PRIVATMEGLEREN

DUSAVIKVEIEN 79 F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Servitutter

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Dusavikveien 79 F , 4007 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 567, snr. 40

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 20.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20178-2390 **Eiendomsverdi ref nr:** GW3838

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

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

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1997

UTVENDIG Gå til side

Taktekking består av tegelstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.
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.
Vinduer i fra byggeåret. Ett vindu i stue fra 2012. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.
Hoveddør fra 2016 og terrassedør fra 1996 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.
Balkong på ca 11 m2 med fliser på gulv og rekkverk.
Innglasset balkong på ca 7 m2 med ett lags glass
Felles trapper fra byggeåret med håndrekke og rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulv, tapetserte overmalte vegger og malte tak.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.
Hvitmalt trapp med rekkverk og håndrekke på vegg.
Innvendige dører, noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

VÅTROM Gå til side

Bad 3 et:
Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj, tapetserte overmalte vegger og hvitmalt tak med spotter. Dobbel hvit vask/benk,overskap og speil på vegg. Hvit wc og hjørnebobblekar, dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

Vaskerom/wc loft:
Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvitmalt tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk Villaventanlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra loftstue bak blandebatteri vaskemaskin og helt tørt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i kirsebær utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i kobber fra byggeåret.
Avløpsrør i PVC.
Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.
3 stk Varmtvannsbereder på 76 liter plassert i kott loft.
Automatsikringer i el skap fra 2017.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygget oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.
Drenering er fra byggeåret.
Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger.
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

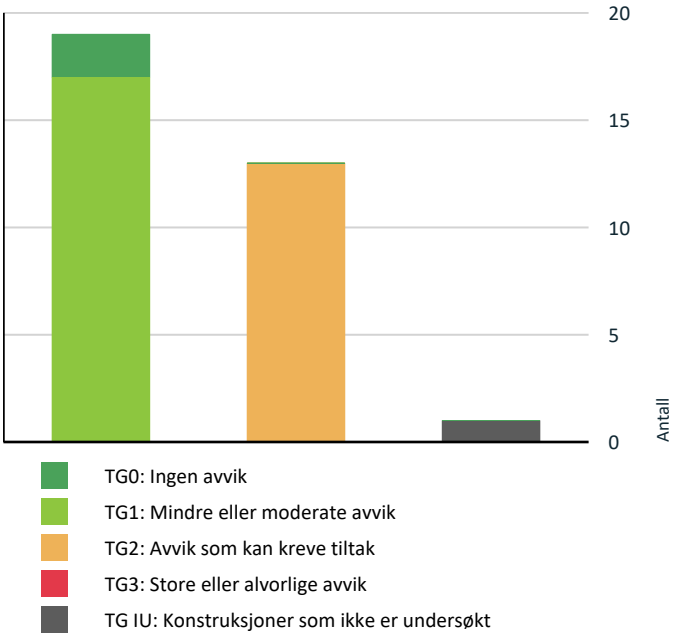
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger stemmer ikke med dagens bruk da det er tatt vekk Vf, soverom og bod under trapp 3 et, og vaskerom/wc loft er ikke på tegningen

Sæve Takst AS
Kjerrbergtunet 54
4051 SOLA

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Loft > Vaskerom/wc > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Loft > Vaskerom/wc > 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 14.04.2026 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

	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
	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1997

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking består av tegelstein som ligger bra uten mangler av enkeltstein.

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.

Taktekking og undertak har en alder på 30 år, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og planlegge utskiftning av taktekking og undertak innen rimelig tid, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

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:
• Det er påvist andre avvik:

Renner og nedløp er 30 år gamle. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for renner, nedløp og beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningens konstruksjon.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i fra byggeåret. Ett vindu i stue fra 2012. Noe justeringer, smøring av låsemekanisme må alltid beregnes alt etter årstid.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vinduer med tolags glass er stort sett fra byggeåret, med enkelte utskiftninger. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringsdagen, men det må påregnes at utskifting av vinduer kan bli nødvendig etter hvert, da det er fare for at punkteringer kan forekomme over tid. Punkterte vinduer kan være vanskelig å oppdage, da det ofte kreves spesielle lysforhold for å identifisere dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll av vinduene for å avdekke eventuelle punkteringer eller andre skader, samt utføre nødvendig vedlikehold som justering og smøring av låsemekanismer.

Utskifting av vinduer må påregnes etter hvert, da punkterte vinduer kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og mulig fuktskade på omkringliggende konstruksjoner.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Hoveddør fra 2016 og terrassedør fra 1996 er i malt utførelse. Noe justeringer må alltid beregnes alt etter årstid.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på ca 11 m2 med fliser på gulv og rekkverk.
Innglasset balkong på ca 7 m2 med ett lags glass

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noen løse fuger og bom i enkelte fliser på balkongen ved hovedinngangen.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Løse fuger og bom i fliser bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå fuktskader og redusert levetid på balkongen.



Noen løse fuger og bom i enkelte fiser på balkong ved hovednngang.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Felles trapper fra byggeåret med håndrekke og rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Det er parkett på gulv, tapetserte overmalte vegger og malte tak.

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 trapper

Beskrivelse

Hvitmalt trapp med rekkverk og håndrekke på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

ETASJE 3 > BAD

Generell

Beskrivelse

Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj, tapetserte overmalte vegger og hvitmalt tak med spotter. Dobbel hvit vask/benk,overskap og speil på vegg. Hvit wc og hjørnebobblekar, dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapetsert overmalte vegger og hvitmalt tak med spotter.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg klemt ned i sluk med fall på gulv til sluk.

ETASJE 3 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvbelegg klemt ned i sluk.

Vurdering av avvik:

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

Badet er i bruk.
Gulvbelegget er 29 år gammelt.

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.
• 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.

Gulvbelegget bør vurderes skiftet ut, og det anbefales å oppgradere sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, da eldre gulvbelegg og membran kan ha redusert funksjon og levetid.

Tilstandsrapport



Gulvbelegg klemt ned i sluk.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dobbel hvit vask/benk,overskap og speil på vegg. Hvit wc og hjørnebobblekar, dusjkabinett som fører vannet direkte ned i sluk. Avtrekk Villaventanlegg.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

ETASJE 3 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.



Hulltaking er utført i vegg fra soverom bak blandebatteri dusj og helt tørt.

LOFT > VASKEROM/WC

Generell

Beskrivelse

Det er gulvbelegg på gulv, tapetserte overmalte vegger og hvitmalt tak. Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk Villaventanlegg. Gulvbelegg klemt ned i sluk med motfall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

LOFT > VASKEROM/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tapetserte overmalte vegger og hvitmalt tak.

LOFT > VASKEROM/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg klemt ned i sluk med motfall 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 motfall på gulvet mot sluket.

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.

Det bør etableres korrekt fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning.
Motfall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

LOFT > VASKEROM/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvbelegg ned i sluk med klemring.

Vurdering av avvik:

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

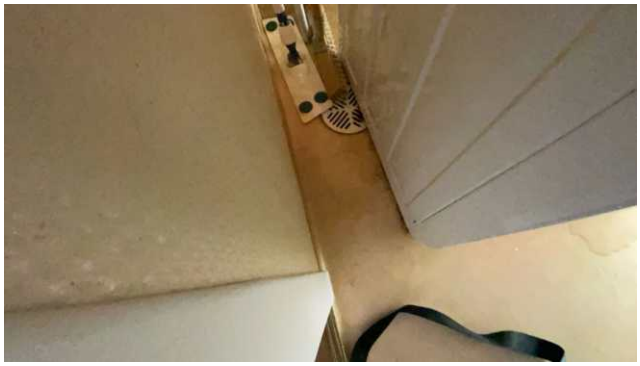
Vaskerommet er i bruk.
Gulvbelegget er 29 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

• 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.
• 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.

Gulvbelegget bør vurderes skiftet ut, da det har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.
Videre bruk av eldre membranløsning medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Gulvbelegg klemt ned i sluk.

LOFT > VASKEROM/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Hvit vask med speil på vegg og hvit wc. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk Villaventanlegg.

LOFT > VASKEROM/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

LOFT > VASKEROM/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



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

KJØKKEN

ETASJE 3 > ENTRE/STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken i kirsebær utførelse med laminert benkeplate og sort vask. Det er integrert topp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Fliser på vegg over benk. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. Kjøkken med åpen løsning til stue.

ETASJE 3 > ENTRE/STUE/KJØKKEN/TRAPP

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte og avtrekk våtrom er koblet til Villaventanlegg.

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 fra byggeåret (ca. 29 år gamle), og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

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 kontrolleres jevnlig av fagperson, og det bør vurderes utskifting ved tegn til lekkasje eller svekkelse, for å unngå vannskader som følge av aldring og slitasje på rørene.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i PVC.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene er ca. 29 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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 driftsavbrudd.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist andre avvik:

Villaventanlegget er 29 år gammelt, noe som tilsier at anlegget nærmer seg eller har passert forventet levetid. Dette kan medføre økt behov for vedlikehold og risiko for redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre service og eventuelt oppgradere eller bytte ut ventilasjonsanlegget, da alder kan medføre redusert funksjon og økt risiko for feil.
Dette bør gjøres for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og unngå problemer med fukt, dårlig inneklima og mulige følgeskader på bygningskonstruksjonen.



Villaventanlegg sentral plassert i kott loft.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

3 stk Varmtvannsbereder på 76 liter plassert i kott loft.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederne er 29 år gamle.
Det er kondensmerker på gulvet i kottet under varmtvannsberederne.
Det er observert vann på gulvet i vaskerommet, med indikasjoner på at dette kan stamme fra rør tilknyttet varmtvannsberederne.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederne bør vurderes for utskifting grunnet høy alder, da risikoen for lekkasje og følgeskader øker betydelig etter 20 år.

Kondensmerker og vann på gulvet indikerer mulig lekkasje fra berederne eller tilhørende rør, og dette bør undersøkes nærmere for å unngå vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



3 stk Varmtvannsbereder på 76 liter plassert i kott loft.



Det er kondens merker på gulv.

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 2017.

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.
   2017

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

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Ifølge eier er det meste av elektrisk anlegg i leiligheten skiftet i 2017. Det er ingen samsvarserklæring/dokumentasjon på utført arbeid.

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?
Nei

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 Kursfortegnelse mangler i sikringsskapet.
Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon.


Automatsikringer i el skap.


El-anlegg må kontrolleres.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå risiko for fuktskader i kjeller og grunnmur. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt fare for inntrenging av fukt, som kan føre til skader på bygningskonstruksjonen og redusert bokomfort.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i betong. Ingen synlige sprekker eller setninger.

Tilstandsrapport

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 29 år gamle, og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

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 bør gjennomføres nærmere undersøkelser av vann- og avløpsrørene, og det må påregnes utskifting i løpet av de nærmeste årene.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader og kostbare reparasjoner.

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

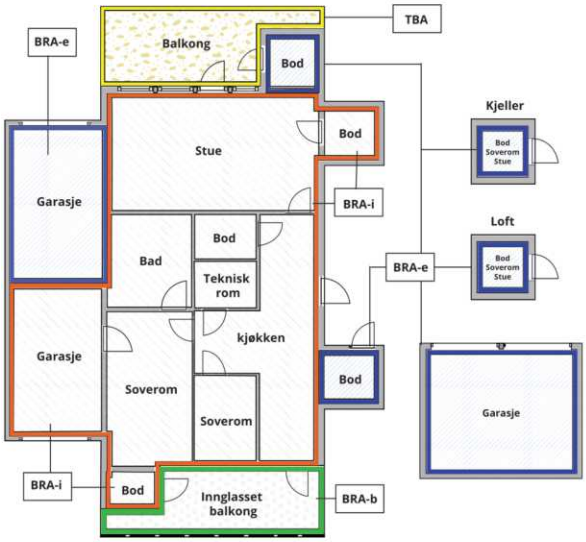
Hva er måleverdig areal?

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 3	79	5	7	91	11
Loft	48			48	
SUM	**127**	**5**	**7**		**11**
SUM BRA	**139**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entre/stue/kjøkken/trapp, soverom, bad	Bod utvendig	Innglasset balkong
Loft	Stue m/trapp, vaskerom/wc, soverom		

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: Tegninger stemmer ikke med dagens bruk da det er tatt vekk Vf, soverom og bod under trapp 3 et, og vaskerom/wc loft er ikke på tegningen

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
20.4.2026	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Anders Ingvald Solbrekk	Kunde
	Erlend Haglund	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	567		40	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Dusavikveien 79 F

Hjemmelshaver
Solbrekk Anders Ingvald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En fin selveierleilighet fra 1997 som ligger i 3 et, + loft med en flott utsikt. Leiligheten med tilknytning til Sameiet. Det er en oppstillingsplass for bil i lukket garasje anlegg, bod og utvendig gjesteparkering. Eiendommen ligger i ett bolig 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 boligbebyggelse.

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
Egenerklæringsskjema	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	14.04.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	14.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	
2	20.04.2026	
3	21.04.2026	
4	21.04.2026	

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/GW3838

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

Andre bilder



En flott utsikt fra stue/innglasset balkong.



En flott tsikt fra stue/innglasset balkong.



En flott utsikt fra stue/innglasset balkong.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260063

Selger 1 navn
Anders Ingvald Solbrekk

Gateadresse
Dusavikveien 79 F

Poststed	Postnr
STAVANGER	4007

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: 2000

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 25

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260063

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Trur det var noe hos naboen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 5 år siden blei det lagd ny tavle og rep av lys

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifta panner som røk under ein storm

Arbeid utført av: Det husker eg ikke navnet på

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317260063

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

Document reference: 317260063

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260063

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Ingvald Solbrekk	286e7d6ee9b9bfb116e12 b1c98c8d3d7cf48f96c	14.04.2026 15:35:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260063

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

enova

Energiattest



Adresse **Dusavikveien 79F, 4007 STAVANGER**	
Dato for energimerking **22.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-285580**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4783115**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **567**
Seksjonsnummer **40**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1997**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **138,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **12,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **282,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **238,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **2 868 kWh**

Sameiet Bjørndalen Panorama S. 1601

ORDENSREGLER

1. Sikkerhet
   Man må ikke slippe andre personer inn i bygget enn personer med tilhørighet til dette.
   Dører til fellesarealer, som kan låses, skal alltid holdes låst.

2. Boss/avfall
   Bosscontainerne skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall som pakkes inn før det kastes i container.
   NB!! Grønn container skal kun benyttes til papir.

3. Forurensning
   Unngå forsøpling av fellesarealene og andres terrasser. (Gjelder også risting av tepper.)
   Oljesøl etc. i garasjen blir fjernet for "eiers" regning.
   Bilvask/reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.
   Røyking i innvendige fellesarealer er forbudt.
   Unngå "røklegging" av nabo ved grilling på terrasse.

4. Uro/Støy
   Støy som kan sjenere/plage andre i bygget bør unngås, og ikke forekomme etter kl. $23.^{00}$ og før kl. $06.^{00}$.

5. Orden
   Personlige eiendeler skal ikke plasseres/lagres i fellesarealene.
   Sykler plasseres i garasjeanlegget eller i tilknytning til eiers bod.

6. Dyrehold
   Dyrehold aksepteres under forutsetning av at dyrene holdes i bånd og at eier benytter ekskrement-pose. Lufting skal foregå utenfor fellesarealene.

7. Parkering/motorisert ferdsel
   All parkering skal kun foregå i parkeringsanlegget. Ingen parkering er tillatt på vei/snuplass ved boligenhetene. Denne adkomstveien er kun for nødvendig av-/pålessing av personer og gods.

VEDTEKTER

for

SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

(vedtatt på konstituerende sameiermøte 7. november 1996)

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Byfjorden Panorama.

§ 2

Sameiet består av eierne av de respektive boligseksjoner i eiendommen Gnr. 59, Bnr. 567 i Stavanger kommune. Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons areal i.h.t. sameiebrøk fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

Sameiet består av de bygg som fremgår av vedlagte skisse, betegnet som Bygg A, B og C.
I tillegg består sameiet av utvendig garasjeanlegg samt diverse boder. Hver seksjonseier har fått tildelt en garasjeplass og en bod. Bytte av garasjeplasser og / eller boder skal meldes til styret.

Med mindre annet framgår av disse vedtekter anses alle utvendige arealer, grunn og bygninger, herunder fasader og tak samt garasjeanlegget som fellesarealer.

Eiere av leiligheter som har balkong, har eksklusiv bruksrett til disse.

Eiere av leiligheter som har direkte utgang til fellesareal på grunnplan, har eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som danner en forlengelse av vedkommende leilighet fram til gangvei, og slik som vist på vedlagte skisse der arealene er markert med grønn farge. Det kan fastsettes retningslinjer for oppføring av skillevegger og beplantning.

§ 3

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og å sikre forsvarlig drift- og vedlikehold av fellesområder, eiendeler m.v. tilhørende sameiet.

§ 4

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter har seksjonseierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Ethvert salg og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.
Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april.
Styret sender ut varsel om årsmøte senest 30 dager før møtet til den enkelte eiers adresse.
Saker som en eier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 20 dager før møtet.
Saksdokumenter sendes ut senest 14 dager før møtet.

På det ordinære sameiermøtet behandles:

1. Styrets beretning og sameiets årsregnskap
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

§ 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne framsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7

På sameiermøtet har samtlige seksjonseiere stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier. Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene hvis ikke vedtaktene sier noe annet.

Vedtektsendring krever 2/3's flertall av de møtende seksjonseiere som må representere minst 3/4 av samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder for avgjørelser hvor gennomføringen er forbundet med betydelige utgifter.

Vedtektenes §§ 2, fjerde og femte ledd, 7, tredje ledd, 9, 10 og 11 kan likevel bare endres ved enstemmig beslutning av samtlige seksjonseiere. Likeledes kan bestemmelse som nevnt i lov om eierseksjoner § 12, ferde ledd, nr. 3 bare vedtas ved enstemmig beslutning blant samtlige seksjonseiere.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

§ 8

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer, tilsammen 4 stk. + 1 varemedlem.
Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at en av medlemmene etter loddtrekning eller etter eget ønske trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlem velges for ett år om gangen.
Styrets leder velges særskilt.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instuks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.
Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet. Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart framgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9

Som husordensregler gjelder ordensregler vedtatt på sameiermøte 22.04.1997.

Sameiermøtet treffer bestemmelser om hvorledes fellesarealer / fellesrom skal benyttes, med de begrensninger som følger av der nedenstående og § 11 for de arealer som er undergitt eksklusiv bruksrett tillagt en / flere seksjonseiere alene. Hver seksjonseier pliktet å medvirke til at fellesarealer / fellesrom blir holdt ryddig og rengjort innenfor de begrensninger som følger av § 11 nedenfor.

Styret kan fastsette bruksreglement for garasjeanlegget og de frittstående garasjer samt boder.
Ved fastsetting av slikt bruksreglement må dette fremlegges til godkjenning på første sameiermøte.

§ 10

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig for sin sameiebrøk med de begrensninger / tillegg som følger av § 11 nedenfor.

Pålegg som blir gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre, og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

Alle felles utbedrings- og vedlikeholdsarbeider som nevnt vedtas med alminnelig flertallsbeslutning i sameiermøtet.

Vedlikehold som påligger de forskjellige seksjonstyper, jfr. § 11, besluttes av de seksjonseiere vedlikeholdet påligger, dog slik at sameiermøtet ved mislighold av vedlikeholdsplikt med 2/3 flertall kan pålegge vedlikeholdet utført.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med 3/4 flertall vedta å la arbeidene utføre for vedkommende seksjonseier(e)s regning.

§ 11

Seksjonseierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonen på grunnlag av sameierbrøken, dog med følgende unntak:

1. Eiere av leiligheter med balkonger er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold av balkongenene, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

2. Eiere av leiligheter som har direkte utgang til fellesareal på grunnplan slik som nevnt i § 2, siste avsnitt, er ansvarlig for nødvendig tilsyn og vedlikehold av den del av arealet, som er tillagt eierens eksklusive bruksrett.

3. For skade på ethvert fellesareal kan styret, eventuelt den som har eksklusiv bruksrett og således vedlikeholdsplikt til det aktuelle fellesaresl, kreve at den som har påført skaden eller på annen måte er ansvarlig for de som har påført skaden, bekoster reparasjon av denne.

§ 12

Seksjonseieren skal innbetale forskuddsvis et a kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jfr. § 10. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiernes side.

§ 13

Seksjonseierne er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon, samt for drift- og vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett, jfr. §§ 9 og 11. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14

Styret og seksjonseierne kan ikke motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av seksjonene. Slike ombygninger skal imidlertid i god tid før arbeidet tar til skriftlig meddeles styret til orrientering.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret og eventuelt sameiermøtet har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

Bestemmelsene i forannevnte avsnitt er dog ikke til hinder for at samtlige seksjonseiere i henholdsvis Bygg A, B eller C kan treffe beslutning om tilbygg, endringer eller inngrep i eller på de fellesarealer som utgjør en del av vedkommende bygning, forutsatt at kostnadene til slike i sin helhet bæres av seksjonseierne i vedkommende bygning samt at de inngrep som skal foretas ikke er til vesentlig sjenanse for øvrige seksjonseiere.
Dersom slike inngrep får betydning for kostnader til drift og / eller vedlikehold, kan øvrige seksjonseiere sette som vilkår at nevnte kostnader dekkes av de seksjonseiere som bor i den bygning der inngrepet skal foretas, eventuelt også at det besluttes nødvendige endringer i disse vedtekter.

§ 15

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring - huseierkasko) i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16

Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og et eventuelt erstatningsbeløp basert på den enkelte seksjonseiers sameierbrøk.

Ved partiell skade av fellesarealer etc. avgjør sameiermøtet eller ekstraordinært sameiermøte ved alminnellig flertall hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i.h.t. nærværende vedtekter.

§ 17

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risikoen for skaden eller ødeleggelsen. D.v.s. at seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør.

Eventuell selvassuranse som faller på sameiets forsikring skal dekkes som fellesutgifter.

§ 18

Sameiet forbeholder seg panterett på kr 20.000,- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende omsetningsverdi uten opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert taktsmann.

§ 19

Dersom en seksjon overdras er kjøperen solidarisk ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter til sameiet (husleie, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt), blir betalt dersom ikke selger har betalt pr. fraflytnings- / overtakelsestidspunkt.

§ 20

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt.

§ 21

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.

Sameiet Byfjorden Panorama S.1601

ORDENSREGLER

1. Sikkerhet
   Man må ikke slippe andre personer inn i bygget enn personer med tilhørighet til dette.
   Dører til fellesarealer, som kan låses, skal alltid holdes låst.

2. Boss/avfall
   Bosscontainerne skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall som pakkes inn før det kastes i container.
   NB!! Grønn container skal kun benyttes til papir.

3. Forurensning
   Unngå forsøpling av fellesarealene og andres terrasser. (Gjelder også risting av tepper.)
   Oljesøl etc. i garasjen blir fjernet for "eiers" regning.
   Bilvask/reparasjoner i garasjen er ikke tillatt.
   Røyking i innvendige fellesarealer er forbudt.
   Unngå "røklegging" av nabo ved grilling på terrasse.

4. Uro/Støy
   Støy som kan sjenere/plage andre i bygget bør unngås, og ikke forekomme etter kl. $23.^{00}$ og før kl. $06.^{00}$.

5. Orden
   Personlige eiendeler skal ikke plasseres/lagres i fellesarealene.
   Sykler plasseres i garasjeanlegget eller i tilknytning til eiers bod.

6. Dyrehold
   Dyrehold aksepteres under forutsetning av at dyrene holdes i bånd og at eier benytter ekskrement-pose. Lufting skal foregå utenfor fellesarealene.

7. Parkering/motorisert ferdsel
   All parkering skal kun foregå i parkeringsanlegget. Ingen parkering er tillatt på vei/snuplass ved boligenhetene. Denne adkomstveien er kun for nødvendig av-/pålessing av personer og gods.

Velkommen til årsmøte i SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1601

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Skifte ut Porttelefoner
7. Lage grillplass og sykkel parkering på område ved lekeplass
8. Øke felleskostnader
9. Trappeoppgangene
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Obos rep. Joakin Norbø

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Conny Charman og Kenneth Stousland

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets resultat.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker ikke honorar

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [0]

Sak 6

Skifte ut Porttelefoner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Anlegget i alle oppganger er stort sett dårlig, de begynner å nærme seg 30 år og det er på tide med utskiftning.

Styrets innstilling

Styret henter inn pris for å skifte ut porttelefoner i alle seks innganger. Skifte ut eksisterende anlegg fra andre etasje og opp. Første etasje er det ikke nødvendig med port telefon, men ny dørklokke installeres.

Forslag til vedtak

Styret henter inn priser for nytt anlegg og velger leverandør.

Sak 7

Lage grillplass og sykkel parkering på område ved lekeplass

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Grillplass overdekket, platting med tak og to eller tre vegger. Settes i forkant av bod på området for lek. Kjøper inn en grill som er lett å reingjøre og tåler å stå ute, grillen kan plasseres foran platting. (overdekket område kan være en del av lekeplass)

Sykkel parking, kjøper fem bøyler som graves ned/sementeres (plass til 10 sykler). Setter opp tak og tre vegger, åpen mot lekeplass. Dette er en parkeringen for sykler i daglig bruk og ikke lagringsplass.

Taket på begge bygg brukes det bølgeplater av klar plast slik at lys kommer gjennom.

Styrets innstilling

Styret går for dette

Forslag til vedtak

Det lages grillplass og sykkelparkering på lek område

Sak 8

Øke felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Øke felleskostnader med 10 prosent, alt er blitt dyrere og vi har ikke øket på flere år. Det vil komme mer kostnadskrevende vedlikehold fremover ettersom byggene blir eldre.

Styrets innstilling

Styret ønsker at felleskostnader økes med 10 prosent

Forslag til vedtak

felleskostnader økes med 10 prosent

Sak 9

Trappeoppgangene

Forslag fremmet av:
Ellen Sofie Bang

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Belysningen

Styrets innstilling

Styret har ikke behandlet denne saken, men ser at det er stor forskjell på strømregningen på de forskjellige oppgangene. Om dette skyldes lys eller at det har vært varme på i trappeoppgangen.

Forslag til vedtak

Det er et ønske fra noen beboere at lampene i trappeoppgangene blir av en type som slår seg av automatisk etter noen minutter.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Leif Ingve Olsen

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

- Reidunn Andersen

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

- Tårn Stian Hovda

Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret
Leder Leif Ingve Olsen Dusavikveien 77D
Styremedlem Reidunn Andersen Dusavikveien 77A
Styremedlem Nils Petter Opsahl Dusavikveien 75A
Styremedlem Jostein Sundal Dusavikveien 77C

Varamedlem Tårn Stian Hovda Dusavikveien 77B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Styrets arbeid
Det har vært flere styremøter samt et regnskapsmøte i løpet av året som gikk.

Vi har hatt litt problem med skyveporten oppe, skiftet motor og håper den går noen år til.

Lekkasje i 75A Det kommer fukt inn på det ene soverommet. Det viste seg at det var dårlig drenering og fukt trengte inn fra bakkenivå. Aleks/Gatis har sørget for skikkelig drenering. Innvendig skade var en forsikringssak, utvendig ble utbedret på sameiet regning.

Lekkasje i 79E, tredje etasje. Fikk telefon fra eier av leilighet at det er vann inntrenging ved inngangsdør. Dette er en utleie bolig. Da jeg var på ferie sendt jeg Aleks for å sjekke hvor vannet kom inn, vannet kommer fra terrassen over. Innvendig skade var en forsikringssak, utvendig ble utbedret på sameiets regning. Det viste seg at vann trengte inn fra terrassen over (topp leilighet), mulig pga. fugene i flisene ikke var helt tett. Dette er et problem som kan gjelde flere av topp leilighetene, vi må sjekke om det er tegn til vanngjennomtrenging i terrassene under og lage en plan for utbedring.

Ladning elbiler Vi har fått mer strøm inn i anlegget og ladningen nå er fordelt på tre kurser, en for topp lokket og to i under etasjen. Selv om effekten er øket er dette ikke hurtig ladestasjoner, henstiller alle om ikke å vente til batteriet er helt tomt, men lade når de kan. Vi har også hatt problem med internett for noen av ladestasjonene, dette medførte at disse laderne kun kan nødstrøm 1,8 kw. Vi har også skifte mobilnett leverandør og håper problemet er løst.

Endring av felles kostnader Forsikringer, strøm til felles områder har steget betraktelig og vi bør øke litt på felles kostnader. Men dette kommer opp som egen sak på årsmøte.

Planlagt vedlikehold/status

Ernest fikk malt 4 av 6 trappehus innvendig, han planlegger å komme tilbake fra Latvia juni-juli i år. Da tar han de to siste trappehusene, samt litt arbeid som står igjen i de andre trappehusene.

Bodene trenges å vaskes og males, dør inn til vaske bod bør skiftes. Ernest kan male disse vist han får tid og Aleks sette inn ny dør.

Det er en del råte på terrassene på inngang side. Vi vil trenge lift og kan med det samme vaske kledningen på den siden. Vi ser om vi kan få gjort dette i år.

Porttelefoner i flere oppganger er defekte. Vi planlegger for å skifte anlegget. Muligens porttelefoner med kamera, vi ber om pris på forskjellige løsninger. Muligens legger opp til kamera nede og telefon i leilighetene og skjerm blir ekstra utstyr for eiers regning.

Lekeplass, rutsjebane trenger en oppjustering.

Dører til avfalls boder, disse vender innover noe som gjør det vanskelig å få ut avfalls beholdere. Dørene vil enten ble snudd utover, eventuelt gjøre disse om til skyvedører.

Det vil bli kjøpt inn olje/koster for behandling av inngangsdører, dette vil bli plassert i vaske bod. Gatis kan utføre jobben for kr 500,- Faktura vil da bli send via Obos.

Gjesteparkering på nedsiden, styret ber beboere å bruke egne parkeringsplass om kvelden/natten. Ikke bruk gjesteparkeringen på nedsiden som fast parkering, kun kortere stopp.

Avfalls boder, det blir ofte plassert møbler, lamper, defekte elektriske artikler i bodene. Alt avfall som ikke kan plasseres i respektiv beholder må eier selv sørge for å bli kvitt. Kommunen kan hente større ting som møbler etc. etter avtale. Gå inn kommunen sine hjemme sider her kan det bestilles henting og tjenesten er gratis.

Vi har en del utleie boliger i sameiet, meldinger fra styre når ikke alltid frem til leietakere. Eier/utleier må sørge for at nødvendig informasjon blir gitt til leietaker.

SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
ORG.NR. 979 310 498, KUNDENR. 1601

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	967 620	967 620	968 000	968 000
Ladeinntekter EL-bil		32 802	13 762	20 000	70 000
Andre inntekter	3	1 216	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 001 638**	**981 382**	**988 000**	**1 038 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 125	-8 125	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-100 280	-95 715	-101 500	-107 000
Konsulenthonorar	5	-5 591	-6 019	0	0
Drift og vedlikehold	6	-265 231	-381 885	-328 000	-378 000
Forsikringer		-146 601	-137 703	-151 500	-182 000
Energi/fyring		-98 568	-68 151	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 091	-259 562	-261 660	-272 000
Andre driftskostnader	7	-175 095	-176 069	-152 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 068 583**	**-1 133 229**	**-1 072 660**	**-1 174 000**
DRIFTSRESULTAT		**-66 945**	**-151 847**	**-84 660**	**-136 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	50 150	40 298	0	0
Finanskostnader		0	-264	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**50 150**	**40 034**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-16 795**	**-111 813**	**-84 660**	**-136 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-16 795	-111 813		

SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA
ORG.NR. 979 310 498, KUNDENR. 1601

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		63 315	68 064
Driftskonto OBOS-banken		303 335	292 763
Sparekonto OBOS-banken		959 442	925 975
SUM OMLØPSMIDLER		**1 326 092**	**1 286 838**
SUM EIENDELER		**1 326 092**	**1 286 838**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 218 625	1 235 420
SUM EGENKAPITAL		**1 218 625**	**1 235 420**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 267	32 151
Leverandørgjeld		79 200	19 266
SUM KORTSIKTIG GJELD		**107 467**	**51 417**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 326 092**	**1 286 838**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 25.03.2025
Styret i Sameiet Byfjorden Panorama

Leif Ingve Olsen Nils Petter Opsahl Reidunn Andersen

Jostein Sundal

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	745 320
Kabel-tv	222 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**967 620**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Portåpner	1 216
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 216**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 591
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 591**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-143 543
Drift/vedlikehold elektro	-33 815
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 276
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 516
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 082

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 835
Annen leiekostnad	-12 491
Håndverktøy	-1 627
Datautstyr	-13 507
Annet driftsmateriale	-8 083
Vaktmestertjenester	-80 388
Vakthold	-10 700
Renhold ved firmaer	-37 500
Andre fremmede tjenester	-1 652
Andre kontorkostnader	-718
Telefon u/mva	-2 985
Bank- og kortgebyr	-2 609
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-175 095**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter bank	35 446
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 704
SUM FINANSINNTEKTER	**50 150**

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

Organisasjonsnummer: 979310498
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. mai kl. 09:00 til 9. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Obos rep. Joakin Norbø
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Conny Charman og Kenneth Stousland
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke årets resultat.

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styret ønsker ikke honorar

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til [0]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Skifte ut Porttelefoner

Anlegget i alle oppganger er stort sett dårlig, de begynner å nærme seg 30 år og det er på tide med utskiftning.

Styrets innstilling
Styret henter inn pris for å skifte ut porttelefoner i alle seks innganger. Skifte ut eksisterende anlegg fra andre etasje og opp. Første etasje er det ikke nødvendig med port telefon, men ny dørklokke installeres.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret henter inn priser for nytt anlegg og velger leverandør.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Lage grillplass og sykkel parkering på område ved lekeplass

Grillplass overdekket, platting med tak og to eller tre vegger. Settes i forkant av bod på området for lek. Kjøper inn en grill som er lett å reingjøre og tåler å stå ute, grillen kan plasseres foran platting. (overdekket område kan være en del av lekeplass)

Sykkel parking, kjøper fem bøyler som graves ned/sementeres (plass til 10 sykler). Setter opp tak og tre vegger, åpen mot lekeplass. Dette er en parkeringen for sykler i daglig bruk og ikke lagringsplass.

Taket på begge bygg brukes det bølgeplater av klar plast slik at lys kommer gjennom.

Styrets innstilling
Styret går for dette

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Øke felleskostnader

Øke felleskostnader med 10 prosent, alt er blitt dyrere og vi har ikke øket på flere år. Det vil komme mer kostnadskrevende vedlikehold fremover ettersom byggene blir eldre.

Styrets innstilling
Styret ønsker at felleskostnader økes med 10 prosent

> **Forslag til vedtak:**
> felleskostnader økes med 10 prosent
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Trappeoppgangene

Fremmet av: Ellen Sofie Bang

Belysningen

Styrets innstilling
Styret har ikke behandlet denne saken, men ser at det er stor forskjell på strømregningen på de forskjellige oppgangene. Om dette skyldes lys eller at det har vært varme på i trappeoppgangen.

> **Forslag til vedtak:**
> Det er et ønske fra noen beboere at lampene i trappeoppgangene blir av en type som slår seg av automatisk etter noen minutter.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Leif Ingve Olsen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Leif Ingve Olsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Reidunn Andersen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Reidunn Andersen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tårn Stian Hovda (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tårn Stian Hovda

Protokollen er signert av:
Møteleder: Joakim Nordbø /s/
Protokollvitne: Conny Charman /s/
Protokollvitne: Kenneth Stousland /s/

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET BYFJORDEN PANORAMA

Organisasjonsnummer: 979310498
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 6. oktober kl. 09:00 til 9. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Conny Charman og Kenneth Stousland er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til eierseksjonsloven §65 har sameiet revisjonsplikt.

Sameiets nåværende revisor PwC har valgt å selge deler av virksomheten og oppdrag utløper. Sameiet må velge ny revisor innen årsslutt.

Årsmøte skal ta stilling til valg av ny revisor for sameiet. Følgende kandidat er foreslått.

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøte velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som sameiets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:

Møteleder: Joakim Nordbø /s/

Protokollvitne: Conny Charman /s/

Protokollvitne: Kenneth Stousland /s/

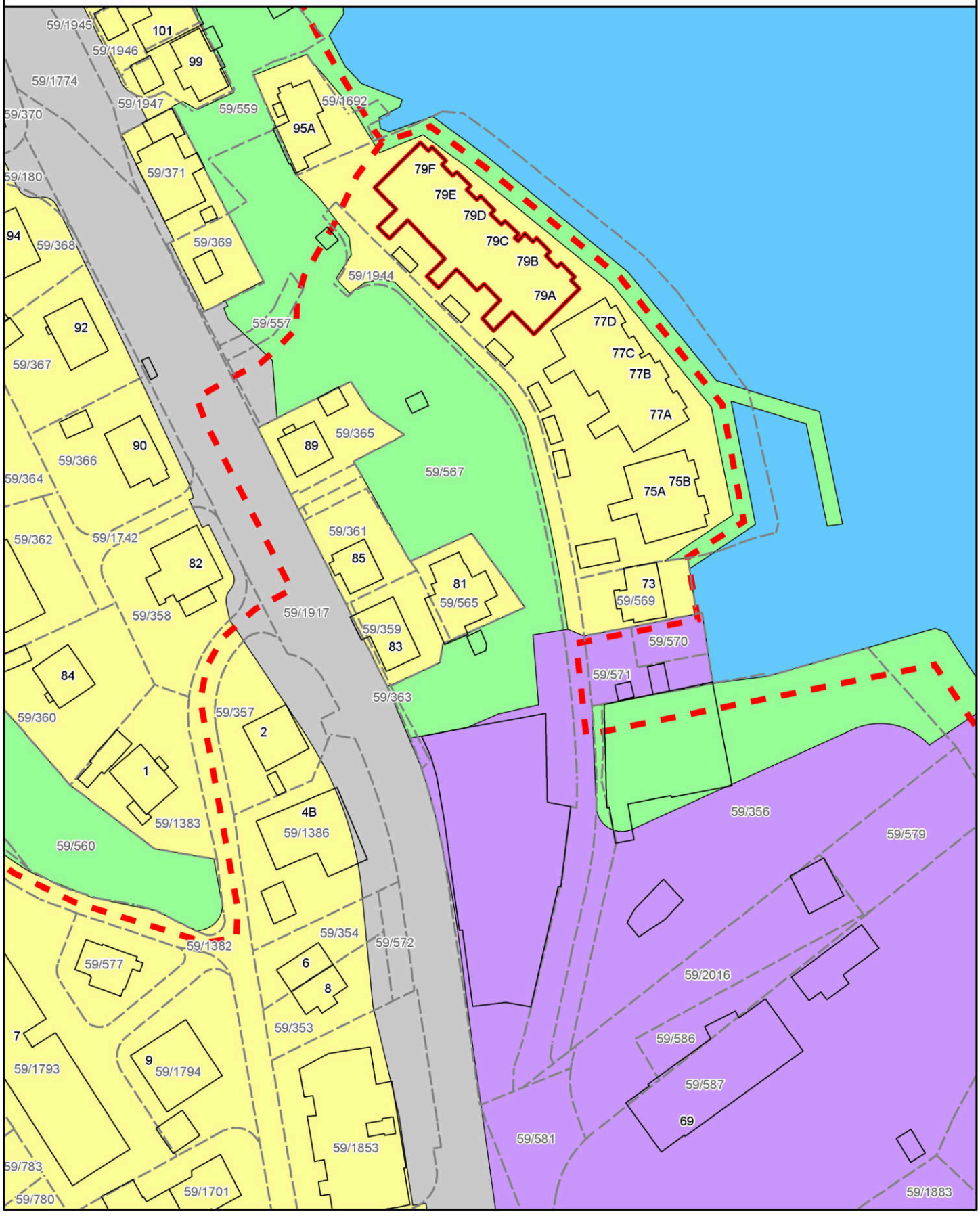
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/567/0/40
Dato: 2026-04-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



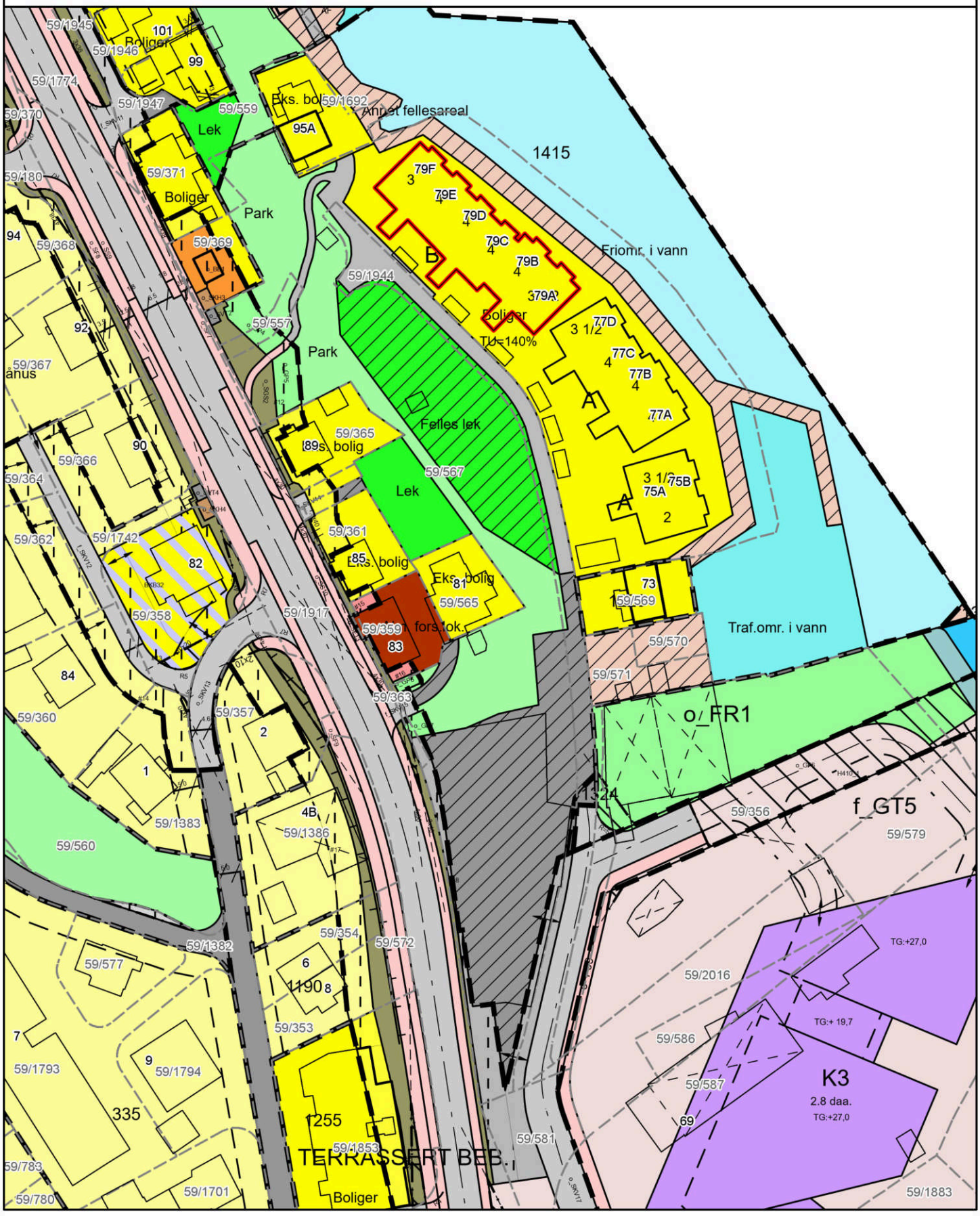
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/567/0/40
Dato: 2026-04-14
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2298P,2102,1415,2589
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2020,29.11.1993,23.10.2006,31.3.2014

Stavanger kommune

N



Bestemmelser til

PLAN 2102 PRIVAT SMÅBÅTHAVN DUSAVIKVEIEN 99-103 TASTA BYDEL

Datert: ASPLAN VIAK A/S 20.03.06
Revidert KBU: 13.09.06
Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 23.10.06 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§1 Formål

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for privat småbåthavn og felles grøntareal for tilstøtende eiendommer, og at det kan etableres en offentlig turveg.

§2 Offentlig friområde (§25, 4.ledd)

2.1 Friområde(OF)
Det kan etableres turveg gjennom området.

2.2 Lek
Utforming og beplantning skal utføres i henhold til opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

§3 Spesialområde(§25, 4.ledd)

3.1 Privat småbåtanlegg, land og sjø.
Privat småbåtanlegg land skal utføres som fast brygge. Bryggen skal utføres som pelt brygge kledd med tre. Ved søknad om tillatelse skal det foreligge beregninger som dokumenterer anleggets stabilitet både i forhold til værforhold og bølger fra skipstrafikk. Anlegget skal være godkjent av havnemyndighetene før tillatelse kan gis. Anlegget er felles for eiendommene 59/1945, 59/1946 og 59/1947.

§4 Fellesområder(§25, 7.ledd)

Områdene er felles for eiendommene 59/1945, 59/1946 og 59/1947, og skal opparbeides med hensyn på å ivareta verdifull vegetasjon. Nødvendig vedlikeholdsarbeid på sjøbodene kan utføres. Sjøbodene kan restaureres og gjenoppføres i forhold til allerede godkjente planer for byggene. Det tillates ikke oppført nye boder eller andre konstruksjoner innenfor området.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2298P – DETALJREGULERING FOR KALHAMMARVIGÅ Tasta og Eiganes og Våland bydeler

Vedtatt av Stavanger bystyre 31.03.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 21.04.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 30.10.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 03.03.2023	§§ 3.5 og 5.1 vedr. B03, og lagt til vedlegg 1	pbl § 12-14
Delegert Utvalg by- og samfunnsutvikling 05.02.26	§ 2.1, 3.4, 4.2, 5.1, 5.7, 10 og vedlegg 2	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er å legge til rette for lett industri, kontorer, og boliger med tilhørende uteområder.

§ 2 KRAV TIL BYGGESØKNAD
Ved alle søknader skal det dokumenteres hvordan Kvalitetsprogram datert 19.12.12 sist revidert 03.02.14 er fulgt opp (vedlegg).

Ved første byggesøknad i området skal det foreligge en grovmasket plan for teknisk infrastruktur som omhandler vann- og avløp (inkl. overvannshåndtering) og energiforsyning.

§ 2.1 Krav til byggesøknad om boligbygg
Ved første søknad om boligbygg skal det foreligge en grovmasket plan for alle felles uteoppholdsarealer og gatetun samt offentlig lekeareal (L1) og areal som skal opparbeides ved Stemmen. Planen skal vise gode gangforbindelser mellom den enkelte boliggruppen/gatetunet og kvartalslekeplassen (L1), og til krysningspunktet mot Stemmen og bussholdeplasser

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for de arealene som inngår i byggetrinnet, jf. tabell i § 3.5. Planen skal vise tilkomst for brannbil, terrengbearbeiding, sikring av skjæringer og konstruksjoner, ev. støyskjerming, beplantning, belysning, lekeareal og uteoppholdsplasser, andre installasjoner, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Det skal dokumenteres at felles uteoppholdsareal har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442).

Opparbeidelsesplanene skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for byggetrinnet kan gis.

Sammen med byggesøknad for boliger skal det også følge dokumentasjon for at innendørs støy er iht. tekniske forskrift (under 30 dB) og at privat uteareal har støynivå under 55Lden. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å nå dette målet.

Langs B05-B11 skal støyskjerm plasseres som vist på plankartet. Utformingen skal være iht. til prinsippene vist i vedlegg 2. Tekniske planer for støyskjermene må godkjennes av Rogaland fylkeskommune før igangsettingstillatelse.

§ 2.2 Krav til byggesøknad til kontorbygg

Ved første søknad om kontorbygg (K1-K3) skal det foreligge en grovmasket plan for alle fellesareal (gatetun, annen veggrunn, gangbroer/-veier mot Dusavikveien, kaiarealer) samt offentlig promenade mot sjø.

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for tiltakene som inngår i byggetrinnet, jf. § 3.5. Planen skal redegjøre for terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning og andre installasjoner. Planen skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.3 Krav til byggesøknad for kombinert formål barnehage/lager/kontor og barnehageformål (BLK1, BHG1)

Sammen med rammesøknad for feltet skal det leveres utomhusplan for alle flater (tak, bro og på terreng) som inngår i barnehagens uteareal. Planen skal utarbeides i M 1:200, være utarbeidet av fagkyndige og være vedlagt en vurdering fra kommunens fagansvarlige for barnehager. Det skal dokumenteres at utearealer/lekearealer har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442). Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise tilkomstløsning og parkering (bil og sykkel), avfallshåndtering, nødvendig sikring av kanter på takflater, bro og terreng, og tilrettelegging av utearealene for varierte former for lek for ulike aldersgrupper. Vegetasjon skal inngå både som bruks- og skjermings-element. Det skal legges til rette for at utearealene skal kunne brukes som bindeledd mellom boligområdet/kvartalslekeplassen og Kalhammaren, utenom barnehagens åpningstider. Det skal også tilrettelegges for at barnehagen kan bruke tilgrensende areal mot øst (gnr. 59/bnr.568) som uteareal.

Selve «broen» skal utformes som et landskapselement som binder sammen boligområdet med Kalhammaren. Undersiden av «broen» skal utformes som en portal til næringsdelen av området, samtidig som den markerer hvor fotgjengere/turgåere krysser tilkomstveien. Belysning skal inngå.

Med søknaden skal det også følge dokumentasjon for at utearealer har tilfredsstillende støynivå

§ 2.4 Krav til søknad om byggetillatelse for kombinert formål

industri/lager/kontor (ILK1, ILK2)
Med søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at trafikken området gir på V3, ikke er til hinder eller fare for tilkomsten til barnehagen.

Dersom energianlegg med røykutslipp skal inngå i utbyggingen, skal det ved søknad dokumenteres at anlegget ikke medfører luftkvalitetsproblemer for boliger, barnehage eller tilgrensende skole.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Generelt
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for K1-3 før dagens virksomhet (Buksèr og Berging) i Dusavikveien 69 (gnr.59/bnr.587), er relokalisert, eller det er dokumentert at midlertidig promenade likevel kan føres forbi virksomheten på en trygg måte, jf. § 3.3. Før det kan igangsettingstillatelse til K3 skal bedriften være relokalisert.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for felt BLKI før det er sikret tilleggsareal (uteareal) for barnehagen mot øst.

§ 3.1 Forurensing
Boliger kan ikke tas i bruk før havnevirksomhet som medfører støybelastning over grenseverdiene i T-1442, er opphørt.

Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. Forurensingsforskriften kapittel 2.

Utfylling i sjø kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse etter Forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

§ 3.2 Infrastruktur
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte feltene skal tekniske planer for den offentlige delen av tilkomstsystemet være godkjent av vegmyndigheten. Dette gjelder V1 for ILK1, ILK2 og B01-04, V4 for B05-11, og V5 for K1-3.

§ 3.3. Promenade
Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt K1, K2 eller K3, skal det være sikret en offentlig tilgjengelig passasje langs sjø med tilkomst opp mot Dusavikveien gjennom F1. Før det kan gis brukstillatelse til siste byggetrinn, skal permanent offentlig promenade, være ferdigstilt.

§ 3.4 Leke areal
Før det gis brukstillatelse til mer enn 190 boliger, skal FR1 og et areal innenfor friområdet sør for Stemmen idrettsanlegg være opparbeidet for lek og opphold. Dette i tillegg til leke- og uteoppholdsareal i planområdet.

§ 3.5 Krav om gjennomføring av tiltak

Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt:

Tiltak	K1	K2	K3	ILK 1	ILK 2	BLK 1	B1-B4	B5-B7	B8, B10	B9, B11
Kjørevei KV1, inkl. nytt kryss/svingfelt i Dusavikveien	X			X	X	X	X			
Kjørevei KV2							X			
Kjørevei KV3				X	X	X				
Kjørevei KV4								X	X	X
Kjørevei KV 5		X	X							
Kvartalslek L1							X*	X	X	X
Gatetun GT1 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT2 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT3(inkl. lek)								X		
Gatetun GT4(inkl. lek)									X	X
Tiltak	**K1**	**K2**	**K3**	**ILK 1**	**ILK 2**	**BLK 1**	**B1-B4**	**B5-B7**	**B8, B10**	**B9, B11**
Gatetun GT5			X							
U1 (inkl. støyskjerming)							X			
U2 (inkl. støyskjerming)								X		
U3 og U4 og (inkludert støyskjerming)										X
U5 og U6									X	
Annen veggrunn AVT1	X									
Annen veggrunn AVT2		X								
Felles gangveg (GV2)	X									
Felles gangveg (GV1)		X								

* For B1-4 gjelder kravet de delene av L1 som kan opparbeides uavhengig av B5-7

B03 kan ikke tas i bruk før utomhusarealer som vist i vedlegg 1 er opparbeidet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Landskap og estetikk

Alle tiltak skal vektlegge god terreng- og landskapsbearbeiding. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer i fasaden skal være av god kvalitet og med egenskaper som gir estetiske og teknisk holdbarhet over tid.

§ 4.2 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom samt atkomst til bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede så langt det lar seg gjøre ut fra eksisterende terrengforhold.

§ 4.3 Energi
Det skal legges til grunn energiklasse B for boligbebyggelse og energiklasse B for næringsbebyggelse (delfelt K1-K3 og ILK1, ILK2 og BLK1) i henhold til energimerkeforskriften.

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på bæredyktige løsninger med hensyn på klimautslipp ved valg av energikilde, oppvarming, kjøling og gjenbruk av energi. All ny bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse B01-B11
Tabellen viser maksimal gesimshøyde, maksimalt bruksareal, og maks antall boenheter for delfeltene B1-B11.

Parkering og boder under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Felt	Maks gesimshøyde*	Maks BRA	Maks antall boenheter
B01	+ 40,0	2.200 m^2	Maks 107 enheter for B01-B04
B02	+ 40,0	2.400 m^2	
B03	+43,5	2.800 m^2	
B04	+43,5	2.200 m^2	
B05	+46,5	2.400 m^2	Maks 80 enheter for felt B05-B07
B06	+43,5	2.200 m^2	
B07	+46,5	2.200 m^2	
B08	+43,5	2.000 m^2	Maks 88 enheter for felt B08-B11
B09	+49,5	2.400 m^2	
B10	+43,5	2.000 m^2	
B11	+46,5	2.200 m^2	
Sum		25.000 m^2	275

*Heistårn kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1 meter.

Ingen boenheter kan være under 40 m^2 BRA. Minimum 2/3 av boenhetene skal være over 55 m^2 BRA og ha 3 rom eller mer. For B03 aksepteres at andelen leiligheter over 55 m^2 BRA reduseres til 55 %. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nord-øst.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass. Leiligheter uten tilfredsstillende solforhold på privat uteplass (sol på min.50 % av arealet kl.15 21. mars og kl.18 23.juni), skal ha god tilgang til uteoppholdsplass på tilhørende fellesareal (gatetun/annet uteoppholdsareal) der solforholdene er tilfredsstillende.

For B1, B2, B3, B4, B5, B6, B8, B10 kan nederste etasje ha et bruksareal til boligformål som er maksimalt 50 % av ovenforliggende etasje.

Balkonger kan krage inntil 2,5m ut over viste byggegrenser (innenfor formålsgrensene). Dersom balkonger understøttes av søyler, skal disse trekkes minimum 1m inn fra fronten av balkongen.

Mot KV4 kan utkragede balkonger ikke være nærmere vegkant enn 1 meter.

All skjerming av private uteplasser på bakkeplan, skal skje innenfor formålsgrensen. Utforming, materialbruk og farge for B03 skal prinsipielt være som vist i vedlegg 1.

Parkering bolig

Det skal anlegges 0,2 gjesteplasser pr. boenhet og mellom 0,5 - 0,7 parkeringsplasser for biler per boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i bod/felles parkeringsanlegg under bakkeplan (dvs. under boligblokk B01-B04 med tilhørende gatetun og innenfor bestemmelsesområde for P-kjeller)
Parkeringsplassene for gjester (0,2) skal være allmenn tilgjengelig og godt merket.
Det skal settes av 5 % parkeringsplasser for handikap (HC). For B03 gjelder krav om totalt 38 p-plasser for bil (34 for boligene,4 gjesteplasser).
Parkeringskjeller for delfelt B05-B07 skal ha felles innkjørsel med parkeringskjeller for delfelt B08-B11.

§ 5.2 Næringsbebyggelse (N1)

Det tillates næring, industri og kontorvirksomhet med maks BRA= 3.000 m^2.
Bygninger kan ha maksimal byggehøyde på kote + 33. Heistårn kan overstige resten av taket med maksimalt 1 meter. Parkering iht. kommunal norm, skal løses innenfor P1.

§ 5.3 Kontor (K1-K3)

Det tillates kontorer, laboratorier og liknende virksomhet. Trafo kan etableres som en integrert del av bygningskroppen for delfelt K1, K2 og K3. Trafo skal ha en vegg mot friluft, være godt ventilert og ha god atkomst.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal, samt maksimal gesimshøyde for hovedvolumene. Ellers vises det til høyder på plankart.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
K1	5.300 m^2	13.600 m^2	Kote 26,5
K2	5.500 m^2	13.200 m^2	Kote 26,5
K3	3.500 m^2	8.400 m^2	Kote 27*

*Øverste etasje for K3 kan være maksimalt 60 % av arealet på underliggende etasje.

Nødvendig trapperom for atkomst til takflate, rekkverk og overdekning av sykkelparkering på tak, tillates over maksimal gesimshøyde. Minimum 60 % av den totale takflaten på K1-K3 skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Det kan tilrettelegges for opphold på tak. Oppholdsareal skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra veggliv. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg eller kjølere skal ikke plasseres på tak.

Parkering kontor
Parkering skal løses under bebyggelsen. Det skal anlegges 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler. Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for ILK1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten i kommunen.

§ 5.4 Barnehage/lager/kontor (B/L/K 1) og barnehage (BHG1)
Arealene skal brukes til barnehage, lager og kontor. Det tillates ikke virksomhet som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal samt maksimal gesimshøyde. Mindre lekehytter og lignende som er nødvendig for barnehagen inngår ikke i BRA.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
BLK1	300 m^2	3600 m^2	Kote 26

Nødvendig rekkverk tillates over maks gesimshøyde.

Det tillates at bygningskroppen krager inntil 1,0 meter ut over fastsatt byggegrense. Utkraginger og den viste broen skal ha minimum 4 meter fri høyde over veg. Det tillates også konstruksjoner ut over byggegrense mot øst, for tiltak som er nødvendig for å gi barnehagen tilgang til uteareal utenfor planområdet (på gnr. 59/bnr.568).

Parkering barnehage/lager /kontor
Parkering for barnehagen skal anlegges under bebyggelsen i feltet. For barnehagen skal det anlegges 4 parkeringsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser pr. avdeling. Halvparten av dette skal være hente-/bringeplasser.

Parkering for lager/kontor skal løses sammen med felt ILK1-2 og K1-3. Parkeringsdekningen skal være 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA lager/kontor.

§ 5.5 Industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting (ILK1-ILK2)
I ILK2 kan det etableres sjørettet industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates ikke virksomheter som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.Det tillates minimum-maksimum bruksareal 5 200-7 300 m2. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 29,7.

I KT1 kan det etableres kontor og tjenesteyting. Adkomst skal være fra sørsiden gjennom f_KV3. Det tillates minimum-maksimum bruksareal 6.200-9.900 m2-BRA. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 32,3. Det kan etableres en energisentral i tilknytning til KT1 (under f_KV3). Energisentralen kan ha en pipe med en høyde på inntil 40 meter over bakkeplan (kote 42,5).

For ILK2 og KT1 gjelder at minimum 60 % av takflatene skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Parkering industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting
Det skal være felles parkeringsanlegg på nederste plan for ILK2, KT1 og lager/kontordelen av BLK1. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe-/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler.

Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for KT1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten (kommunen).

§ 5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg
Arealet skal benyttes til trafo og silo for energisentralen i ILK1.

Vann og avløpsanlegg
Eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Nedgravde avfallsanlegg (AV1 og AV2)
AV1 er felles for B1-B4 og AV2 er felles for B5-B11.

§ 5.7 Uteoppholdsareal

Lekeplass
Kvartalslekeplass L1 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.
Gjerder mot bratt skrent i nord skal være minimum 2m høye og i et vedlikeholdsfritt materiale. Flettverksgjerde er ikke akseptabelt.

Annet uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene U1- U5 er felles for alle boenhetene. Det skal opparbeides gangforbindelser gjennom uteoppholdsarealene for å binde sammen gatetunene og lekeplassene. Avskjermede sitteplasser skal opparbeides der dette er mulig ut fra vind-, sol og støyforhold. Arealene skal beplantes på en måte som bidrar til å skjerme gatetun, sandlekeplasser, kvartalslekeplassen og oppholdsarealer mot nordavind. Det skal benyttes allergivennlige planter.

Uteoppholdsarealet U3, som ikke blir berørt av byggegropen til parkeringskjeller #2, skal bevares med de naturkvaliteter området har i dag Terrenginngrep tillates ikke.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veganlegg (kjørevei, fortau m.m)

Offentlige veianlegg (V1, V4, V6)

Offentlige veier skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm og etter tekniske planer godkjent av kommunen/statens vegvesen.

Planene skal vise inndeling av trafikkarealer, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Anlegg under/over offentlige veier skal ha særskilt tillatelse fra veimyndigheten.

Utformingen av V1 skal ha særlig fokus på å sikre gode krysningspunkter for gående til barnehagen og promenaden, samtidig som tilgrensende omsorgsboliger sikres en god tilkomst.

Felles veier (V2,V3, V5)

V2 er felles for B01-B04 og skal opparbeides etter kommunalteknisk standard for å sikre nødvendig tilkomst for søppelbil.
V3 er felles for felt ILK1-2 og BLK1.
V5 er felles nedkjøring til parkeringsanlegg for B05-B11.

§ 6.2 Gatetun

Arealene skal opparbeides på de myke trafikanters premisser. Arealene skal sikre nødvendig atkomst for brannbil og varetransport. Det tillates ikke bilparkering eller inngjerding. Sykkelparkering for gjester tillates i tilknytning til inngangspartiene.

Felles gatetun - bolig
GT1-2 er felles for B01-B04. GT3 er felles for B05-07. GT4 er felles for B08-B11.

Innenfor GT1-4 skal det opparbeides sandlekeplasser som markert på kart, med minimumsstørrelse og maksimal avstand til bolig i hht. kommunal norm. Dvs. minimum 150 m^2 effektivt lekeareal pr. 24 boliger og maks avstand fra bolig på 50 m. Sandlekeplassene skal samlet gi et variert og spennende tilbud.

Ellers skal gatetunene opparbeides med sitteplasser, andre aktivitetsområder og beplantning.
Det tillates etablert trapp/heis fra parkeringskjeller til GT3 og GT4.

Felles gatetun -næring
GT 5-8 er felles for K1-K3.

GT5 skal opparbeides med universell gangtilkomst til K3 og tilrettelegges for opphold. Minimum 30 % av arealet skal beplantes. Under gatetunet tillates det parkeringsanlegg i tilknytning til K3. Dekket skal dimensjoneres for å tåle nødvendig beplantning.

Gatetun GT6 og GT7 skal opparbeides i sammenheng med promenaden slik at kainivået fremstår som mest mulig sammenhengende og åpent

§ 6.3 Gangvei- Promenade
Promenaden skal opparbeides med belegg som skiller det fra næringsarealenes gatetun. Dersom tiltak som er nødvendige for å sikre myke trafikanter kan anlegges utenfor promenaden (på tilgrensende gatetun), kan kantstein utgå.

Gangvei 1 og 2 er felles for B1-11 og K1-3. Selve gangbroene er felles for K1-3.

§ 6.4 Annen veggrunn- teknisk anlegg (AVT)
AVT 1-2. Vegskjæringen/fjellskråningen skal bearbeides på en måte som gir en estetisk god fasadevirkning mot sjø. Belysning skal inngå i bearbeidingen.

AVT 3 skal sikre tilkomst til tilgrensende omsorgsboliger.

§ 6.5 Kai
Kaiarealene er felles for ILK1-2. Langs kaiarealet kan det plasseres utstyr for fortøyning av båter. Ellers skal kaiflatene være åpne. Det skal være leidere til sjø minimum hver 25 m.

K1 kan imidlertid inngjerdes så lenge dette er sikkerhetsmessig nødvendig for den virksomhet som drives (ISPS område).

Det tillates ikke virksomhet langs eller bruk av kaiene, som kan medføre at omkringliggende boliger og /eller barnehage får støynivåer ut over grensene fastsatt i T- 1442.

§ 6.6 Parkeringsplass
Parkeringsplass P1 er parkeringsplass for delfelt N1.

§ 7.0 GRØNNSTRUKTUR – Friområde (F1)

F1 skal tilrettelegges med universell utformet gangtilkomst til sjø, uteopphold og skjermende beplantning. Arealet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

§ 8.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - Ferdsel

Området kan brukes til oppankring av båter i den grad dette ikke medfører ulemper og/eller støy ut over grensene i T-1442 for barnehagen eller boligene.

§ 9.0 HENSYNSSONER - Frisikt

I områder regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 10.0 BESTEMMELSESOMRÅDER

#1 Brannoppstillingsplasser

Arealene skal opparbeides for å ivareta funksjonen

#2 Parkeringsanlegg for B05-11

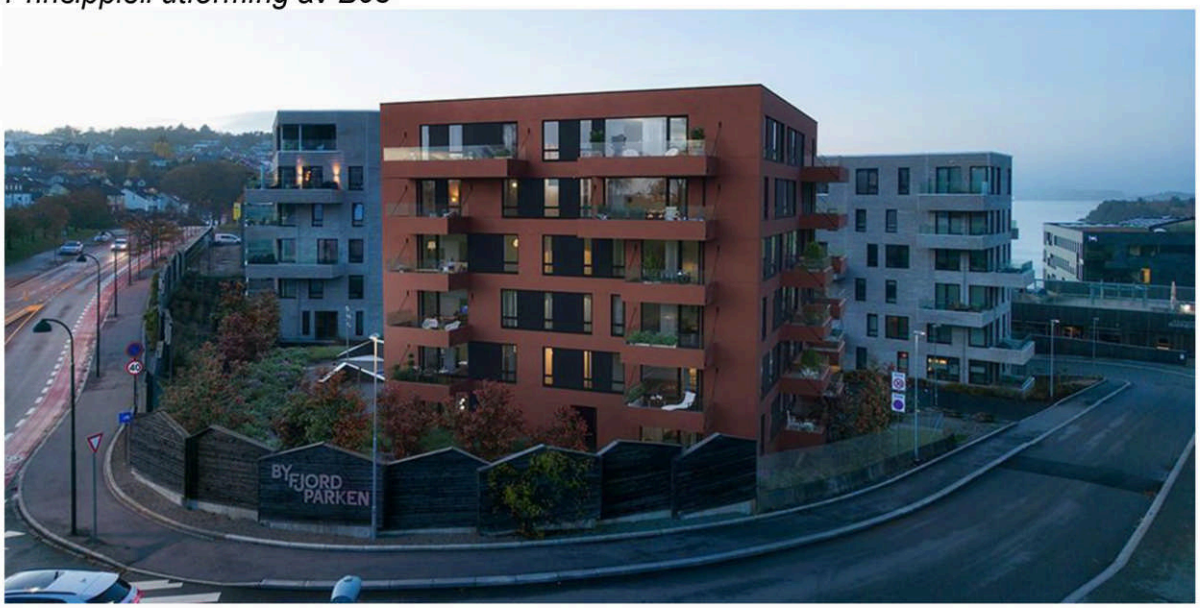
Der p-kjeller ligger under felles leke- og uteoppholdsareal skal det dimensjoneres for min. 0,3 m jordoverdekning. 30% av arealet opparbeides med 0,7 meter jordoverdekning.

Vedlegg 1
Utomhusarealer og utforming av B03, jf. § 3.5 og § 5.1.

Utomhusarealer som skal opparbeides

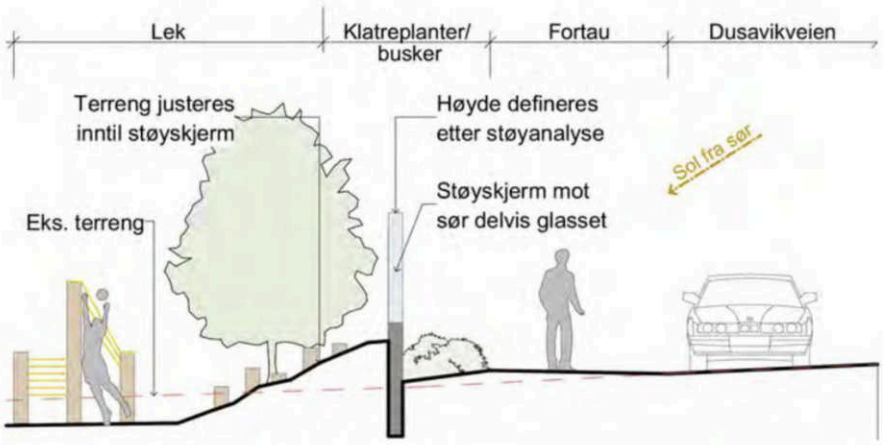


Prinsippiell utforming av B03

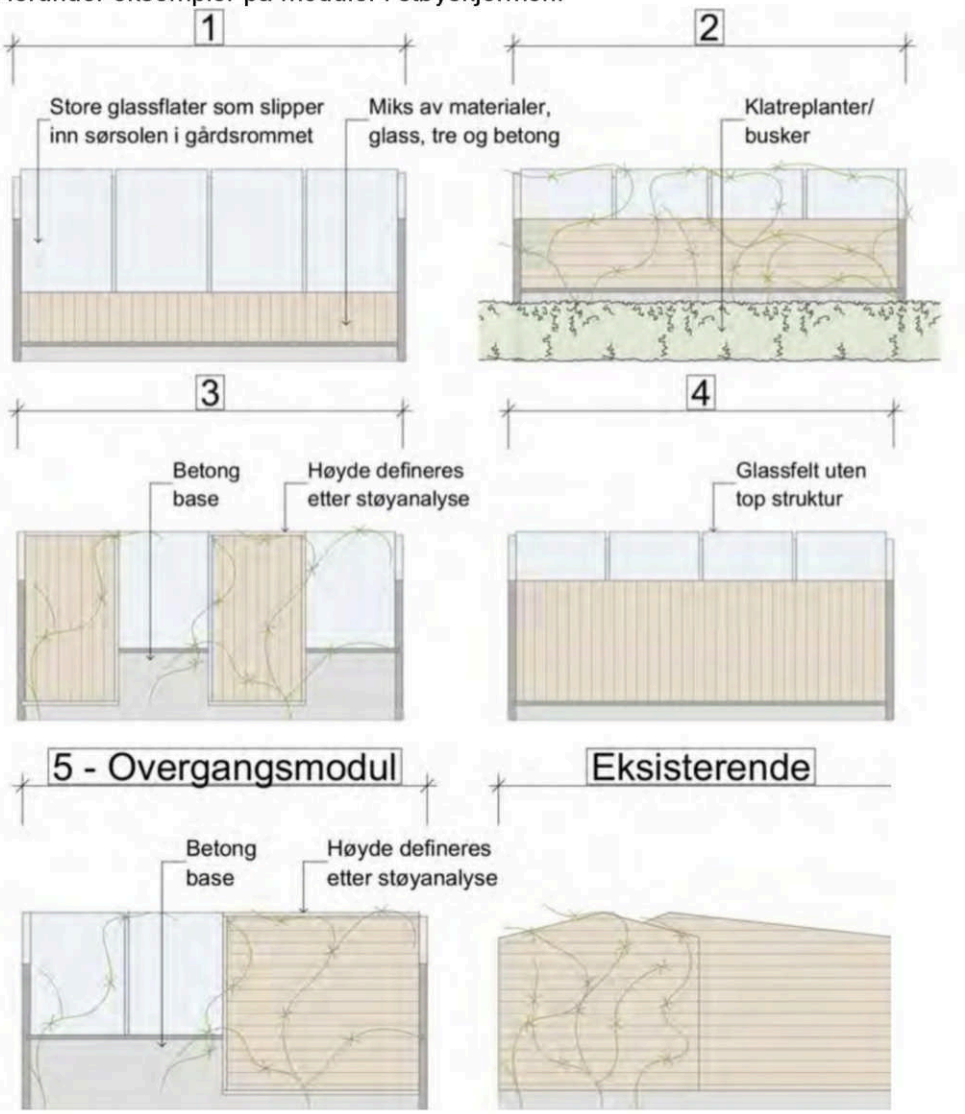


Vedlegg 2

Utforming av støyskjermer



Herunder eksempler på moduler i støyskjermen.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2589
DETALJREGULERING FOR FV. 411 DUSAVIKVEIEN G/S-TILTAK PARSELL CHR. BJELLANDSGT. – GABBROVEIEN, TASTA BYDEL.

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 15.06.2020 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12

§ 1.0 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for myke trafikanter på strekningen, da med spesielt fokus på syklister.

§ 2.0 REKKEFØLGEKRAV

- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. Forurensingsforskriften kap. 2. Terrengbehandling skal gjøres ferdig samtidig med resten av veganlegget. Beplantning skal være gjennomført senest vårsesongen etter veganlegget ble åpnet.

- Før stenging av avkjørsler må nye avkjørsler opparbeides som vist i planen. Avkjørsler skal stenges og nye opparbeides senest samtidig med opparbeidelse av sykkelfelt.
- Bolighus på eiendom 59/554 skal forsøkes gitt bort i god tid, og senest et halvt år før anleggsstart. Bygningen søkes bevart, og tilstrebes flyttet til ny lokasjon på annen tomt.
- Før opparbeidelse av park o_GP1 skal opparbeidelsesplaner godkjennes av Park og vei avdelingen i Stavanger kommune.

§ 3.0 FELLESBESTEMMELSER

- Prosjektet følger Statens vegvesens praktisering av T-1442 for miljø- og sikkerhetstiltak. Det skal gjennomføres støytiltak for boliger som har utendørs støy over L_{den} 65 dB på fasaden. Støyskjermingstiltak opparbeides etter godkjente planer og beskrivelser. Støyskjermens utstrekning langs veg fremgår av plankartet. For boliger som ikke skjermes av støyskjermen skal det vurderes lokale skjermer. Utforming og plassering av disse avgjøres på byggeplan.

  Boliger med over L_{den} 65 dB utendørs og som samtidig har over L_{pA24h} 35 dB innendørs skal få innendørs tiltak. Innendørs tiltak avgjøres på byggeplannivå.

  Støytiltakene skal være gjennomført innen ferdigstillelse av prosjektet.
- Overvannsløsning skal etableres i henhold til kommunalteknisk norm for vann- og avløpsledninger og tekniske planer for slike anlegg skal godkjennes av relevant myndighet.

- Vegskjæringer og fyllinger skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte som gir myk overgang til eksisterende terreng. Jordskjæringer skal ha maks helning 1:2.

- Gående og syklende skal sikres tilfredsstillende forhold gjennom hele anleggsperioden. Dersom en må stenge trasèer skal alternativ gang- og sykkelforbindelse opparbeides.

- Eksisterende tråkk og snarveier som er listet opp i tabell under, skal bevares eller reetableres ved anleggets slutt.

Snarveier/tråkk (gnr/bnr)
1. Gangveg på eiendom 59/550
2. Trapp fra Froastølveien til Dusavikveien
3. Gangveg via eiendom 28/55 fra Gråsteinveien til Dusavikveien.
4. Gangveg fra Glimmerveien til Dusavikveien.
5. Gangveg fra Boknaveien til Dusavikveien mellom eiendom 59/178 og 59/176.
6. Gangadkomst fra fortau til eiendom 59/1819.

- Det skal utarbeides en ytre miljøplan (YM-plan). YM-planen skal blant annet inneholde en rigg- og marksikringsplan og en plan for mellomlagring av ulike typer masser. Ved inngrep i landskap skal det lages en istandsettingsplan (O-tegning). Innspillene i planbeskrivelsen skal legges til grunn for YM-planen. YM-planen skal begynnes samtidig med byggeplan, og første versjon skal skrives så tidlig at det legger til premiss for prosjekteringen. Behov for eventuelle ytterligere oppfølgende undersøkelser i forhold til miljø skal avklares. Avbøtende tiltak som blir avdekket gjennom dette arbeidet skal inngå i YM-planen.

- Arealformål under midlertidig rigg- og anleggsområde: Denne planen gir ikke nye bestemmelser for arealformålene som er vist under skravuren for midlertidig rigg- og anleggsområde. Bestemmelser fra overordnet plan eller gjeldende/tilgrensende reguleringsplan, vil være gjeldende.

§ 4.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Bolig- frittliggende småhus
Områdene kan bebygges med ene- eller tomannsboliger. Maks. BYA = 30%. Maks mønehøyde= 7,7 meter, maks gesimshøyde= 4,7 m.

Bolig-forretning
Eksisterende bebyggelse og virksomhet inngår i planen. Dersom næringsvirksomheten opphører, skal avkjørselen til Steinsøyveien stenges.

§ 5.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Gjerder, rekkverk, forstøtningsmurer, skilt, påkoblinger, og lysmaster skal samordnes og utformes i samsvar med utforming og materialvalg brukt i Dusavikveien sør for planområdet.

Kjøreveg

Fartsreduserende tiltak skal etableres på strekningen i form av opphøyde fotgjengerfelt. I tillegg skal kryss Dusavikveien/Chr. Bjellandsgate etableres som opphøyd kryss.

Avkjørsler skal utføres med nedsenket kantstein.

Støyskjermer regulert i plankart er videreført fra eksisterende reguleringsplaner samt nye skjermer som er nødvendige for å innfri krav i T-1442. Øvrig behov for levegger/lebeplantning mot private eiendommer skal vurderes ved utarbeidelse av byggeplaner.

f_SKV5 - felles adkomstveg for boliger på eiendom 28/109 og 28/129
f_SKV7 – felles adkomstveg for eiendom 59/547 og 59/387
f_SKV8 – felles adkomstveg for eiendom 59/2000, 59/2001, 59/2002 og 59/2003
f_SKV9 - felles adkomstveg for eiendom 59/188, 59/376, 59/374 og 59/372
f_SKV11 - felles adkomstveg for eiendom 59/559, 59/1947, 59/1946 og 59/1945
f_SKV12 - felles adkomstveg for eiendom 59/360, 59/362, 59/364, 59/367, 59/366 og 59/358
f_SKV14 – felles adkomstveg for eiendom 59/361 og 59/365
f_SKV15 – felles adkomstveg for eiendom 59/359 og 59/565
f_SKV16 - felles adkomstveg for leilighetsbygg på eiendom 59/351 og 59/1853
f_SKV18 - felles adkomstveg og biloppstillingsplass for eiendom 59/349 og 59/1747.

Sykkelveg/-felt

o_SS1 – o_SS8 skal etableres som sykkelveg hevet over kjørebane adskilt med kantstein. Sykkelveg skal senkes ned i kryss, avkjørsler og ved holdeplasser.

o_SS9 – o_SS12 etableres som sykkelfelt på nivå med kjørebane.

Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder avsatt til annen veggrunn – tekniske anlegg etableres som ledeøyer i forbindelse med kryss.

Innenfor o_SVT1, o_SVT2 og o_SVT4 skal det etableres overbygd sykkelparkering i sammenheng med kollektivholdeplasser.

Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – grøntareal kan benyttes som areal for skrånings- og skjæringsutslag og midlertidig masselager i tilknytning til etablering av nytt veganlegg. Vegetasjonen skal tilpasses de tilgrensende arealene sin karakter. Innenfor områdene tillates det oppføring av gjerder/rekkverk og plassering av tekniske installasjoner tilknyttet anlegget.

Kollektivholdeplass
Areal er satt av til etablering av leskur tilhørende kollektiv holdeplass.

§ 6.0 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5)

Park (o_GP1)
Skal være offentlig.

§ 7.0 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

Sikringssone - frisiktsoner
Innenfor området vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Enkeltstående, høystammede trær kan tillates. Statens vegvesen og kommunen kan kreve sikthindrende elementer innenfor dette området fjernet.

Øvrige kommunaltekniske anlegg (H410_1, H410_2, H410_4, H410_5 og H410_6)
Området skal ved ferdigstillelse istandsettes til sitt opprinnelige arealformål, snarest og senest 1 år etter avsluttet anlegg.

Innenfor områdene tillates det legging av nødvendig infrastruktur for å lede overvann til sjø. Det tillates anleggsarbeid ved etablering og eventuelt vedlikeholdsarbeid i ettertid. Det tillates ikke nyetablering av byggverk innenfor områdene.
Det skal etableres sikre flomveger gjennom infrastruktursonene fra Dusavikveien til sjø.

Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (H410_3)
Området tillates brukt til midlertidig parkeringsareal for eiendom 59/555, 59/384 og 59/381. Arealet skal sperres ved etablering av nye parkeringsplasser i vedtatt reguleringsplan 2288.

§ 8.0 BESTEMMELSESOMRÅDER (pbl §12-7)

Bestemmelsesområde - anlegg- og riggområde (#1 - #10, og #12 - #24)
I områder regulert til anlegg- og riggområde i plankartet kan brukes til midlertidig anleggsområde og masselager i tilknytning til etablering av nytt veganlegg.

Områdene skal ved ferdigstillelse istandsettes til sitt opprinnelige arealformål, snarest og senest 1 år etter avsluttet anlegg.

Innenfor de deler av #7, #9, #10, #13, og #14 som ligger inntil kommunale veger tillates terrengjusteringer i tilgrensende hager for å ta opp eventuell høydeforskjell til ny adkomstveg. Justeringene etableres ved terrengbearbeiding eller murer.

Bestemmelsesområde - (#11)
Fortau innenfor bestemmelsessone #11 skal etableres av grunneier ved utvikling

av planlagt bebyggelse i vedtatt reguleringsplan nummer 2288. Fortauet er ikke et krav til denne plan, og skal ikke etableres i sammenheng med tiltak på Dusavikveien.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	17.04.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	567	Fnr:	0	Snr:	40
Adresse:	Dusavikveien 79F						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	59/1944
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:	8 127,14

* 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.

Returneres til:

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
26 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

TINGLYST
29 JAN 1997
STAVANGER BYFOGDEMBETE
INNSOKNR. 1425

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1103	Stavanger	59	567	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
941 971342	Tore Lie A/S	

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	79	11	B	79	21	B	76	31	B	76	41	B	60	51		
2	B	79	12	B	76	22	B	60	32	B	76	42	B	76	52		
3	B	117	13	B	76	23	B	79	33	B	76	43	B	76	53		
4	B	79	14	B	79	24	B	76	34	B	79	44	B	76	54		
5	B	79	15	B	79	25	B	76	35	B	79	45	B	76	55		
6	B	60	16	B	76	26	B	76	36	B	76	46			56		
7	B	79	17	B	76	27	B	76	37	B	76	47			57		
8	B	76	18	B	79	28	B	79	38	B	76	48			58		
9	B	76	19	B	79	29	B	79	39	B	76	49			59		
10	B	79	20	B	76	30	B	76	40	B	117	50			60		

Sum tellere: 3502 = nevner: 3502

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet forbeholder seg panterett på kroner 20.000.- i den enkelte seksjon til dekning av fellesutgiftene. Denne panterett skal ha prioritet etter 90 % av den til enhver tid gjeldende omsetningsverdi uten opptrinnsrett. Senere har sameiet ved styret plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 90% av lånetakst avholdt av autorisert takstmann.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

Fjgd. seksjonsnr. kan tildeles:

Oppmålingsetaten i Stavanger

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).

eller

[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

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

[X] bruksenhetenes areal.

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

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

eller

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

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

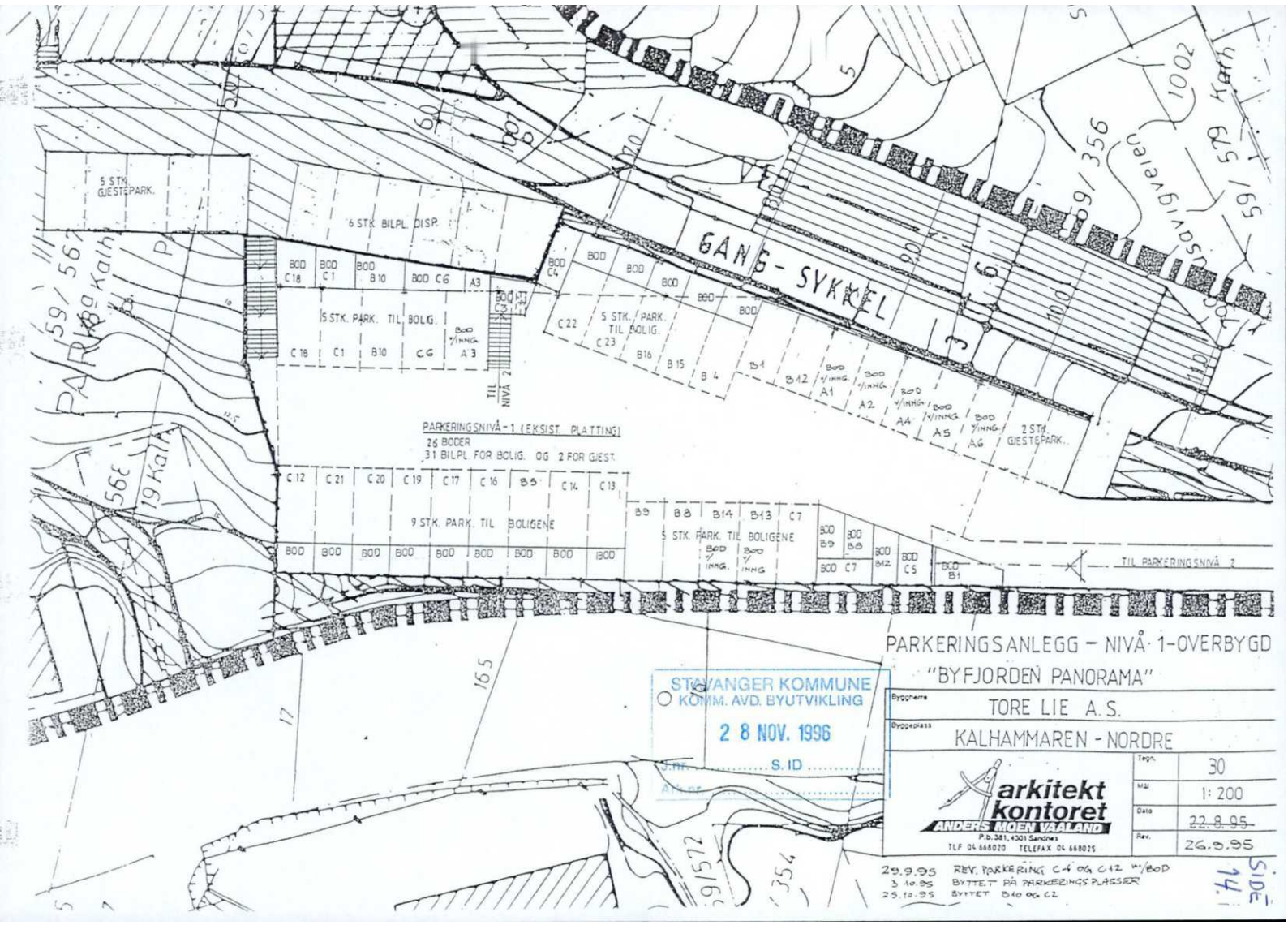
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Stavanger, 18.11.96	Hfg. fullmakt Selmer A/S Magne Knutsen C. Torsheim

Noter:

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



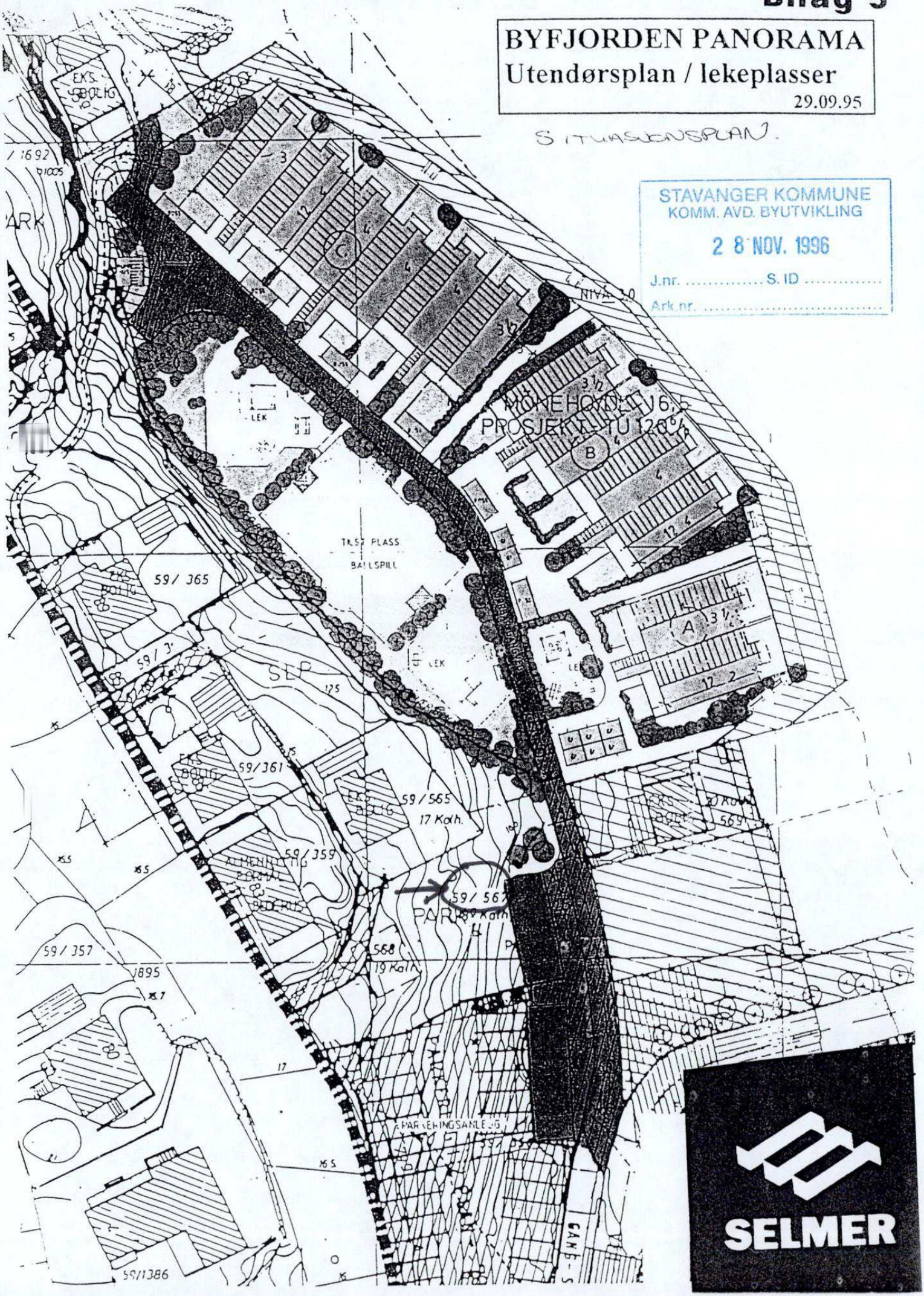
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
S. ID

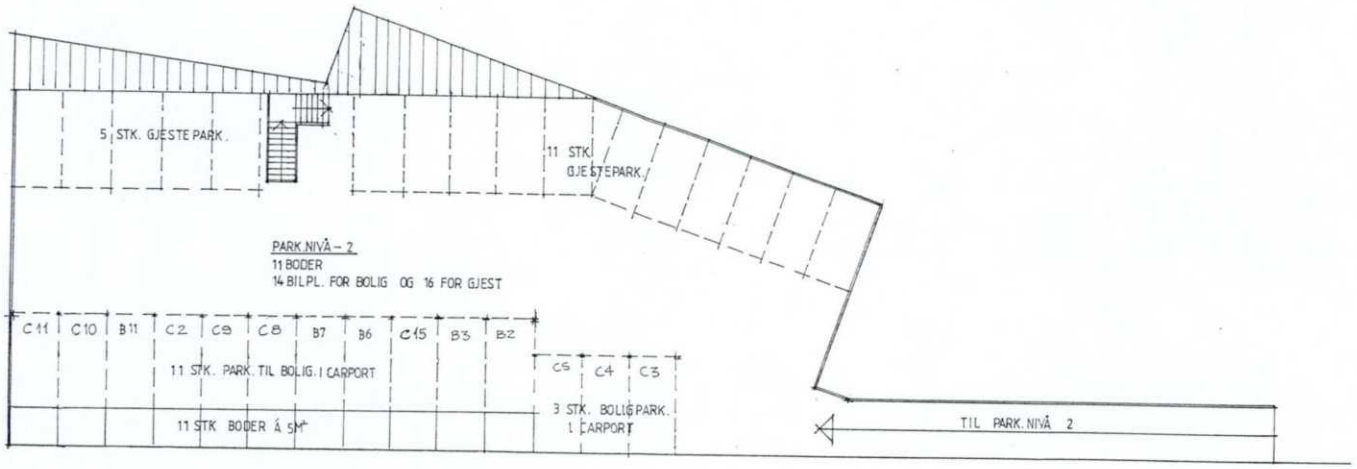
Bilag 5

BYFJORDEN PANORAMA
Utendørsplan / lekeplasser
29.09.95

SITUASJONSPLAN.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....





SIDE 15.

PARKERINGSANLEGG - NIVÅ·2

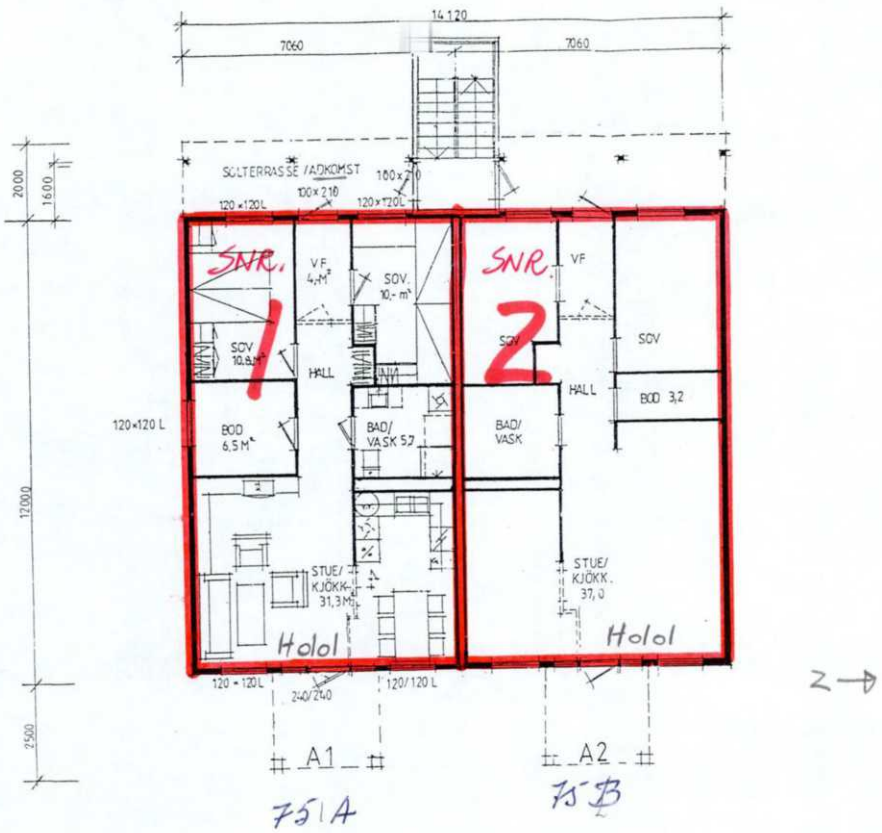
"BYFJORDE PANORAMA"

Byggherre	SELMER AS
Byggeplass	KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
P.b.381, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	31
Mål	1:200
Dato	~~22.8.95~~ 18.1.96
Rev.	~~26.9.95~~

25.10.95 BYTTET B6 OG C2
3.10.95 BYTTET PÅ PARKERINGSPLASSER
29.9.95 REV. PARKERING C4 OG C12 "BOD



75 A

75 B

Z →

Side 1

"BYFJORDEN PANORAMA" BYGG - A

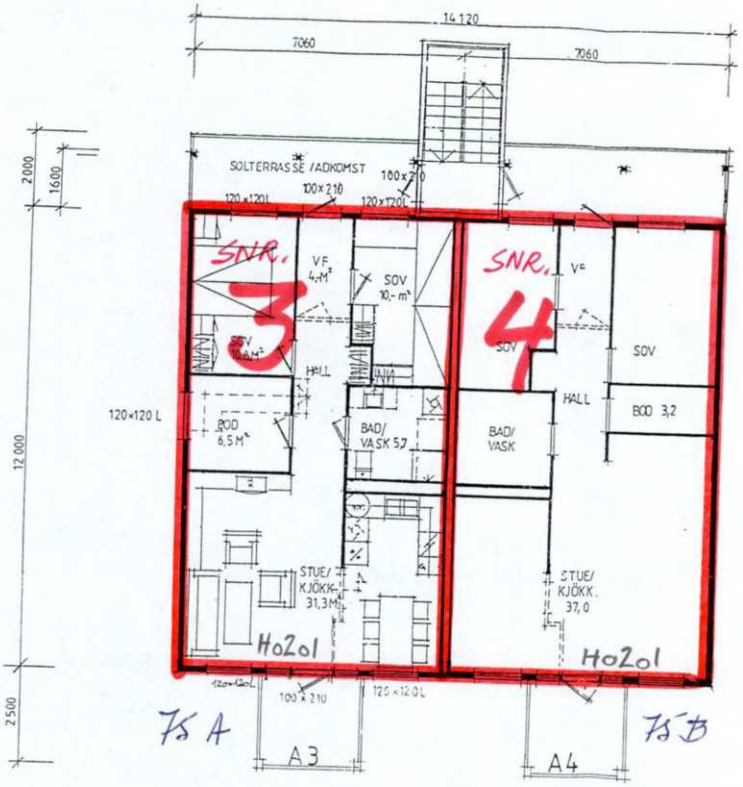
Byggherre: SELMER AS

Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

1. ETASJE	BRA	ERAK	BTA	ROM
A1 A2	79,1	79,1	84,7	3
SPORTSBOD	5,0		5,9	

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	5
Mål	1 : 100
Dato	~~22.8.95~~
Rev.	18.1.96



2. ETASJE	BRA	BRAK	BTA	ROM
A3 A4	79,1	79,1	84,7	3
SPORTSBOD	5,0		5,9	

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

SIDE 2.

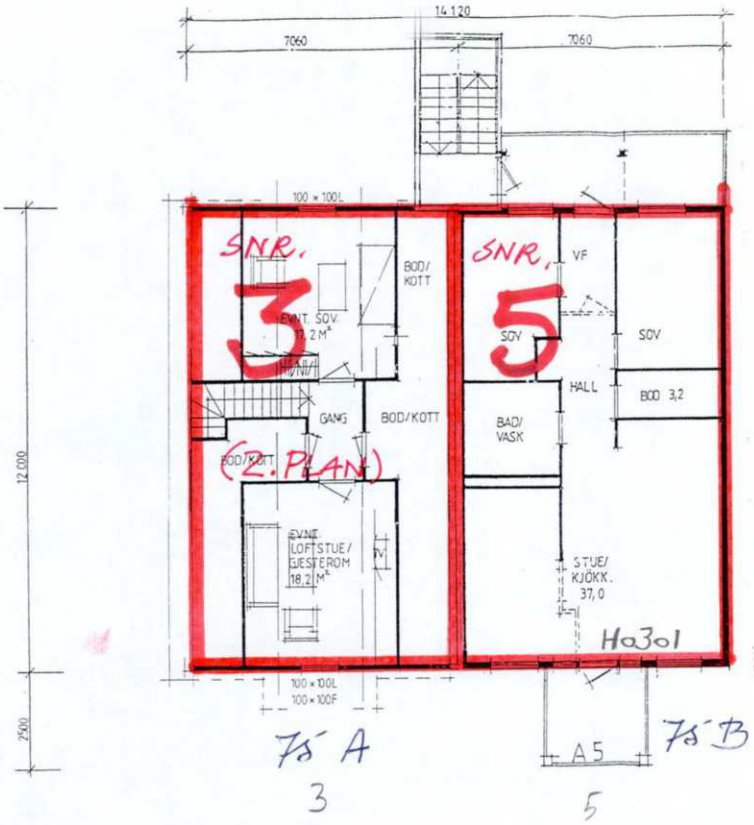
"BYFJORDE PANORAMA" BYGG - A

Byggherre: SELMER AS

Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
Pb. 381, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	6
Mål	1 : 100
Dato	~~22. 8. 95~~
Rev.	18 1 96



3. ETASJE	BRA	BRAK	BTA	ROM
A 5	79,1	79,1	84,7	3
FRAMT. LOFT TIL A3	38,0	38,0		
SPORTSBOD	5,0		5,9	

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

SIDE 3

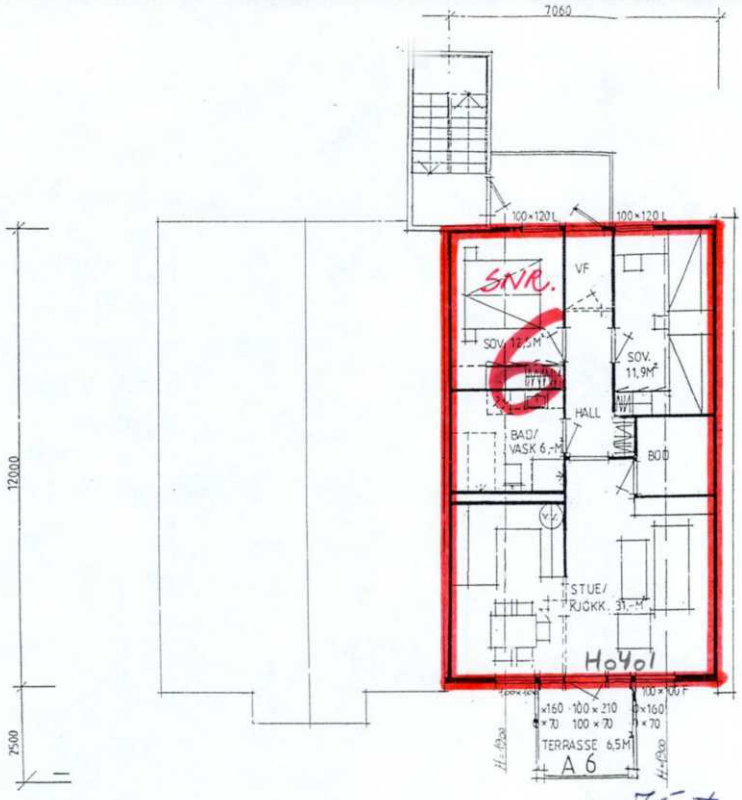
"BYFJORDEN PANORAMA" BYGG - A

Byggherre: SELMER AS

Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN TAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	7
Mål	1 : 100
Dato	~~22.8.95~~
Rev.	18.1.96



6 75 B

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Side 4

RE: BAD - A6 29.9.95

"BYFJORDEN PANORAMA" BYGG - A

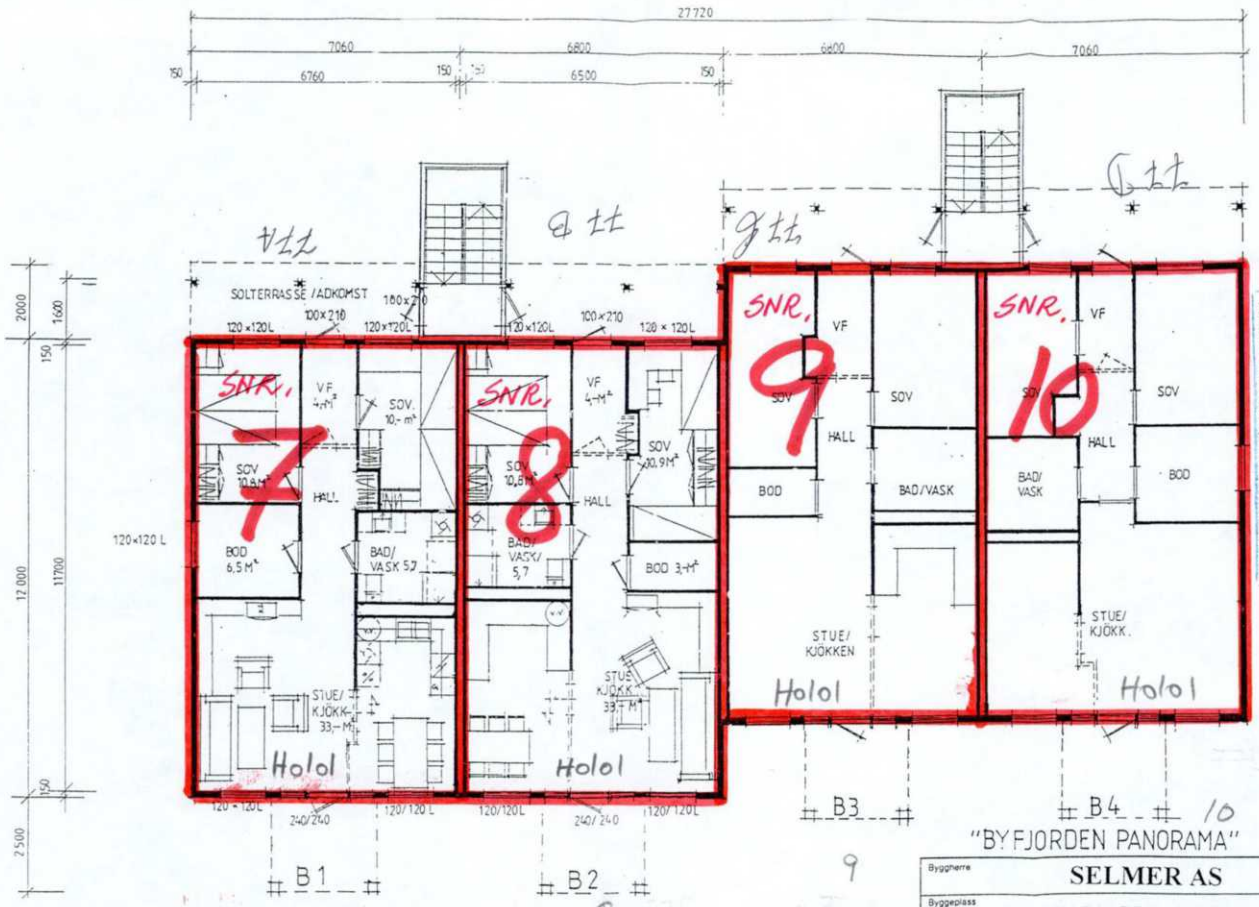
4. ETASJE	BRA	BRAK	BTA	ROM
A 6	60,0	60,0	84,7	3
SPORTSBOD	5,0		5,9	

Byggherre: SELMER AS

Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret
ANDERS MOEN VAALAND
P.b.381, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	8
Mål	1 : 100
Dato	~~22.8.95~~ 15.1.96
Rev.	~~3.10.95~~



1. ETASJE	BRA	ERAK	BTA	ROM
B1 B4	79,1	79,1	84,7	3
B2 B3	76,1	73,1	81,6	3
SPORTSBOD	5,0		5,9	

"BYFJORDEN PANORAMA" BYGG - B

Byggherre: SELMER AS

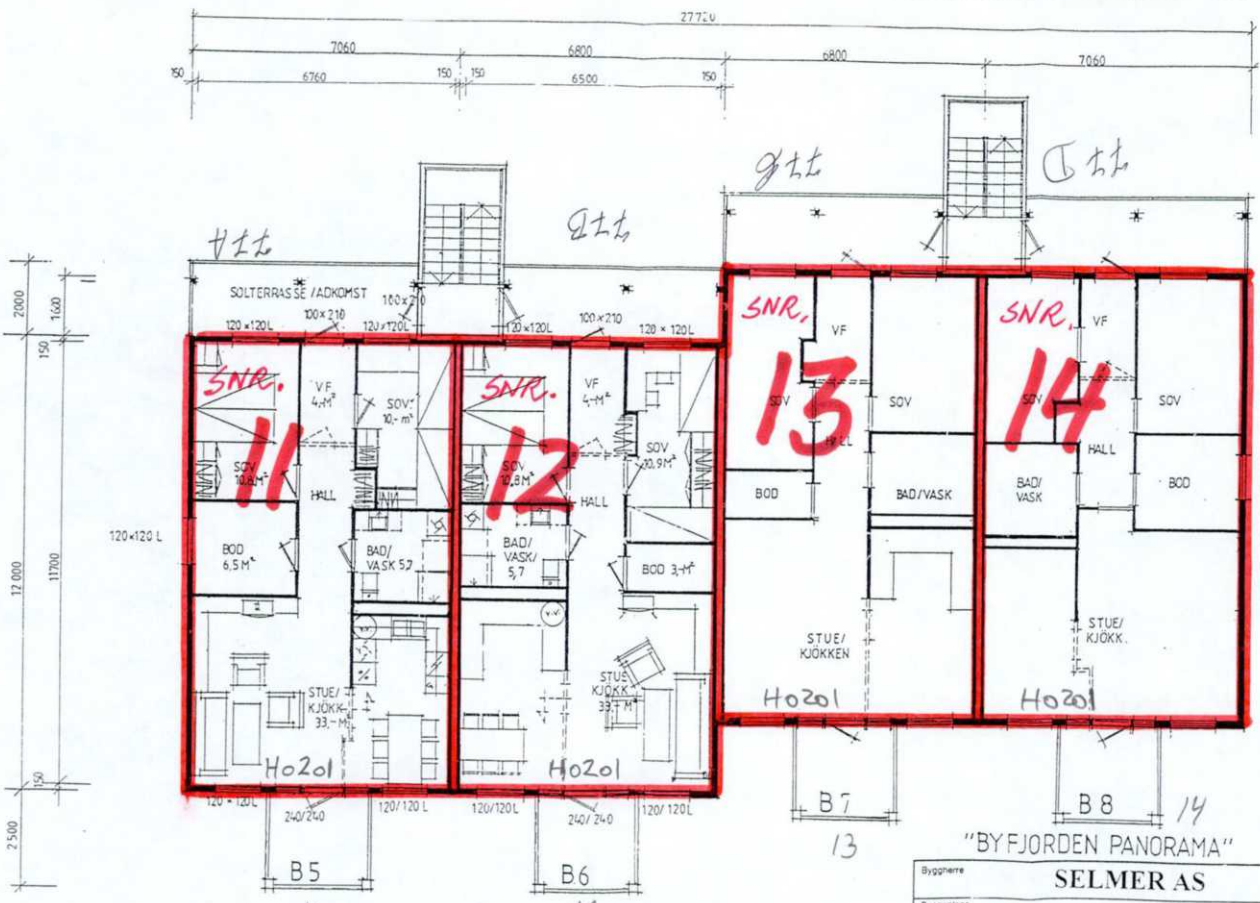
Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 361, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	14
Mål	1 : 100
Dato	~~22.8.95~~
Rev.	18.1.96

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S ID .....
Ark.nr. .....

Side 5



2. ETASJE	BRA	BRAK	BTA	ROM
B5 B8	79,1	79,1	84,7	3
B6 B7	76,1	76,1	81,5	3
SPORTSBOD	5,0		5,9	

"BYFJORDEN PANORAMA" BYGG - B

Byggherre: SELMER AS

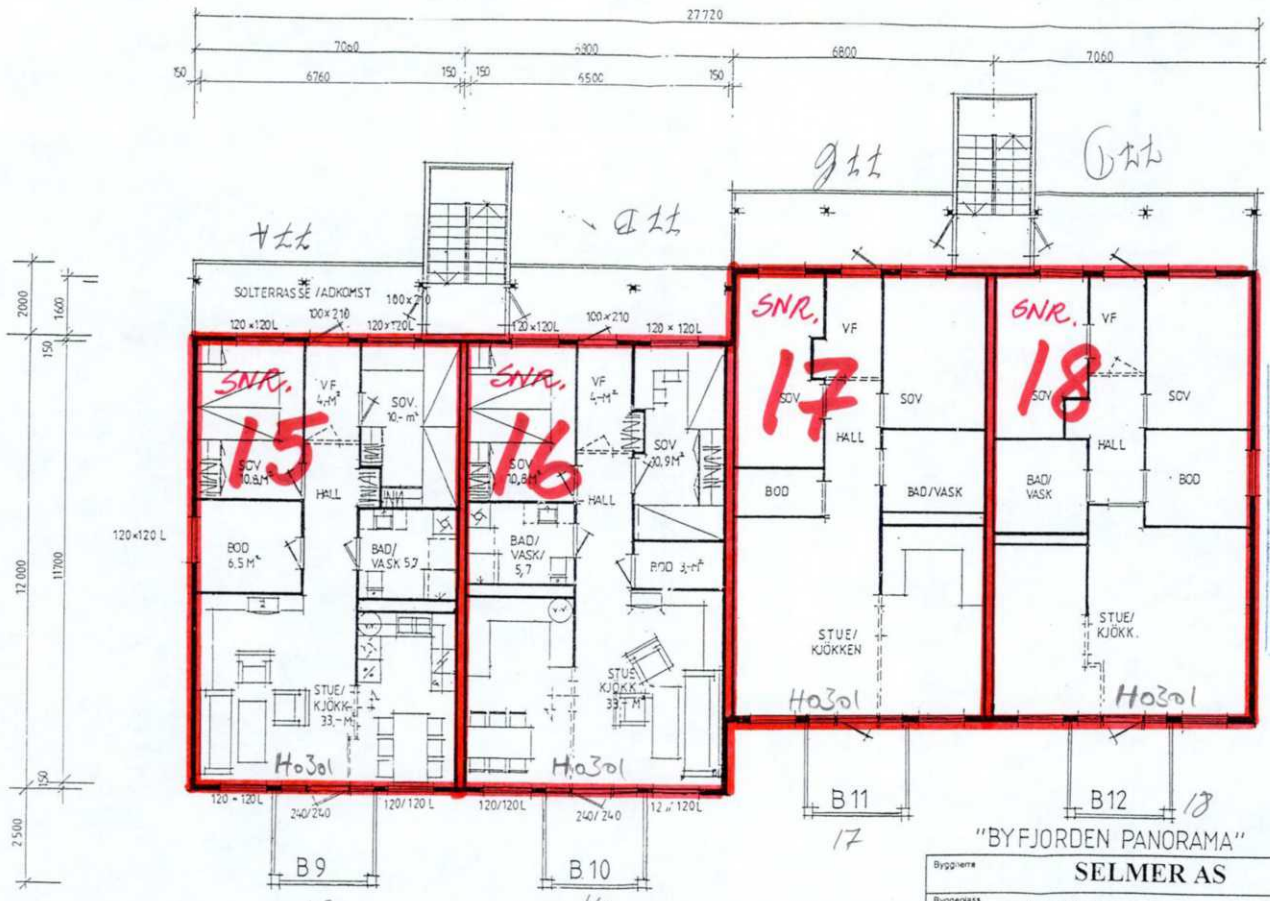
Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	15
Mål	1 : 100
Dato	~~22.8.95~~ 18.1.96
Rev.	

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
28 NOV. 1996
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....

Side 6.



3. ETASJE		BRA	BRAK	BTA	ROM
B9	B12	79,1	79,1	84,7	3
B10	B11	76,1	76,1	81,6	3
SPORTSBOD		5,0		5,9	

"BYFJORDEN PANORAMA" BYGG - B

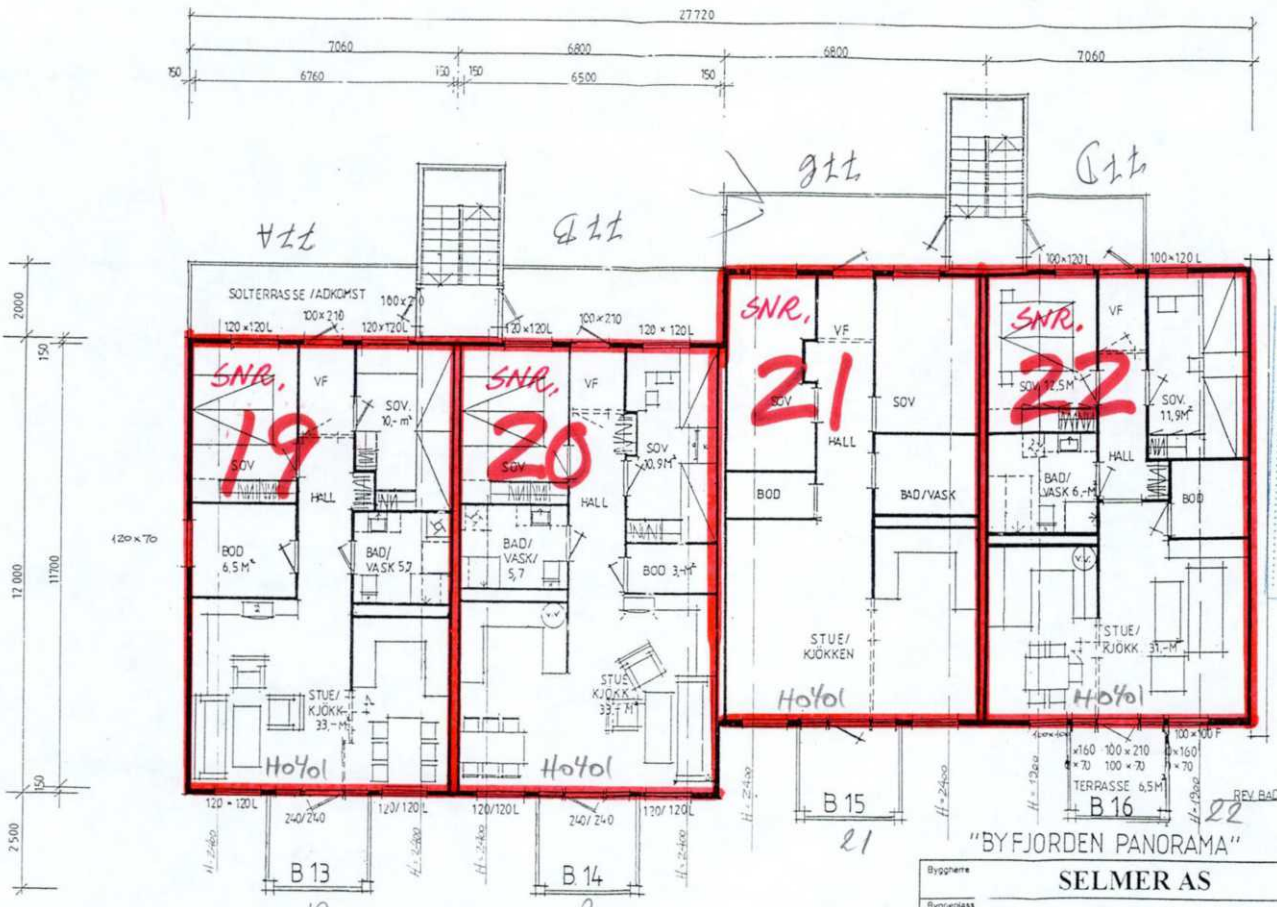
Byggherre: SELMER AS

Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
TLF. 04 668020 TELEFAX. 04 668025

Tegn.	16
Mål	1 : 100
Dato	~~22. 8. 95~~
Rev.	18. 1. 96

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....
SIDE 7.



4. ETASJE	BRA	BRAK	BTA	ROM
B 13	79,1	79,1	84,7	3
B 14 B15	76,1	76,1	81,6	3
B 16	60,0	60,0	84,7	3
SPORTSBOD	5,0		5,9	

Byggherre: SELMER AS

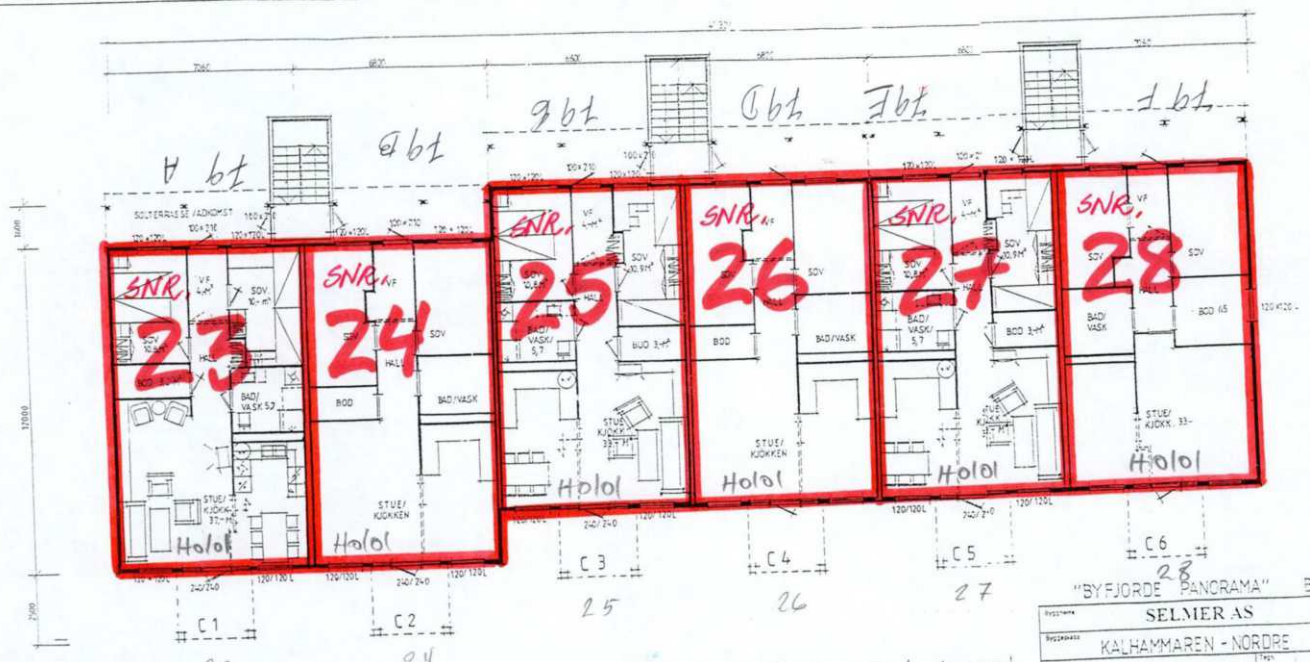
Byggeplass: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitektkontoret ANDERS MOEN VAALAND
P.b. 381, 4301 Sandnes
TLF 04 668020 TELEFAX 04 668025

Tegn.	17
Mål	1 : 100
Dato	~~22.8.95~~ 18/96
Rev.	~~3.10.95~~

REV BAD - B 16 29.9.95

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
28 NOV. 1996
J.nr. S. ID
Ark.nr.
Side 8.



SIDE 9

"BYFJORDE PANORAMA" BYGG - C

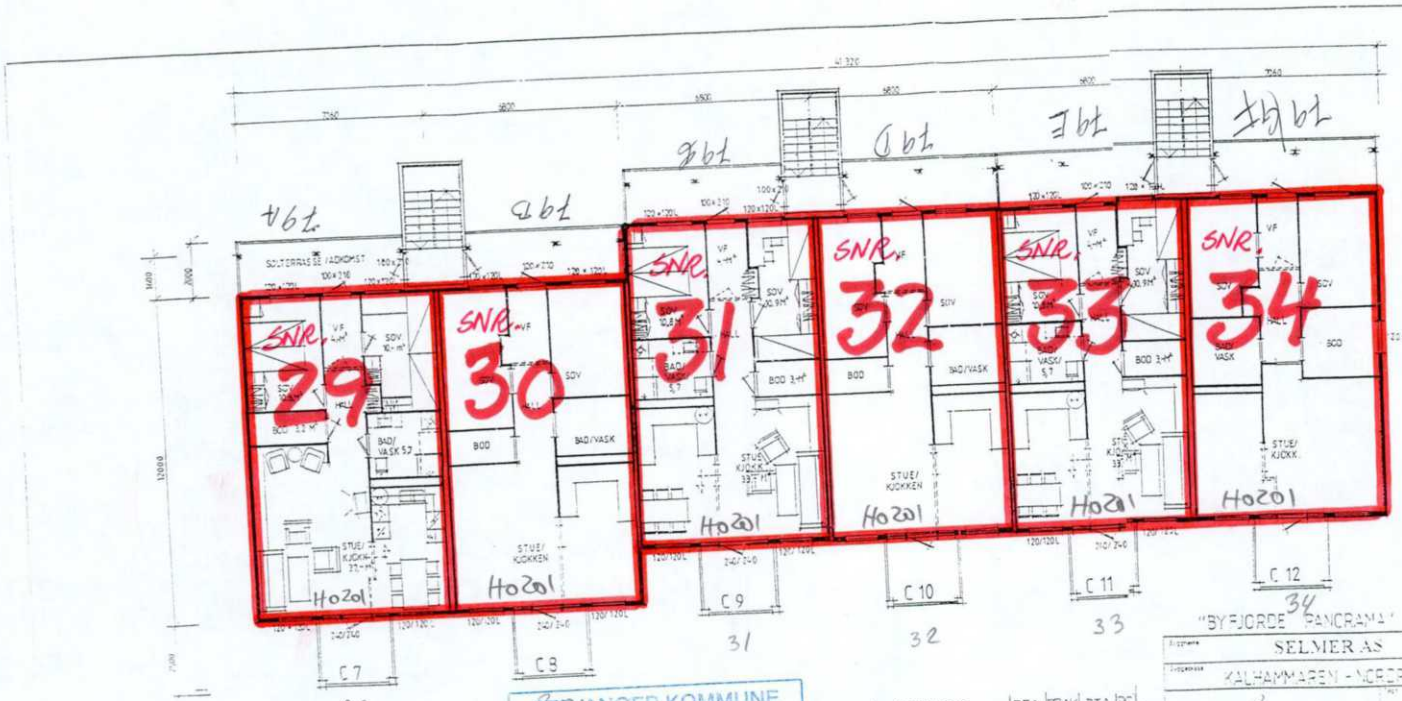
SELMER AS

KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret

1. ETASJE	BRA	BRAK	BTA	ROM
C1 - C6	79,1	79,1	84,7	3
C2 - C3 - C4 - C5	76,1	76,1	81,6	3
SPORTSBOD	5,0		5,9	

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
28 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

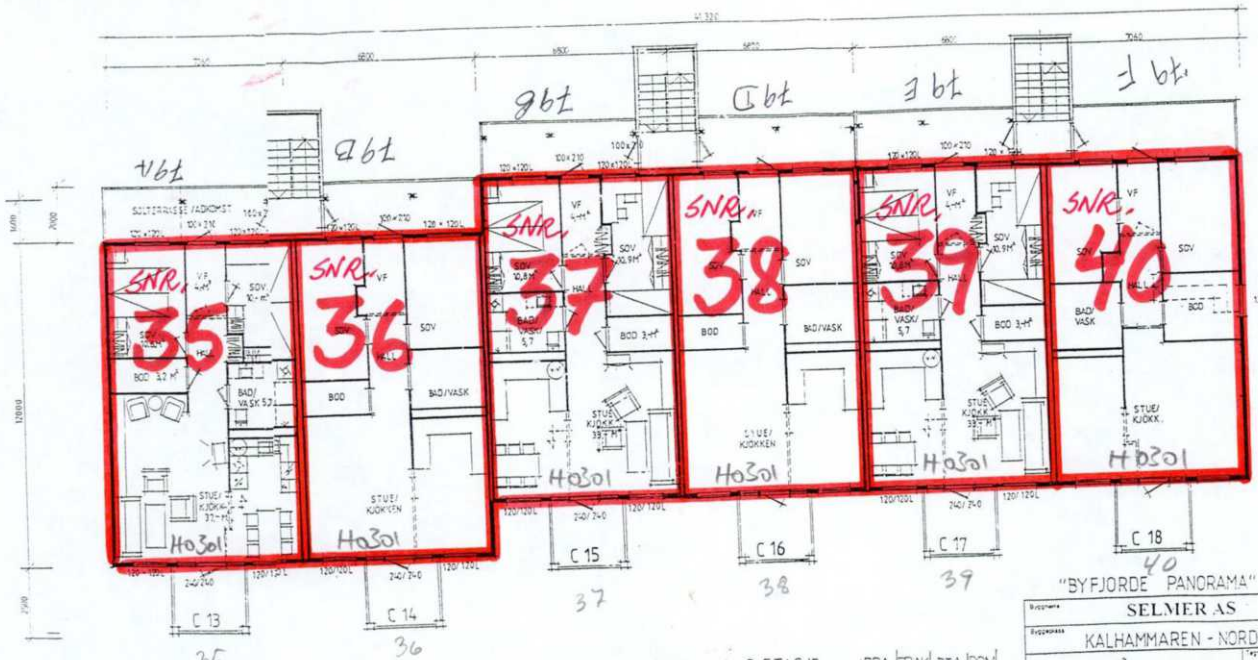


STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

2 ETASJE	BRA	BRAK	BTA	RC
C7 C12	73.1	79.1	84.7	3
C8 C9 2W C11	70	75	81.6	3
SPLITSECC		3.0	3.0	

"BYFJORDE PANORAMA" BY 33 - C
SELMER AS
KALHAMMAREN - NORDRE
arkitekt kontoret

SIDE 10.



3. ETASJE	BRA	ERAK	BTA	ROM
C 13 - C 18	79.1	79.1	84.7	3
C14 - C15 - C.16 - C17	75.1	75.1	81.6	3
SPORTSBOD	5.0		5.9	

"BYFJORDE PANORAMA" BYGG - C

Byggherre: SELMER AS

Byggeadresse: KALHAMMAREN - NORDRE

arkitektkontoret

Tegn. 25

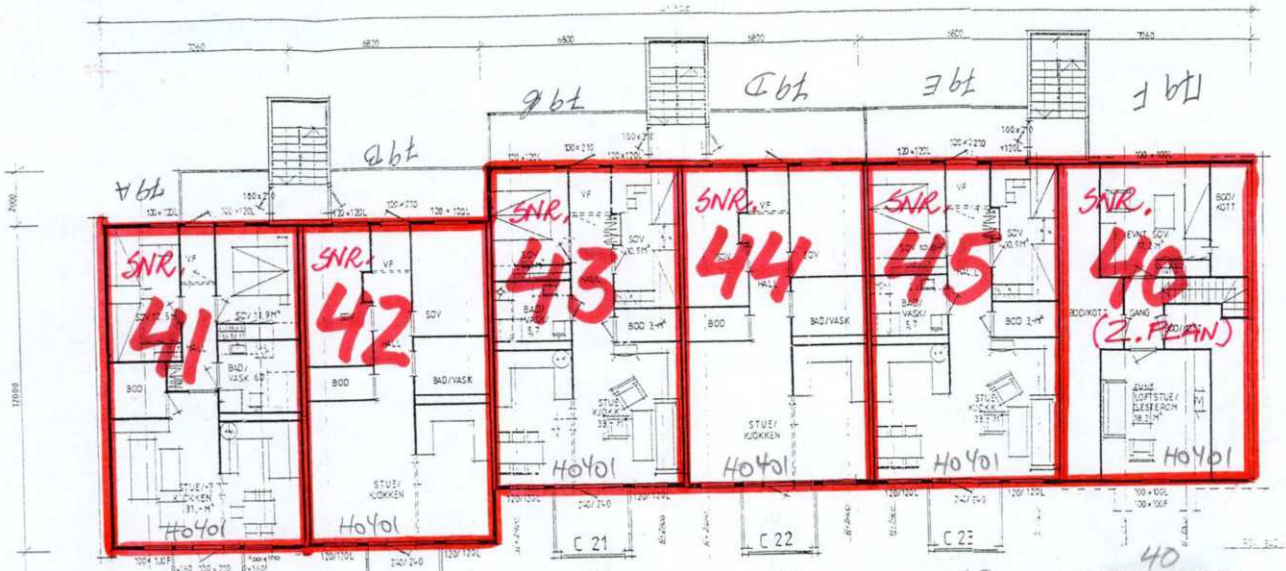
Målestokk 1 : 100

Dato ~~28.8.96~~ 7.10.96

Tegn. ~~L40 96~~

SIDE 11.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



4 ETASJE	BRA	BRAK	BTA	BCV
C20 C21 C22 C23	761	751	818	3
C19	300	160	421	3
FRAMT. GEITIL C18	380	330		
SPARTSBOD	50		62	

"BYFJORDE PANORAMA" BYGG - C

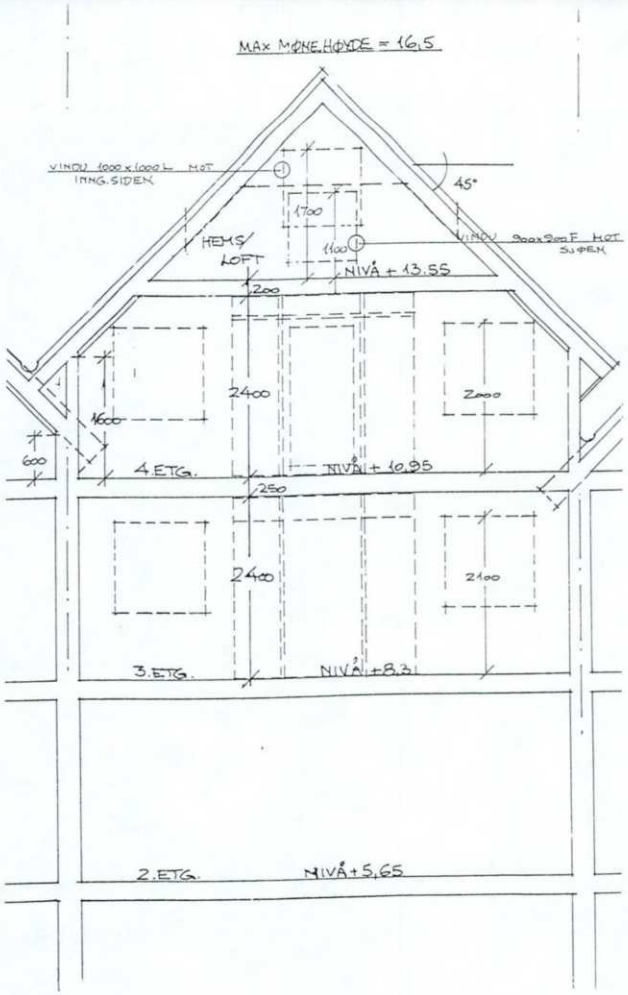
SELMER AS

KALHAMMAREN - NORDRE

arkitekt kontoret

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
28 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

SIDE 12.



Følgende eierseksjoner har tilstøtende loft som vist:

snr. 19, snr. 20, snr. 21, snr. 42, snr. 43, snr. 44 og snr. 45.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
2 8 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/46/102
Attesteringstidspunkt 2026-04-15 10:04

Stpplm. kr. 5.-

S. K. I. jnr. 886/57
S. K. I. jnr. 12/58

Dagbok nr. 46 1958
STAVANGER BYRETT
4/1-58.

ERKLÆRING

Undertegnede, som eier av matr.nr. 18a i Kalhammaren, avgir herved nedenstående erklæring som blir å tinglyse som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Stavanger kommunale ingeniörvesens samtykke:

Stavanger kommune gis hermed rett til å legge og ha liggende en 5" kloakkledning og 5/4" vannledning og å foreta all reparasjon og alt ettersyn på ledningene samme sted når det blir påkrevet. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan kreves erstatning etter skjönn.

Dersom det i fremtiden skulle bli aktuelt å bebygge det areal det her gjelder påtar Stavanger kommune seg den nödvendige omlegning av nevnte vann- og kloakkledning.

Verdien av den rett som er gitt settes til kr. 50,00.

Stavanger,.....

CHR. BJELLAND & CO. A/S

Chr. Bjelland

Eier av mtr.nr. 18a i Kalhammaren

Til vitterlighet

S. Sigvaldsen

Th. Sommerland

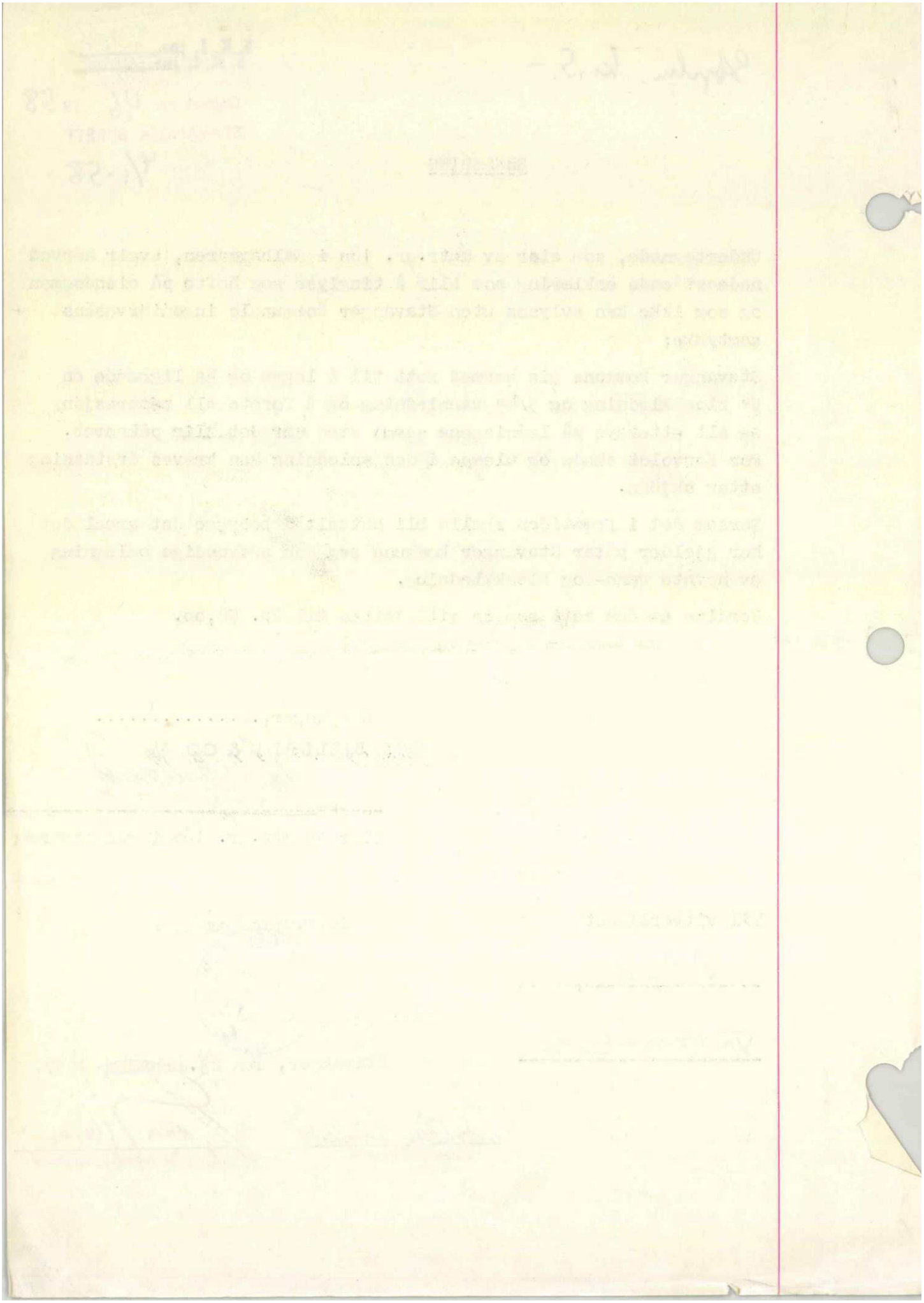
Stavanger kommune:

STAVANGER FORMANNSKAP

Stavanger, den 23. desember 1957.

Carsten Sørland
Ordfører

Byingeniør



REGISTRERT
23 JAN. 1996
BYFOGDEN I STAVANGER
DAGBOKNR. 1023

ERKLÆRING

Undertegnede Olav Wiig A/S, v/Sparebanken Rogaland i henhold til fullmakt og som eier av gnr. 59, bnr. 587 i Stavanger avgir med dette erklæring om at eiendommene gnr. 59, bnr. 559, 567, 571, 574 og 1907 alle i Stavanger har veirett over gnr. 59, bnr. 587 i Stavanger. Veiretten kan utøves på eksisterende vei eller på vei over nevnte eiendom som er, eller senere måtte bli innregulert vei på gnr. 59, bnr. 587. Veiretten gjelder område vest på eiendommen, like ved påkjørsel til Dusavikveien og er skravert med rødt på vedlagt utsnitt av reguleringsplanen.

Eier av gnr. 59, bnr. 559, 567, 571, 574, og 1907 i Stavanger gis samtidig rett til å opparbeide veien i henhold til reguleringsplan og legge det av rør og kabler m.v. som eier av gnr. 59, bnr. 559, 567, 571, 574 og 1907 i Stavanger måtte finne nødvendig for sin utbygging av disse eiendommene. Retten innebærer også rett til senere vedlikehold av rør og kabler over gnr. 59, bnr. 587 i Stavanger.

Denne erklæring kan tinglyses på gnr. 59, bnr. 587 i Stavanger.

Stavanger den 20/1. 1996

.....
Sparebanken Rogaland
i henhold til fullmakt.

Vi bekrefter at underskriverne er over 18 år, og har underskrevet dokumentet i vårt nærvær.

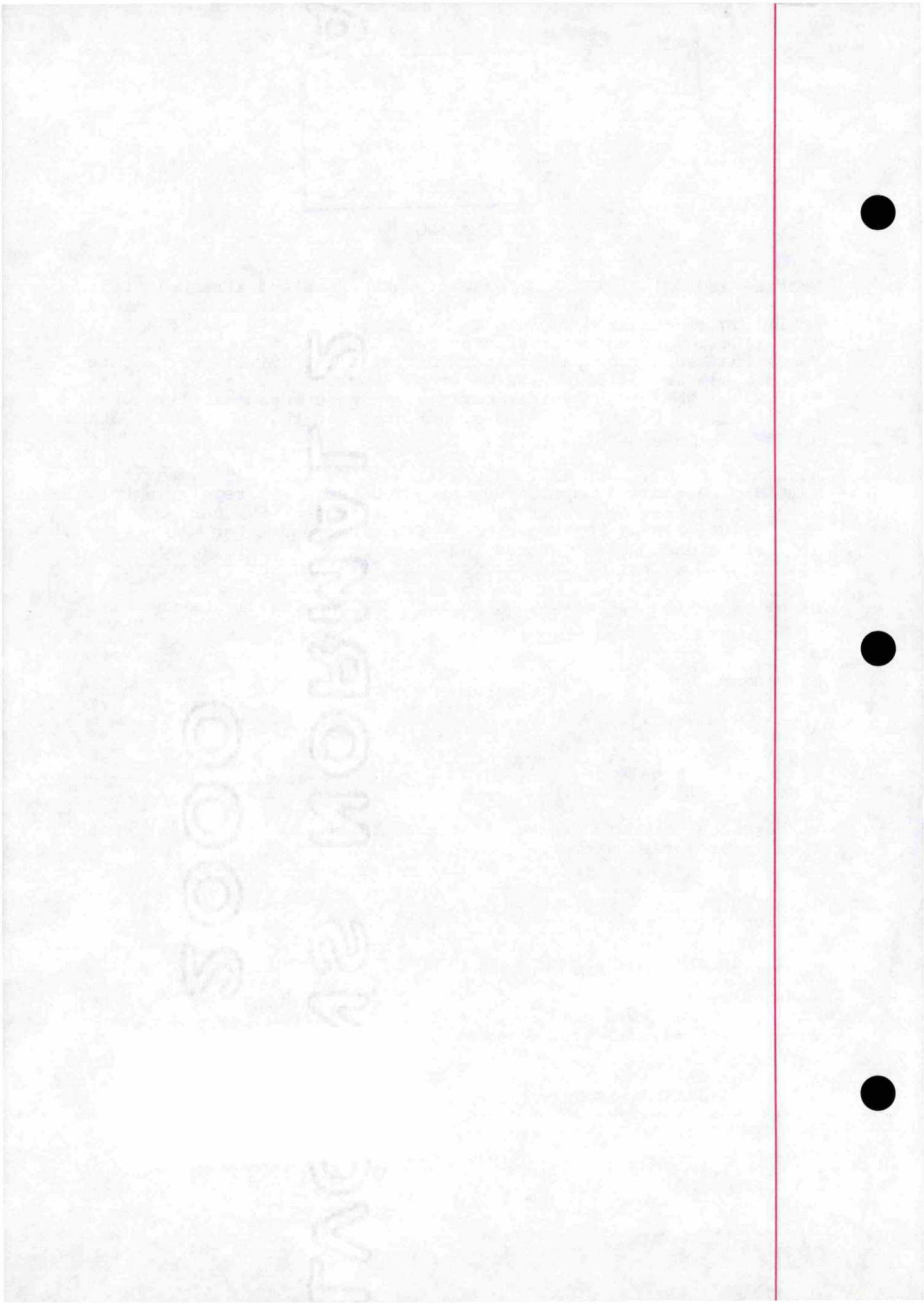
1. .....
Navn

SPAREBANKEN ROGALAND
.....
Adresse

2. .....
Navn

SPAREBANKEN ROGALAND
.....
Adresse

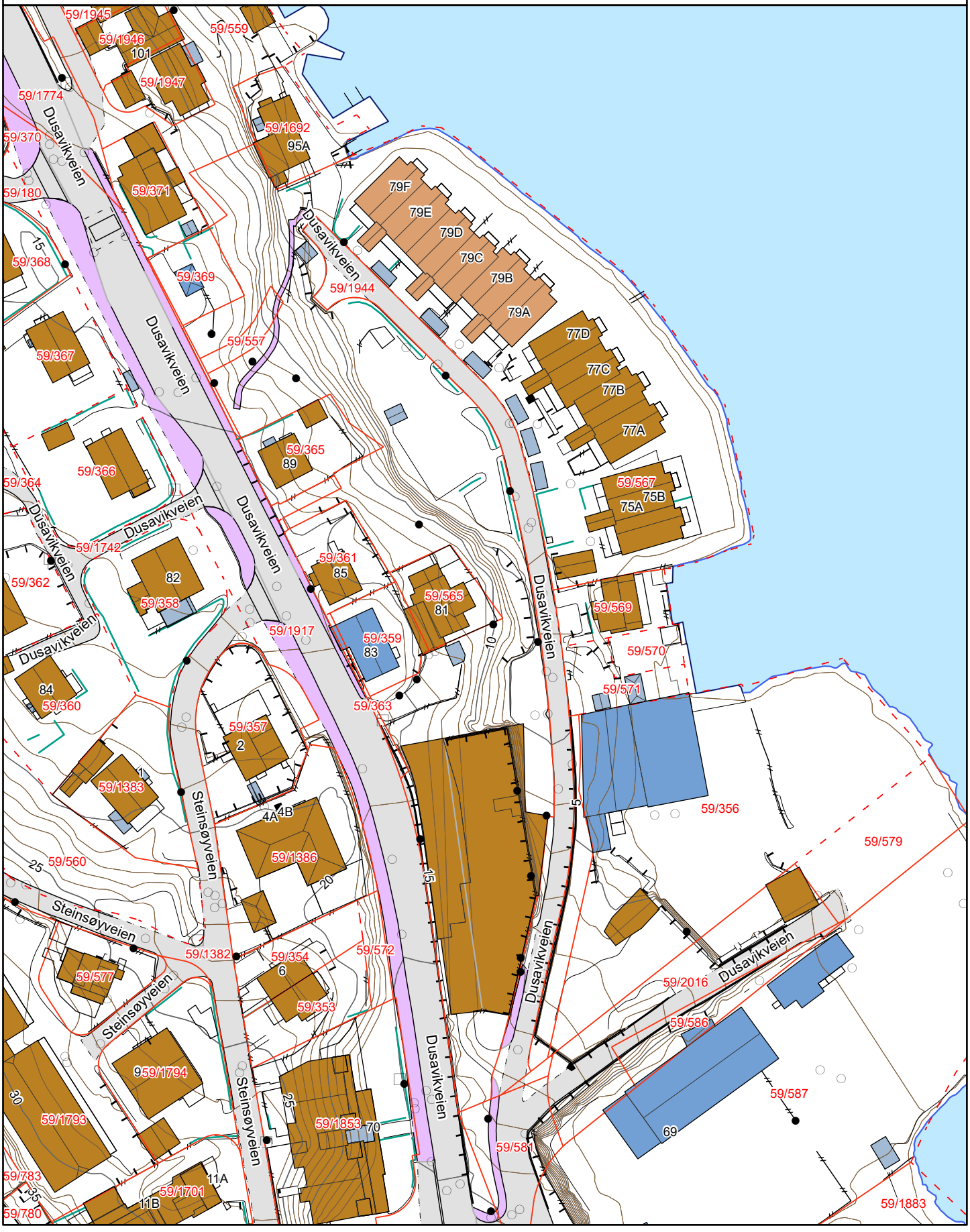
Doknr: 1023 Tinglyst: 23.01.1996 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Oversiktskart

Adresse: **Dusavikveien 77D, 4007 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/567/0/40**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8316 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.04.2026



Matrikkelkart

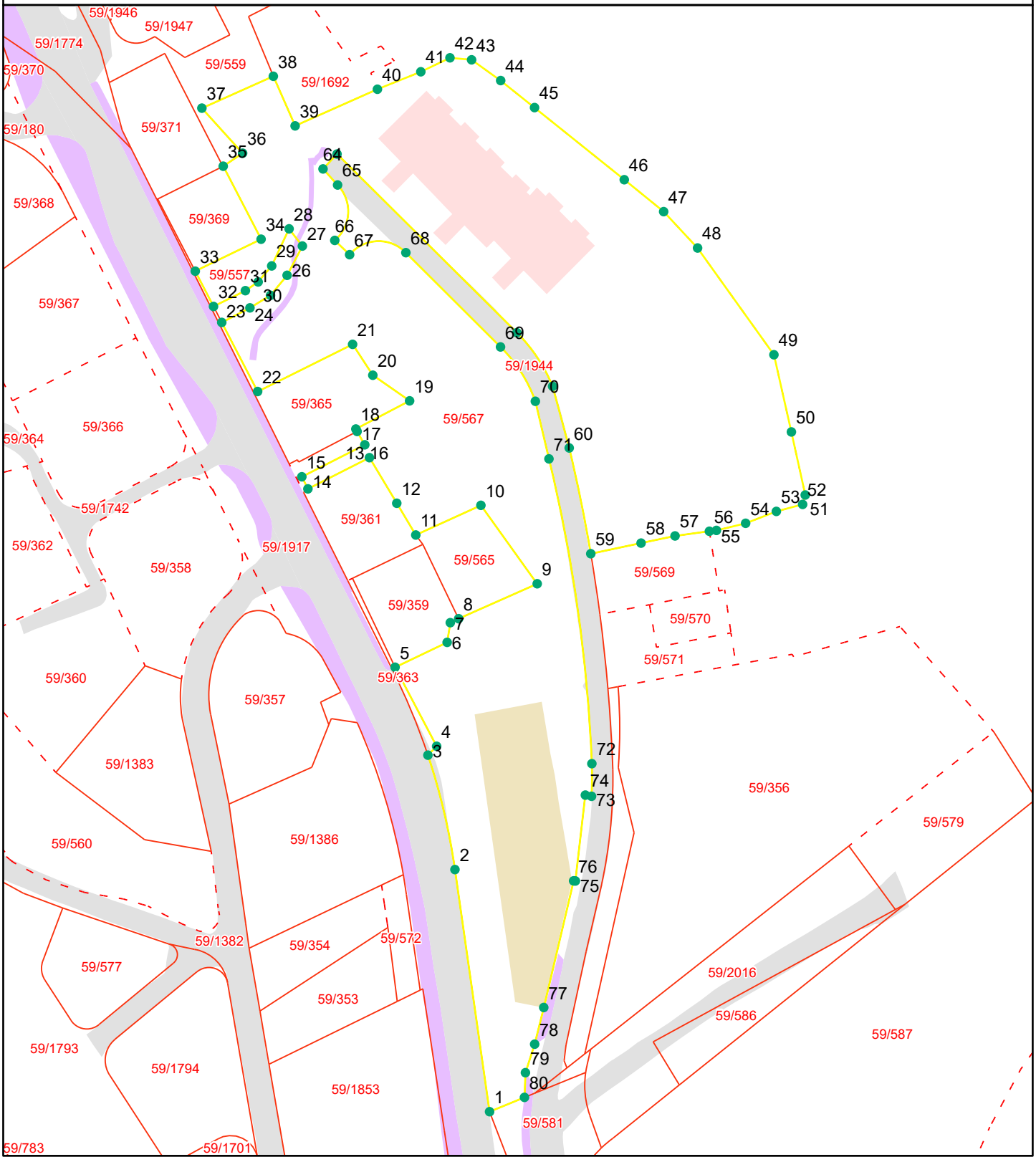
Adresse: **Dusavikveien 77D, 4007 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/59/567/0/40**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 8096 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 14.04.2026

N

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

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



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 14.04.2026 17:00

Eiendom 1103-59/567/0/40

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	29.01.1997	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	567	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	40	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Dusavikveien 79F	4007 Stavanger	Kalhammaren 2	Indre Tasta	Tasta

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
03.03.2021	Feilretting	1103-59/567	Avgiver	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	4783115			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.05.1996	Areal, bolig (bruk/brutto)	2212/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	19.03.1997	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk, Annen oppvarming
Boliger	23	Areal, totalt (bruk/brutto)	2212/0	Energikilde	Elektrisitet, Biobrensel
Etasjer	5	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	62	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken

H0301		Hovedetasje	86	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	102	3	1	1	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	90	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	130	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	6	477/0	0/0	477/0
H02	Hovedetasje	6	453/0	0/0	453/0
H03	Hovedetasje	6	445/0	0/0	445/0
H04	Hovedetasje	5	429/0	0/0	429/0
H05	Hovedetasje	0	408/0	0/0	408/0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/567/0/40
Dato: 2026-04-14
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



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:
Dusavikveien 79 F, 4007 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 567, Snr. 40 og Gnr. 59, Bnr. 1944, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260063

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.
