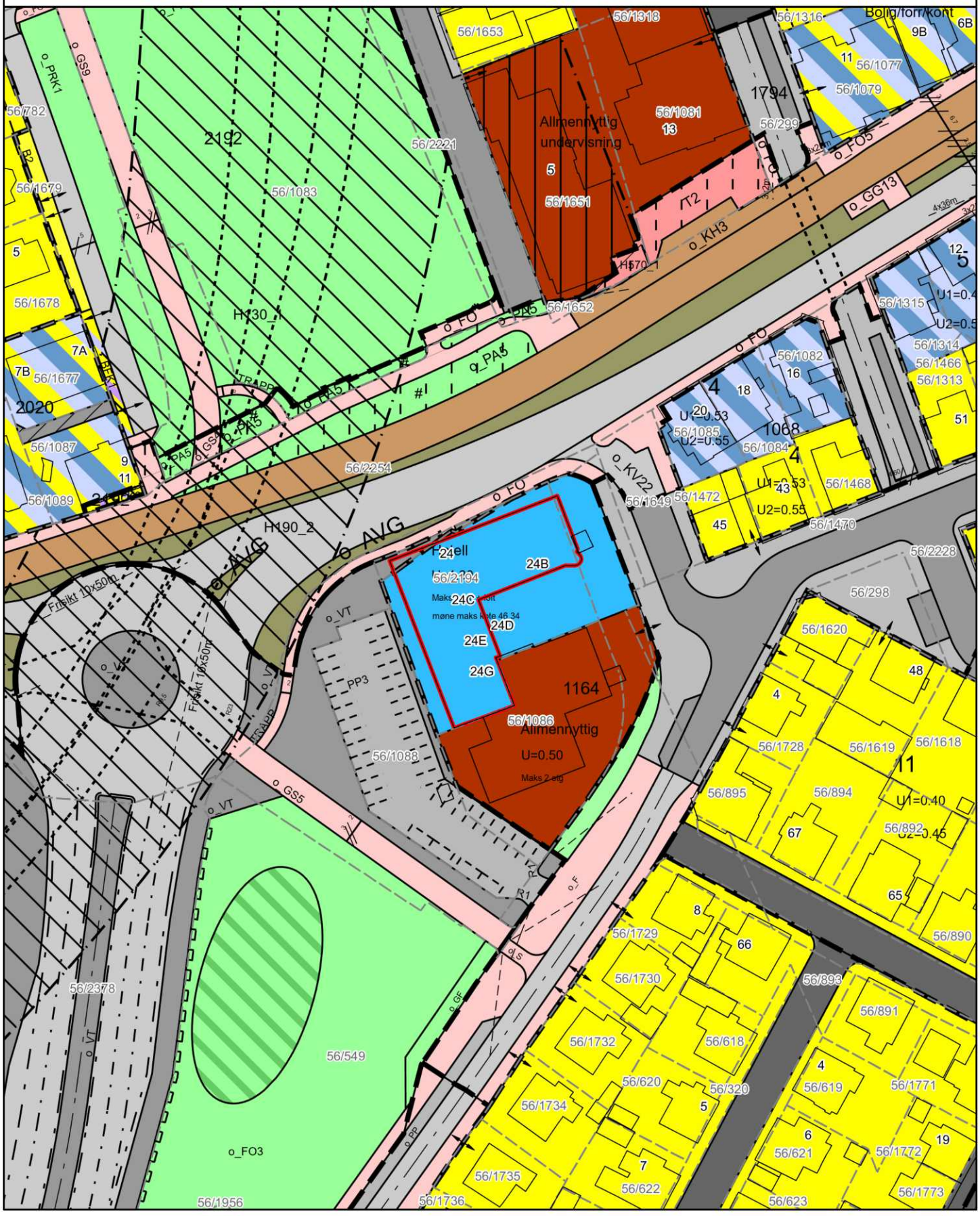
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2194/0/21
Dato: 2026-04-30
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1164
Ikrafttredelsesdato: 28.9.1987

Stavanger kommune

N



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1164 FOR MADLAVEIEN 24 OG 26 OG TJODOLVS GATE 1

Datert 20.11.1986.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 28.09.1987 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

*****

§ 1. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Denne bebyggelsen kan fornyes eller erstattes etter retningslinjer gitt i plan eller i disse bestemmelsene.

§ 2. All parkering skal skje på egen grunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer, jfr. bygningslovens § 69.

§ 3. Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av støy, røyk, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.

§ 4. Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsene innenfor bygningslovens ramme dersom det tjener planens formål.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	05.05.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	2194	Fnr:		Snr:	21
Adresse:	Madlaveien 24						

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:	5110,87

* 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.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 30.04.2026 14:26

Eiendom 1103-56/2194/0/21

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	09.08.1990	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	56	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2194	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	21	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Madlaveien 24	4010 Stavanger	Våland 7	Våland	Domkirken og St. Petri

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	4718461			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	23.01.1990	Areal, bolig (bruk/brutto)	2837/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	17.08.1990	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	40	Areal, totalt (bruk/brutto)	2837/0	Energikilde	
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0207		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0208		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0209		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0210		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0307		Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken

H0308	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0309	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0310	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0311	Hovedetasje	75	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0408	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0409	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0410	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	75	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	9	501/0	0/0	501/0
H02	Hovedetasje	10	517/0	0/0	517/0
H03	Hovedetasje	11	517/0	0/0	517/0
H04	Hovedetasje	10	517/0	0/0	517/0
K01	Kjelleretasje	0	785/0	0/0	785/0

Stavanger kommune

Kommunalavdeling byutvikling **Byggesaksavdelingen**

Per S.Bjørgås Eiendom A/S Bogafjell Legesenter

4325 SANDNES

Stavanger, 20.09.2000

Deres ref:
Vår ref: JAN-99/06398 -013
Ark: BYG 56/2194
Jnr: 050744/00

Ferdigattest
Gnr./bnr. 56/2194. Byggested: Madlaveien 24,

Tiltakshaver: Per S.Bjørgås Eiendom A/S Bogafjell Legesenter
Tiltakets art: BRUKSENDRING/OMINNREDNING

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling(bygningsrådet)21.07.1999 (KBU 1367/99) og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Kjell Viste
sjefsingeniør

Jarle Angelsen
avdelingsingeniør

Kopi til:
Rogaland Handverker Senter A/S, Strandgt. 7, 4307 SANDNES

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 20.08.90
Ref.: JM/ako
Ark.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 56, bnr. 2194, Madlaveien 24 tilhørende Madlaveien 24 A/S v/Arne Flaten og utført etter bygningsrådets vedtak av 30.03.89 sak 368 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Utsparinger for el.kabler, rør og kanaler i branncellebegrensede konstruksjoner i kjeller må tettes i brannklasse A-60.
2. Ventilasjonsanlegget i garasjen må ferdigstilles i henhold til godkjente planer.
3. Vegg i Odd Fellowgården mot parkeringsplassen må oppføres som brannvegg A-120 8 m ut fra nybygget.
4. Tilkobling til Odd Fellowgården må utføres slik at det ikke fører til vannlekkasje inn i Odd Fellowgården.
5. Det må dokumenteres at ikke trinnlyd, gjenklang og lyd fra utendørskilder overskrider byggeforskriftenes krav.
6. Brannsikring av tak over Odd Fellowgården må ferdigstilles i henhold til vårt brev av 08.08.90, pkt. 6.
7. Vinduer over 1. etg. skal ha barnesikring.
8. Vinduer med glass lavere enn 70 cm over gulv skal ha rekkverk med høyde min. 70 cm.
9. Utendørsanlegget må ferdigstilles.
10. Rømningstrapp på Odd Fellowgården må remonteres.
11. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må ferdigstilles.

Igangsatt: 23.01.90

Byggemelding mottatt: 29.10.87

Påpekte mangler må være utført innen: 15.09.90

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Jonas Malmei

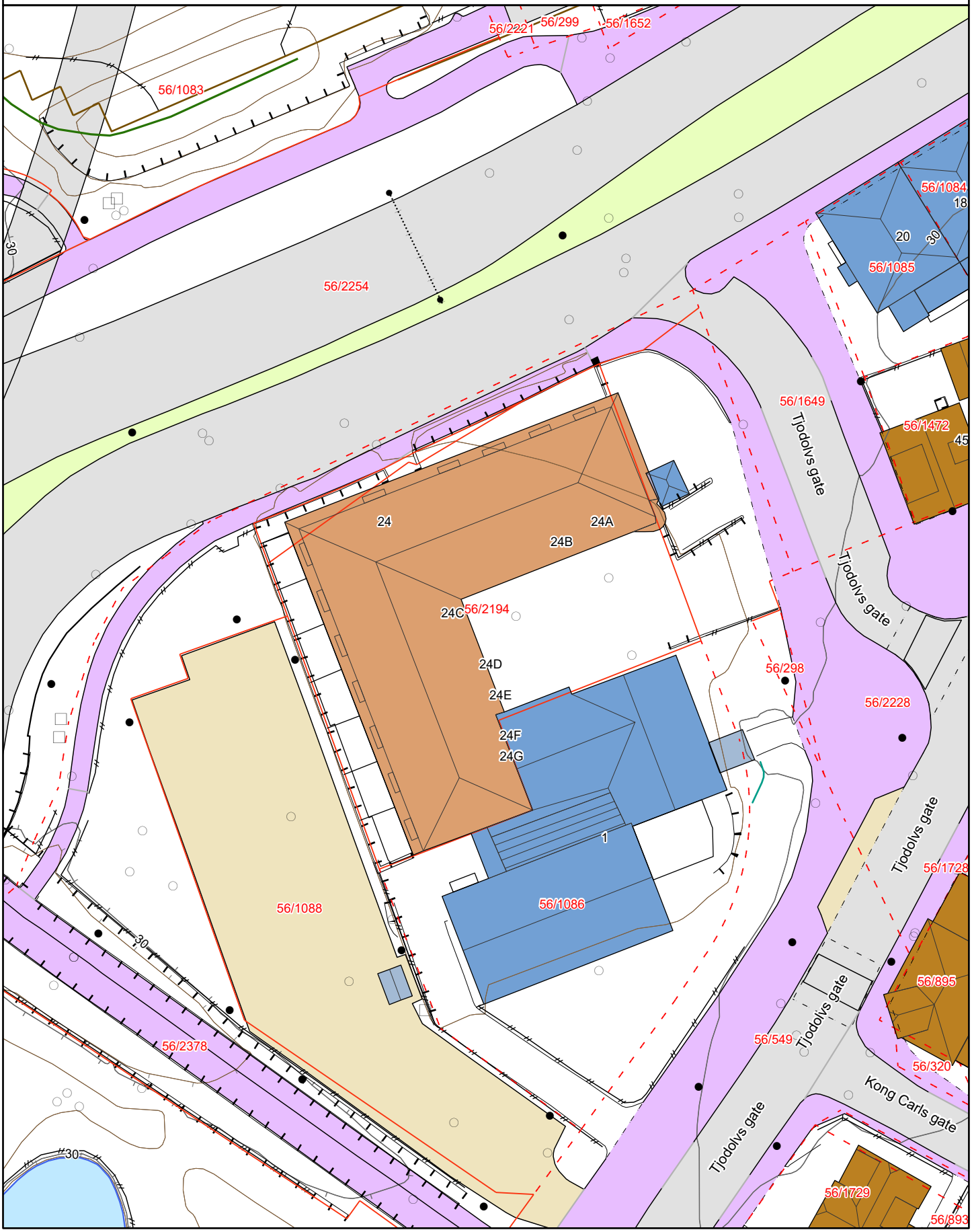
Kopi senddes Brannsjefen
" " Bettikon A/S
" " Skjæveland og Watne
" " Odd Fellow

bjmg51cn.utg

Oversiktskart

Adresse: **Madlaveien 24G, 4010 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/2194/0/21**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1139 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026



Matrikkelkart

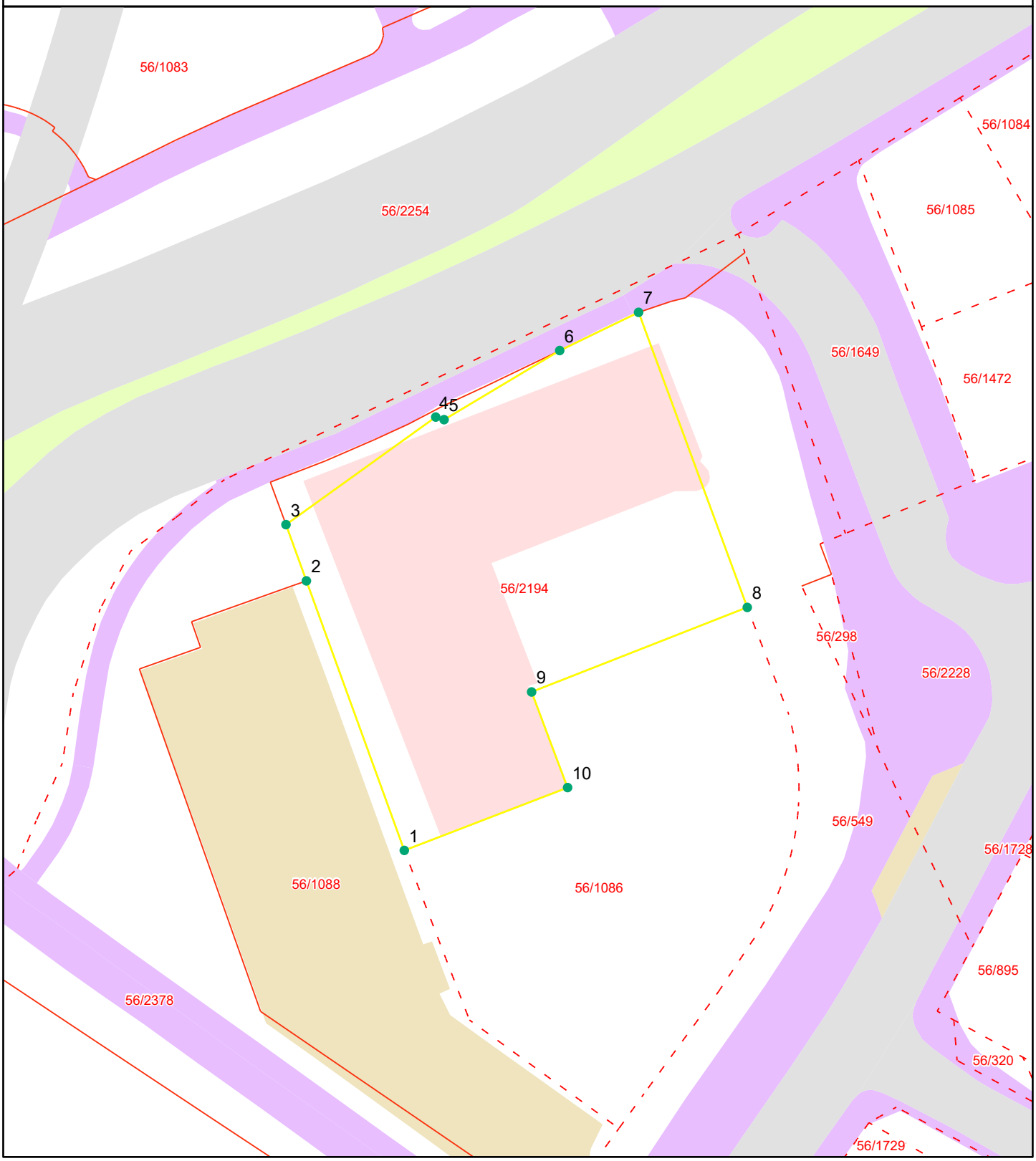
Adresse: **Madlaveien 24G, 4010 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/2194/0/21**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1139 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 30.04.2026

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

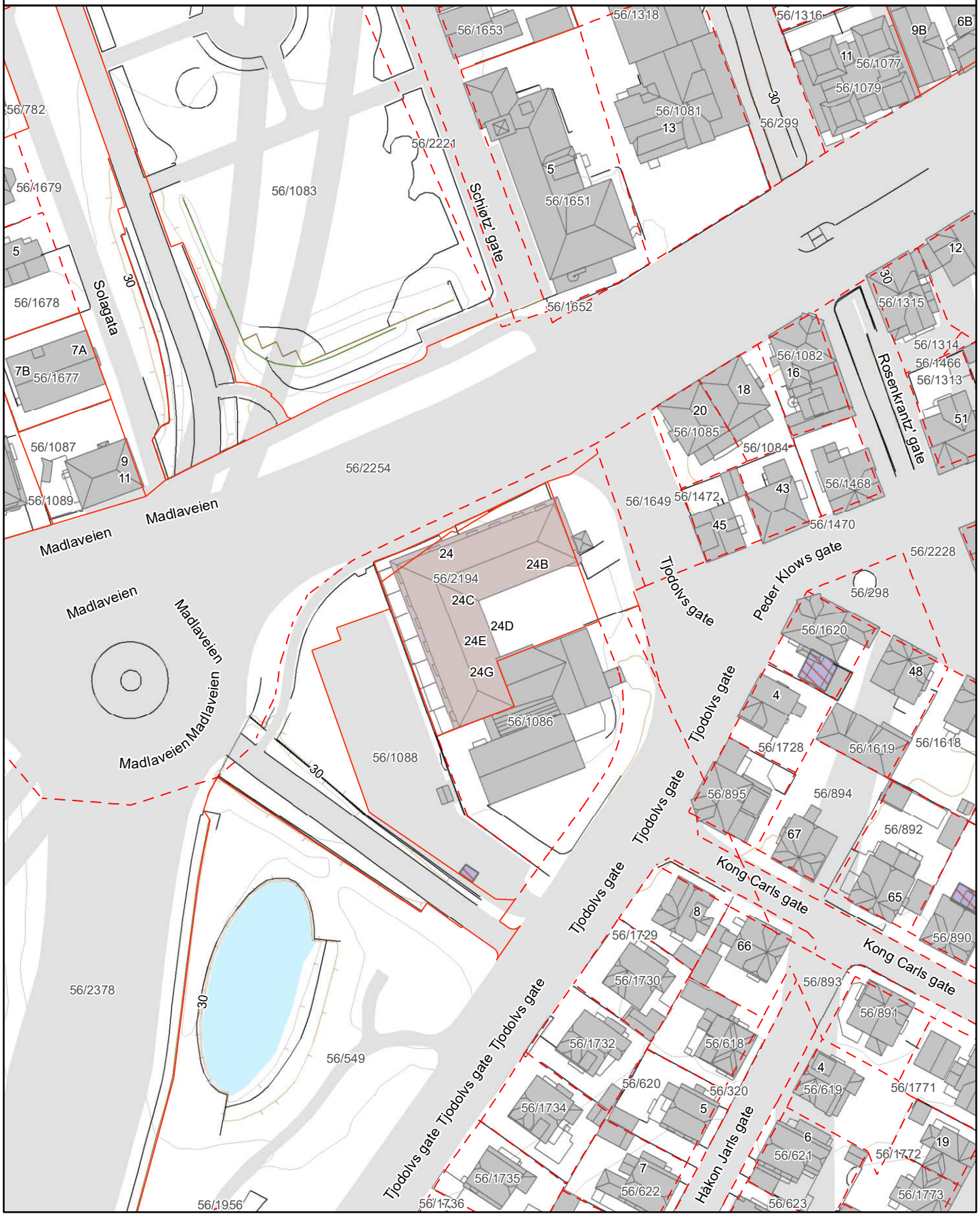
Beregnet areal: 1139 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

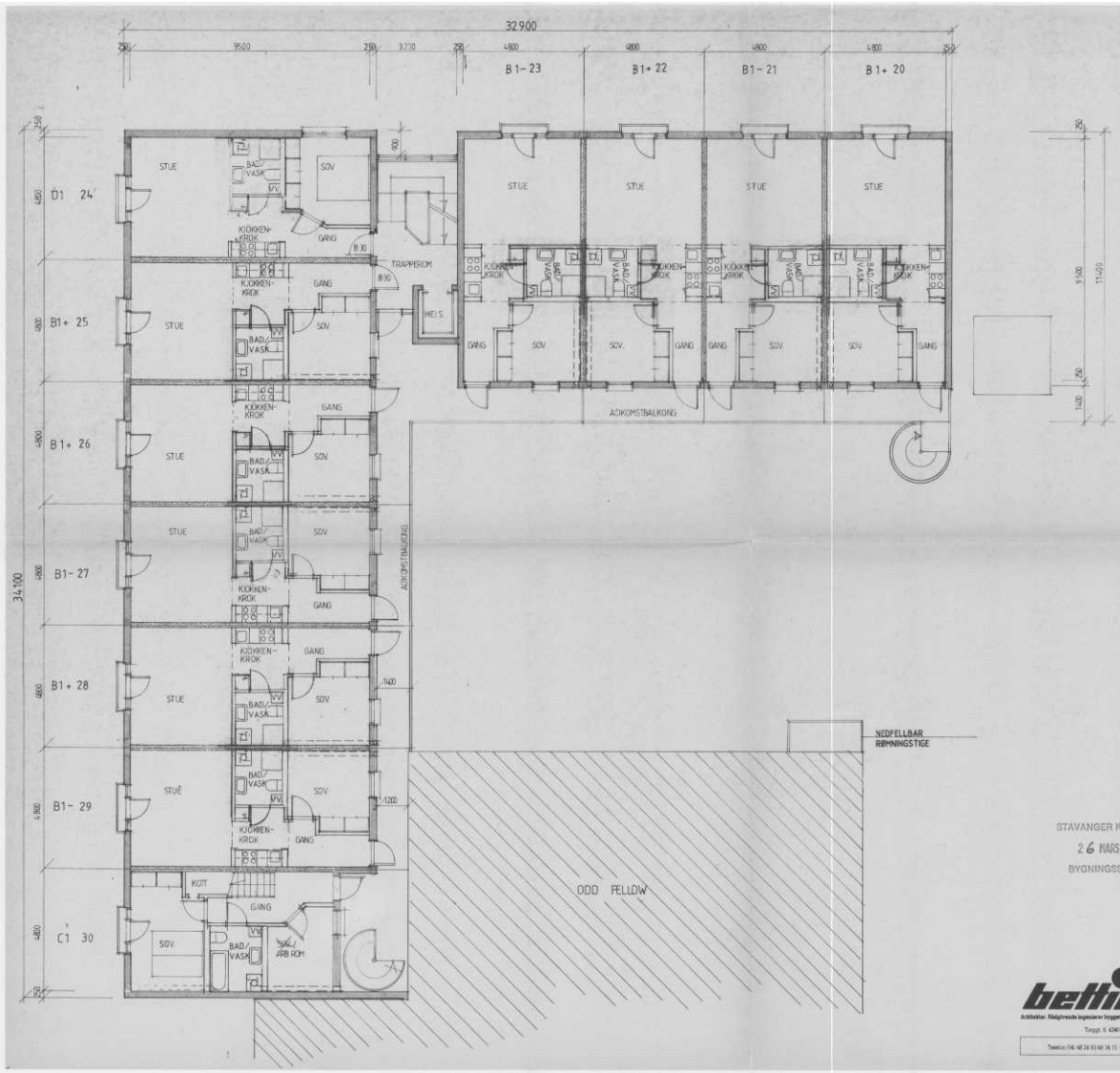
Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540485.59	311681.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.51	0
2	6540510.43	311672.12	Ikke spesifisert	Umerket	Beregnet	10	5.53	0
3	6540515.61	311670.24	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.06	0
4	6540525.52	311684.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.81	0
5	6540525.28	311684.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.46	0
6	6540531.65	311695.5	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	8.11	0
7	6540535.17	311702.78	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	29.07	0
8	6540507.98	311712.81	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	21.44	0
9	6540500.19	311692.91	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.44	0
10	6540491.38	311696.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.19	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2194/0/21
Dato: 2026-04-30
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune





AREALER				
BEBYGD AREAL				923,0 kvm
Leil. type	Antall	Bruksareal=beregn.areal leil.4bod+fellesandel pr. stk.	Totalt	
B	34	52,9 m2	1798,6m2	
D	4	52,9 m2	211,6m2	
C	2	159,6 m2	159,6m2	
Totalt	38		2064,0m2	
Næringsareal			133,0m2	
Garasje			531,0m2	

ELEMENTVEGG
STEDSTØPT BETONGVEGG
TREVEGG

PLAN 3. ETASJE

STAVANGER KOMMUNE
26 MARS 1990
BYGNINGSSJEFEN

Rev	Ant.	Rettelsen gjelder	Sign	Dato
C		BAD, KJØKKEN, DØR, VENT.	ÅG	900314
B		merkering av veggtyper, rømningstrapp	ÅG	900125
A		BAD	O.Ø	891127

Byggeherre: SCHIØTZGÅRDEN MADLAVN. 24 AS
Byggeplass: MADLAVN. 24, STAVANGER

Tegn: ODDBJ Ø. Ekst.for: Ekst.av:
Godkj: Arkivnr:
Mål: 1:100
Dato: 890921
Tegn.nr: 87187-05C

bettikon
Arkitekter. Rådgivende ingeniører byggemiddelk. Prosjekt og byggeledelse
Tinggt. 9, 4340 Bryne
Telefon (04) 48 24 10 (48 34 10) Telefax (04) 48 02 65

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse av Bettikon AS

ADVOKAT
Thorstein Furustøl
Stavanger

DAGBOKFØRT
8 1
17.06.86 10895
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K J Ø T E.

Undertegnede Odd Fellow-Gården Stavanger A/S skjøter og overdrar herved eiendommen

Madlaveien 24 i Stavanger

til

ARNE FLATEN A/S

for en salgssum stor kr. 2.5oo.ooo,- med tillegg av renter som bestemt i kjøpekontrakt.

Både på eiendommen Madlaveien 24 og Tjodolvsgt. 1 i Stavanger tinglyses følgende bestemmelser:

A. Takvannsnedløp og rømningsvei fra eksisterende bebyggelse på Tjodolvsgt. 1 ligger på/over Madlaveien 24. Takutspring på Tjodolvsgt. 1 stikker også inn over grensen til Madlav.24. Tjodolvsgt. 1 forbeholdes stedsevarig vederlagsfri rett til å beholde takvannsnedløp, rømningsvei og takutspring inn over Madlaveien 24, men kjøper gis rett til, for egen bekostning å omlegge disse, men dog slik at funksjonen blir opprettholdt. Eksisterende nødutgang kan dog ikke flyttes, og heller ikke skaffes adkomst ved trapp på fasade mot Tjodolvsgt. Rømningsveien må godkjennes av offentlig myndighet.

B. Eksisterende bebyggelse på Tjodolvsgt. 1 har lufteventiler og inn- og utblåsninger i veggliv i grense mot Madlav. 24. Madlav. 24 plikter å påse at disse funksjoner ikke blir hindret ved utbygging av Madlav. 24. Madlav. 24 har dog rett til å forlenge inn- og utblåsningskanaler gjennom sitt bygg, men Madlavn. 24 må for egen regning bekoste eventuelle nye vifter som dette måtte foranledige. Ved utbygging av Madlav. 24 forelegges ventilasjonsplaner for utblåsning for selger til godkjennelse.

Kjøper må for egen regning flytte fotocelle for flombelysning av Tjodolvsgt. 1.

./.

På eiendommen Madlavn.24 alene tinglyses følgende bestemmelse:

Eieren av Madlav.24 plikter straks å utbedre eller erstatte all bygningsmessig skade som måtte oppstå på Tjodolvsgt. 1 ved utgraving , sprengning eller bygningsarbeider på Madlav. 24. Før noe gravingsarbeide igangsettes på Madlav.24, skal partene i fellesskap foreta befaring av Tjodolvsgt.1 og utarbeide tilstandsrapport, herunder skal de deler av bygget som noen av partene måtte ønske, avfotograferes for kjøpers regning.

På eiendommen Tjodolvsgt. 1 alene tinglyses følgende bestemmelse:

Madlaveien 24 har rett til å oppføre bygg helt inn til nabogrensen mot Tjodolvsgt. 1 uten at Tjodolvsgt. 1 kan protestere mot det. Tjodolvsgt. 1 må uten protest også akseptere den høyde offentlige myndigheter aksepterer at bygg på Madlaveien 24 kan ha, og forøvrig akseptere den utforming og den utnyttelse av eiendommen som myndighetene aksepterer uten å protestere.

Stavanger, 10.juni 1986.

Odd Fellow-Gården Stavanger A/S.

Karl M. Thuestad

Margot Høiland

Kari Fjelland

Haldor Meling

Magne Westlye

Karin Fosså

Rigmor Tau

Rett avskrift bekreftes.
Rogalandsbryggen as
H. Slettvi

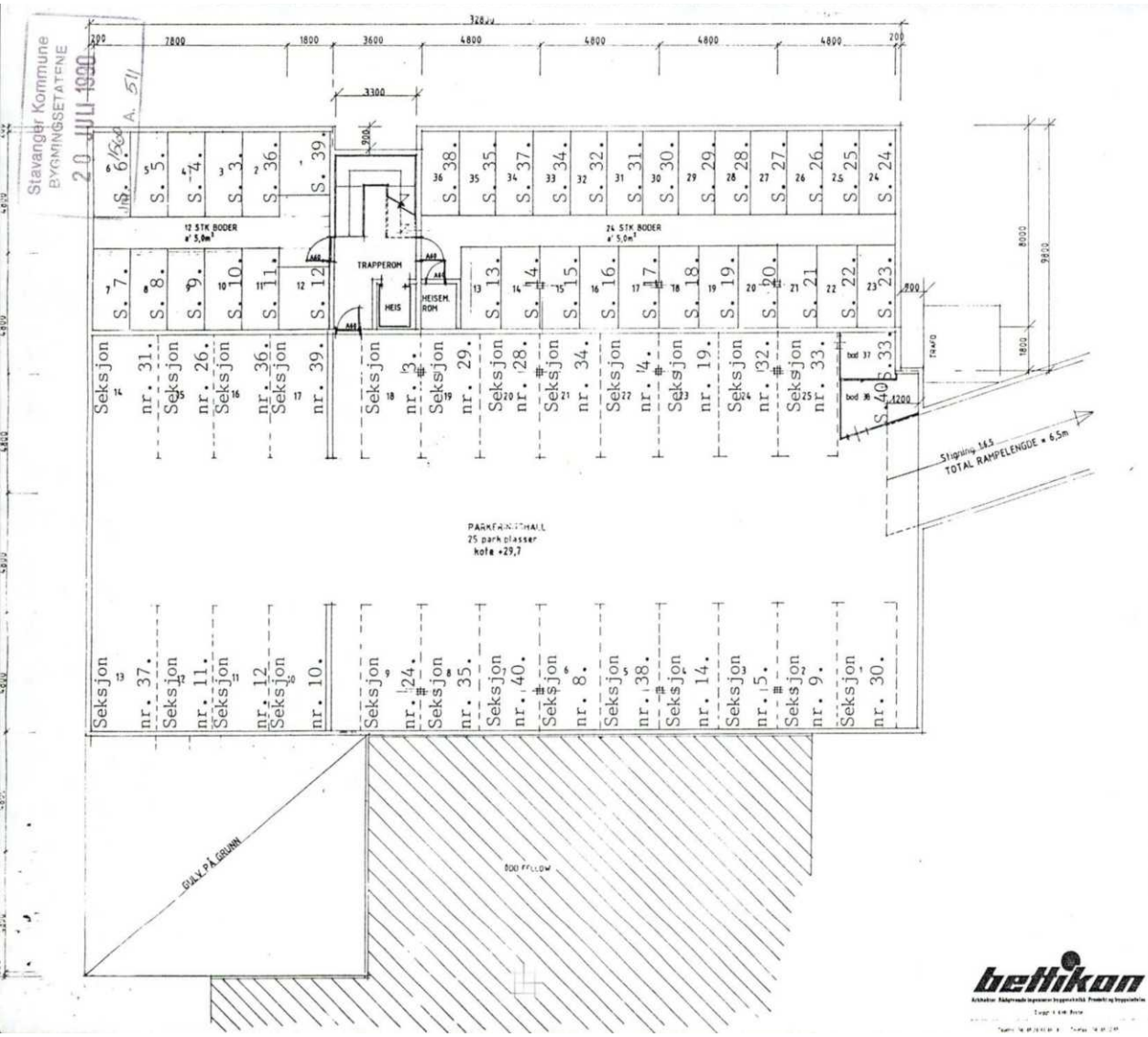
Jeg bekrefter at Karl M. Thuestad, Kari Fjelland, Magne Westlye, Margot Høiland, Haldor Meling, Karin Fosså og Rigmor Tou har undertegnet foranstående skjøte og at alle er over 2o år.

Stavanger, 10.juni 1986.

Th.Furustøl
Advokat.

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 270
Dok.avgift betalt med kr. 50.000,-
Merknad etter tgll. § 11:

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
A. 511



VEGGTYPE A1 — 2 lag 13mm gipsplater på begge sider stender av lynoplateprofiler LR 95 c/c=600mm 100mm mineralull brannklasse A60 lydklasse 54-58dB

AREALER	
BEBYGD AREAL	923,0m²
BRUTTO AREAL KJELLER	768,0m²
1.ETASJE	505,0m²
2.ETASJE	549,0m²
3.ETASJE	549,0m²
4.ETASJE	549,0m²
TOTALT	2920,0m²
ÅPENE MEGLERS ADK.BALKONGER	177,0

PLAN KJELLER

E		BODER	Ag	910307
D	1	BODER	AG	890907
C	1	MÅLSETTING OG AREALKORR.	AG	890113
B	1	HEIS OG HEISEMASKINROM	AG	881128
A	1	NYE BODER OG TRAPPEROM	Ag	880928
Rev.	Ant.	Revideringen gjelder	Sign	Dato

Prosjektnavn: VÅGEMA II
Prosjektnr.: MADLAVN. 24 A.S.
MADLAVN. 24, STAVANGER

Tegn: Kontr.: Godkj.: Arkivref.: 15-06

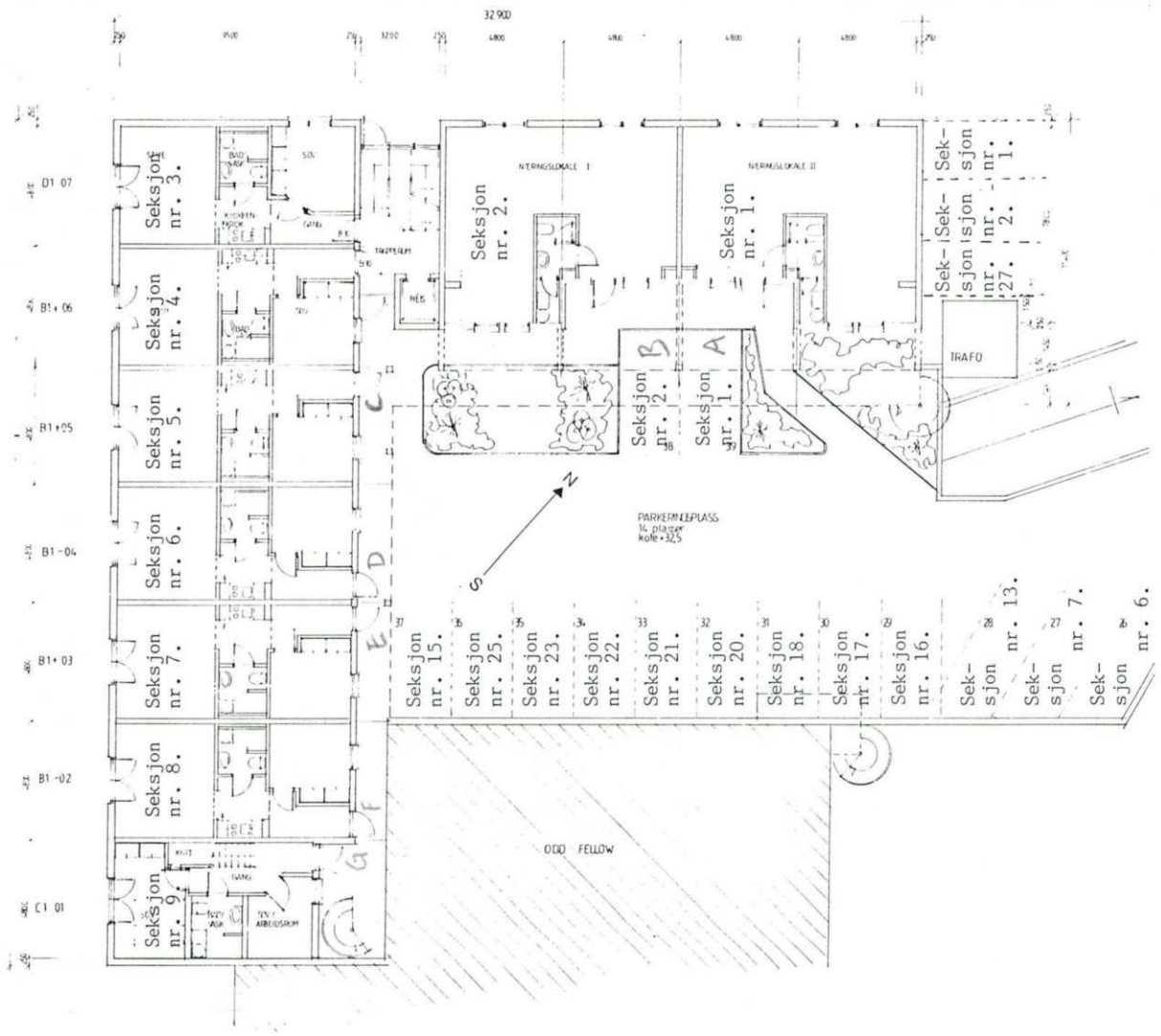
Mål: 1:100 Dato: 880728 Tegn.nr.: 87187-02E

bettikon
Arkitekter Rådgivende ingeniører Byggherrekontroll Prosjektering Byggeledelse

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse av Bettikon A/S

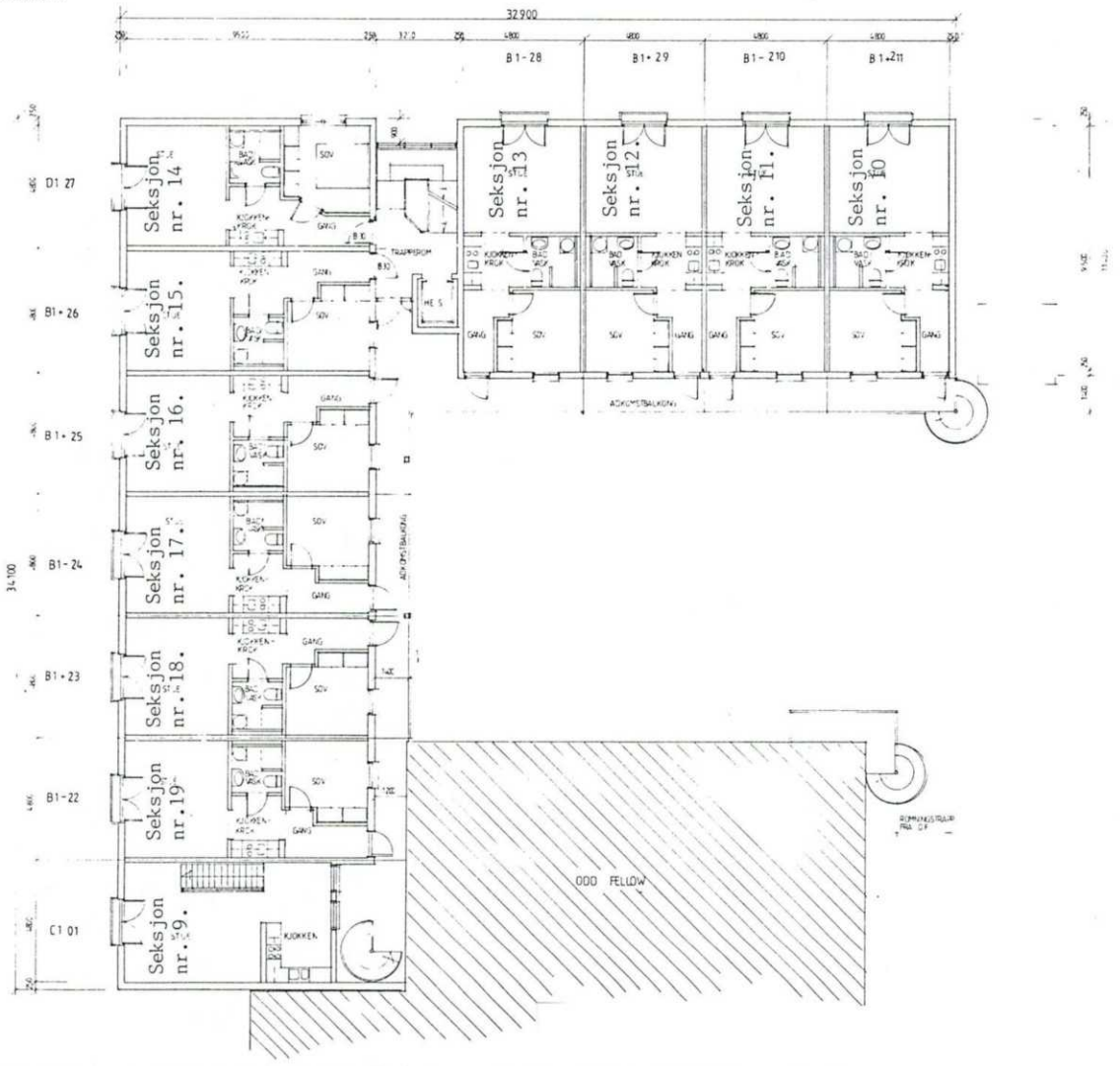
PLAN 1. ETASJE

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
Jnr. 1560 A. 511



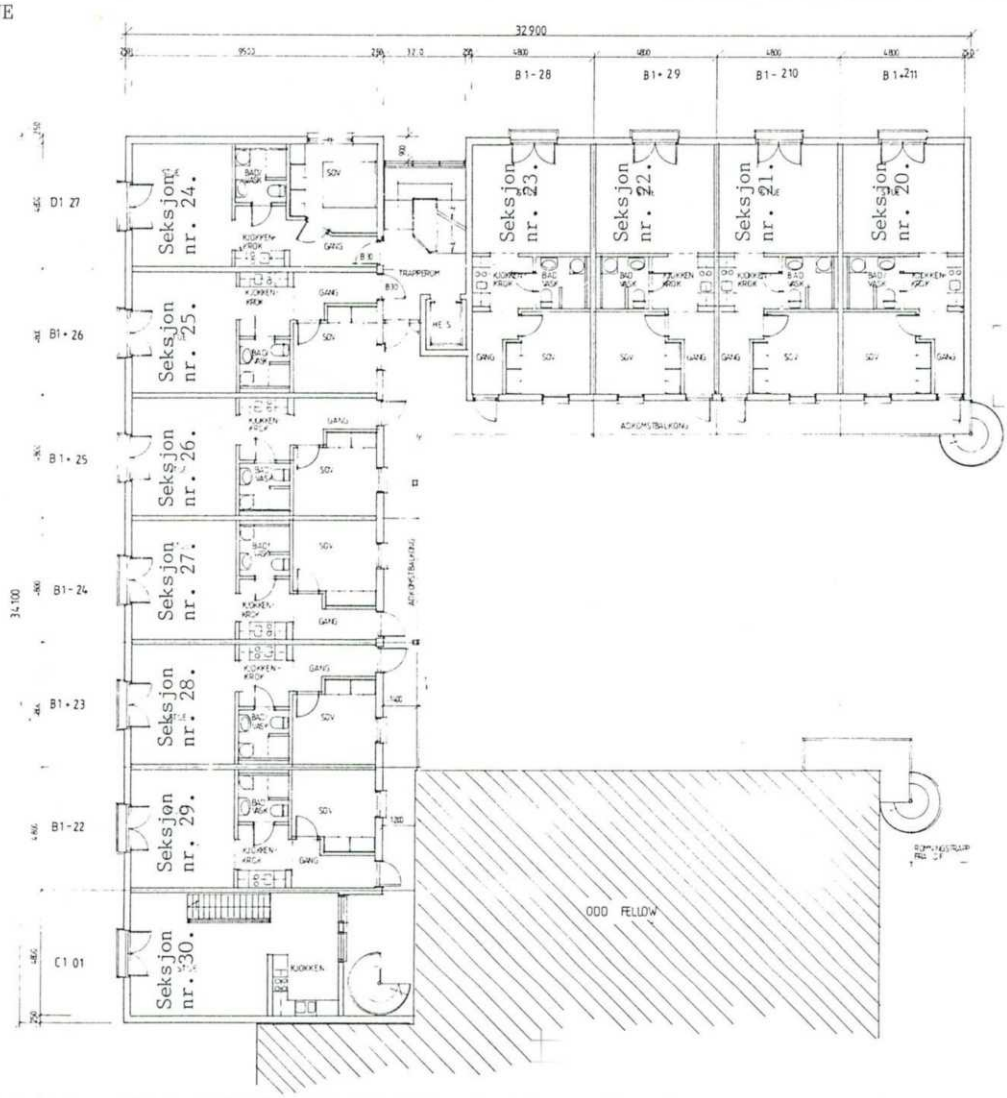
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
Jnr. 1560 A.511

PLAN 2. ETASJE



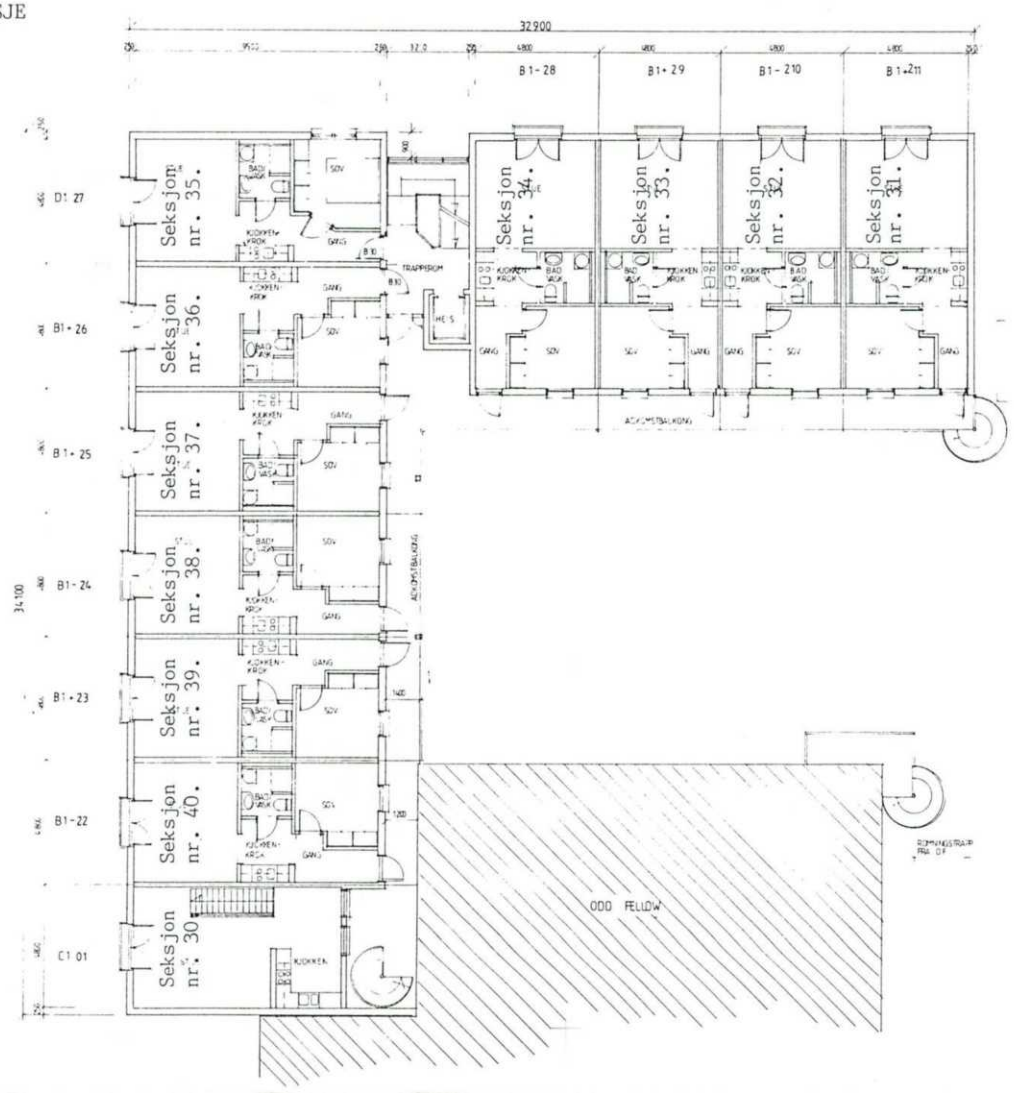
PLAN 3. ETASJE

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
Jnr. 1560 A. 511

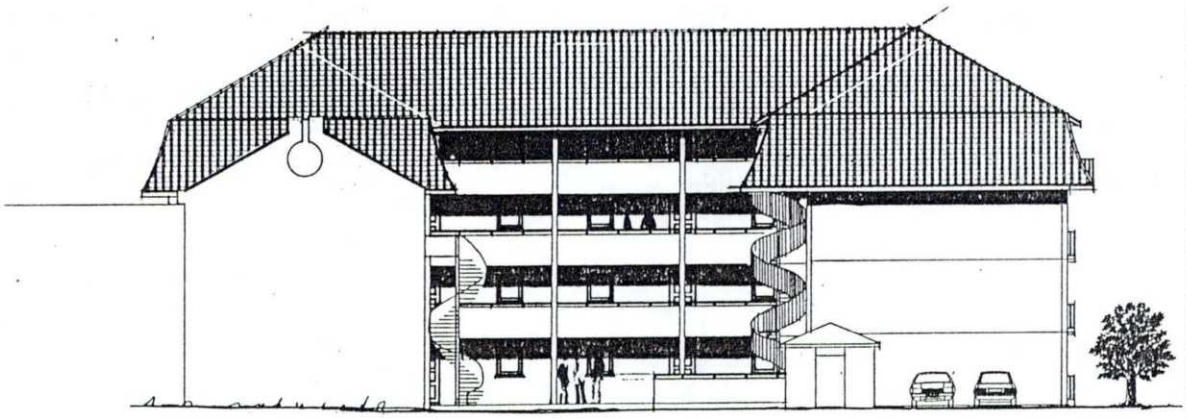


Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
Jnr. 1560 A. 511

PLAN 4. ETASJE



Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1988
Jnr. 15160 A. 511



FASADE NORD-ØST SCHØTZ GT.

FASADE NORD-ØST

Rev.	Ant.		Ag.
	1	TAKET Revideringen gjelder	

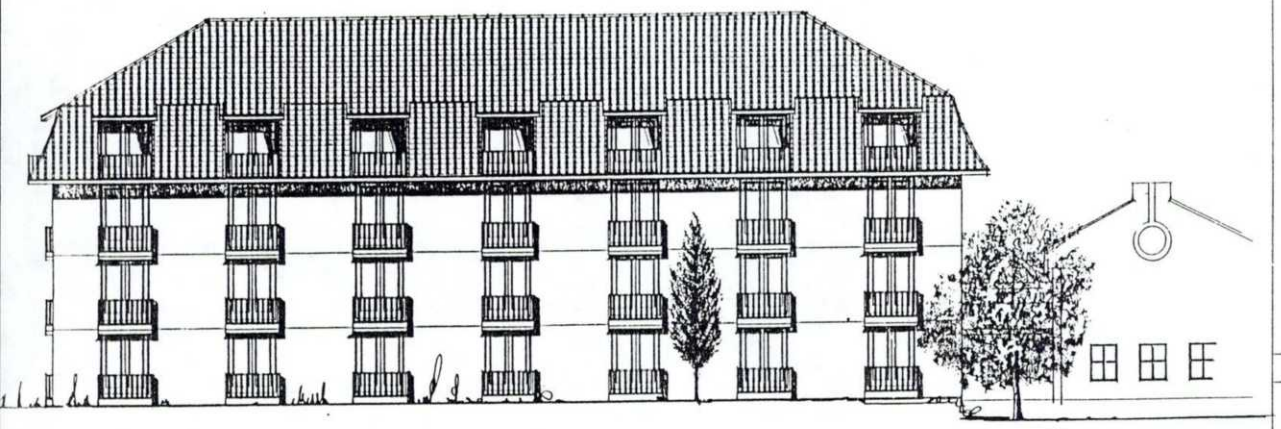
Byggeadresse: VAAGEHAGEN,
MADLAVN. 24 A.S.
MADLAVN. 24, STAVANGER

Tegn.
Godkj.
Mål: 1:100
Dato: 880803
Ark.nr: 14-18
Tegn.nr: 8718?-11A

bettikon
Arkitektur, Rådgivende ingeniør, byggeledelse, Prosjekt og byggeledelse
Tangen 5, 5048 Bergen
Telefon 055 96 34 50 Telefax 055 96 34 10

Tegningen må ikke brukes eller kopieres uten tillatelse av Bettikon A/S

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
Jnr. 1560 A. 511



Fasade Syd-Vest

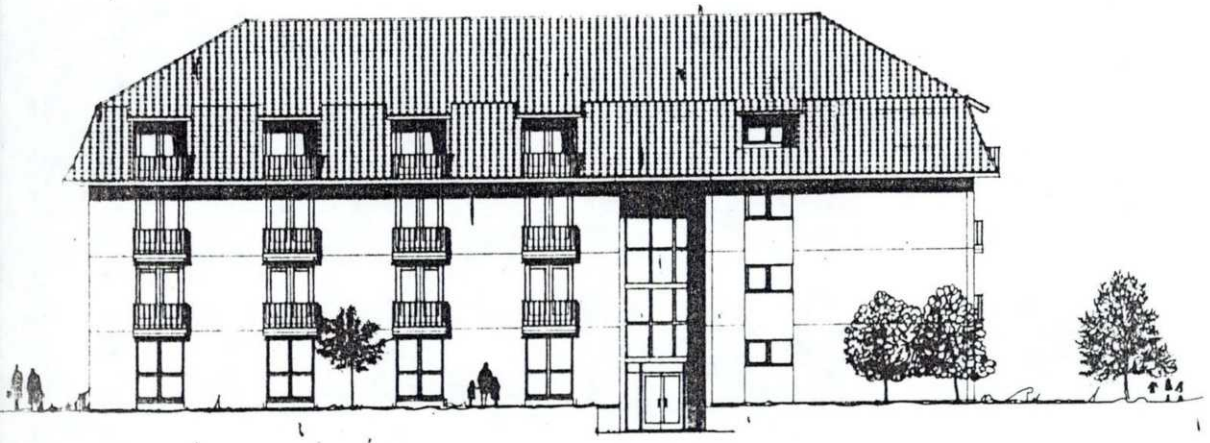
FASADE SYD-VEST

Rev	Ant	Revideringen gjelder	Dato
Byggherre	VAAGEHAGEN, MADLAVN. 24 A.S.		
Byggeplass	MADLAVN. 24, STAVANGER		
Tegn		Kontr	Godkj av
Godkj		Arkivnr	11 16
Målt	1:100	Tegn nr	87187-09A
Dato	880803		

bettikon

Tegningen må ikke kopieres eller kopieres uten tillatelse av Bettikon AS

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
Jnr. 1600 A. 511



FASADE NORD / VEST

FASADE NORD / VEST

C		HIMMELRETN BALK DER	D.ø	891127
B		BALKONGDORER	D.D	890111
A	1	KOPI	Ad.	880803
Rev.	Ant.	Revisjonen gjelder	Dato	

Byggeherre: SCHOITZGÅRDEN MADLAVN 24 A.S

Byggested: MADLAVN 24, STAVANGER

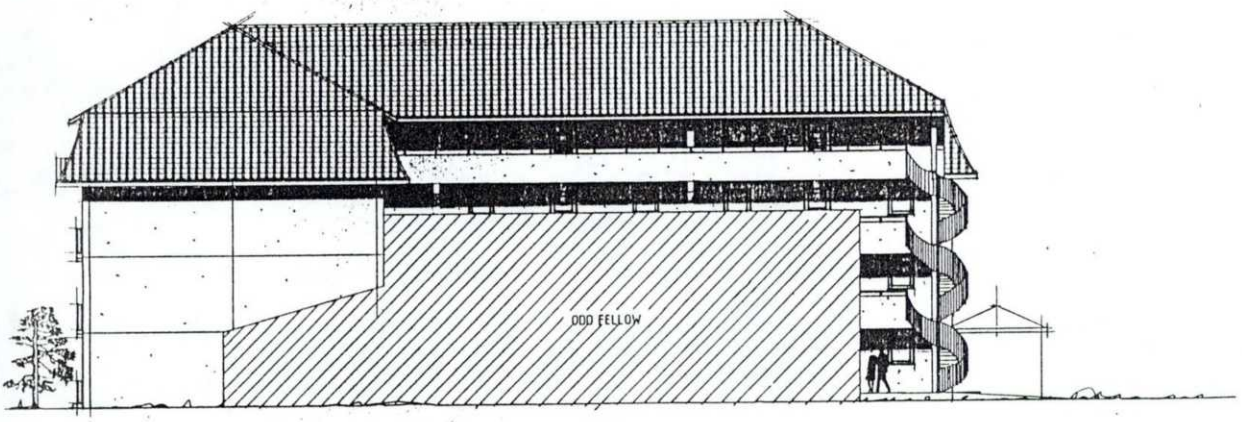
Tegn. | Kontr. | Godkj. | Adresse: N-15

Målf. 1:100

Dato: 880803

Tegn.nr. 87187-08 c.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1990
Jnr. 1560 A.511



Fasade Syd-Øst

FASADE SYD - ØST

Rev.	Ant.	Revisjonstegnet gjelder	Sign.	Dato
Byggeherre		VAAGEHAGEN, MADLAVN. 24 A.S.		
Byggested		MADLAVN. 24, STAVANGER		
Tegn.		Kont. for	Kont. av	
Godkj.		Adresse: N-17		
Målt	1:100	Tegn. nr. 87187-10A		
Dato	880803			

bettum

Arkitekter Rådgivende Ingeniører Byggeteknikk, Prosjekt og Byggeledelse
Postgt. 5, 0040 Oslo
Telefon 242 14 70 / 242 14 10 - Telefax 242 14 88

Tegningen må ikke benyttes eller kopieres uten tillatelse av Bettum AS

EDB
10/10-90

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JUL 1990
1560
Dnr. A. 511

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til: Tinglyst 09.08.1990 - dokumentnr. 116567 4/7 2

Navn	Adresse	Telefon
Eksp. 6/8-90. Kveviks Eiendomsmeglerforr. A/S	Bergelandsgaten 40/42	04-52 39 51

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	56	2194		Stavanger

2. Hjemmelshaver

Navn: Madlaveien 24 A/S

Fødselsnummer

STAVANGER KOMMUNE
1 AUG. 1990
BYGNINGSSJEFEN

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[X] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[X] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:
Gnr. 56 Bnr. 2194 snr. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39 og 40.
Oppmålingssjefen i Stavanger
e. f.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	3/84	21	B	2/84
2	N	3/84	22	B	2/84
3	B	2/84	23	B	2/84
4	B	2/84	24	B	2/84
5	B	2/84	25	B	2/84
6	B	2/84	26	B	2/84
7	B	2/84	27	B	2/84
8	B	2/84	28	B	2/84
9	B	3/84	29	B	2/84
10	B	2/84	30	B	3/84
11	B	2/84	31	B	2/84
12	B	2/84	32	B	2/84
13	B	2/84	33	B	2/84
14	B	2/84	34	B	2/84
15	B	2/84	35	B	2/84
16	B	2/84	36	B	2/84
17	B	2/84	37	B	2/84
18	B	2/84	38	B	2/84
19	B	2/84	39	B	2/84
20	B	2/84	40	B	2/84
Sum teller skal stemme med nevner		43/84	Sum teller skal stemme med nevner		84/84

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Garasjeplasser, parkeringsplasser og boder fordelt iflg. situasjonskart og plantegning for kjeller etasjen.

Dato: 6/7 - 1990

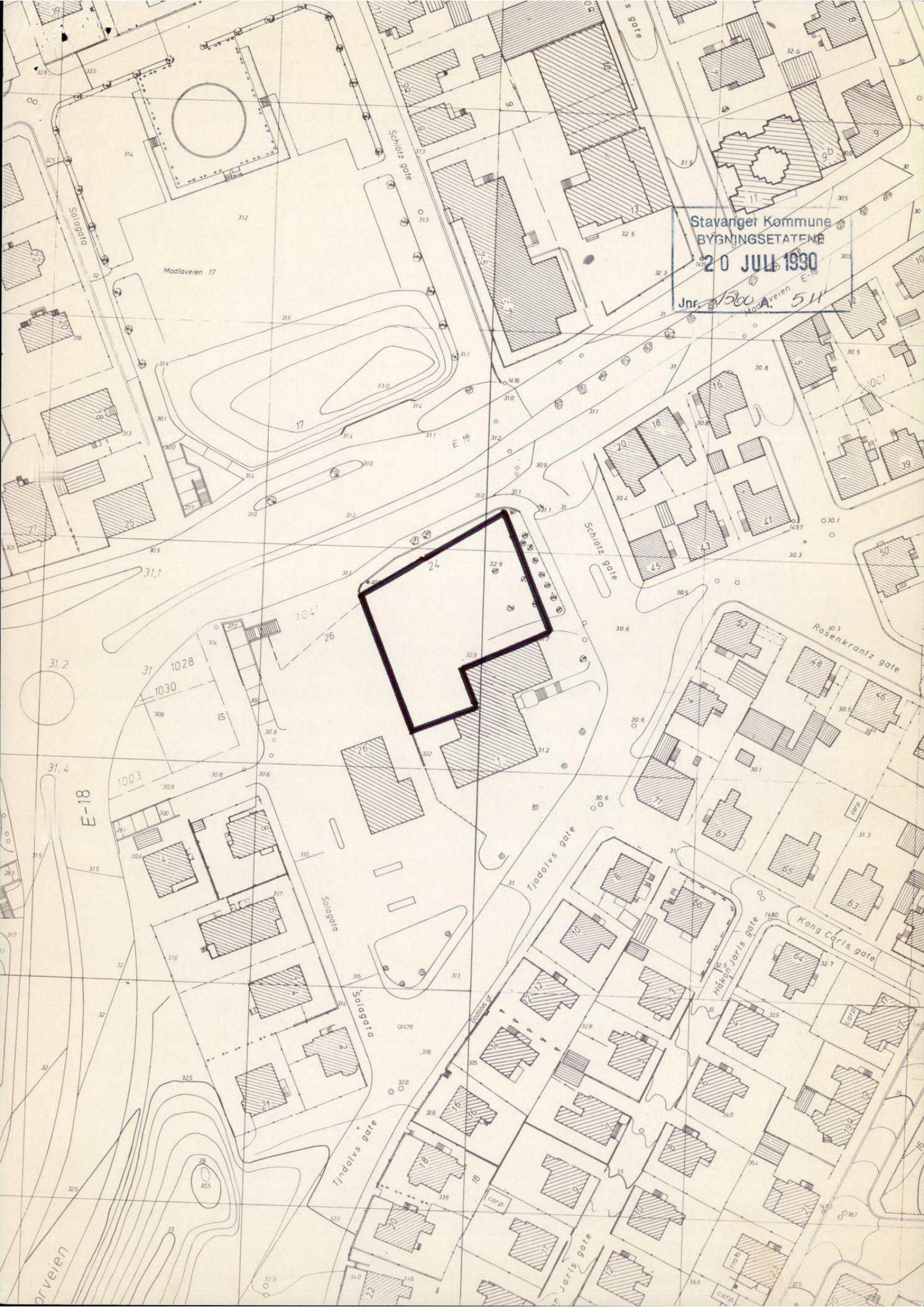
Sted: Stavanger

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

for Madlaveien 24 A/S

Arne Flaten

Tinglysingsstempel


Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
20 JULI 1930
Jnr. 1560 A. 511
Schlølz gate
Madlaveien 17
Solagata
Tjodolvs gate
Rosenkrantz gate
Kong Carls gate
Håkon Jarls gate
E-18

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:
Madlaveien 24, 4010 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 2194, Snr. 21, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260097

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Kine Christensen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 915 74 194

E-post: kine.christensen@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.
