PRIVATMEGLEREN

VÅLANDSBAKKEN 13 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Nabolagsprofil

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vålandsbakken 13 A , 4010 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 990, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 27.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2396 **Eiendomsverdi ref nr:** QV3151

Autorisert foretak: Sæve Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ingve Sæve **Vår ref:** Ingve Sæve

SÆVE TAKST AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Sæve Takst AS

Takst

Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1991

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av papp fra byggeåret. Nivå under sutak er ikke kontrollert.
Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»
Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales.
Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.
Yttervegger med gipsplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.
Takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet mangel på tilkomst.
Byggeåret tilsier lufting i konstruksjonen.
Vinduer i fra 2019. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Malt hoveddør i B30/35db utførelse og terrassedører.
Balkong på ca 17 m2 med papp, imp bord og rekkverk. Nye terrassebord i 2018.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak. Parkett på gulv fra 2016.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Det er fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Ingen synlig membran ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra allrom bak blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.

Badet er i daglig bruk men er 35 år gammel og membran har oversteget sin garanti tid for lengst. Man må beregne å renovere badet i nær fremtid.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hvit utførelse med heltre benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp/stekeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.
Kjøkkenvifte og avtrekk våtrom er koblet til Villaventanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.
Drenering er fra byggeåret.
Grunnmur i betong.
Terrenget er med avrenning ifra bygget.
Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

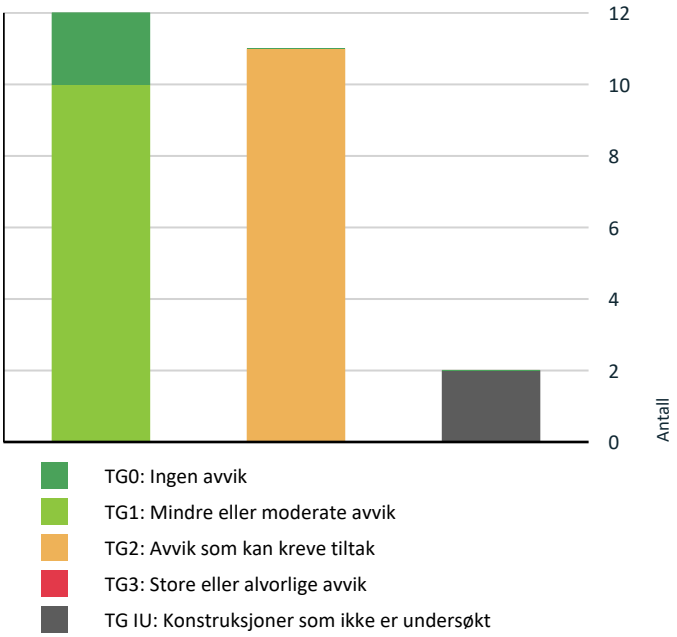
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra originaletegninger. Vegg ved kjøkken er tatt bort.
På plantegning(soverom i stue) er ikke godkjent som soverom nr 2.

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 4 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 24.04.2026 er lest og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
	Utvendig > Vinduer	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1991

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Følgende oppgraderinger er gjort.
Ny enstavs eikeparkett 2016
Nytt kjøkken 2016
Ny baderomsinnredning 2017
Nye vinduer 2019
Nye terrassebord 2018
Ny skyvedørsgarderobe 2016

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av papp fra byggeåret. Nivå under sutak er ikke kontrollert.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.»

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takpapp og undertak er fra byggeåret (1989) og har en alder på 35 år. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både takpapp og undertak.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taket bør følges opp med jevnlige tilstandskontroller, og det anbefales å planlegge utskiftning av takpapp og undertak innen rimelig tid.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp i plast, luftehatter og beslag i sink, fabrikatet har en tendens til å lekke i skjøter. Jevnlig rensing av renner anbefales. Det var oppholdsvær på befaringsdagen og ingen tegn til lekkasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Renner, nedløp og beslag er 35 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader på bygningen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med gipsplater, papp, lekter med lufting og museband samt liggende kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke kontrollert grunnet mangel på tilkomst. Byggeåret tilsier lufting i konstruksjonen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i fra 2019. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med to lags glass stort sett ifra byggeåret med noe utskiftninger. Det ble ikke oppdaget punkterte vinduer på befaringsdagen men må påregnes og skifte vinduene etter hvert da det er fare for at punkteringer kan forekomme. Punkterte vinduer er vanskelig og oppdage da det ofte kreves spesielle lysforhold for og oppdage dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskiftning av eldre vinduer etter hvert, da det er risiko for punktering av glassene, noe som kan føre til redusert isolasjonsevne, dugg og fuktskader i karm og ramme.
Regelmessig kontroll anbefales for å oppdage eventuelle punkteringer tidlig og unngå følgeskader.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt hoveddør i B30/35db utførelse og terrassedører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 17 m2 med papp, imp bord og rekkverk. Nye terrassebord i 2018.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tettesjiktet (papp) på balkongen er fra byggeåret og er nå 35 år gammelt. Dette innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det må påregnes økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tettesjiktet bør følges opp jevnlig og vurderes for vedlikehold eller utskifting, da alder medfører økt risiko for slitasje og lekkasjer. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det oppstå fuktskader i underliggende konstruksjoner.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak. Parkett på gulv fra 2016.

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er fliser på gulv med fliser på vegger og hvitmalt tak. Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Ingen synlig membran ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Badet er i daglig bruk men er 35 år gammel og membran har oversteget sin garanti tid for lengst. Man må beregne å renovere badet i nær fremtid.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og hvitmalt tak.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Ingen synlig membran ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall på gulvet mot sluket, noe som ikke oppfyller kravene til fallforhold i henhold til forskriftene på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og dokumenteres at det er membran ført ned i sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Manglende fall og usikkerhet rundt membranens utførelse kan føre til vannlekkasjer og skade på omkringliggende bygningsdeler.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Ingen synlig membran ned i sluk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er 35 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør etableres dokumentasjon på utført membran, samt vurderes utskifting av membran og sluk, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende synlig membran og høy alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Ingen synlig membran ned i sluk.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Ingen synlig membran ned i sluk med for lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

Baderoms seksjon, wc og dusjkabinett fra 2016.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

ETASJE 4 > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra allrom bak blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra allrom bak blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.

KJØKKEN

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i hvit utførelse med heltre benkeplate og stålvask. Det er integrert induksjon topp/stekeovn, oppvaskmaskin og med plass til kjøleskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

Årstall: 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 4 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte og avtrekk våtrom er koblet til Villaventanlegg.

Årstall: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i kobber fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrørene er 35 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannrørene bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av å ikke gjøre tiltak er økt risiko for vannskader som følge av slitasje og potensielle lekkasjer i eldre rør.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene er 35 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsrørene bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da risikoen for plutselige feil øker med alderen.
Ved oppgradering av våtrom anbefales det å vurdere utskiftning av rørene for å redusere risikoen for vannskader og driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for Villaventanlegget er passert.

Det er noe begrenset avtrekk fra badet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da anlegget er 35 år gammelt.

Tilstandsrapport



Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygget oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er 35 år gammel, og mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør vurderes utskifting av dreneringen, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for fuktinntrengning i kjeller og skade på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget er med avrenning ifra bygget.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vann- og avløpsrørene er ca. 35 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både utvendige vann- og avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å gjennomføre en grundig tilstandsvurdering av de utvendige vann- og avløpsledningene, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser.

Konsekvensen av ikke å undersøke eldre rør er økt risiko for lekkasjer, brudd eller driftsstans, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og vannskader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Helse, miljø og sikkerhet er konrollert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

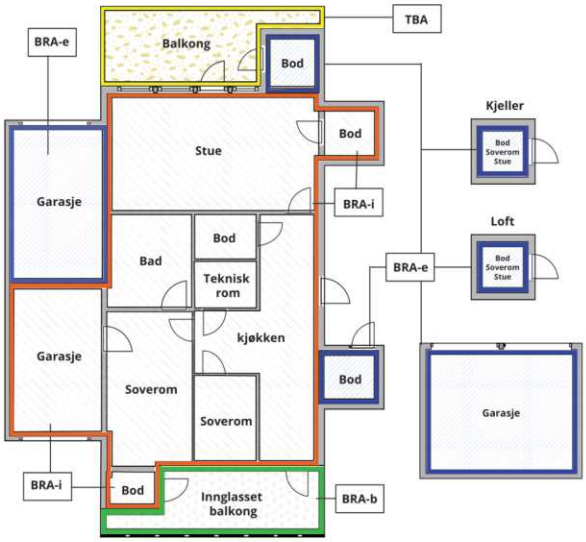
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 4	78			78	17
SUM	**78**				**17**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 4	Vindfang, bod, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom, allrom		

Kommentar

Arealmålinger er utført etter ny standard NS 3600:2018.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik fra originaletegninger. Vegg ved kjøkken er tatt bort.
På plantegning(soverom i stue) er ikke godkjent som soverom nr 2.

Nyere håndverkstjenester

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	David Torgersen	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	990		3	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Vålandsbakken 13 A

Hjemmelshaver
Torgersen David

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet fra 1991 som ligger i 4 et, med tilknyttning til Sameiet. Det er en oppstillingsplass for bil i lukket garasje anlegg. Eiendommen ligger i ett bolig/næring område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/næring/bebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for sameiet/borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	21.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QV3151

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260068

Selger 1 navn
David Torgersen

Gateadresse
Vålandsbakken 13 A

Poststed	Postnr
STAVANGER	4010

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP562668

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260068

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Montering av LED-lampe og baderomsvarmer
Arbeid utført av	Gronn AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det har vært observert skjeggkre i leiligheten. Har ikke vært sjenerende for eier. Minst 1 år siden

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tesla (Wall Connector Gen 3). Arbeid utført av Rønning i 2021. Strømtilførsel koblet direkte på leilighets strømnett.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260068

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har mottatt planer i forbindelse med Paradis utbygging og bussvei. Ingen har direkte konsekvenser for sameiet og leilighet.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har blitt nevnt for ett par andre leiligheter.

Document reference: 317260068

Tilleggskommentar

Dugnadsarbeid utføres en gang i året ettersom styret ønsker å holde fellesutgiftene nede.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

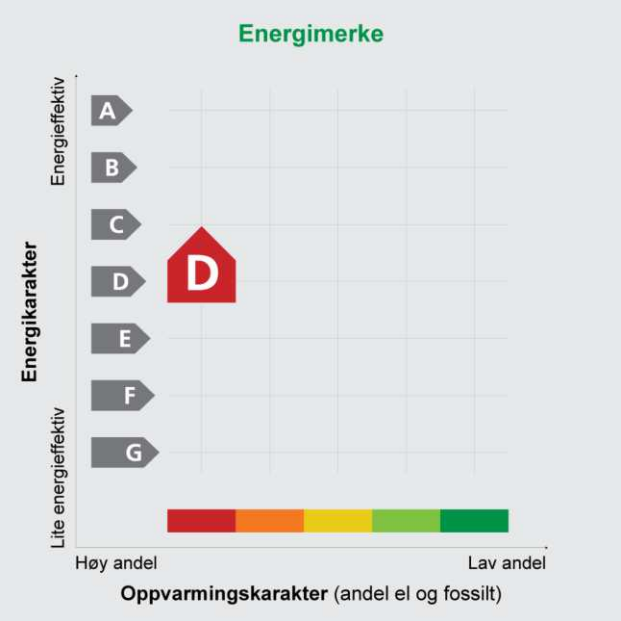
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
David Torgersen	c96529aee5b80148ae12b2ac52879ae3cdf73579	24.04.2026 13:30:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260068

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Vålandsbakken 13 A
Postnr	4010
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	56
Bnr.	990
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	4541421
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2020-1086578
Dato	13.01.2020



Innmeldt av	Willy Rene Pedersen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET VÅLANDSBAKKEN TERRASSE

Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 gjelder fullt ut med mindre unntak spesifikt er nevnt i disse vedtektene.

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap ... 3
2 Rettslig råderett ... 3
3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal ... 3
3-1 Rett til bruk ... 3
4. Parkering ... 4
4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4
4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4
4-3 Vedlikeholdsansvar ... 4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l ... 4
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 4
5 Vedlikehold ... 4
5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt ... 4
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6
6-1 Felleskostnader ... 6
6-2 Betaling av felleskostnader ... 7
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
6-4 Seksjonseiernes ansvar utad ... 7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38 ... 7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7
8 Styret og dets vedtak ... 7
8-1 Styret - sammensetning ... 7
8-2 Styrets oppgaver ... 8
8-3 Styrets beslutningsmyndighet ... 8
8-4 Representasjon og fullmakt ... 8
8-5. Forretningsfører ... 8
9 Årsmøtet ... 8
9-1 Myndighet ... 8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet ... 8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 8
9-5 Møteledelse og protokoll ... 9
9-6 Stemmerett og fullmakt ... 9

9-7 Beslutninger på årsmøtet 9
9-8 Inhabilitet 9
10 Mindretallsvern 10
11 Vedlikehold av bruksenheter 10
11-1 Påbygg 10
11-2 Individuelle terrasser 10
11-3 Ytre installasjoner 10
Appendiks A 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vålandsbakken Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 27.03.1996

1-2 Hva sameiet omfatter/eierskap

Sameiet består av 20 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 56, bnr. 990 i Stavanger kommune. Sameiet er dermed et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig og kan ikke brukes til næringsformål. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har en eierandel i sameiets eiendom, representert ved eierbrøk. Til hver eierseksjon knytter det seg et avgrenset areal som en seksjonseier har enerett til å bruke. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig. Hvilke arealer som knytter seg til den enkelte seksjons eksklusive bruksrett fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Ved seksjoneringen er arealet av de enkelte seksjonene lagt til grunn for beregningen av eierbrøken. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over den enkelte bruksenhet

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av disse vedtektene og eierseksjonslovens regler.

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

3 Bruken av den enkelte bruksenhet og fellesareal

3-1 Rett til bruk

Den enkelte bruksenhet

(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) Bruksenheten må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Fellesareal

(1) Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(2) Næringsseksjonen har rett til å ha alminnelige virksomhetsskilt på den fasaden som er tilknyttet næringsseksjonen. Skilting og vedlikehold skal skje for næringsseksjonens regning, og næringsseksjonen er ansvarlig for å søke om offentlig tillatelse.

(3) Ytre installasjoner (som eksempelvis varmepumpe, utvendige solskjermingskassetter og antenner) kan ikke monteres på fasade uten forutgående skriftlig samtykke fra styret eller årsmøtet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne (boligdelen) disponerer 20 oppmerkede parkeringsplasser i lukket parkeringsanlegg, 3 utvendige gjesteparkeringsplasser og 1 korttidsplass for av- og pålessing. Disse ligger som fellesareal.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Boligseksjonene disponerer parkeringsplasser med individuell bruksrett i garasjeanlegg, utvendig gjesteparkering mot Vålandsbakken og korttidsparking ved sameiets hovedinngang. Næring disponerer parkeringsplasser på egen adskilt parkeringsplass, langs Vålandsbakken, langs Lagårdsveien og i eget parkeringsanlegg med innkjørsel fra Lagårdsveien.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanlegget ved at bolig- og næringsdelen har ansvar for drift og vedlikehold av sine respektive plasser.

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Ladepunkt skal etableres i henhold til sameiets systemløsning og føringer for dette.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Det er ikke tilrettelagte p-plasser for personer med nedsatt funksjonsevne i sameiet. Det er derfor ikke regulert bytterett i tråd med lovens bestemmelse.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som:

- Inventar

- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel røkvarslere og brannslukkingsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmer
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg- , gulv – og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Overflatebehandling av balkonger/terrasser

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også dreneringssluker på balkong eller uteområder som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr, herunder overholde sameiets forbud mot utendørs mating av dyr og fugler.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

Næringsseksjonen plikter å vedlikeholde skilt knyttet til næringsseksjonen samt de- og remontere disse ved fasadetiltak.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle har regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Seksjonseiere plikter å sette seg inn i og følge sameiets varslings- og evakueringsinstrukser.

Seksjonseiere plikter å informere nye eiere eller leietakere om sameiets vedtekter, rutiner og annen relevant informasjon fra styret.

Seksjonseiere med alternative rømningsveier gjennom privat balkong/terrasse plikter å sikre frie veier.

Seksjonseiere som har bygd på etter opprinnelig ferdigstillelse dekker selv drift og vedlikehold av påbygg og utvidelser. Dersom installasjoner må fjernes for vedlikehold av felles fasade etc. dekker seksjonseier de- og remontering. Styret kan etter varsel belaste seksjonseier for kostnader knyttet til mangelfullt vedlikehold og manglende tilkomst.

Boligseksjonseiere plikter å delta på dugnader i sameiet som styret organiserer. Styret fastsetter seksjonseiernes dugnadsbidrag og styrets rett til å frafalle dugnadsbidrag fra seksjonseiere som stiller opp på dugnad.

Boligseksjonseiere plikter å delta i den rullerende renovasjonsordningen i sameiet. Styret administrerer innholdet i ordningen og har rett til å belaste seksjonseiere for manglende gjennomføring.

Næringsseksjonene plikter å organisere og bekoste egen renovasjonsordning.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal styret varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Dersom sameiet som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal sameiet erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet eller unngått følgene av den.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med mindre en annen fordeling er fastsatt i punkt 5-2 eller under her. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet kostnader til:

- Eiendomsforsikring
- Indre og ytre vedlikehold av fellesarealer
- Støyskjerming
- Konstruksjon/tettesjikt for balkonger/terrasser
- Lys og oppvarming av fellesareal ute og inne
- Kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- Kommunale avgifter
- Snømåking
- Vedlikehold og utskiftning av tak

Kostnader som utelukkende gjelder enten bolig- eller næringsdelen, skal tas av den respektive del.

Boligseksjonene dekker fasadetiltak som omkranser boligfasadene. Næring dekker de deler som omkranser næringsseksjonene. Overlappende fasadedeler som ikke kan skilles, fordeles likt mellom bolig- og næringsdel.

Kostnader som involverer både bolig og -næringsdel fordeles ellers forholdsmessig mellom bolig- og næringsdel etter berørt areal pr. bygningsnivå.

Kostnader med tak og fasader for 15A-G øverst i Vålandsbakken dekkes i sin helhet av boligseksjonene.

Næringsdelen har ansvar for vedlikehold av tekking under parkeringsareal og vedlikehold av parkeringsdekke, dog slik at bolig skal dekke overflatevedlikehold av gjesteparkering.

Resterende tak anses som fellesareal og kostnaden fordeles forholdsmessig etter berørt areal pr. bygningsnivå som definert i appendiks A.

Sameiets fellesavtale for TV- og internett er ikke en del av sameiets felleskostnader. Innmeldte seksjonseiere i avtalen faktureres for sin like andel gjennom tilhørende påslag i månedsbetalingen til forretningsfører.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte boligseksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret eller årsmøtet. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsdelen er ansvarlig for sin andel av felles vedlikeholdskostnader.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser (andre enn felleskostnader) hefter den enkelte seksjonseier i samsvar med sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to styremedlemmer med to varamedlemmer. Styret skal bestå av representanter fra både bolig- og næringsdelen.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder og nestleder skal velges særskilt.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

(3) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmer skal godkjenne protokollen.

8-3 Styrets beslutningsmyndighet

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

8-5. Forretningsfører

Styret kan ansette forretningsfører.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

(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. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøte kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen som omtalt i punkt 9.2.

9-4 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 sameiermøte sendes ut til alle seksjonssameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet, jf. eierseksjonslovens § 44 tredje ledd.

9-5 Møteledelse og protokoll

Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet regnes flertallet etter antall seksjoner som stemmer.

Hver seksjonssameier kan møte ved fullmektig.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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 tilhører 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 endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

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

9-8 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- pålegg om salg og/eller fravikelse etter eierseksjonsloven § 38 og § 39

10 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.

11 Vedlikehold av bruksenheter

11-1 Påbygg

Seksjonseiere med påbygg, utvidelser og permanente installasjoner etter opprinnelig ferdigstillelse av sameiet bærer det juridiske ansvaret og alle kostnader knyttet til videre drift, vedlikehold og eventuell forringelse av sameiets behov for inspeksjon og tilkomst til ytre bygningsdeler.

11-2 Individuelle terrasser

Den enkelte seksjonseier har ansvar for det innvendige vedlikeholdet av terrasse som seksjonen har eksklusiv bruksrett til. Det innebærer at seksjonseier også må dekke kostnader forbundet med slikt vedlikehold. Innvendig vedlikehold omfatter blant annet maling av terrassens innside eller reparasjon av hull i belegg på balkongvegg eller gulv. Vedlikehold av eventuelt terrassedekke er seksjonseiers ansvar. Dersom seksjonseier har etablert innretninger, som fastmontert terrassedekke, som hindrer sameiets mulighet for tilkomst i forbindelse med kontroll og vedlikehold av membran på terrasse, må seksjonseier sørge for at sameiet får nødvendig tilgang.

11-3 Ytre installasjoner

For å skape og sikre et enhetlig utemiljø skal det for all permanent (over 1 måned) utvendig montering for boligseksjonene i sameiet som eksempelvis, men ikke begrenset til, reklamemateriell, belysning, antenner, solskjerming, markiser, levegger og varmepumper søkes godkjenning av styret. Godkjenning av reklamemateriell om ikke annet er avtalt skal tidsbegrenses til maksimalt ett år om gangen.

Appendiks A

Oversikt bygningsmasse bolig/næring





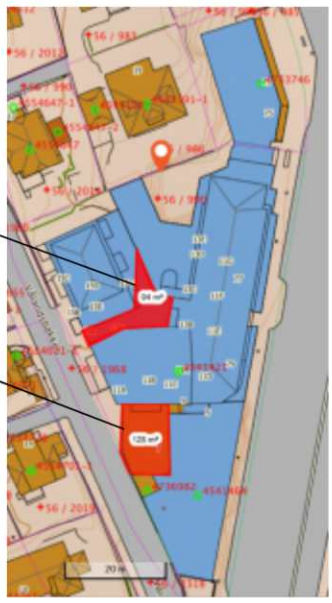
Felles tak og overbygninger



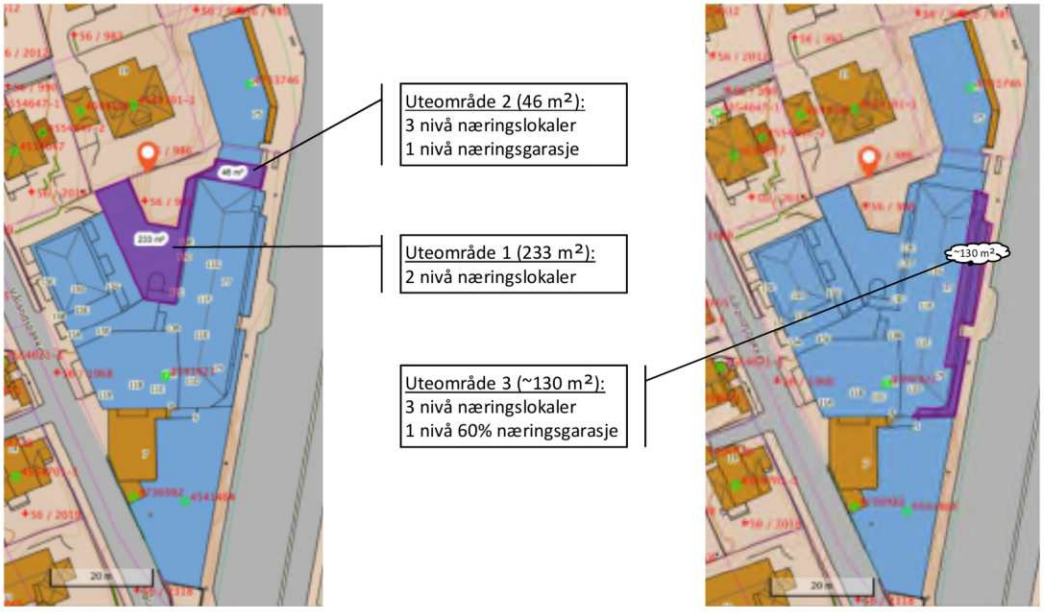
Felles tak (775 m²):
2 nivå leiligheter
3 nivå næringslokaler
1 nivå 25% næringsgarasje

Felles overbygg (94 m²):
1 nivå boliggarasje
3 nivå næringslokaler

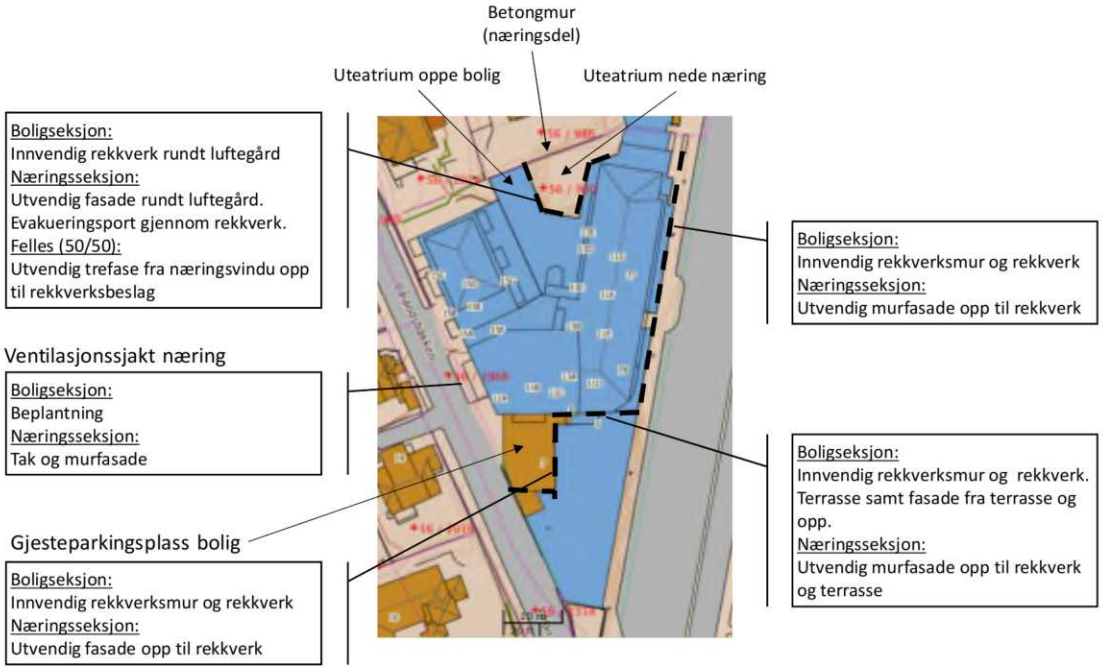
Gjesteparkering (128 m²):
3 nivå næringslokaler



Næringstak med uteområder



Fasadefordeling bolig/næring



Stavanger 9.de april 2018, årsmøte sameiet Vålandsbakken Terrasse

Ordensregler for Vålandsbakken Terrasse.

Utarbeidet i slutten av år 2009.

1. Adkomster og fellesarealer.

   Beboerne er i fellesskap ansvarlige for vedlikehold og rydding av felles utearealer. Det foreslåes at arealene ettersees hver 14 dag, og at eventuell rydding utføres i denne forbindelse.Dette kan gjerne kombineres med bossmåneden til de respektive. Snørydding, sandstrøing etc. Utføres alt etter behov ved felles innsats.

2. Utvendig vedlikehold av byggninger.

   Det utvendige vedlikeholdet av leilighetene bekostes utført av beboerene i fellesskap med sammeiet.

3. Tekniske fellesanlegg og installasjoner.

   Alle fellesanlegg må bekostes vedlikeholdt / reparert av beboerne via sammeiet. Aktuelle anlegg er kloakkledninger, overvanns og vannforsyningsanlegget samt strømforsyningsanlegget. Vedlikeholdsplikten gjelder fra det offentlige anlegg og frem til den enkelte bolig.Beboerene må også sørge for å tømme sluker etc. I forbindelse med overvannsannlegget. Videre påviler det beboerene å skifte lyspærer i utlys. Roar Østbø har lager av lyspærer. Han kan også være behjelpelig med skiftingen hvis det er noen som har problemer med å gå i gardintrapp.

   Det hestilles til beboerene å påse at hærverk av bygg og anlegg ikke finner sted eller å gripe inn overfor tilløp til skribling eller annen tilgrising av yttervegger og anleggene for øvrig.

   Vask av interne adkomster og trapper ivaretaes av respektive brukere etter nærmere avtale som begrenser den enkeltes ansvarsområde.

4. Diverse.

   Et boligprosjekt som har relativ høy arealsutnyttelse må, dersom det skal virke til alles fulle tilfredshet, bygge på en del forutsetninger.Blandt de aller viktigste er at det vises respekt for naboens ve og vel, og at naboens behov ivaretas.

   Det er opp til beboerne, gjennom sameiet å ta stilling til om det skal utarbeides husordensregler. Vi nevner i denne forbindelse en del forhold som det kan være aktuelt å drøfte.

   4 – 1 Søppel og avfall.

   Avfall skal kun plasseres i søppelcontainerne. Stort avfall som kartonger og private ting skal bringes vekk av respektive beboere. Små kartonger « SKAL ! « slåes i sammen før de kastes. Avfallet må i perioder trykkes i sammen. Dette gjøres av de

som har bossmåned. PS ! Bruk gardintrapp.

4 – 2 Fellesarealer.

Arealene holdes ryddige og velstelte. Det skal ikke henstilles privat materiell på felles trafikk – og / eller oppholdsarealer.

4 – 3 Husdyr.

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Beboerene med ansvar for husdyr plikter å påse at disse ikke tilgriser området. Eventuelle ekskrementer og urin må fjernes omgående på grunn av fare for missfarving av fliser etc. Båndtvang skal overholdes.

4 – 4 Oppbevaring av sportsutstyr og annet løsøre.

Slikt utstyr må ikke hensettes utenfor innganger, i gangveier eller trapper, men plasseres i bod eller annet avtalt sted.

4 – 5 Motorkjøretøy.

Det påhviler beboerne for øvrig å benytte tildelte parkeringsplasser. Parkeringsanlegget holdes ryddig. Det tillates ikke lek eller opphold av uvedkommende i annlegget.Gjesteparkeringen utenfor er kun beregnet for leilighetenes gjester.Her må det vises mer hensyn av enkelte beboere som bruker disse tre plassene mer eller mindre til permanente parkeringsplasser.

4 – 6 Støy.

Beboerne anbefales å ta hensyn til naboene og å justere lydnivået ved bruk av radio og tv, etc. Dette gjelder spesielt i sommerhalvåret ved bruk av terrassene, men også ellers, da det dreier seg om en relativt konsentrert boform.
I tiden mellom kl. 2300 og 0700 gjelder reglene for vanlig nattero.

4 – 7 Annet.

Det er ikke tillatt å riste tepper og / eller sengtøy fra verandaene og / eller vinduene. Lufting av sengtøy og klær må skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende på naboer og eierene i etasjene under.

Vennligst les dette skriv og kom med tilbakemelding om eventuelle endringer.

Hilsen Styret.

Sameiet Vålandsbakken

Terrasse



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Vålandsbakken Terrasse.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Onsdag 21.05.2025, kl. 18:00

Lagårdsveien 77

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utbedring av ventilasjon i boder i felles garasjeanlegg

6 Begynnende utskifting av ytterkledning og takrenner før videre utskifting av vinduer og terrassedøre

7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Vålandsbakken Terrasse

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

I henhold til tidligere årsmøte satt til 30 000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utbedring av ventilasjon i boder i felles garasjeanlegg

Styret har blitt anbefalt av juridisk rådgiver i Bate å ta opp utbedring av ventilasjon i boder i felles garasjeanlegg i årsmøtet siden en slik forbedring havner i en gråsone i f.t. hva styret kan beslutte og i hvilken grad den kan eller skal falle inn under sameiets ansvarsområde.

Tidligere beslutning i styret om en enkel tilkobling av viftekanal i bomberom til avtrekkskanal i parkeringsanlegg viste seg etter befaring med KlimaComfort ikke å bli god nok.

Klimakomfort anbefalte en ny innsugsvifte koblet til viftekanal i bomberom med tilførsel til hver bod og rom med avsug fra bomberom til avtrekkskanal i parkeringsanlegg. Dette vil gi en helt annen og garantert luftsirkulasjon i denne delen av bygget.

Tilbud fra KlimaComfort utgjør en ukes arbeid og en betydelig høyere pris men nødvendig om vi skal få til et godt og langvarig resultat.

Styret ba juridisk i Bate om å vurdere styrets beslutningsmyndighet for en kostnadsdeling mellom sameiere med boder i bomberommet (12 stk.) og fellesskapets rom (2 stk.). Pris uten moms 43 700,-. Pris med moms 54 625,-. Om man fordeler dette på 14 enheter (inklusive to for felleskapet) så blir det 3 902,- kroner pr. enhet. Elektrisk tilkobling av vifte kommer i tillegg. Boder gjelder leilighetene 9, 11F, 11G, 13C, 13D, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 15G og 15F.

Som nevnt så konkluderte juridisk i Bate med at det beste ville være å ta dette opp i årsmøtet siden forbedringen trekker vesentlige midler fra annet nødvendig vedlikehold i sameiet og kun tilgodeser 12 av 20 sameiere.

Styret ønsker derfor at årsmøtet beslutter i hvilken grad

- sameiet skal ta hele forbedringskostnaden eller
- sameiet skal fordele forbedringskostnaden som skissert ovenfor

Styreleder anbefaler av hensyn til annet nødvendig vedlikehold en fordeling av forbedringskostnaden som skissert ovenfor.

Forslag til vedtak: Styreleder anbefaler av hensyn til annet nødvendig vedlikehold en fordeling av forbedringskostnaden som skissert i saksbeskrivelsen.

Den totale kostnaden på 54 625 kr inkl. moms blir fordelt på 14

enheter (inklusive to for felleskapet) så blir det 3 902,- kroner pr. enhet. Elektrisk tilkobling av vifte kommer i tillegg og fordeles på tilsvarende måte. Boder gjelder leilighetene 9, 11F, 11G, 13C, 13D, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 15G og 15F.

6. Begynnende utskifting av ytterkledning og takrenner før videre utskifting av vinduer og terrassedøre

Styreleder mener det nå er viktigere å prioritere en begynnende utskifting av ytterkledning og takrenner før ytterligere utskifting av vinduer og terrassedører i sameiet. Formålet er å prioritere midler til det mest presserende vedlikeholdet innenfor sameiets økonomi uten å ta opp ekstra lån i sameiet. Det som gjenstår av vinduer og terrassedører er ikke verre enn at det kan stå et par år til.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

537 Sameiet Vålandsbakken Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		416 496	416 496	428 982
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		89 040	89 040	89 112
Sum Inntekter		**505 536**	**505 536**	**518 094**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	46 730	34 230	34 230
Avskrivninger	6	2 687	2 687	0
Forretningsførerhonorar		21 252	39 438	21 252
Tilleggstjenester forretningsfører		7 869	500	500
Revisjonshonorar	2	9 599	8 838	5 100
Drift og vedlikehold	3	13 815	7 130	23 000
TV og/eller internett		99 638	95 767	103 624
Renovering	4	0	229 750	225 000
Forsikringer		88 213	83 222	83 234
Energi/strøm		35 209	38 048	18 000
Administrasjonskostnader		4 093	1 724	1 800
Sum kostnader		**329 106**	**541 334**	**515 740**
Driftsresultat		**176 430**	**-35 798**	**2 354**
Finansielle poster				
Renteinntekter		19 853	10 385	0
Netto finanskostnader		**-19 853**	**-10 385**	**0**
Resultat	**5**	**196 283**	**-25 414**	**2 354**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	6	10 079	12 766
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**10 079**	**12 766**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		152 116	138 032
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		641 357	426 506
Sum omløpsmidler		**793 473**	**564 539**
SUM EIENDELER		**803 551**	**577 305**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		606 387	410 104
Sum egenkapital	**7**	**606 387**	**410 104**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 136	0
Leverandørgjeld		107 221	93 458
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		80 960	68 460
Annen kortsiktig gjeld		6 847	5 283
Sum kortsiktig gjeld		**197 164**	**167 201**
Sum gjeld		**197 164**	**167 201**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**803 551**	**577 305**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Henrik Odd Michael Gundersen Styreleder	Fredrik Wigsnes Styremedlem	Eilif Arne Eriksen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	42 500	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Sum personalkostnader	**46 730**	**34 230**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	11 050	5 685
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 765	1 446
Sum	**13 815**	**7 130**

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Utskifting dører og vinduer	**0**	**229 750**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**196 283**	**-25 414**
Tilbakeføring av avskrivning	2 687	2 687
Endring arbeidskapital	**198 971**	**-22 726**
Omløpsmidler	**793 473**	**564 539**
Kortsiktig gjeld	**197 164**	**167 201**
Arbeidskapital	**596 308**	**397 338**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Opplegg ladestruktur Elbil lad
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 875
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 875
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 796
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	10 079
Årets avskrivninger :	2 687
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	618 887	208 783	410 104
Egenkapital	-12 500	-12 500	0
Sum Egenkapital	**606 387**	**196 283**	**410 104**

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Vålandsbakken Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vålandsbakken Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 9GQXO-L1YA4-IEKNM-2LMFX-8EAYU-CDE45

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 9GQXO-L1YA4-IEKNM-2LMFX-8EAYU-CDE45

Informasjon fra styret

Om Sameiet Vålandsbakken Terrasse

Sameiet Vålandsbakken Terrasse ligger i Stavanger kommune og består av 20 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 984040318.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Henrik Odd Michael Gundersen
Styremedlem, Eilif Arne Eriksen
Styremedlem, Fredrik Wigsnes
Varamedlem, Waldemar Bauer
Varamedlem, Tatiana Korshikova

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter.

Arrangementer:

Det har ikke vært avholdt noen arrangementer.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Gjennomført dugnad for 2024

Skadedyrbekjempelse (sølvkre)

Befaring av takrenner for å tette lekkasjer. Konkludert med behov for utskifting av prioriterte deler.

Befaring av ytterkledning. Konkludert med behov for utskifting av prioriterte deler.

Utarbeidet budsjett for 2025

Planlagt og gjennomført dugnad for 2025

Utsatt tidligere godkjent bidrag til næringsdelen for utskifting av utvendig parkeringsdekke i 2025

Utsatt forslag til forbedret ventilasjon av boder i garasjeanlegget til årsmøtet, ref. egen sak på årsmøtet.

HMS-arbeid:

Ferdigstøpt trappenedgang til utvendig atrium.

Ettersett og utbedret belysning i garasjeanlegget.

Styrets planer fremover

Styret foreslår en aktivitet gjennom 2025 i henhold til sameiets økonomi. Det innebærer

en begynnende utskifting av ytterkledning og takrenner etter tilstand og sameiets økonomi. Det er videre satt av midler i budsjettet for å forbedre ventilasjon i boder i garasjeanlegget og sameiets andel av næringsdelens utskifting av utvendig parkeringsdekke i sommer.

Planlagte aktiviteter for 2025:

- Ferdigstille beplantning utenfor hovedinngangen (ref. nytt beplatningsdekke)
- Innhente tilbud for utskifting av ytre trekledning hvor omfang blir budsjettavhengig
- Innhente tilbud for utskifting av takrenner hvor omfang blir budsjettavhengig
- Forbedre ventilasjon i boder i garasjeanlegget i henhold til vedtak i årsmøtet
- Utskifting av utvendig parkeringsdekke i sommer (av næringsdelen hvor sameiet bidrar med 1/3-del). Næringsdelen vil hjelpe til med midlertidige parkeringsplasser)
- Utarbeide budsjett for 2026
- Forberede dugnad for 2026

Forsikringsavtale

Sameiet Vålandsbakken Terrasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562668.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:……
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vålandsbakken Terrasse onsdag 21.05.2025 kl. 18:00 - Lagårdsveien 77.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Marion Honerud fra Bate Boligbyggelag ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Fredrik Wigsnes ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Fysisk møte:

Det var 6 seksjonseiere og 0 fullmakter representert. Totalt 6 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Marion Honerud fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utbedring av ventilasjon i boder i felles garasjeanlegg

Vedtak:

Det ble vedtatt at kostnaden for utbedring av ventilasjon i boder i felles garasjeanlegg skal fordeles på 14 enheter, inkludert to for fellesskapet.

Boder gjelder leilighetene 9, 11F, 11G, 13C, 13D, 15A, 15B, 15C, 15D, 15E, 15G og 15F.

6. Begynnende utskifting av ytterkledning og takrenner før videre utskifting av vinduer og terrassedøre

Vedtak:

Tatt til orientering.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Henrik Odd Michael Gundersen ble valgt til leder for 1 år.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Eilif Eriksen ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Roar Østbø og Waldemar Bauer ble valgt til varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Det ble ikke valgt valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Henrik Odd Michael Gundersen valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Eilif Eriksen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Fredrik Wigsnes valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Roar Østbø valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Waldemar Bauer valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Boligopplysninger:

Sameiet Vålandsbakken Terrasse
Vålandsbakken 13 A
4010 STAVANGER

Vår ref.: 537/3
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: David Torgersen

Organisasjonsnr: 984 040 318 **Seksjonsnr:** 3

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 117,30**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 746
Tilleggsytelser:	Telia avtalen	371,30

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Henrik Odd Michael Gundersen
Adresse: Vålandsbakken 11 B
Postnr/-sted: 4010 STAVANGER
Telefon: Mob.: 41467556
E-post: VaalandsbakkenTerrasse@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 319
Annen formue:	41 947	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 56/990
Bygningstype: Uspesifisert

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562668

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	73
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	0
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	-

Fasiliteter:

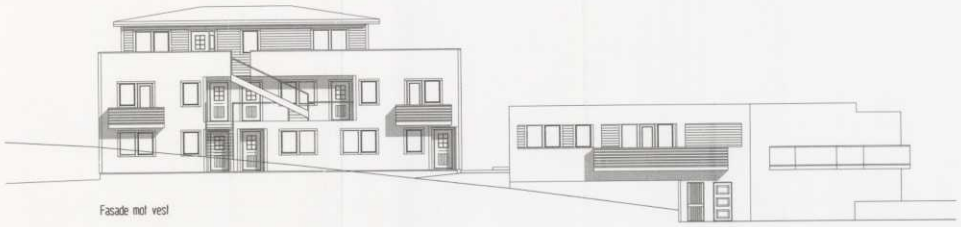
Boligopplysninger:

Sameiet Vålandsbakken Terrasse	**Vår ref.:**	537/3
Vålandsbakken 13 A	**Type:**	Eierseksjonssameie
4010 STAVANGER	**Eiere:**	David Torgersen

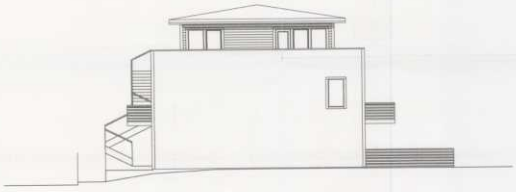
Organisasjonsnr: 984 040 318

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

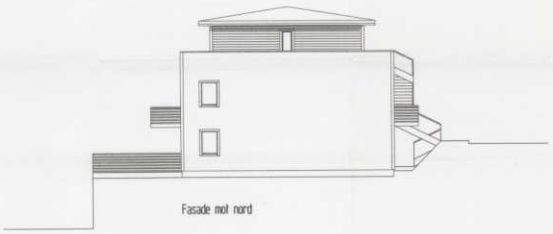
- 1 terrasseblokk
- Sameiet består av 20 boligseksjoner, 1 garasjeseksjon og 5 næringsseksjoner.
- Sameiet/seksjonseierne (boligdelen) disponerer 20 oppmerkede parkeringsplasser i lukket parkeringsanlegg,
- Dyrehold tillatt
- Tilrettelegging for lading av el-biler
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer info.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



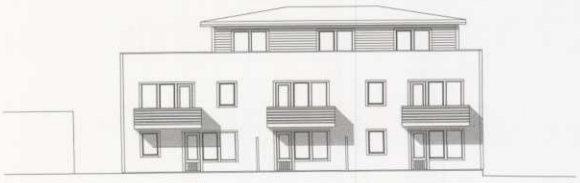
Fasade mot vest



Fasade mot sør



Fasade mot nord

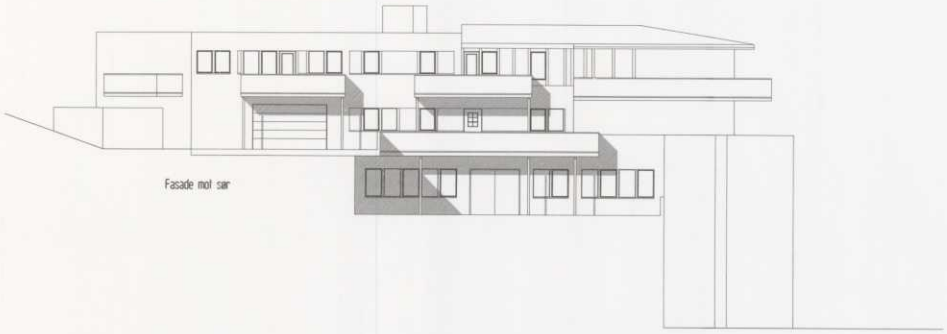


Fasade mot øst

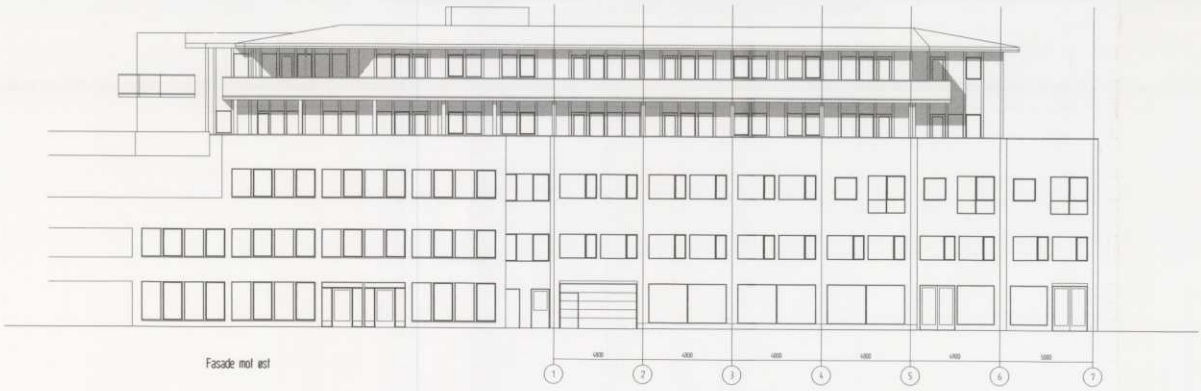
BYGGHERRE	Block Watne as	Vålandsgaten Terrasse	
BYGGEPLASS	Vålandsgata 76	Fasade mot sør,øst,vest og nord	
BYGG-KON	Rådgivende ingeniører i byggeteknikk	TEGN.	ORST FØRVIK
		GODKJ.	PROSJEKT NR. 9006?
		MÅL	1 : 100
		DATO	020191
		TEGN. NR.	A 108

AUTOCAD

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelsen av arbeider uten BYGG-KON AS ikke redaksjon i.



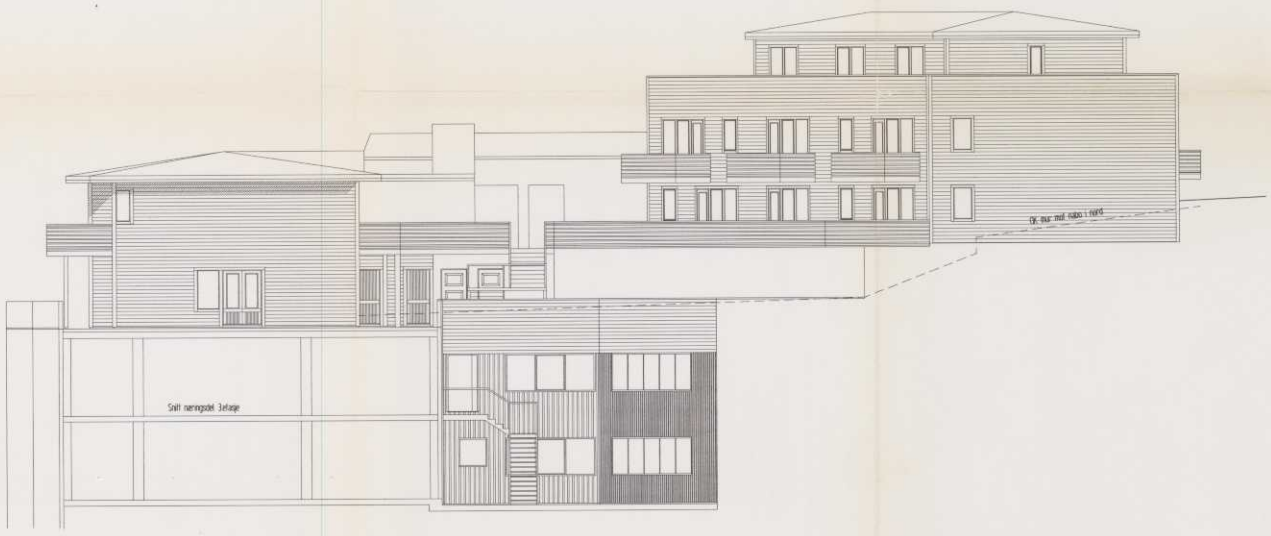
Fasade mot sør



Fasade mot øst

BYGGHERRE	Block Watne as	Vålandsgaten Terrasse	
BYGGEPLASS	Vålandsgata 76	Fasade mot sør og øst	
BYGG-KON Rådgivende ingeniører i byggeteknikk Aurlegen i Sandnes, Postboks 3663, 4306 Sandnes Telefon 51617444, Telefax 51617455	TEGN.	Ole	DIST. FOR AV
	SJEKKET		PROSJEKT NR. 90062
	MÅL	1 : 100	TEGN. NR. A 109
	DATO	030191	

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som BYGG-KON AS ikke medvirker i



STAVANGER KOMMUNE
0 4 JUNI 1991
BYGNINGSSJEFEN

BYGGHERRE: Block Watne as		Vålandsgaten Terrasse	
BYGGEPLASS: Vålandsgata 76		Fasade mot nord	
BYGG·KON	TEGN. Ave	ERST. FOR/AV	
Rådgivende ingeniører i byggeteknikk	GODKJ.	PROSJEKT NR. 90062	
Austhegen I Gandsl, Postboks 3065, 4301 Sandnes Telefon (04)674444, Telefax (04)674455	MÅL 1 : 100	TEGN. NR. A 112	
AUTOCAD @9041-AI	DATO 19.03.91		

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som BYGG-KON AS ikke medvirker i.



STAVANGER KOMMUNE
06 MAI 2011
BYGNINGSINSPEKSJONEN

A	Stålsøyle akse G2	ML	190391
BYGGHERRE	Block Watne as	Vålandsgaten Terrasse	
BYGGEPLASS	Vålandsgata 76	1 Boliglan H4	
BYGG-KON Rådgivende ingeniører i byggeteknikk Kontorgata 1 Sandnes Postboks 3803 4306 Sandnes Telefon 38427444 Telefax 38427445	TEGN.	Øse	CRS1. FOKVAV
	SJEKK.		PROSJEKT NR. 90062
	MÅL	1 : 100	TEGN. NR. A 104 A
	DATO	11/10	

AUTOCAD

Tegningen må kontrolleres hett etter dette kopiering eller benyttes ved utførelse av arbeider som BYGG-KON AS ikke medvirker i.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

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

Stavanger, 07.10.91
Ref.: KV/ako
Ark.: A. 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for boliger

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 56, bnr. 990, Lagårdsveien 79 tilhørende Trond Mauritzn og utført etter bygningsrådets vedtak av 18.08.89 sak 985 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Rampe har for stor stigning i inngangsparti.
2. Vannansamling på inngangsparti fjernes.
3. Parkmessig opparbeidelse av uteareal.
4. Tilfluktsrom skal godkjennes av Stavanger Sivilforsvar.

Igangsatt:

Byggemelding mottatt:

Påpekte mangler må være rettet innen: 15.11.91.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Roger T. Hansen
konst.

Kjell Viste

Kopi sendes Bygg Kon pb. 3065 4301 Sandnes

brukstil.std

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

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

Stavanger, 23.04.91
Ref.: KV/ib
Ark.:

MIDLERTIDG BRUKSTILLATELSE
FOR GARASJE 1. ETG.

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 56 bnr. 990, Lagårdsveien 77 tilhørende Lagårdsveien 77 A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 18.08.89 Sak 985 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens pgf. 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Gjennomføringer i sluse branntettes.
2. Markeringslys i utgang og henvisningsskilt.
3. Dør og port innsettes i utgang.
4. Brannisolering av kanaler til søppelrom og til sjakt i brannklasse A30 i 2 m lengde.
5. Søppelrom må skilles ut som egen branncelle A60 fra ventilasjonsrom.
6. Gjennomføringer i branncellevegger tettes.
7. Trapperom må lukkes mot alle etasjer med trapperomsdører.
8. Ventilasjonsanlegg i garasje over nedkjøringsrampe må være i egen branncelle A60.

Igangsatt:

Byggemelding mottatt:

Påpekte mangler må være utført innen: Pkt. 1,2,4,6,7 når garasje taes i bruk. resterende innen 1.6.91

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Roger T. Hansen
konst.

Kjell Viste
Kjell Viste

Kopi: Brannsjefen
Bygg-Kon, Austhagen 1, 4300 Sandnes

bkva25cf.utg

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

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

Stavanger, 04.07.91
Ref.: JM/ako
Ark.: A. 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 56, bnr. 990, Lagårdsveien 77 tilhørende Trond Mauritzen og utført etter bygningsrådets vedtak av 17.08.90 sak 985 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Brannklassifiserte dører A-60 må innpusses/fuges på en forskriftsmessig måte.
2. Rømningsskilter/lys over rømningsdører må plasseres slik at disse ikke blir dekket av kanaler etc.
3. Det må monteres henvisningsskilter til rømningsvei.

Igangsatt: 18.03.89

Byggemelding mottatt: 10.01.89

Påpekte mangler må være rettet innen: Lokalene tas i bruk.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Roger T. Hansen
konst.

Jonas Malmei

brukstil.std

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

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

Stavanger, 22.06.91
Ref.: JM/ako
Ark.: A. 511

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 56, bnr. 990, Lagårdsveien 77, 3. etg. T.V.P. lokaler tilhørende Trond Mauritzrn og utført etter bygningsrådets vedtak av 17.08.90 sak 985 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Kabelgjennomføringer i trapperomsvegger må tettes forskriftsmessig i brannklasse A-60.
2. Korridorvegger (rømningsvei) må tettes i brannklasse A-60.
3. Merking av rømningsveier må utføres i samråd med brannvesenet.
4. Begrensninger mot byggeplassområder må utføres i brannklassifiserte konstruksjoner. Det må samtidig sikres gode rømningsforhold.

Igangsatt:

Byggemelding mottatt:

Påpekte mangler må være rettet innen: 01.07.91

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Roger T. Hansen
konst.

Jonas Malmei

Kopi sendes Brannsjefen
" " Bygg-Kon

brukstil.std

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	24.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	990	Fnr:	0	Snr:	3
Adresse:	Vålandsbakken 13A						

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:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	5 407,71

* 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.

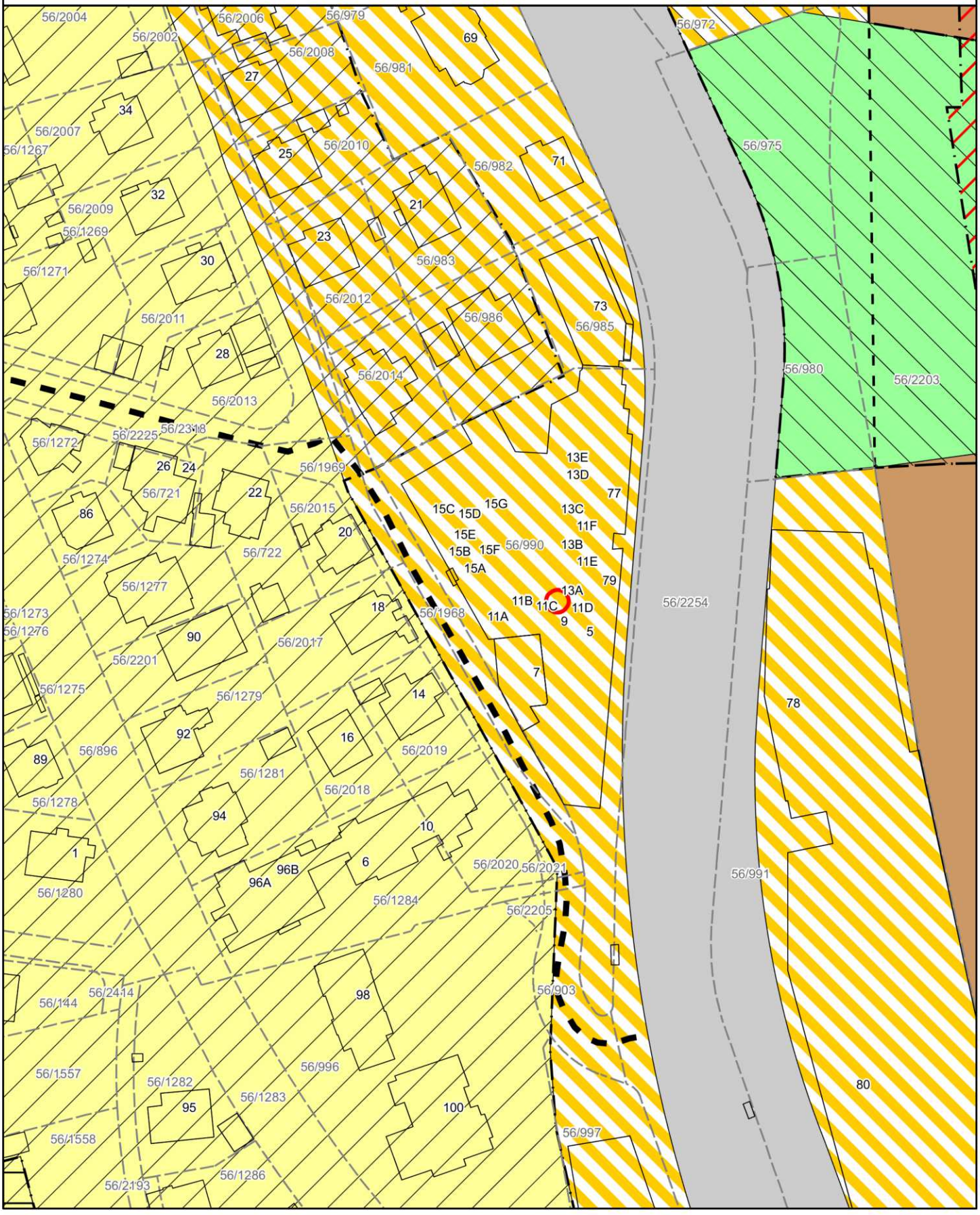
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/990/0/3
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



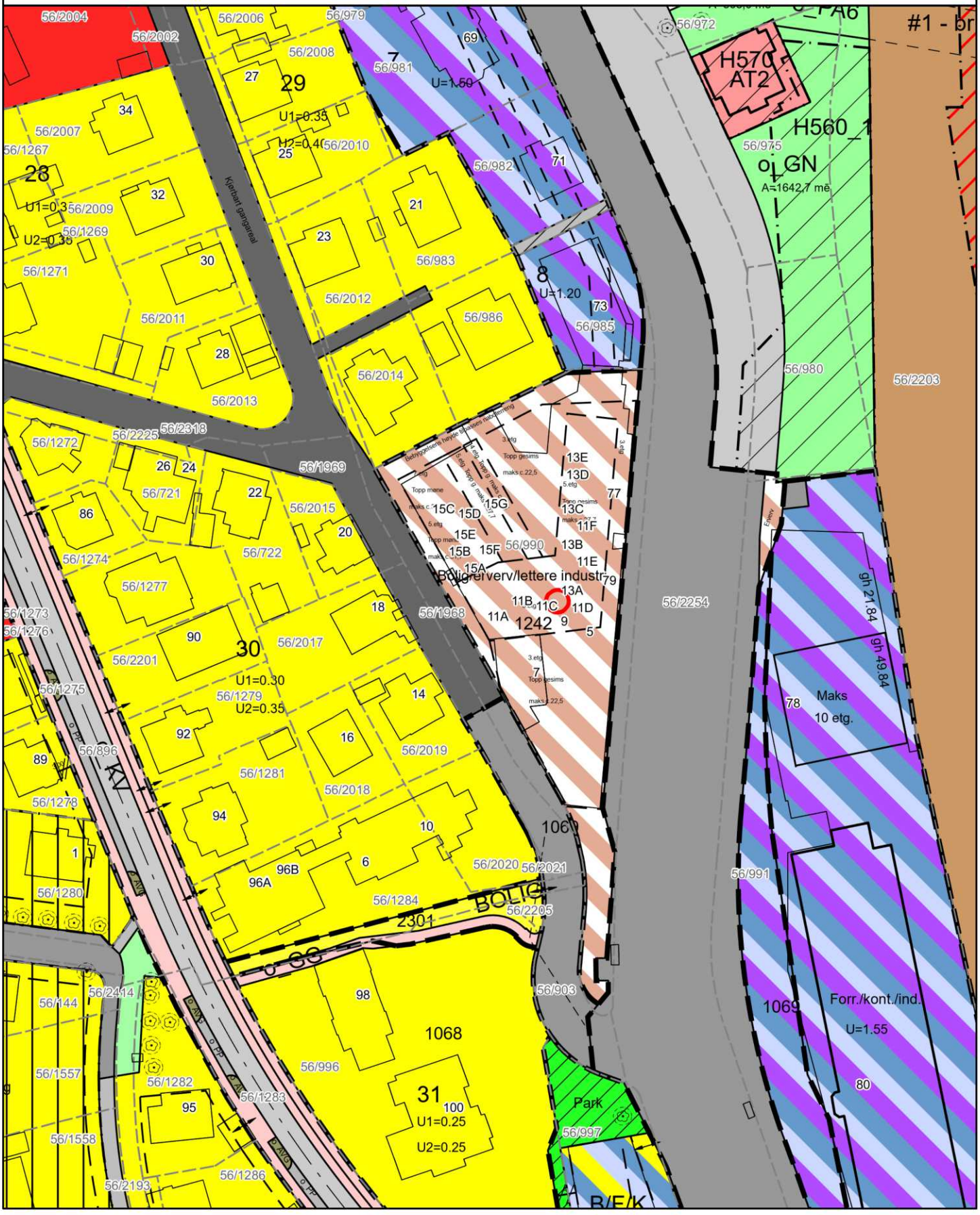
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/990/0/3
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1544,1242
Ikrafttredelsesdato: 19.9.1988,29.1.1996

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/990/0/3
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2859,2860,2739,2832
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN ID 1068
FOR VÅLAND 1 OG 2

Stadfestet av fylkesmannen 15.02.1985.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Byplansjefen 24.06.2014	Tilføyd § 10 andre avsnitt	pbl § 12-14
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 11. Tilføyd § 12 - § 13	pbl § 12-14
Delegert 04.06.2025 Saksnr.: 2025/218210 - 14	Tilføyd § 11, 12 og 13	pbl § 12-14

*****

Område begrensa av Madlaveien, Møllegata, Cort Adelers gate, Agent Kiellands gate, Hafrsfjordsgata, Kong Carls gate, Tjodolvs gate og Schiøtz gate og
Området begrensa av Peder Klows gate, bebyggelsen langs Lagårdsveiens vestside, Muségata, Rektor Steens gate og Cort Adelers gate.

§ 1. Reguleringsplanens målsetting er:

Å legge forholdene til rette for rehabilitering og videreutvikling av boligmiljøet på Våland både ved fornying i bygningsmassen og standardheving i det ytre miljøet.

<u>Fellesbestemmelser.</u>

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

§ 3. For det enkelte kvartal er eksisterende utnyttingsgrad angitt som U 1. (Utnyttingsgrad = forholdene mellom samla brutto gulvflate og brutto grunnareal, regna til midt i veg). Største tillatte utnyttingsgrad er angitt som U 2.

§ 4. På kommunal grunn skal all verdifull vegetasjon bevares. Bestående vegetasjon som står på privat grunn skal også søkes bevart.

§ 5.

a) Påbygg og nybygg skal i form og utseende tilpasses tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Bygninger bør ha skråtak mot gate eller plass. Hvor ikke annet er bestemt bør byggehøyden være maks. to etasjer, men bygningsrådet kan godkjenne tre etasjer der det ikke bryter med

målestokken. Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

b) Ved utskifting av vinduer skal det legges stor vekt på utforminga slik at de nye vinduene harmonerer med opprinnelig byggestil og proporsjoner i fasadene.

§ 6. All parkering skal skje på egen grunn. Besøksparkering kan finne sted på gategrunn der dette er forutsatt i bruksplan for trafikkarealet.

For eksisterende bebyggelse som ikke kan få parkeringsdekning på egen grunn, kan det tilrettelegges parkeringsplasser på gategrunn.

Ved nybygg kan bygningsrådet kreve avsatt felles parkeringsareal for flere eiendommer innafor et kvartal. Jfr. Bygningslovens § 69.

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

Boligområde.

§ 8. Eksisterende virksomheter skal gis mulighet for fortsatt drift innenfor nåværende rammer.

§ 9. Området skal nyttes til boligformål. Bruksendring fra bolig til kontor eller forretning er ikke tillatt. Bygningsrådet kan imidlertid tillate ervervs- og servicevirksomhet som samtidig fyller disse tre betingelsene:

a) som ikke er til vesentlig ulempe for beboerne i strøket, (jfr. Bygningslovens § 78.1).

b) som i vesentlig grad ansees å være et servicetilbud til det nærmeste boområde eller utøves i tilknytning til boligfunksjonene i bygningen.

c) som i størrelsesorden tilpasser seg boligene.

Sosiale funksjoner kan tillates selv om det ikke oppfyller punkt B.

Trafikkområde.

§ 10. Bruksplan for trafikkarealet som detaljert viser bruksformål og opparbeiding med belegg, beplanting, møblering, atkomster, parkering osv. skal behandles og godkjennes av bygningsrådet etter at planen har vært framlagt til uttalelse for berørte parter og aktuelle offentlige instanser.

f_P er felles for gnr/bnr Muségata 46 og kan benyttes til parkering.

§ 11. Kjøreveg o_KV

Kjøreveg o_KV1 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter langs Christian Jacobsens gate. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

Kjøreveg o_KV2 skal ha rødt dekke med bredde på 4 meter. Sideareal mellom formålsgrense og regulert kant kjørebane skal opparbeides med smågatestein og ha en bredde på 0,5 meter på begge sider.

§ 12. Fortau o_FO

Fortau o_FO3 – 7 skal ha fritt gangareal med minstebredde på 2 meter. Det tillates etablert en møbleringssone, beplantning, og blå-grønne løsninger for overvannshåndtering i fortausarealene.

§ 13. Parkering o_P

Parkering o_P1-P2 og o_P6 – P8 skal skilles fra fortausarealet med langsgående kantstein. Det tillates 4 parkeringsplasser i o_P1, 6 parkeringsplasser i o_P2, 4 parkeringsplasser i o_P6, 2 parkeringsplasser i o_P7 og 2 parkeringsplasser i o_P8.

BYGGEFØRESEGNER

TIL REGULERINGSPLAN ID 1069
FOR LAGÅRDSVEIENS VESTSIDE

Stadfesta av fylkesmannen 08.03.1985 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Bygningsrådet 15.08.1985	Idrettsformål – endret	pbl § 28.2
Delegert 07.08.2024 Saksnr.: 24/09946-7	Erstattet § 10 og § 11	pbl § 12-14

§ 1 Før søknad om byggetillatelse blir behandla, kan bygningsrådet krevja at det ligg føre godkjent bebyggelsesplan for heile kvartalet.

§ 2 I tilknytting til bebyggelsesplanen kan bygningsrådet krevja ein opparbeidingsplan for uteareala. Opparbeidingsplanen skal gjennomførast som direkte del av byggeprosjektet.

§ 3 Uteareala skal gjevast ei tiltalande utforming.

Materialbruk og utforming av støttemur o.l. skal godkjennast av bygningsrådet.

Utandørs lagring er ikkje tillate.

§ 4 Eksisterande verdefull vegetasjon skal vernast.

§ 5 Ved utforming av bygningane skal det leggast vekt på tilpassing til tilgrensande bygningar.

Bygningsrådet kan forby verksemder som ved røyk, lukt eller støy kan vera til ulempe for omgjevnaden.

§ 6 Fri høgd under framtrekt 2. etg for Lagårdsveien 7 - 41 skal vera min. 3,20 m.

§ 6a Kor ikkje anna framgår av plankartet, gjeld eigedomsgrensene, eventuelt formålsgrensene, som byggegrenser.

§ 7 Varemottak skal skje på eigen grunn.

§ 8 Det er ikkje tillate med fleire adkomster enn det som framgår av planen. Dersom fleire eigedomar blir bygd ut under eitt, vil det berre bli godkjent ein adkomst til prosjektet. Der det er mogeleg skal adkomster leggast som fellesadkomster for to og to eigedomar.

§ 9 Oppgitt gesimshøgd gir maksimal byggehøgde, også for eventuelle skråtak. Mindre tekniske rom som heis- og trappeoppbygg o.l. kan godkjennast over topp gesims.

§ 10 I ei sone på ein meter frå ytterkant trafovegg innanfor o_EA, er det ikkje tillatt å etablere installasjonar i grunnen.

§ 11 Innanfor føresegnområde #1 er det tillatt å etablere ein køyretilkomst til trafostasjonen. Innanfor føresegnområdet #2 skal alle installasjonar i grunnen avklarast med nettselskapet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1242 FOR LAGÅRDSVEIEN 77-81 OG VÅLANDSGATA 76

Datert 20.01.1988.
Korrigert 05.07.1988.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 19.09.1988 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1.

*****

Pgf. 1 Før søknad om byggetillatelse blir behandlet, vil det bli krevet godkjent bebyggelsesplan for hele kvartalet.

Pgf. 2 I tilknytning til bebyggelsesplanen vil det bli krevet en opparbeidelsesplan for utearealene. Opparbeidelsesplanen skal gjennomføres som direkte del av byggeprosjektet.

Pgf. 3 Utearealene skal gis en tiltalende utforming. Materialbruk og utforming av støttemurer o.l. skal godkjennes av bygningsrådet. Utendørs lagring er ikke tillatt.

Pgf. 4 Ved utforming av bygningene skal det legges vekt på tilpasning til tilgrensende bygninger. Bygningsrådet kan forby virksomheter som ved røyk, lukt eller støy kan være til ulempe for omgivelsene.

Pgf. 5 Oppgitt gesimshøyde og/eller mønehøyde gir maksimal byggehøyde, også for eventuelle skråtak. Mindre tekniske rom som heis- og trappeoppbygg o.l. kan godkjennes over topp gesims.

Pgf. 6 Bygningsrådet skal ved behandling av byggemelding se til at bygningene får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal får en harmonisk utforming.

Pgf. 7 Det skal ikke innredes boliger i de 3 nederste etasjer mot Lagårdsveien.

Pgf. 8 På eiendommen Vålandsgata 76 skal det bygges boliger i begge etasjer mot Vålandsgata og maks. 3 etasjer mot øst.

Pgf. 9 Ved utforming av prosjekt på eiendommen skal det søkes en disponering av ervervsarealer og parkeringsplasser som i størst mulig grad reduserer trafikken i øvre del av Vålandsgata.

Pgf. 10 Det skal kun være én inn-/utkjørsel til Lagårdsveien. Langs resten av fasaden skal det etableres et fysisk skille for å hindre direkte utkjøring i Lagårdsveien.

Pgf. 11 Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/1787/102
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:10

Dagbok nr 1787 58
STAVANGER BYRETT

28/5-58

Erklæring.

Som eier av Lagårdsveien 79 avgis herved erklæring som tinglyses på eiendommen om at den del av 4de etasje som på plantegningen, innsendt til bygningsrådet den 6/5-1958, er betegnet som garasje, skal nyttes til parkeringsplass for bygget. Det forlanges parkeringsplass for 6 biler.

Stavanger, den 24. mai 1958.

Alv Johannessen

Til vitterlighet:
Jenny Kasheim
Ingrid Berner-Johansen.

1996/6246

Statens vegvesen

Statens kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

TINGLYST
14 DES 2005
21024

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region vest	Inger Sønneland Eriksen - 51911455	2003/62611-026		06.12.2005

Rv 44 Rundkjøring Lagårdsveien i Stavanger kommune
Tinglysing av avtale av gnr. 56 bnr. 990 og 985

Vi ber om vedlagte avtale blir tinglyst.

Tinglysingsgebyr : kr 1690,-

Denne avtalen har vi jobbet lenge med for å få i orden. Som dere ser er det mange avtaler med samme innhold, men for at vi skulle få det til så måtte det bare bli sånn.

Eiendomsseksjonen
Med hilsen

Helge Hogstad

Inger S. Eriksen
Inger S.Eriksen

Vedlegg

Kopi: Eiendom v/Roland Thorsen

Doknr: 21024 Tinglyst: 14.12.2005 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Postadresse
Statens vegvesen
Region vest
Askedalen 4
6863 Leikanger

Telefon: 815 44 010
Telefaks: 57 65 59 86
firmapost-vest@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Lagårdsveien 80
STAVANGER

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordveien 18
9815 VADSØ
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr : RV 44
Kommune : 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr : 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56, bnr 990, samt eier av gnr. 56 bnr. 985 i Stavanger kommune, er det i dag inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 og eier av gnr 56. bnr. 985 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 og 985 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningsansvar for noen av partene.

6. Dersom opparbeidelsen ikke er gjennomført innen to år fra denne avtale er undertegnet, faller avtalen bort.

7. Denne avtale er undertegnet i 2 eksemplarer.

8. Denne avtale kan tinglyses som hefte på gnr 56 bnr 990 og gnr. 56 bnr. 985 i Stavanger kommune.

gnr 56 bnr 990 snr 1
Mauritzen &Partners ANS
.....

gnr 56 bnr 990 snr 2
Bergliot Kristine Nordbø
Bergliot Nordbø
.....

gnr 56 bnr 990 snr 3
Trygve Holla
Elin Harestad
.....

gnr 56 bnr 990 snr 4
Stavanger kommune
.....

gnr 56 bnr 990 snr 5
Elin Harestad
.....

gnr 56 bnr 990 snr 6
Waldemar Bauer
W. Bauer
.....

gnr 56 bnr 990 snr 7
Anne M. Mjølhus
Anne Margr. Mjølhus
.....

gnr 56 bnr 990 snr 8
Kirsten L. Ravn Hagen

Robert Løgevik
gnr 56 bnr 990 snr 9
Robert Løgevik

Rene Adjemi
gnr 56 bnr 990 snr 10
Rene Adjemi

gnr 56 bnr 990 snr 11
Anna Maria Sæ

Håkan Nordin
gnr 56 bnr 990 snr 12
Håkan Nordin og Berit K. Nordin

gnr 56 bnr 990 snr 13
Roar Østbø og Grete S. Østbø

gnr 56 bnr 990 snr 14
Turid Norheim

Grete S. Østbø
gnr 56 bnr 990 snr 15
Terje Larsen

B. Vanvik
gnr 56 bnr 990 snr 16
Barbro Vanvik

gnr 56 bnr 990 snr 17
Martha Idsøe

gnr 56 bnr 990 snr 18
Kari Eldbjørg Vindenes

Martha Idsøe
gnr 56 bnr 990 snr 19
Aage Magne Aarstad

gnr 56 bnr 990 snr 20
Rolf Hakon Haarr Kolstad

Age Aarst
gnr 56 bnr 990 snr 21
Torunn Taarland

gnr 56 bnr 990 snr 22
Stavanger Solutleie AS

gnr 56 bnr 990 snr 23
Stavanger Solutleie AS

gnr 56 bnr 990 snr 24
Mauritzen &Partners ANS

gnr 56 bnr 990 snr 25
Stavanger Solutleie AS

gnr 56 bnr 990 snr 26
Mauritzen &Partners ANS

gnr 56 bnr 985
Gebeco AS

Stavanger den 6/12-05

Bente Kåsavd Thorsen
For Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Regionvegkontoret i Region vest

Vegnr : RV 44
Kommune : 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr : 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Staten ved Regionvegkontoret i Region vest og eiere av gnr. 56, bnr 990, samt eier av gnr. 56 bnr. 985 i Stavanger kommune, er det i dag inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 og eier av gnr 56. bnr. 985 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 og 985 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplanen og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningsansvar for noen av partene.

6. Dersom opparbeidelsen ikke er gjennomført innen to år fra denne avtale er undertegnet, faller avtalen bort.

7. Denne avtale er undertegnet i 5 eksemplarer, ett til hver av partene.

8. Denne avtale kan tinglyses på gnr 56 bnr 990 og gnr. 56 bnr. 985 i Stavanger kommune.

..... den .....

.....

.....

.....
Styret i boligsameiet gnr 56 bnr 990

.....
Mauritzen & Partners ANS gnr 56 bnr 990

.....
Stavanger solutleie AS gnr 56 bnr 990

..... den .....

.....
Gebeco AS gnr 56 bnr 985

Stavanger den 6/12-05

.....

.....
for Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr. :Rv 44
Kommune: 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr.: 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   (Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04)

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan. og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningskrav for noen av partene.

6. Denne avtalen kan tinglyses som hefte på gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune.

.....
Stavanger kommune
gnr 56. bnr. 990 snr.4

RÅDMANNEN I STAVANGER

(Utfylles av Statens vegvesen)

Stavanger Den 6/12-05

Bente Roland Thorsen

For Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr. :Rv 44
Kommune: 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr.: 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   (Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04)

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan. og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningskrav for noen av partene.

6. Denne avtalen kan tinglyses som hefte på gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune.

Kirsten Ravn Hagen
.....
~~Stavanger kommune~~
~~gnr 56. bnr. 990 snr. 4~~
Kirsten Ravn Hagen
gnr 56. bnr 990 snr 8
01.11.05

(Utfylles av Statens vegvesen)

Stavanger Den 6/12-05

Berit Kleiva Thorsen
.....
For Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr. :Rv 44
Kommune: 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr.: 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   (Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04)

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan. og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningskrav for noen av partene.

6. Denne avtalen kan tinglyses som hefte på gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune.

Anna Maria Sæ
Anna Maria Sæ
gnr 56. bnr. 990 snr. 11

(Utfylles av Statens vegvesen)

Stavanger Den 6/12-05

Bjørkland Thorsen
For Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr. :Rv 44
Kommune: 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr.: 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   (Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04)

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan. og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningskrav for noen av partene.

6. Denne avtalen kan tinglyses som hefte på gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune.

.....
Turid Norheim
gnr 56. bnr. 990 snr. 14

(Utfylles av Statens vegvesen)

Stavanger Den 6/12-05

.....
For Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr. :Rv 44
Kommune: 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr.: 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   (Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04)

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan. og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningskrav for noen av partene.

6. Denne avtalen kan tinglyses som hefte på gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune.

Terje Larsen
.....
Terje Larsen
gnr 56. bnr. 990 snr. 15

(Utfylles av Statens vegvesen)

Stavanger Den 6/12-05

Bente Klaud Thorsen
.....
For Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr. :Rv 44
Kommune: 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr.: 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   (Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04)

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan. og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningskrav for noen av partene.

6. Denne avtalen kan tinglyses som hefte på gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune.

Kari Eldbjørg Vindenes
gnr 56. bnr. 990 snr. 18

(Utfylles av Statens vegvesen)

Stavanger Den 6/12-05

Bente Kåland Thorsen

For Statens vegvesen Region vest

Statens vegvesen
Region vest

Vegnr. :Rv 44
Kommune: 1103
Prosjekt : 200320
Prosjektnr.: 301118
Sveisnr. : 200362611

Avtale

Mellom Statens vegvesen Region vest og eiere av gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune, er det inngått følgende avtale:

1. Vegvesenet bygger og bekoster opparbeidelse av sørgående kollektivfelt og sykkelbane, samt parkeringsområde og fortau i samsvar med reguleringsplan, plan nr. 1544 vedtatt av Stavanger bystyre 29.01.96.

   (Detaljert utforming er vist i tegning: C2 datert 15.06.04)

2. Eiere av gnr. 56 bnr. 990 gir med dette Vegvesenet rett til etablering, samt framtidig drift og vedlikehold av fortau over eiendommene i tråd med overnevnte reguleringsplan og tegning.

3. Vegvesenet gir eiere av gnr. 56 bnr. 990 rett til å disponere parkeringsplasser med tilhørende tilkomst på Vegvesenet sitt areal i tråd med overnevnte reguleringsplan. og tegning.

4. Eiendomsgrensene blir ikke endret gjennom denne avtale.

5. Dersom Vegvesenet eventuelt nedlegger fortauet en gang i framtiden, oppheves denne avtale. Eiendomsforholdene faller da tilbake til situasjonen før inngrepet, uten at dette utløser erstatningskrav for noen av partene.

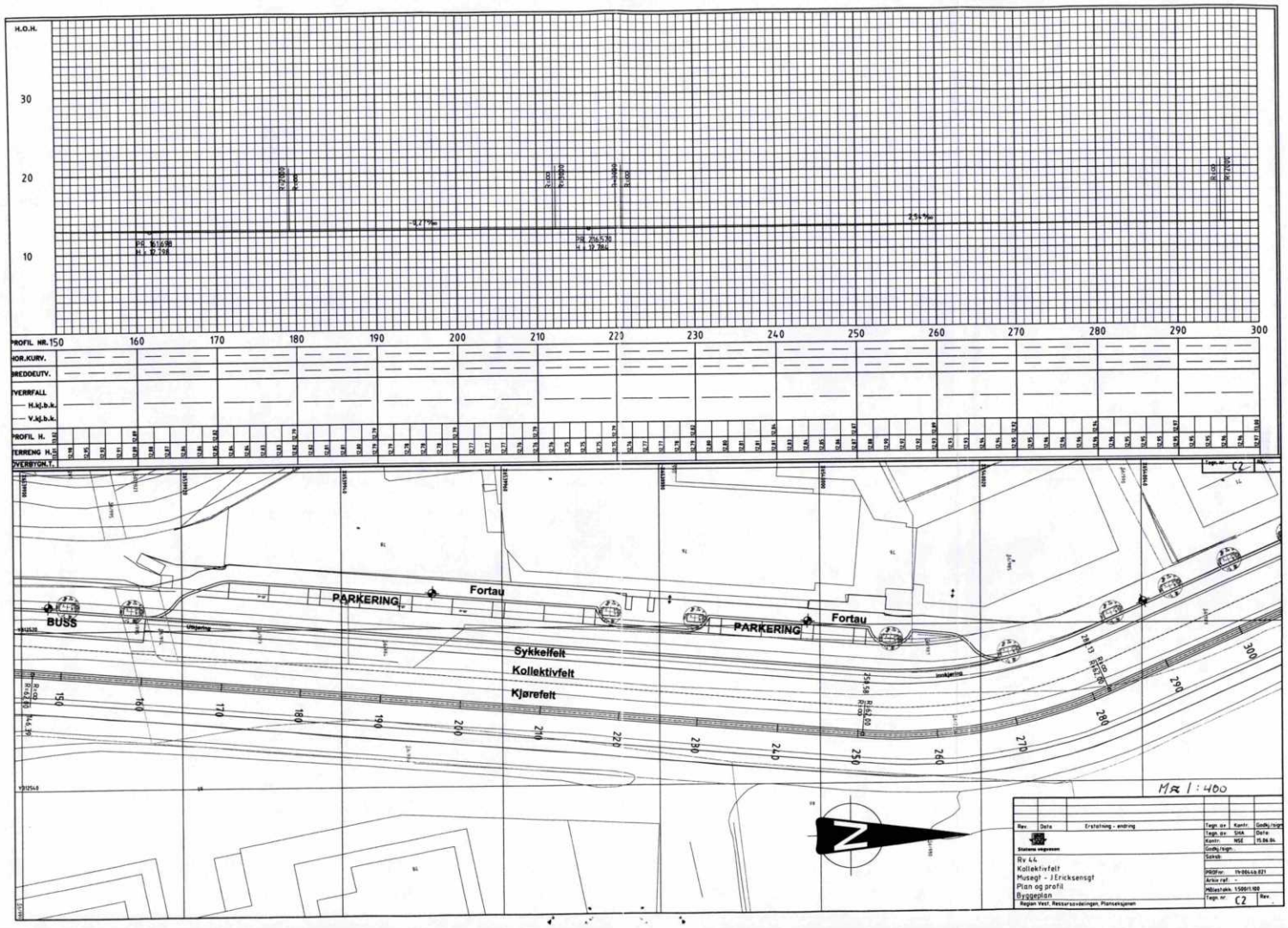
6. Denne avtalen kan tinglyses som hefte på gnr. 56 bnr. 990 i Stavanger kommune.

For Rolf:
5/12-05 ..... Anders Kolstad (hjelpeverge)
Rolf Hakon Haarr Kolstad
gnr 56. bnr. 990 snr. 20

se kopi av brev fra Stavanger Overformynderi

(Utfylles av Statens vegvesen)

Stavanger Den 6/12-05
Rune Kåre Thorsen
For Statens vegvesen Region vest


H.O.H.
30
20
10
PROFIL NR. 150 160 170 180 190 200 210 220 230 240 250 260 270 280 290 300
HOR.KURV.
BREDDEUTV.
OVERFALL
H.kj.b.k.
V.kj.b.k.
PROFIL H.
TERRENG H.
OVERBYGN.T.
PARKERING
Fortau
BUSS
Sykkelfelt
Kollektivfelt
Kjørefelt
M/R 1:400
Rev. Dato Erstatning - endring
Bv 44
Kollektivfelt
Musegt - J.Ericksensgt
Plan og profil
Byggeplan
Region Vest, Ressursavdelingen, Planseksjonen
Tegn. nr C2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1957/248/102
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:09

Skyld kr. 5,-

Dagbok nr. 248 57
STAVANGER BYRETT
19/1-57

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eier av Lagårdsveien 79 i Stavanger, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Stavanger Kommunale Ingeniørvesens samtykke.

Lagårdsveien 77 i Stavanger gis herved rett til å føre vannledning til sin eiendom over Lagårdsveien 79's grunn samt å slutte vannledningen til Lagårdsveien 79's ledning og å foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningen samme sted. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjønn.
Ingeniørvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nødvendig enten av tekniske grunner eller for å få truffet bestemmelser respektert.
Eierne er solidarisk ansvarlige for drift, vedlikehold og reparasjon av felles vannledning.
Verdien av denne rett ansettes til kr. 50.-.

Stavanger, 15. januar 1957.

Elna Johannessen (sign.)
Eier av Lagårdsv. 77

Flv Johannessen
Eier av Lagårdsveien 79.

Til vitterlighet Jorg. Johannsen
" " Astrid Olsen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/2917/102
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:09

Dagbok nr. 2917 1960
STAVANGER BYRETT
4/8-60.

E r k l æ r i n g.

Som eier og skjøteinnehaver av Lagårdsveien 79 avgis herved erklæring som tinglyses på eiendommen om at parkeringsanlegget med innkjørsel fra Vålandsgata som ble godkjent av Byplanrådet i møte den 2o. mai 196o er godkjent under forutsetning av at arealet under den øvre parkeringsplass ikke innebygges og nyttes for lager, verksted eller lignende, men blir benyttet til parkering. Det er videre en forutsetning at parkeringsplassene benyttes for egenparkering (for besøkende kunder og ansatte) og at det ikke foregår salg eller kjøp på disse plasser.

Stavanger den 4. august 196o.

Alv Johannessen

Til vitterlighet:
Jenny Karheim
Henny Ramsey

Dagbok nr. 2918 1960
STAVANGER BYRETT
4/8-60

Erklæring.

Som eier og skjøteinnehaver av Lagårdsveien 81 avgis herved erklæring som tinglyses på eiendommen om at parkeringsanlegget med innkjørsel fra Vålandsgata, som ble godkjent av Byplanrådet i møte den 2o. mai 196o er godkjent under forutsetning av at arealet under den øvre parkeringsplass ikke innebygges og nyttes for lager, verksted eller lignende, men blir benyttet til parkering. Det er videre en forutsetning at parkeringsplassene benyttes for egenparkering (for besøkende kunder og ansatte) og at det ikke foregår salg eller kjøp på disse plasser.

Stavanger den 4. august 196o.

Alv Johannessen

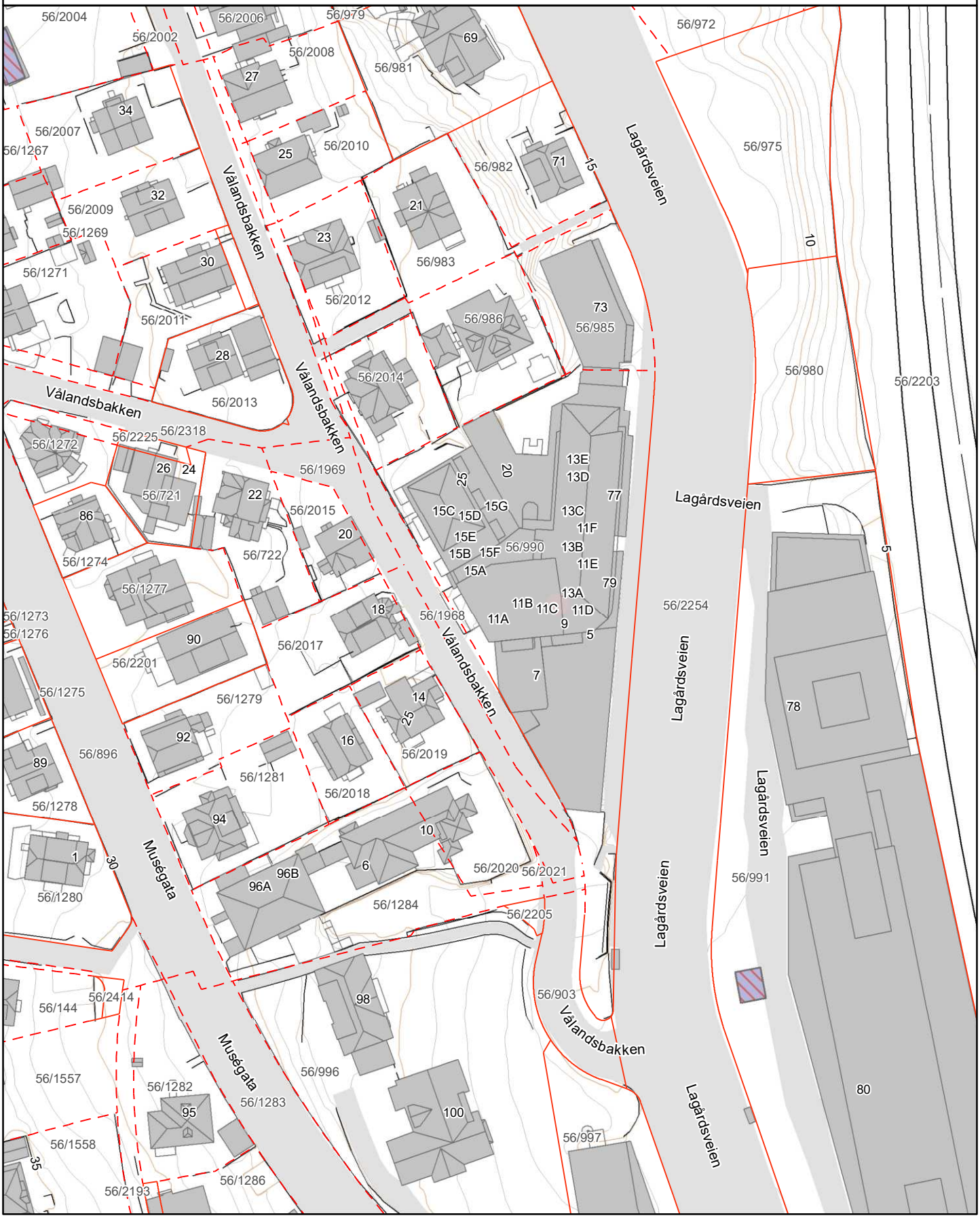
Til vitterlighet:
Henry Ramsey

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/990/0/3
Dato: 2026-04-21
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Vålandsbakken 13A

Nabolaget Våland/Musegata - vurdert av 114 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Våland skole (1-7 kl.) 479 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser	19 min 1.7 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	18 min 1.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	14 min 1.1 km
Bergeland videregående skole 700 elever	15 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vålandsbakken Totalt 12 ulike linjer	1 min 0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Våland barnehage (1-6 år) 22 barn	6 min 0.4 km
Vålandshaugen barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 0.8 km
Teknikken barnehage (1-5 år) 166 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Paradis	2 min
Kiwi Lagårdsveien	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kilden Kjøpesenter	15 min
Vitusapotek Paradis	3 min
Hillevåg Vinmonopol	15 min

SPORT

St.Svithun u.skole - Sandvolleybal...	3 min
Hjertelaget i.l. idrettshall	13 min
EVO Paradis	2 min
Jazzercise Stavanger	12 min

«Stille og rolig, kort vei til skoler, sykehus og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

—

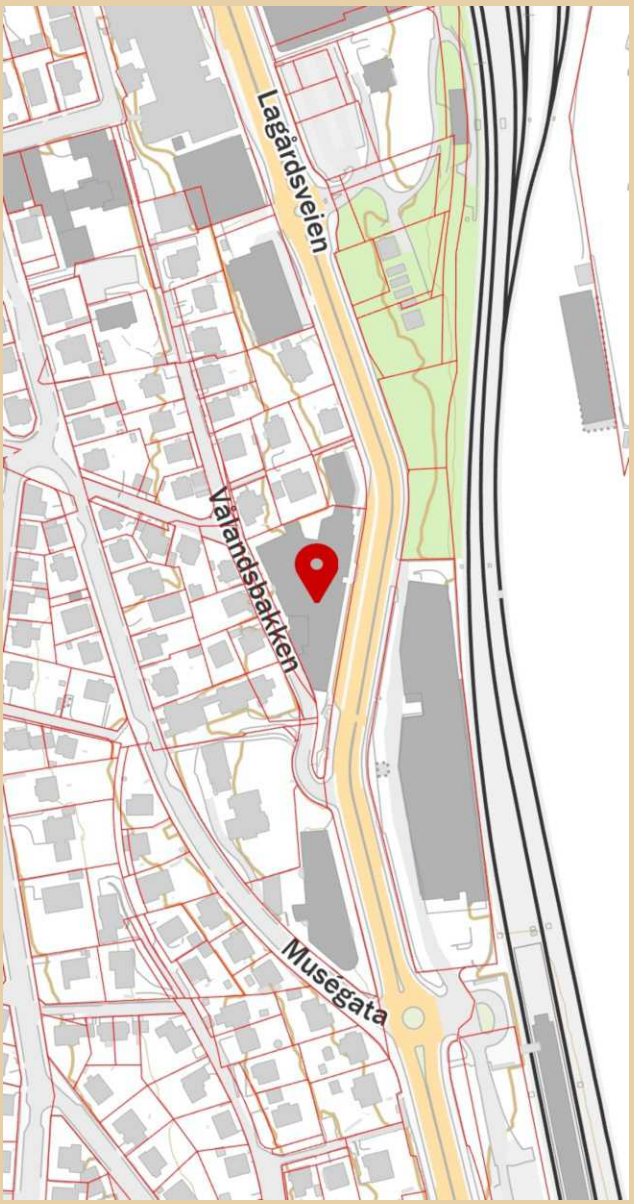
Vedlikehold veier
Godt velholdt 81/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Vålandsbakken 13 A, 4010 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 990, Snr. 3, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri
Saksbehandler: Erlend Haglund
Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 906 96 100
E-post: erlend.haglund@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.
