PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

# MADLAVEIEN 11

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Viden

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering/servitutt

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport leilighet

**Madlaveien 11**
**4008 Stavanger**



www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

| Antall | TG | |
|---|---|---|
| 0 | TG 0 | Ingen avvik |
| 2 | TG 1 | Ingen vesentlige avvik |
| 7 | TG 2 | Vesentlige avvik |
| 0 | TG 3 | Store eller alvorlige avvik |
| 1 | TG iu | Ikke undersøkt |

**Utført av:**
Takstmann
**Ørjan Samland**
Dato: 30/05/2026

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no



www.bmtf.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

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

**Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3**

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

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

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:56, Bnr: 1079 |
| Hjemmelshaver: | Nikolai Foss Nordbotn |
| Seksjonsnummer: | 11 |
| Festenummer: | |
| Andelsnummer: | |
| Byggeår: | 1989 |
| Tomt: | Felles eiet 492 m² |
| Kommune: | Stavanger |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Nikolai Foss Nordbotn |
| Befaringsdato: | 29.05.2026 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 2 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**OM TOMTEN:**
Tomten er stort sett dekket av bygget, anlagt med felles uteområder og tilkomst til leiligheter.

**OM BYGGEMETODEN:**
Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1989. Bygning er oppført med grunnmur av betong.

Yttervegger i betong og bindingsverks konstruksjon kledd med bordkledning.

Etasjeskiller av betong.
Trebjelkelag mellom 3-4. etasje.

Kjeller/underetasje i bygget er innredet med boder og felles parkeringsanlegg.

Takkonstruksjon i trevirke er utført som valm og flatt-tak, tekket utvendig med takstein og papp.
Renner, nedløp og beslag er i aluminium.

Vinduer er i malt trevirke med isolerglass.
Inngangsdør har brannmotstand B-30.

Felles trapper og svalganger.

En terrasse med utgang fra stue med lammeller som ligger over terrassebord.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og oppgradert siden byggeår.
Det er gjort flere oppgraderinger innvendig og utvendig etter byggeår.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Bruksmerker må påregnes.

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

**ANNET:**
ETASJESKILLER.
De største høydeavvikene på gulvflater som er registrert, er på:
Noe knirk i parkett er registrert.

3 . etasje. ca. 28 mm. målt i stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

**DOKUMENTKONTROLL:**
Informasjon gitt av eier.
Informasjon fra forrige salgspapirer.
Eiendom Norge.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

Innvendige vegger i leiligheten består av malte gipsplater.
Gulv har for det meste parkett.
Tak har malte gipsplater.

Bad/vaskerom.
Har baderoms-plater på vegger. Gulv har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Innredning med servant, blandebatteri. Dusjnisje med glassdør, blandebatteri, garnityr og gulvstående toalett.
Ventilert med mekanisk vifte montert på vegg i dusj, en takventil med naturlig avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken har skap, skuffer, slette fronter med integrerte hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp, oppvaskmaskin, micro-ovn og kjøle/fryseskap.
Ventilert med ventilator med avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Innvendige dører er i malt trevirke.

Takhøyde 3. etasje ca. fra 210-320 cm.
4. etasje ca. 220 cm.

Leiligheten har en vindeltrapp i malt stål med parkett i trinn opp til 4. etasje.

---

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Fritt salg.

---

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Nytt kjøkken med utstyr 2016, i følge eier er fronter, benkeplate, vask og blandebatteri nytt i 2026.
Bad/vaskerom er delvis renovert i 2011 men grunnstamme er fra byggeår.
Overflater som vegger, tak og gulv er renovert i 2023.
Utvendig har bygget nyere bordkledning.
Yttertak er opplyst delvis nytt med takstein og papp, takrenner, beslag samt nedløp nytt 2019.
Vindu og dører er nye mellom 2015-2019.

---

**FELLESKOSTNADER:**

Se meglers opplysninger.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

---

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| 3. Etasje. | 47 | | | 7 |
| 4. Etasje | 13 | | | |
| | | | | |
| SUM BYGNING | | | | 7 |
| SUM BRA | 60 | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

---

**BRA-i:**

3. Etasje.
Soverom og trapp.

4. Etasje.
Entre, stue/kjøkken, soverom, bad/vaskerom.

---

**BRA-e:**

---

©mstr.no

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

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

4. Etasje
BRA-i inngår med 13 kvm.

3. Etasje
BRA-i inngår med 47 kvm.

TBA inngår med 7 kvm. terrasse med utgang fra stue.

Eier disponerer en bod i felles anlegg, ikke medtatt i areal-oppsett.
Fast parkeringsplass i felles garasjeanlegg til en bil.

---

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

---

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det var oppholdsvær med ca. 16 grader på befaringsdagen.

---

**ANDRE MERKNADER:**

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

---

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Nikolai Foss Nordbotn

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

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

---

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

---

*Ansvarlig for rapporten:*

**Ørjan Samland**

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

---

30/05/2026



Ørjan Samland

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad/vaskerom 3. etasje.

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater. Se under.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Har baderoms-plater på vegger. Gulv har vinyl-belegg og taket har malte plater.
Innredning med servant, blandebatteri. Dusjnisje, glassdør med blandebatteri, garnityr og gulvstående toalett.
Ventilert med mekanisk vifte montert på vegg i dusj, en takventil med naturlig avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast fra byggeår.
Opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet er opplyst delvis renovert i 2011, med grunnstamme fra byggeår.

Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Det er registrert vindu med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen). Løsningen anses som uegnet, og det bør tas høyde for tiltak som begrenser fuktbelastning, spesielt ved fremtidig oppussing av våtrommet.
Glassvegg begrenser noe av fuktpåkjenningen.

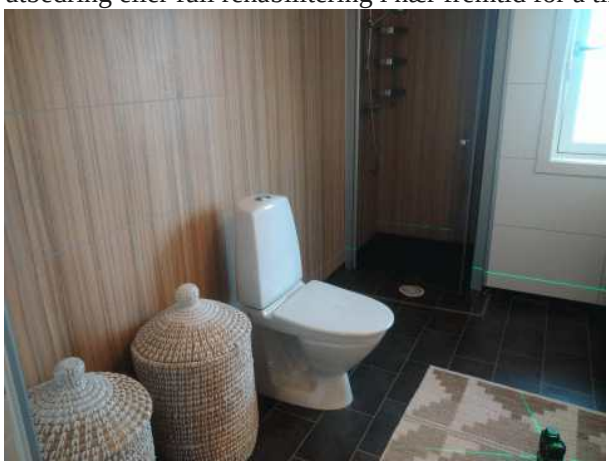
---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Baderomsplatene som er montert på vegger utenfor dusjnisjen mangler avslutningslister i underkant. Dette avviker fra produsentens leggeanvisning og kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i overgangssonene.

I dusjnisjen er det registrert svellskader og sprekkdannelser mellom platene, noe som indikerer fuktbelastning over tid.

Det er påvist fuktskjolder og rennemerker under vask.

Basert på alder, feil bruk og registrerte skader vurderes våtrommet å ha kort gjenværende levetid. Det må påregnes utbedring eller full rehabilitering i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet.



**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

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

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

---

Gulv har vinyl-belegg med oppbrett, en plastsluk under innredning og en i dusj.
Varmekabler med trinnstyring fra byggeår.

---

©mstr.no



www.bmtf.no

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Det er registrert godt fall fra dør til sluk i dusj, men mindre parti rundt sluk uten forskriftsmessig fall til sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
Det er i tillegg registrert partier i vinyl-belegget med svimerker, kort gjenværende levetid.
For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.



**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

---

Membran er i dette tilfellet vinyl-belegg som er ført ned i sluk med klemring. Vinyl belegg har ukjent alder men antatt fra eldre årgang.
Plast sluk med synlig gulvbelegg klemt med klemring.
Vegger har baderomsplater.

-Forventet levetid på membran (vinyl belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.

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

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Det er påvist mangelfull tilpasning mot sluk under innredningen. Det er synlig glipe mellom klemring og sluk.

I dusjsonen er det registrert rustskader på skruer i sluket, og én skrue mangler.
Disse forholdene kan redusere tettheten i overgangen mellom membran og sluk og utgjør et potensielt lekkasjepunkt.

Membranen (vinylbelegg) har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen og øker risikoen for lekkasjer gjennom gulv og vegger.

Feil bruk, alder og registrerte skader tilsier at våtrommet har kort gjenværende levetid. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering i nær fremtid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging og påfølgende bygningsskader.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå, og tilstanden bør overvåkes jevnlig.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 2. Kjøkken

**TG 1** 2.1 Kjøkken 3. etasje

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

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

---

Kjøkken har skap, skuffer, slette fronter med integrerte hvitevarer, benkeplate i laminat, vask og blandebatteri.
Steikeovn med platetopp, oppvaskmaskin, micro-ovn og kjøle/fryseskap.
Ventilert med ventilator med avtrekk.
Røropplegg er i kobber og avløp i plast.

Nytt kjøkken med utstyr 2016, i følge eier er fronter, benkeplate, vask og blandebatteri nytt i 2026.

---

**Merknader:**

## 3. Andre Rom

**TG 1** 3.1 Andre rom

---

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

---

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

Vinduer og dører er i malt trevirke med isolerglass. Samtlige vindu/dører er byttet mellom 2015-2019.
Ytterdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand fra 2017.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.

---

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:** -
Forhold som får TG 2.
Det er påvist glipe i vannbrettet under vindu ved terrassen.
Mangler beslag under terskel på terrassedør.
Fuktskjolder i terskel på hoveddør, ikke påvist fukt ved målinger.

Beslaget under hoveddøren er for kort og gir ikke tilstrekkelig avrenning bort fra terskel og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktpåkjenning og påbegynnende skader i nedre del av dørblad og terskelområdet. Utbedring bør utføres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring. Tiltaket anses som en kostnad som faller inn under sameiets ansvar.

Disse forholdene øker risikoen for fuktpåkjenning i underliggende konstruksjoner og bør utbedres.



## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

---

En terrasse med utgang fra stue, ca 7 kvm. Tett rekkverk med en høyde på ca. 86 cm. kledd med bordkledning. Dagens krav til rekkverkshøyder er min. 100 cm. ikke krav til ombygging.
Lameller er lagt direkte oppå terrassebord.
Terrassen er tekket med membran da den fungerer som tak for underliggende etasje.

Det er ikke mulig å kontrollere luftingen av konstruksjonen og tekkingen fordi den er kledd inn.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
Lameller og terrassebord har behov for vedlikehold/utskifting.

Det er manglende bruk av beslag mellom yttervegg og terrasse, noe som fører til oppfukting av kledningsbord i nedre del.

Den reduserte avstanden mellom terrasse og kledning begrenser samtidig utluftingen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktopphopning.

For liten eller mangelfull avstand kan over tid medføre råteskader i kledningen. Ved utviklet råte kan vann trekke inn bak kledningen og forårsake skader og mulig vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.

Det er registrert skader i topprekke, som vurderes å skyldes mangelfullt vedlikehold.

Tiltak må påregnes for å sikre korrekt avstand, sameie kost.

©mstr.no


BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



## 6. VVS

**TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra byggeår.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

---

Røropplegg er i kobber, og avløp er i plast fra byggeår.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert, det er registrert en krane under vask men usikker på hva den stenger.
Anbefales en sjekk av rørlegger, viktig å kunne stenge vanntilførsel ved behov.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkraner, noe begrenset avrenning fra servant på bad.
Det anbefales å spyle eller rengjøre avløpet, da eldre avløp ofte kan ha begrenset avrenning på grunn av fett og skitt.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Forventet levetid plast og kobber 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er 50 år.
Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.
Gjelder rom med vann-installasjon som ikke er utført som våtrom.

---

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Tidspunktet for utskifting nærmer seg, og selv om anlegget fungerer i dag, innebærer alder at skader kan oppstå plutselig. I forbindelse med oppgraderinger vil det være naturlig å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg. En faglig gjennomgang av rørlegger anbefales.
Eldre røropplegg kan gi lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i konstruksjoner, overflater og innredning.



©mstr.no



www.bmtf.no

**TG iu** 6.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er plassert under benkeplaten og er utilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke mulig å kontrollere tilstand, tilkoblinger eller eventuell lekkasjesikring.

Plasseringen innebærer økt risiko for skjulte lekkasjer, som kan medføre omfattende skader og høye kostnader dersom lekkasje oppstår, spesielt siden berederen er helt skjult.

Det anbefales at berederen flyttes til et sted med fri tilgang og mulighet for lekkasjesikring for å redusere risikoen for skader.

**Merknader:**

**TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten består av mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken.
Ventilator over platetopp og ventil på våtrom med godt avtrekk.
Ventilasjonen er testet med papir mot ventil/ventilator.
Tilluftspalte under dørblad på våtrom.

Nye vindu er ikke utstyrt med ventiler.

**Merknader:** -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Generelt sett er leiligheten utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert leilighet.
Leiligheten bør etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftingen av luft, spesielt soverom.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap er montert på vegg i entre, anlegget er fra byggeår.
Automatiske sikringer, kursfortegnelse, hovedsikring og egen måler.

Eier har skiftet de fleste stikkontakter og brytere i senere år.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Det er registrert et strømuttak for mekanisk ventilasjon i dusjnisjen uten fuktsikring.
Plassering av elektriske installasjoner i våtsone uten korrekt kapslingsgrad (IP?klassifisering) utgjør et avvik fra gjeldende krav og kan medføre risiko for både fuktinntrenging og elektrisk feil.

Det anbefales at installasjonen vurderes og eventuelt utbedres av autorisert elektroinstallatør for å sikre forskriftsmessig utførelse og redusere risiko for skade.

På generelt grunnlag anbefales kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget.
Eventuelt ta en utvidet el-kontroll på anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

---

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

## Tilleggsopplysninger:

Leiligheten har en vindeltrapp fra 3 til 4 etasje.
Trappen har åpne opptrinn, håndløper og rekkverk.

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

Oppvarming av leiligheten består av varmekabler bad og panelovner.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameiet.
SAMEIEBRØK: 8/100

Det er ikke - opplyst - utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Dette er en sameiekostnad.

Dagslysflater soverom 4. etasje er ikke i henhold til dagens forskriftskrav.
Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom, uavhengig av størrelse.
For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Vinduet på soverommet i 4. etasje har ikke en tilfredsstillende rømningsvei, og derfor anbefales det ikke å bruke rommet som soverom. Reglene krever en bredde på minst 50 cm og en høyde på minst 60 cm, og summen av bredde og høyde må være minst 150 cm. I tillegg er avstanden fra gulvet til nedre kant av vinduet over 120 cm.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad/vaskerom 3. etasje. Overflate vegger og himling

Baderomsplatene som er montert på vegger utenfor dusjnisjen mangler avslutningslister i underkant. Dette avviker fra produsentens leggeanvisning og kan medføre økt risiko for fuktpåvirkning i overgangssonene.

I dusjnisjen er det registrert svellskader og sprekkdannelser mellom platene, noe som indikerer fuktbelastning over tid.

Det er påvist fuktskjolder og rennemerker under vask.

Basert på alder, feil bruk og registrerte skader vurderes våtrommet å ha kort gjenværende levetid. Det må påregnes utbedring eller full rehabilitering i nær fremtid for å tilfredsstille dagens krav til funksjon og fuktsikkerhet.

1.1.2 Bad/vaskerom 3. etasje. Overflate gulv

©mstr.no

-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Det er registrert godt fall fra dør til sluk i dusj, men mindre parti rundt sluk uten forskriftsmessig fall til sluk.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående
vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
Det er i tillegg registrert partier i vinyl-belegget med svimerker, kort gjenværende levetid.
For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk.

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

Det er påvist mangelfull tilpasning mot sluk under innredningen. Det er synlig glipe mellom klemring og sluk.

I dusjsonen er det registrert rustskader på skruer i sluket, og én skrue mangler.
Disse forholdene kan redusere tettheten i overgangen mellom membran og sluk og utgjør et potensielt lekkasjepunkt.

Membranen (vinylbelegg) har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen og øker risikoen for lekkasjer gjennom gulv og vegger.

Feil bruk, alder og registrerte skader tilsier at våtrommet har kort gjenværende levetid. Det må påregnes oppgradering eller full rehabilitering i nær fremtid for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vanninntrenging og påfølgende bygningsskader.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut. Tidspunktet for når dette blir nødvendig er vanskelig å fastslå, og tilstanden bør overvåkes jevnlig.

### 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist glipe i vannbrettet under vindu ved terrassen.
Mangler beslag under terskel på terrassedør.
Fuktskjolder i terskel på hoveddør, ikke påvist fukt ved målinger.

Beslaget under hoveddøren er for kort og gir ikke tilstrekkelig avrenning bort fra terskel og underliggende konstruksjoner. Dette øker risikoen for fuktpåkjenning og påbegynnende skader i nedre del av dørblad og terskelområdet. Utbedring bør utføres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring. Tiltaket anses som en kostnad som faller inn under sameiets ansvar.

Disse forholdene øker risikoen for fuktpåkjenning i underliggende konstruksjoner og bør utbedres.

### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Lameller og terrassebord har behov for vedlikehold/utskifting.

Det er manglende bruk av beslag mellom yttervegg og terrasse, noe som fører til oppfukting av kledningsbord i nedre del.

Den reduserte avstanden mellom terrasse og kledning begrenser samtidig utluftingen av konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktopphopning.

For liten eller mangelfull avstand kan over tid medføre råteskader i kledningen. Ved utviklet råte kan vann trekke inn bak kledningen og forårsake skader og mulig vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.

Det er registrert skader i topprekke, som vurderes å skyldes mangelfullt vedlikehold.

Tiltak må påregnes for å sikre korrekt avstand, sameie kost.

### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for de innvendige vannledningene og avløpsrørene. Tidspunktet for
utskifting nærmer seg, og selv om anlegget fungerer i dag, innebærer alder at skader kan oppstå plutselig. I forbindelse
med oppgraderinger vil det være naturlig å skifte rør for å redusere risiko og sikre et moderne og trygt anlegg. En faglig
gjennomgang av rørlegger anbefales.
Eldre røropplegg kan gi lekkasjer som igjen kan forårsake omfattende skader i konstruksjoner, overflater og innredning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

## 6.3 Ventilasjon

-Generelt sett er leiligheten utstyrt med begrenset ventiler som gir en dårlig ventilert leilighet.
Leiligheten bør etableres med flere ventiler i vegger for å øke utskiftingen av luft, spesielt soverom.
Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og
resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no





BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.06.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | PrivatMegleren Haferkamp & Partnere | Oppdragsnr. | 301260115 |
| Addresse | Madlaveien 11 | | |
| Postnr. | 4008 | Sted | STAVANGER |
| Selgers navn | Nikolai Foss Nordbotn | | |

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

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2022

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

Litt over ett år (Utleid siste halvåret)

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

If Forsikring

**Polise/avtalenr.:**

SP472798.14.2

### Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Gulvbelegg har fått flekker pga for sterk varme fra varmekabler. Elektrikker anbefalte meg å alltid ha denne på nivå 1.

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

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

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

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

## Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Skiftet automatsikringer, spotter, og lagt til noen nye stikkontakter. Tilrettelagt for strøm på terrasse.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

Samsvarserklæring. (Dokumentene ettersendes).

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

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport (eierskifterapport) utarbeidet av takstmann Ørjan Samland, Samland Taksering AS, datert 30.05.2026 (befaring 29.05.2026).

**Er forholdet utbedret?**

Nei. Registrerte avvik (TG2) fremgår av tilstandsrapporten og er per i dag ikke utbedret. Forholdene er opplyst til kjøper gjennom rapporten.

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

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 01.06.2026

Signert av *Nikolai Foss Nordbotn*

Initialer selger:
N F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Madlaveien 11, 4008 STAVANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**30.05.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-304873** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**4720679** |
| Gårdsnummer<br>**56** | Bruksnummer<br>**1079** |
| Seksjonsnummer<br>**11** | Bruksenhetsnummer<br>**H0303** |




## 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<br>**1989** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**60,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**60,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**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<br>**199,46 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**170,98 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**10 259 kWh** |

536

# Sameiet Madlaveien 11

## HUSORDENSREGLER

For å bevare et godt og trivelig bomiljø, bes alle deleiere respektere følgende ordensregler for Sameiet Madlaveien 11:

1. Private gjenstander får ikke oppbevares i trapper eller andre fellesarealer. Biler og sykler parkeres i garasjen, og ikke til sjenanse for øvrige beboere.

2. Kjæledyr er tillatt holdt etter innhentet tillatelse fra styret og når ikke det er til sjenanse for øvrige beboere. Gitte tillatelser kan trekkes tilbake ved misligehold.

3. Garasjen og fellesrom skal til enhver tid være avlåst. Påse at garasjeporten lukkes ved inn- og utkjøring av bil.

4. ~~BARN FÅR ALDRI OPPHOLDE SEG I GARASJEN/FELLESROM UTEN TILSYN AV~~ VOKSNE!

5. I tiden mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det være ro i eiendommen, - innendørs som utendørs. Vaskemaskin, tørketrommel og oppvaskmaskin får ikke anvendes i dette tidsrom; - ei heller verktøy for banking, saging og boring. Unngå høyt volum på radio, stereoanlegg og fjernsyn, samt høyrøstet samtale.

6. Klestørk, lufting av sengetøy og teppebanking får ikke gjøres på altan-rekkverkene. Til dette kan lavt tørkestativ anvendes - dog uten at det synes utenfra.

7. Beboerne plikter å holde trapper, svalegang og egne altaner rene samt å påse at avløp ikke er tette. Videre er beboerne forpliktet til å delta i dugnader for å holde fellesarealene og eiendommen rene og vedlike. Bossdunkene skal plasseres på fortauet kvelden før tømmingsdag.

8. Deleierne må svare for sin del av ~~felleskostnadene til vedlikehold~~ av eiendommen gjennom en kvartalsvis innbetaling. Årsmøte avgjør beløpets størrelse for hvert år.

9. Defekter og mangler ved eiendommen skal meddeles styret straks de blir oppdaget.

Styret kan dersom særskilt begrunnelse foreligger, dispensere fra ovennevnte husordensregler. Eventuelle brudd på ordensreglene skal meddeles styret.

GODT BOMILJØ SKAPER TRIVSEL!

VEDTEKTER FOR SAMEIET "MADLAVEIEN 11"

1. Navn, forretningskontor og formål.

Sameiet har forretningskontor i Stavanger. Sameiet består av 10 boligseksjoner og 3 næringssekjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen Madlaveien 11, Stavanger, med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet og råderett.

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet/forretningslokale som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet, jfr. pkt. 6 om godkjennelse.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Hver boligseksjon og skal disponere i - en garasjeplass i garasjeanlegg i underetasjen og bod.

3. Felles utgifter (husleie).

Fellesutgiftene skal fordeles etter den tildelte sameiebrøken. For betaling av fellesutgiftene gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling ifølge Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgiftene.

4. Vedlikehold.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Døren til den enkelte seksjon og seksjonens vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Øvrige ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Ved manglede indre eller ytre vedlikehold hos sameier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for sameiers regning.

5. Vedlikeholdsfond.

Sameiermøtet oppretter et ford til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige innbetaling til dekning av fellesutgifter.

6. Godkjennelse av sameiere.

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

7. Styret.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer, tilsammen 3 stk. + 1 varamedlemer. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning eller etter eget ønske trer ut etter første driftsår. Styreleder, styremedlemer og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlem velges for ett år om gangen.

Styret velger selv sin leder.

8. Styrets vedtak.

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styre kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget.

9. Firmategning.

Styrets leder og et styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn.

## 10. Sameiermøte.

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30 februar. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, mest 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner vedtas må minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

## 11. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsregnskap.
4. Valg.
5. Godtgjørelse til styrer og revisor.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 12. Møteledelse og avstemming.

Sameiermøtet ledes av styrets leder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 13. Om sameiermøtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Styret og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

14. Revisor.

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Jfr. pkt. 19.

15. Sikkerhet.

Sameiet har panterett i hver enkelt sekjson for et beløp kr. 10.000,- til sikkerhet for sameierens forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal har prioritet etter lån til banker og kredittinstitusjoner.

16. Mislighold.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers skriftlig varsel, å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter i h.h.t. panteretten. Dersom en sameier gjør seg skyld i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke økonomisk art, kan styret med 90 dagers varsel kreve at leiligheten fraflyttes og selges. Som vesentlig mislighol regnes også gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene.

17. Bygningsmessige arbeider.

Utskiftning av viduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som har vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

18. Endringer i vedtektene.

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19. Forholdet til lov om eierseksjoner.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

20. Vedtektenes gyldighet.

Disse vedtektene er del av kjøpekontrakten for leilighetene og næringsseksjonene, og skal gjelde inntil eventuelle endringer gjøres av lovlig valgt sameiermøte, konf. 18.

Viden forvaltning
Tlf: 51881100, post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert 02.06.26

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Seksjon** | 11 | **Bolignr** | H0303 |
| **Boligselskap** | S/E MADLAVEIEN 11 | **Etasje** | 3.etg |
| **Adresse** | Madlaveien 11, 4008 Stavanger | **Oppr.ant.rom** | 0 |
| **Areal** | | **Bygningstype** | |
| **Eier(e)** | Nikolai Foss Nordbotn | | |

## Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

| Fakturalinje | 2026-06 | 2026-07 | 2026-08 | 2026-09 | 2026-10 | 2026-11 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader bolig | 3 665 | 3 665 | 3 665 | 3 665 | 3 665 | 3 665 |

## Andel fellesgjeld for Seksjon

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| DNB BANK ASA 0% Annuitetslån, Info pr 31.03.26 | 12 | 3 332 950 | 266 644 | 01.01.21 - 30.03.44 |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| DNB BANK ASA - 0% Annuitetslån, Info pr 31.03.26 | 12 | 3 332 950 | 01.01.21 - 30.03.44 |

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | S/E MADLAVEIEN 11 (orgnr. 988706337) |
| **Antall enheter** | 13 |
| **Styrets e-post** | madlaveien11@videnmail.no |
| **Styreleder** | Safe Trafikkskole AS (Tlf: 93070850) |
| **Forsikring** | Profinans (Polise 3980633) |
| **Festet tomt** | Nei |
| **Gnr/Bnr** | 56/1079 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | Ingen |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 272 174,00 | **Andre inntekter** | kr 201,00 |
| **Formue** | kr 12 736,00 | **Utgifter** | kr 18 109,00 |

## Merknader

Leilighetsblokk med næringslokalerl i underetg. Ligger sentralt på Kannik ved Madlaveien. Lukket garasjeanlegg. Stabilt styre i sameiet.

# S/e Madlaveien 11

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 20.03.2026

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** - Vedtatt med 8 stemmer

> "Laila V. Jonassen velges som møteleder. Katrine Sægrov signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
> sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

## Sak 2: Valg av revisor

Ved overgang til Viden Forvaltning kreves det at vi har revisjonsberetning for 2025. Det er årsaken for at vi velger revisor kun for dette året. Relevant Revisjon as er samarbeidspartneren til Viden Forvaltning for revisjon.

**Innsenders forslag** - Vedtatt med 8 stemmer

> Sameiet velger Relevant Revisjon as som sin revisor for 2025

**Mot**: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8

# Ekstraordinært årsmøte 20.03.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Jonassen, Laila Veronika** | **2026-03-23** | **Sægrov, Katrine** | **2026-03-23** |

Identifikasjon

bankID Jonassen, Laila Veronika

Identifikasjon

bankID Sægrov, Katrine

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# S/e Madlaveien 11

Protokoll for ordinært årsmøte 20.04.2026
Sted: Senterpartiet sine lokaler i Madlaveien 12
3 av 13 mulige stemmegivere var representert.
1 deltok fysisk, 1 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

## Sak 1: Konstituering

**Alternativ 1** Vedtatt med 3 stemmer

"Laila V. Jonassen velges som møteleder. Katrine Sægrov signerer protokoll med møteleder. Innkallingen,
saksliSten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot** - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 3

## Sak 2: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: Kr.549.732,-
Utgifter: Kr. 233.683,-

Resultat: Kr. 316.049,-
Disponible midler pr 31.12: Kr. 117.505,-

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:

**Styrets forslag** Vedtatt med 3 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

**Mot** - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 3

## Sak 3: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret.
Styreleder gjennomgår pågående saker under årsmøtet slik at fremmøte kan stille spørsmål.

## Sak 4: Fastsette innbetaling til vedlikehold- fordeles pr mnd

Lagt frem av Styret:
Ref ordensregler, står det at vi kvartalsvis skal innbetale et beløp avsatt til vedlikehold av bygg. Dette er ikke praktisert på flere år. Beløpet skal fastsettes på årsmøtet.
Forslag til beløp tar vi en diskusjon på under møtet.
Til info: I 2026 skal vi male deler av bygget.

**Innsenders forslag** Vedtatt med 3 stemmer

4000 kr pr år

**Mot** - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 3

## Sak 5: Lage port som stenger adgang etter trappa

Lagt frem av styret.
Mye uvedkommende og hærverk samt forsøk på innbrudd de siste årene.
En port som alle har kode/lås på, forhindrer uvedkommende å komme enkelt til postkasser eller leiligheter.
Priser og løsninger presenteres på årsmøtet.

**Innsenders forslag** Vedtatt med 3 stemmer

Styret jobber videre med å innhente tilbud. Avtale om montering av porten skal være forenelig med sameiets behov og økonomi.

**Mot** - 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 3

## Sak 6: Obligatorisk årlig boligsjekk

Lagt frem av Styret
Grunnet brannfare og faren for vannlekkasjer pga høy alder på bygg (1989)
Det er vanskelig å komme på befaring hos alle, så vi har laget et forslag til et skjema som hvert år sendes alle eiere. Om det er utleid og eier ikke får til dette selv, kan eier få utsatt dato til det lar seg gjøre. Styret kan vurdere tiltak på bakgrunn av innsendte skjema.

Link til skjema presenteres på årsmøtet

## Sak 7: Personvalg

**Styremedlem (1 år)**
Katrine Sægrov Valgt
Totalt antall stemmer: 3

**Varamedlem**
Thomas Grøhn Valgt
Totalt antall stemmer: 6

## Sak 8: Styrehonorar

Lagt frem av styret

**Styrehonorar** Vedtatt med 3 stemmer
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 20.000,-
**Mot -** 0 stemmer
Totalt antall stemmer: 3

## Sak 9: Frafall av revisor

Sameiet er under grensen for antall seksjoner som kreves ved ha revisor. Sameiet frafaller bruk av revisor slik at en kan spare denne utgiften.

**Innsenders forslag** Vedtatt med 3 stemmer

Sameiet frafaller revisor, og det vil spare sameiet for ekstra kostander.

**Mot** - 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 3

Styret består nå av:

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Laila Veronika Jonassen | (2025-2027) |
| Styremedlem | Katrine Sægrov | (2026-2028) |
| Styremedlem | Nikolai Foss Nordbotn | (2025-2027) |
| Varamedlem | Thomas Grøhn | (2026-2027) |

# Ordinært årsmøte 20.04.2026 protokoll.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| Sægrov, Katrine | 2026-04-21 |

Identifikasjon

bankID Sægrov, Katrine

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

2026-04-21 11:20:02

# Laila Veronika Jonassen

bankID

NO BankID - 9578-5997-4-214256

# Sameiet Madlaveien 11



Innkalling til årsmøte 2025

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Madlaveien 11.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

## Mandag 05.05.2025, kl. 17:00

Senterpartiet sine lokaler, Madlaveien 11

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styret
Sameiet Madlaveien 11

## 2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 21 000 (uendret). Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av leder for 2 år

**Forslag til vedtak:** Laila Veronika Jonassen

### 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Ole Mikal Hetland trer ut etter 2 år.

katrine Sægrov tar et år av gangen og stiller for en ny et års periode

**Forslag til vedtak:** Nikolai Foss Nordbotn Innstilles og har sagt seg villig til å stille for 2 år

Katrine instilles for 1 år.

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Begge vara stiller til valg for ny periode

**Forslag til vedtak:** Thomas Grøhn og Rolf Asbjørn Jonassen

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 549 732 | 523 488 | 549 675 |
| Andre driftsinntekter | 1 | 100 001 | 0 | 0 |
| Lading el-bil | | 1 800 | 2 400 | 6 000 |
| **Sum Inntekter** | | **651 533** | **525 888** | **555 675** |
| **Kostnader** | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 2 | 23 961 | 23 961 | 24 000 |
| Avskrivninger | 6 | 5 975 | 5 975 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | 21 252 | 34 188 | 21 300 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 3 375 | 10 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 3 | 8 603 | 7 920 | 6 300 |
| Drift og vedlikehold | 4 | 53 269 | 188 319 | 66 400 |
| TV og/eller internett | | 25 880 | 23 877 | 26 500 |
| Forsikringer | | 52 765 | 45 853 | 56 000 |
| Energi/strøm | | 23 677 | 17 416 | 22 000 |
| Administrasjonskostnader | | 4 523 | 1 338 | 3 500 |
| **Sum kostnader** | | **223 280** | **358 847** | **226 000** |
| **Driftsresultat** | | **428 253** | **167 041** | **329 675** |
| **Finansielle poster** | | | | |
| Renteinntekter | | 2 909 | 6 800 | 0 |
| Rentekostnader | | 256 332 | 234 160 | 262 000 |
| **Netto finanskostnader** | | **253 422** | **227 360** | **262 000** |
| **Resultat** | **5** | **174 831** | **-60 319** | **67 675** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Andre driftsmidler | 6 | 26 888 | 32 863 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **26 888** | **32 863** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 3 665 | 4 072 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 23 483 | 19 890 |
| Andre fordringer | | 6 719 | 0 |
| | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 114 256 | 140 309 |
| **Sum omløpsmidler** | | **148 123** | **164 271** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **175 011** | **197 134** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | -3 314 156 | -3 488 986 |
| **Sum egenkapital** | 7 | **-3 314 156** | **-3 488 986** |
| **Gjeld** | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 8 | 3 449 494 | 3 529 921 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **3 449 494** | **3 529 921** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 7 401 | 58 236 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 23 961 | 0 |
| Påløpne renter | | 2 582 | 2 824 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 5 728 | 95 139 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **39 672** | **156 199** |
| **Sum gjeld** | | **3 489 166** | **3 686 120** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **175 011** | **197 134** |

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Laila Veronika Jonassen | Katrine Sægrov | Ole Mikal Hetland |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

## Note 1 - Andre driftsinntekter

Ekstra innkreving sameiekapital

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 21 000 | 21 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 2 961 | 2 961 |
| **Sum personalkostnader** | **23 961** | **23 961** |

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 4 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold | 5 059 | 2 458 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 41 902 | 170 910 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0 | 1 688 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 8 590 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 3 000 | 1 500 |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon | 3 308 | 3 174 |
| **Sum** | **53 269** | **188 319** |

## Note 5 - Arbeidskapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **ARBEIDSKAPITAL** | | |
| **Resultat** | **174 831** | **-60 319** |
| Avdrag på lån | -80 427 | -80 044 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 5 975 | 5 975 |
| **Endring arbeidskapital** | **100 379** | **-134 388** |
| **Omløpsmidler** | **148 123** | **164 271** |
| **Kortsiktig gjeld** | **39 672** | **156 199** |
| **Arbeidskapital** | **108 451** | **8 072** |

## Note 6 - Varige driftsmidler

| | El-bil ladeanlegg |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 59 750 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 59 750 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 32 862 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 26 888 |
| Årets avskrivninger : | 5 975 |
| Anskaffelsesår : | 2019 |
| Antatt levetid i år : | 10 |

## Note 7 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.24 | Årets resultat | Regnskap 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| Sameiekapital, seksjonseiere | -3 314 156 | 174 830 | -3 488 986 |
| **Sum Egenkapital** | **-3 314 156** | **174 830** | **-3 488 986** |

Negativ egenkapital skyldes tidligere års renovering. Styret har tatt opp lån for å gjennomføre renoveringen. Lånet er fordelt på samtlige seksjonseiere. Fremtidig driftsoverskudd og nedbetaling av sameiets lån vil redusere den negative egenkapitalen fremover. Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning om fortsatt drift.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **Dnb Bank ASA** |
| Formål: | Lån fasaderehab |
| **Lånenummer:** | **12139312528** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 |
| Rentesats: | 6.85 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2044 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 3 915 121 |
| Lånesaldo 01.01: | 3 529 921 |
| Avdrag i perioden: | 80 427 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **3 449 494** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 2 934 724 |

Resultat og balanse med noter for Sameiet Madlaveien 11.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Madlaveien 11**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Laila Veronika Jonassen (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Ole Mikal Hetland (sign.) | 27.03.2025 |
| Styremedlem | Katrine Sægrov (sign.) | 27.03.2025 |

# Informasjon fra styret

## Om Sameiet Madlaveien 11

Sameiet Madlaveien 11 ligger i Stavanger kommune og består av 12 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 988706337.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Laila Veronika Jonassen
Styremedlem, Ole Mikal Hetland
Styremedlem, Katrine Sægrov
Varamedlem, Thomas Grøhn
Varamedlem, Rolf Asbjørn Jonassen

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 3 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Overgang til Viden holdes til Bate er ferdig med Frøiland bygg. Hører lite etter møtet August 2024. Purret i mars. Saksbehandler langtidssykemeldt.

Kritisk lav likviditet: Måtte ta noen grep for å ha nok penger til regninger. Økte felleskostnader, samt at SP betalte inn forskuddsvis. Renten reforhandlet.

Dugnadsliste for året ser ut som det fungerer- Ny laget for 2025.

Inspeksjon i leiligheter ikke lett å få til .

Må sjekke ventiler/ brannvarslere. Sette dato?

## Styrets planer fremover

Avslutte saken med Bate, slik at vi kan gå over til Viden.

Se på muligheter for kameraovervåking når økonomien er bedre.

Utsette maling til 2026 grunnet økonomi.

## Forsikringsavtale

Sameiet Madlaveien 11 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP472798.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.03.2025

# FULLMAKT

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

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

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

# FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr. /andelsnr. | Kommune |
|---|---|---|
| | | |

Fullmakten er

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

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

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

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

| Sted | Dato |
|---|---|
| | |

_____

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

**PLAN 1513 - EIGANES 6**

**REGULERINGSBESTEMMELSER, 26.11.96, korrigert 07.04.98, 18.09.98, 25.01.2000, 03.02.00 og 10.09.2001**

## Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 12.06.2003 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Korrigert etter KBUstyrets vedtak 22.01.04 ved behandling av klage.

| **Endringer plan 1513** | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| 07.07.25<br>Saksnr.:2025/235646 | § 6.8 og 12.7 | pbl § 12-14 |

### § 1 Formål

Formålet med reguleringsplanen og bestemmelsene er å sikre og videreutvikle et verdifullt boligområde, herunder kulturhistoriske kvaliteter i bebyggelse, gateløp (inkl. forhager), hager, hagegjerder, steingjerder og vegetasjon. Reguleringsplanen gjelder også som program for utbedring av bebyggelsen og tilstøtende arealer, kfr plan- og bygningslovens § 89a.

For Eiganesveien 64 m.fl, (tidligere Holmeegenes gartneri), er formålet med reguleringsplanen å legge til rette for etablering av park i områdets nordre del, å bevare den tidligere låvebygningen med omkringliggende hageanlegg, og å legge til rette for boliger i områdets søndre del.

### § 2 Plankrav

Det skal utarbeides bebyggelsesplan for utbygging av tidligere Holmeegenes gartneri samlet. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering og høyde, gang- og kjøreatkomster, veier, bil- og sykkelparkering, disponering og opparbeidelse av felles-, friarealer og lekeplasser.

### § 3 Fellesbestemmelser

3.1 Ved byggemelding skal situasjonsplan vedlegges som viser tomtens planering og forhold til arrondering av nabotomter.
3.2 Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Byggegrense er vist på de fleste kvartaler. Der byggegrense ikke er vist gjelder eksisterende bebyggelses avgrensing mot gate.
3.3 Etter at disse reguleringsbestemmelsene er gjort gjeldende, er det ikke tillatt å etablere servitutter som kan skape forhold i strid med reguleringsplanen og bestemmelsene.
3.4 Bebyggelsen skal nyttes til boligformål der ikke annet framgår av plankartet.
3.5 Bebyggelsen skal ikke nyttes til virksomhet som etter bygningsrådets skjønn kan medføre ulemper for boligene i form av lys, støy, røyk, støv, lukt eller uforholdsmessig trafikkøkning.
3.6 Verdifulle trær og karakteristisk vegetasjon skal søkes bevart. De skal vises på situasjonskart ved plassering av ny bebyggelse og opparbeiding av friområder og andre anlegg. Graving eller fylling nærmere større trær enn 3 m må ikke forekomme.
3.7 Eksisterende hager skal beholdes med vegetasjon. Utnyttelse av hageareal til parkering må godkjennes av kommunen.

### § 4 Byggeområder - generelle bestemmelser

4.1 Ny bebyggelse tillates oppført innenfor rammen av prosent tillatt bebygd areal (BYA). Bebyggelsen skal harmonere med omgivelsene. Ny bebyggelse tillates ikke oppført i mer enn 2 etasjer. (Gjelder ikke for tidligere Holmeegenes gartneri). Det faste råd for plansaker kan godkjenne 3 etasjer der dette ikke bryter med målestokken i området.

4.2 Ved nybygg og evt. ytterligere deling tillates maks. 2 boenheter pr. hus, forutsatt at de øvrige reguleringsbestemmelsene er oppfylt. Der hvor eksisterende bebyggelse består av flermannsboliger, eller er av tilsvarende størrelse, kan det faste råd for plansaker tillate deling til flere enn to boenheter.
4.3 Garasje/carport kan tillates i en etasje med grunnflate inntil 40 m², og kan tillates plassert utenfor byggegrense dersom dette harmonerer med omgivelsene. Nyanlegg skal harmonere med øvrig bebyggelse i form, materialbruk og farge.
4.4 Evt. gjerde mot gate skal utformes i tre, smijern eller som steinmur. Gjerde mot Madlaveien tillates oppført langs fortau med høyde inntil 1 meter.
4.5 For eiendommer som grenser til Madlaveien kan lokale støyskjermer (f.eks. avskjerming av sitteplass ute) tillates. Hel støyskjerm langs fortau tillates ikke. Lokale støyskjermer skal byggemeldes.
4.6 Eventuelle nye terrasser skal anlegges på bakkenivå. Altan/balkong på søyler kan unntaksvis tillates dersom husets arkitektur/stiltype tilsier det.
4.7 Påbygg og tilbygg skal i form tilpasses og harmoneres med tilstøtende bebyggelse og nærmeste omgivelser. Takvinduer og mindre arker kan tillates etter spesiell vurdering. Arker tillates ikke på loft over 2. etasje. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal være tegl, kobber eller skifer. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset malt mur.
4.8 Vegetasjon i form av store trær innenfor kommunalt skoleareal og andre kommunale institusjoner skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.

**§ 5 Eiganesveien 64 m. fl, tidligere Holmeegenes gartneri**
5.1 Ny boligbebyggelse kan oppføres i tre etasjer over bakken.
5.2 Maksimal kotebestemt byggehøyde for de enkelte byggeområdene er angitt på plankartet.
5.3 Areal for boligformål kan bebygges med minimum %BYA = 30 %, maksimum 40 %.
5.4 Utgår. (Vedtatt av KBUstyret 22.01.04 ved behandling av klage.)
5.5 Ny bebyggelse skal bestå av flere mindre bygningsenheter for å tilpasses målestokken i området.
5.6 Ved utbygging av området skal det stilles hensiktsmessige rom for nettstasjon.
5.7 Gangvei fra bebyggelsen på Holme Egenes til Eiganesveien skal bevares med "kjerreveipreg".
5.8 Utgår. (Vedtatt av KBUstyret 22.01.04 ved behandling av klage.)

**§ 6 Spesialområder. Bygninger og anlegg som pga historiske, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, - vist på plankartet**
6.1 Riving tillates ikke.
6.2 Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.
6.3 I den grad det opprinnelig eksteriør er endret skal det ved eventuell fornyelse og reparasjon såvidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Det gjelder vinduer, dører, og dørpartier, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, blyglassvinduer, utskårne søyler, listverk o.l. Vinduer skal ha gjennomgående sprosser. Takmaterialet skal være tegl, kopper eller skifer. Fasadekledning skal være tre, tegl eller pusset/malt mur.
6.4 Byggesaker innenfor området skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygginger av bygninger som er regulert til spesialområde bevaring.
6.5 Fortetting av bygningsmassen innenfor spesialområdene tillates dersom denne viser særskilte hensyn og harmonerer med den antikvarisk verdifulle bebyggelse, og på en slik måte at store trær og annen verdifull vegetasjon ikke berøres. Nye enkeltbygninger som oppføres innenfor bevaringsområdet, må harmonere med den eksisterende bebyggelsen med hensyn til størrelse, form, materialbruk og farge. En slik fortetting må utføres så skånsomt at områdets karakter og arkitektonisk utforming opprettholdes. Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Områder for fortetting er vist på illustrasjonsplanen.
6.6 Vegetasjon som er/kan bli i privat eie og som skal bevares er merket på plankartet. Vegetasjon som skal bevares innenfor spesialområder allmennyttig formål og offentlig formål, f.eks. Breidablikk, er ikke avmerket på plankartet. Innen disse områder skal parksjefen godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne. For privateide områder skal tiltak utføres av fagkyndige godkjent av parksjefen.
Holmeegenes: Bøketreet - tuntreet - (nr. 82 B på vegetasjonslisten over private eiendommer), skal

bevares uansett om eiendommen blir i privat eller offentlig eie.
6.7 Forhager regulert til spesialområde skal bevares og vedlikeholdes som gressplener.Tilstøtende grunneiere er ansvarlig for slikt vedlikehold. Det tillates ikke gjerde eller hekk mellom forhage og kjørebane.
6.8. Det tillates ikke gjerder eller levegger langs o_GG1 og o_GG2.

**§ 7 Blandet formål, bolig/kontor/forretning**
7.1 Nødvendig utvendig lagring skal innegjerdes. Områdene tillates ikke nyttet til rene næringsformål.
7.2 Området kan bare nyttes til virksomheter som ikke er til sjenanse for boligene. Dette gjelder både støy, lukt og uforholdsmessig trafikkøkning. Eiendommer regulert til blandet formål internt i planområdet kan nyttes til rent boligformål. For eiendommer langs hovedveiene kan ikke første etasje nyttes til bolig der disse er regulert til blandet formål.

**§ 8 Offentlig formål:**
8.1 Det tillates ikke ny bebyggelse på offentlig område ved Breidablikk.

**§ 9 Trafikkområder**
9.1 Innenfor de viste frisiktssoner skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers plan.
9.2 Vegetasjon i form av enkeltstående trær og alléer skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.
9.3 Der hvor det er regulert nye forhager skal disse opparbeides som gressplener. Opparbeidelse og vedlikehold tilfaller tilstøtende grunneiere. For øvrig gjelder § 6.7.
9.4 Ved opparbeidelse og fornying av trafikkområder må det legges vekt på at kantstein, belysning, og detaljering tilpasses eksisterende forhold, naboskap og strøkets karakter.
9.5 Nye gangveier skal ta hensyn til og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.
9.6 Ved utarbeidelse av gatebruksplaner for regulerte gatetun må det tas hensyn til områdets stramme gateløp og regulerte forhager.

**§ 10 Trafikk og parkering-tidligere Holmeegenes gartneri**
10.1 Det skal etableres en kjørbar internadkomst mellom byggegrensene sentralt i boligområdet.
10.2 Gjeldende parkeringsnorm skal legges til grunn.
10.3 Parkering skal etableres i underjordisk parkeringsanlegg eller parkeringsanlegg under bebyggelsen.
10.4 Det skal etableres offentlig turvei mellom Prinsens gates forlengelse (punkt A) og Dronningens Gate vest (punkt B). Ved utbygging skal gangvei mellom Kannikgata og Dronningens gates forlengelse (punkt B) etableres. Alternativt kan ny gangvei mellom punkt A og Eiganesveien flyttes inntil 10 meter lenger mot vest. Området mellom denne og bolig i øst skal opparbeides parkmessig.

**§ 11 Friområder**
11.1 Mindre anlegg i tilknytning til bruk av områdene for lek og opphold kan tillates.
11.2 Nye turveier skal ta hensyn til, og søkes lagt utenom eksisterende, verdifull vegetasjon.
11.3 Verneverdig vegetasjon innenfor friområdene skal bevares. Parksjefen skal her godkjenne tiltak som felling, beskjæring samt grunnarbeider ol. i nærheten av trærne.
11.4 I parkområdet på tidligere Holmeegenes gartneri skal det innpasses en kvartalslekeplass for boligområdet.

§ 12 **Rekkefølge av tiltak**
12.1 Før vei mellom Eiganesveien og Prinsens Gate ved Orknøygata kan fjernes skal gang- og sykkelvei mellom Prinsens Gate og tidligere Holmeegenes gartneri til Eiganesveien være ferdig opparbeidet som vist på plankartet.
12.2 Færøygata og Torfæus gate kan ikke stenges mot Madlaveien før Kannikgata på sørsiden av tidligere Holmeegenes gartneri er ferdig opparbeidet.
12.3 Utbygging av eiendommene Madlaveien 69 og 71 kan bare skje i forbindelse med reguleringsendring som gir kvartalene 8, 9, byggeområdet i 22 og vestre del av 7 atkomst til Holbergs

gate (gjennomføring av Kannikgata mellom Torfæus gate og Tordenskjolds gate) og stengning av Olav Nilssons gate mot Madlaveien.
12.4 Kannikgata og Olav Nilssons gate skal være ferdig opparbeidet til kommunal standard med fortau iht plan fram til boligområdet, før det kan gis rammetillatelse.
12.5 Parkområde med kvartalslekeplass og gangveier på tidligere Holmeegenes gartneri skal være ferdig opparbeidet og tilgjengelig før boligene kan tas i bruk.
12.6 Det skal foreligge antikvarisk oppmåling, fotografisk dokumentasjon, planer for rehabilitering og avtale om finansiering og gjennomføring av rehabilitering av hovedbygningen på tidligere Holmeegenes gartneri, før boligene kan tas i bruk.
12.7 Ved fradeling av arealer fra gnr/bnr 56/294 og 56/292 skal o_GG1 og o_GG2 opparbeides langs tilgrensende eiendom. Gangveien skal opparbeides med grus og avgrenses med kantstein mot hager. Dobbel bilsperre skal monteres som anvist på plankartet ved asfaltering av o_GG1.

# BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK
# DAGSONE SCHANCHEHOLEN - MADLAVEIEN

**Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.**

| **Endringer** | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| KBU 17.12.2015 | | pbl § 12-14 |
| KBU 17.03.2016 | | pbl § 12-14 |

**§1 Formål**
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).
Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer mellom Schancheholen og Madlaveien.

I samme reguleringsplan inngår nytt badeanlegg for "Gamlingen" da eksisterende anlegg må fjernes som følge av gjennomføringen av veganlegget. Planen skal legge til rette for opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle.

Dersom finansiering av planlagt kulvert ved Mosvatnet ikke er avklart i løpet av 2010, kan det etableres en etappeløsning uten kulvert i vist vegtrasè under kulverten. I byggesaken skal det redegjøres for nødvendig støyskjerming samt justeringer av gang-/sykkel- og turveger som berøres.

**§2 Rekkefølgebestemmelser**
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Gangvegen ved Vålandsskogen og endret plassering av fotballbanen på Kiellandmyra skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er etablert.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i området ved Kiellandmyra der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Tidsrommet mellom opphør i driften av dagens Gamlingen og klargjøring av tomt for nytt badeanlegg skal gjøres så kort som mulig, maks 6 måneder.

Dersom lekefunksjonen innenfor felt o_PP1 må opphøre mer enn 3 måneder som følge av anleggsarbeidene, skal det opparbeides erstatning for dette på areal anvist av Stavanger kommune.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Etter åpningen gjennomføres støymåling i de boligene som ligger nærmest tunnelåpningen. Eventuelle ytterliggere støyskjermingstiltak langs veien eller på boligene vurderes etter at målingene er gjennomført.

Bebyggelsesplan for St. Svithuns-parken med plassering av g/s-sti legges frem for kommunalstyret for byutvikling for godkjenning.

Anleggsstøy
For anleggsperioden skal bestemmelser vedrørende bygg- og anleggsstøy i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

**§3 Fellesbestemmelser**

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/$m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/$m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012), er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggeplan/detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55$L_{den}$ på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Dersom tiltak for å sikre innendørs støynivå vil være uheldig ut fra verneverdien av bygningen, kan innendørs støynivå på 35 dBA aksepteres. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsoner
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Innenfor infrastruktursone (H_410) kan det ikke gjøres tiltak uten godkjent søknad til Stavanger kommune.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

## §4 Bebyggelse og anlegg

Offentlig eller privat tjenesteyting o_TJ – badeanlegg
Innenfor området skal det tilrettelegges opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle. Eksisterende bygg (Josephinestiftelsen) skal søkes bevart og inngå i anlegget. Til grunn for byggetillatelse skal det leveres detaljregulering for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- detaljert plassering av nye bygg eventuelt supplert med bevaring av eksisterende bygg for Josephinestiftelsen
- voksenbasseng på 12,5x25 m
- barnebasseng/plaskebasseng på minimum 310 m²
- varmekulper
- andre tilretteleggingstiltak som kan fremme formålet med planen
- terrengbearbeiding av hele planområdet

Det skal også redegjøres for hvor og hvordan parkering, varelevering og servicetilkomst er løst i og utenfor planområdet. Planen skal suppleres med gode illustrasjoner som viser anlegget i sammenheng med både bystrukturen (trehusbyen) og grøntstrukturen.

BRA er på maks 1000 m² innenfor planområdet. Dersom Josephinestiftelsen skal inngå i planen kan arealet økes med 200 m². Areal under terreng skal ikke regnes med. Inntil 50% av ny bebyggelse kan ha høyde på maks kote 46,5 , for øvig skal høyden ikke overskride kote 44,5. Mot vest og nord tillates terrenget hevet til kote 41,5 ved formålsgrensen. Innenfor byggegrensene mot sør skal alle tiltak i eller på grunnen godkjennes av Statens vegvesen.

Avløpsanlegg o_AA
Innenfor felt o_AA kan det settes opp teknisk bygg over sjakt til avløpstunnel under E39.

Energianlegg o_E og bevaring av bebyggelse
Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anleggsinstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen, vist med linje for bygg, kulturminner mm som skal bevares.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett.

Tekniske planer for støyskjerm forbi området regulert til energianlegg og adkomst for spesialtransport til tomten, skal godkjennes av Lyse.

## §5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om byggesak. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene på kjørevegene kan endres med inntil 1 meter uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg
Området regulert til o_GS3 skal opparbeides som kjørbar gang- og sykkelveg, og skiltes med innkjøring forbudt for andre enn kjørende til Lyses trafo.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Innenfor felt o_VT1 (annen veggrunn – tekniske anlegg) tillates oppført ventilasjonstårn med tilhørende tekniske installasjoner. Ventilasjonstårnet kan ha en grunnflate på inntil 40 $m^2$ og høyde på inntil 15 m. I forbindelse med gjennomføringen av veganlegget skal det utføres detaljerte utslippsberegninger for å bestemme omfang av, og behov for tiltakene. Anleggene skal søkes tilpasset omgivelsene. Detaljert utforming av tiltakene skal klarlegges gjennom byggesaksbehandling.

Innenfor felt o_VT2 kan det etableres utrykningsveg. Denne vegen skal ikke kunne benyttes til normal trafikk.

Ved Mosvatnet trafostasjon skal det tilrettelegges for at spesialkjøretøy (til bruk ved skifting av trafoer) skal kunne komme til feltet direkte via overordnet vegnett.

I krysset ved Schancheholen tillates det etablert egen beredskapsveg for utrykningskjøretøyer fra Fridtjof Nansens vei til E39.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Parkering
De viste parkeringsplassene skal betjene friområdene med tilhørende funksjoner (Gamlingen, Kiellandmyra).

**§6 Friområder**
Alle friområder (o_FO1 – o_FO5 og o_PP1) som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig. Planer for etablering og istandsetting av alle friområdene skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendig for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

I område o_FO4 inngår idrettsplass og areal for lek. Dagens ballbane skal reetableres med tilsvarende standard og utstyr som i dag**.** Eiendommer i Lars Vaages gate som etter flytting får banen nærmere boligen, skal tilbys tett gjerde i nabogrensen.

Innenfor o_PP1 skal det både i anleggsfasen og ved reetableringen, vektlegges å sikre og eventuelt reetablere/supplere den omkransende vegetasjonen. All opparbeiding innenfor området skal tilpasses og ta hensyn til arealets historiske form.

Overvannshåndtering
I område o_AGH kan det tillates etablert overvannsbasseng etter nærmere detaljerte planer. Overvannsbassenget skal tilpasses friområdet og skal utgjøre en samlet del av en parkmessig opparbeidelse av område o_FO3.

**§7 Hensynssoner**

Anleggs- og riggområde
Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anlegs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

H350 Brann-/eksplosjonsfare
Dersom arealet over tunneltraséen skal bebygges, må tunnelen kles med brannhemmende plater innvendig for å unngå spredning i tilfelle av brann i tunnelen.

**§ 8 Bestemmelsesområder**

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Innenfor bestemmelsesområde #9, #10 og #11 kan det ikke gjøres inngrep i grunnen uten tillatelse fra Statens vegvesen.
Innenfor bestemmelsesområde #9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

- Kulverten tillates ikke overfylt med mer enn 1 meter masse fra overkant betong.
- Ved en eventuell fremtidig utskiftning av masser over kulverttaket, må dette gjøres seksjonsvis på langs av kulverttaket.
- Bruk av tjenestekjøretøy over kulvert begrenses til aksellaster på 80 kN og 40 kN. (Belastninger for gang- og sykkelvegbruer etter regelverk NS-EN 1991-2:2003).

Område for kommunaltekniske anlegg- spesialområde bevaring

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anlegginstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett. For øvrig som vist.

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.
Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

# BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK. DAGSONE BUØY

**Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.**

| **Endringer** | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| KBU 29.01.2015 | Tilføyd § 3 og 5 | pbl § 12-14 |
| Delegert 04.08.2015 | Justert § 3 private veger | pbl § 12-14 |
| Delegert 21.05.2025 | Tilføyelse i § 4 vedr. I/L2 | Pbl § 12-14 |

**§1 Formål**
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Buøy og Hundvågkrossen.

**§2 Rekkefølgebestemmelser**
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i industriområdet på Buøy der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

**§3 Fellesbestemmelser**

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/$m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/$m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon på de to kollene på øst- og vestsiden av Hundvågveien under anleggsperioden. Vegetasjonen her skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55$L_{den}$ på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve

sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

Private veger
V1 er regulert som felles privat veg. Denne sikrer atkomst til eiendommene 7/285 og 7/436 inkludert tilstøtende eiendommer gjennom KI2 og FO18.

## §4 Byggeområde

Byggeområde bolig – B2
For B2 gjelder følgende: %BYA maks 30% eller maks BYA 180 m2. Utforming og takform skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Maks gesims-/mønehøyde hhv. 5,2 og 7 meter.

Område for industri og lager - I/L1, I/L2 og I/L3
Området skal benyttes til industrivirksomhet. Virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligområder, tillates ikke. Nødvendige kontorbygg og velferdsbygg tilknyttet virksomheten tillates oppført.

Bebyggelsen kan etableres innenfor tillatte byggegrenser og føres opp i maksimal gesimshøyde 8,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m. Bygningenes detaljutforming og plassering skal avklares med kommunen gjennom byggesaksbehandling. Dette gjelder også for lager samt høyde og utforming av gjerder. For I/L2 er utnyttelse og høyder fastsatt på plankartet. Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet (stormflo), skal det redegjøres særskilt for høydeplasseringen.

All parkering og av-/pålessing skal skje på egen grunn. For den permanente bebyggelsen skal parkeringsdekningen minst tilsvare det som er fastsatt i parkeringsnormen for Stavanger kommune. Kommunen kan kreve at parkeringsdekning utover dette skaffes ved midlertidige variasjoner i virksomheten.

Område for kontor/industri - K/I2
Arealet kan kun benyttes som tilkomst og lagerområde for eksisterende bebyggelse inntil annet eventuelt blir bestemt i ny reguleringsplan.

## §5 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket

omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert.(som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

VT1
Innenfor område VT1 tillates oppført bygg i tilknytning til bomstasjonen.

**§6 Friområder**

Friområde F 16, F17, F18
Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig.

Planer for etablering og istandsetting av friområder skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendige for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

§7 Kombinerte formål
Midlertidig trafikkområde
Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at

anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.

Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

**BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK, DAGSONE HUNDVÅG NORD**

**Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.**

| **Endringer** | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| KBU 06.10.2016 | Endret § 4 | pbl § 12-14 |
| Delegert 09.11.2018 | Korrigert § 2 og tilføyd § 5 | pbl § 12-14 |

**§1 Formål**
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Hundvåg nord.

**§2 Rekkefølgebestemmelser**
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, før-reformatoriske bosettingsspor i form av ildsteder, kokegroper, stolpehull m.m. innenfor avgrensede områder på Lunde gnr. 4 og Skeie gnr.5 i Stavanger kommune. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Område F22 skal være merket og fysisk atskilt i anleggsperioden. Dette skal skje i samarbeid med kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune.

Grensen mellom FO21 i planen og hensynssone H730 skal sikres med gjerde før oppstart av anleggsarbeidene.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

## §3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 µg/$m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 µg/$m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55Lden på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §4.

**§4 Offentlige trafikkområder**

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jmf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene og gang-/sykkelvegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene for kjørevegene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveier
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standardkrav fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Gangveg
Områder merket GG skal benyttes til offentlig gangareal.

Leskur
Områder merket LS skal benyttes til leskur på bussholdeplass. Arealene skal være offentlig.

Teknisk bygg
Området merket med TB skal benyttes til strømforsyning for Ryfylketunnelen.

Kollektivholdeplass
Områdene merket KHP skal benyttes til areal for offentlig busslomme.

Parkering
Området P2 skal benyttes av driftsarbeidere og andre tilknyttet strømforsyningsbygget til Ryfylketunnelen. Området f_P1 er regulert til felles parkering for beboere i Brosmekroken, og tillates oppført med 6 parkeringsplasser.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Etappeløsning
Det tillates at atkomstvegen mellom de 2 rundkjøringene i en første etappe kan bygges ut med 2 felt og at fotgjengere og syklister på G/S15 og G/S 16 krysser i plan.

## §5 Hensynssone

Faresone – annen fare H390
Innenfor H390 kan det etableres helikopterlandingsplass og adkomstvei til denne iht. detaljplan godkjent av Parkavdelingen i Stavanger kommune og Riksantikvaren. Landingsplassen skal kun benyttes i nødstilfeller og ved eventuelle øvelser knyttet til Ryfastanlegget. Landingsplassen kan ikke benyttes til ordinær transport eller kommersiell helikoptervirksomhet. Landingsplassen skal gis en nedtonet utforming og skal ligge på terreng.

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730
Fredet bosetning-/aktivitetsområde, id 94802 ligger innenfor område markert med hensynsone H730 i plankartet. Bosetningsområdet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4a. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

**BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK TUNNELER I STAVANGER KOMMUNE**

**Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.**

## §1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen**)** samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter tunnelene i Stavanger kommune.

§2 Offentlige trafikkområder

Veg i tunnel

For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

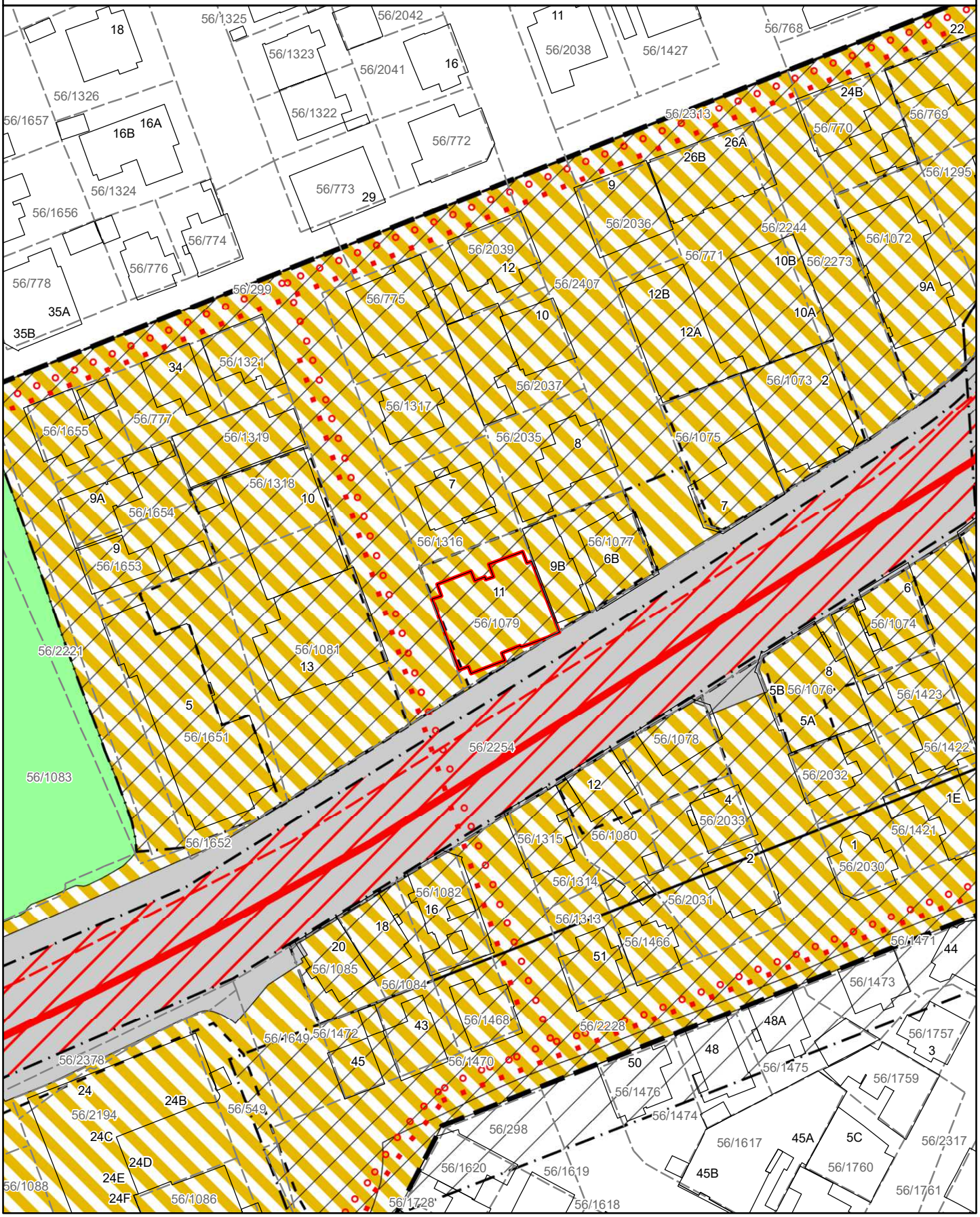
# Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1079/0/11
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

**Stavanger kommune**

N



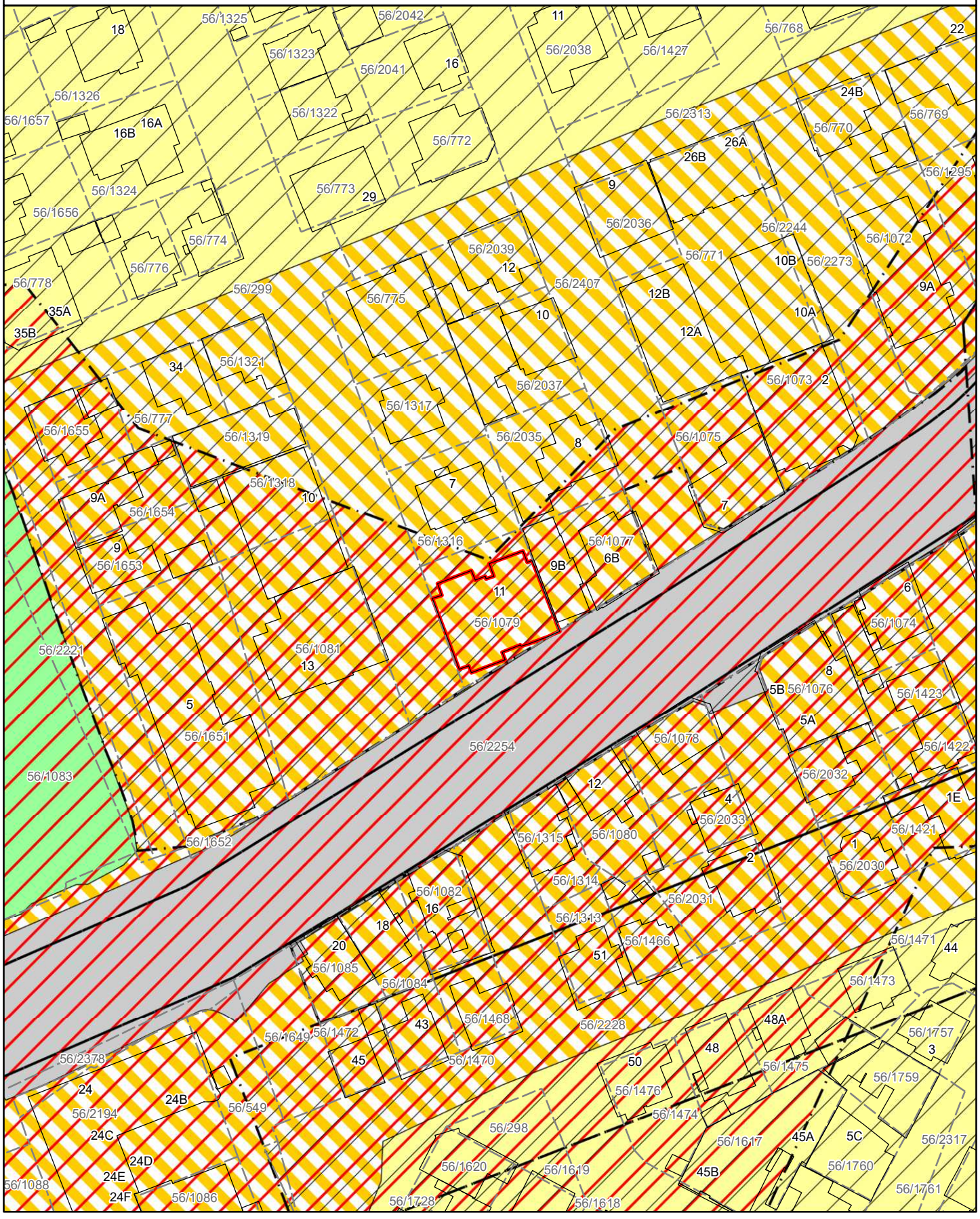
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1079/0/11
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N



Utskriftsdato **08.05.2026**

# Stavanger kommune

**Adresse:** Postboks 8001, 4068 STAVANGER

**Telefon:** 04005

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| **Kommunenr** | 1103 | **Gårdsnr** | 56 | **Bruksnr** | 1079 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

## Plantyper med treff

Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner
Reguleringsplaner

## Plantyper uten treff

Midlertidige forbud
Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Bebyggelsesplaner over bakken
Kommuneplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 129K |
| **Navn** | Stavanger sentrum |
| **Plantype** | 21 - Kommunedelplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03/11/2019 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 129K.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 477.59 kvm |
| **Bestemmelseomrnavn** | E1b |
| **Kpbestemmelsehjemmel** | 1 - Krav om reguleringsplan |
| **Areal** | 492.22 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_ |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 492.23 kvm |
| **Omrnavn** | |
| **Kparealformal** | Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. |

| | |
|---|---|
| **Id** | KP 2023-2040 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2040 |
| **Plantype** | 20 - Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06/28/2024 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 492.22 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_16 |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 472.91 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H320_2 |
| **Kpfare** | 320 - Flomfare |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 492.23 kvm |
| **Omrnavn** | KBA11 |
| **Kparealformal** | Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1794 |
| **Navn** | Undergagn i Rv.509, Madlaveien v/Niels Juels gate |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06/19/2000 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1794.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 320 - Gang-/sykkelvei |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2623 |
| **Navn** | Detaljregulering for bussveien Mosvatnet - sentrum |
| **Plantype** | 35 - Detaljregulering |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05/26/2025 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 2623 bestemmelser vedtatt 26.05.2025.pdf |
| **Delarealer** | |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 0.04 kvm |
| **Feltnavn** | o_FO5 |
| **Rparealformal** | 2012 - Fortau |

| | |
|---|---|
| **Id** | 1513 |
| **Navn** | Eiganes 6 |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06/12/2003 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1513 bestemmelser vedtatt 07.07.2025.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 492.19 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 911 - Bolig/Forretning/Kontor |
| **Areal** | 0.0 kvm |
| **Feltnavn** | 1 |
| **Regform** | 110 - Boliger |

# Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

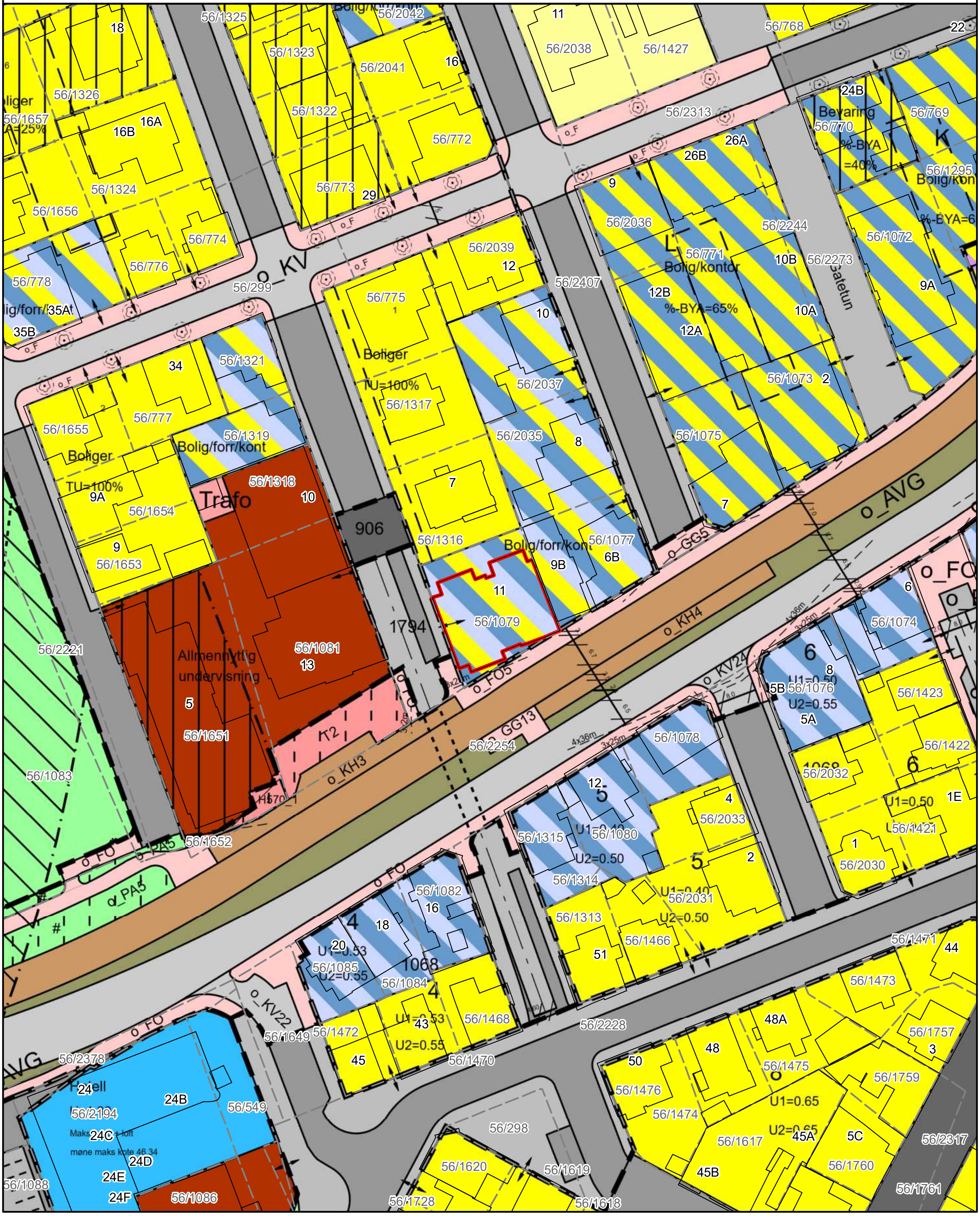
| | |
|---|---|
| **Id** | 2192 |
| **Navn** | Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel. |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 12/08/2008 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 492.23 kvm |
| **Bestemmelseomrnavn** | #2 |
| **Rpbestemmelsehjemmel** | 1 - Utforming |
| **Areal** | 492.23 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H130_1 |
| **Rpsikring** | 130 - Byggeforbud samferdselsobjekt |
| **Areal** | 364.93 kvm |
| **Feltnavn** | o_VT |
| **Rparealformal** | 2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg |
| **Areal** | 127.3 kvm |
| **Feltnavn** | o_KV1 |
| **Rparealformal** | 2011 - Kjøreveg |

# Reguleringsplan på grunnen

Stavanger kommune

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1079/0/11
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1513
Ikrafttredelsesdato: 12.6.2003



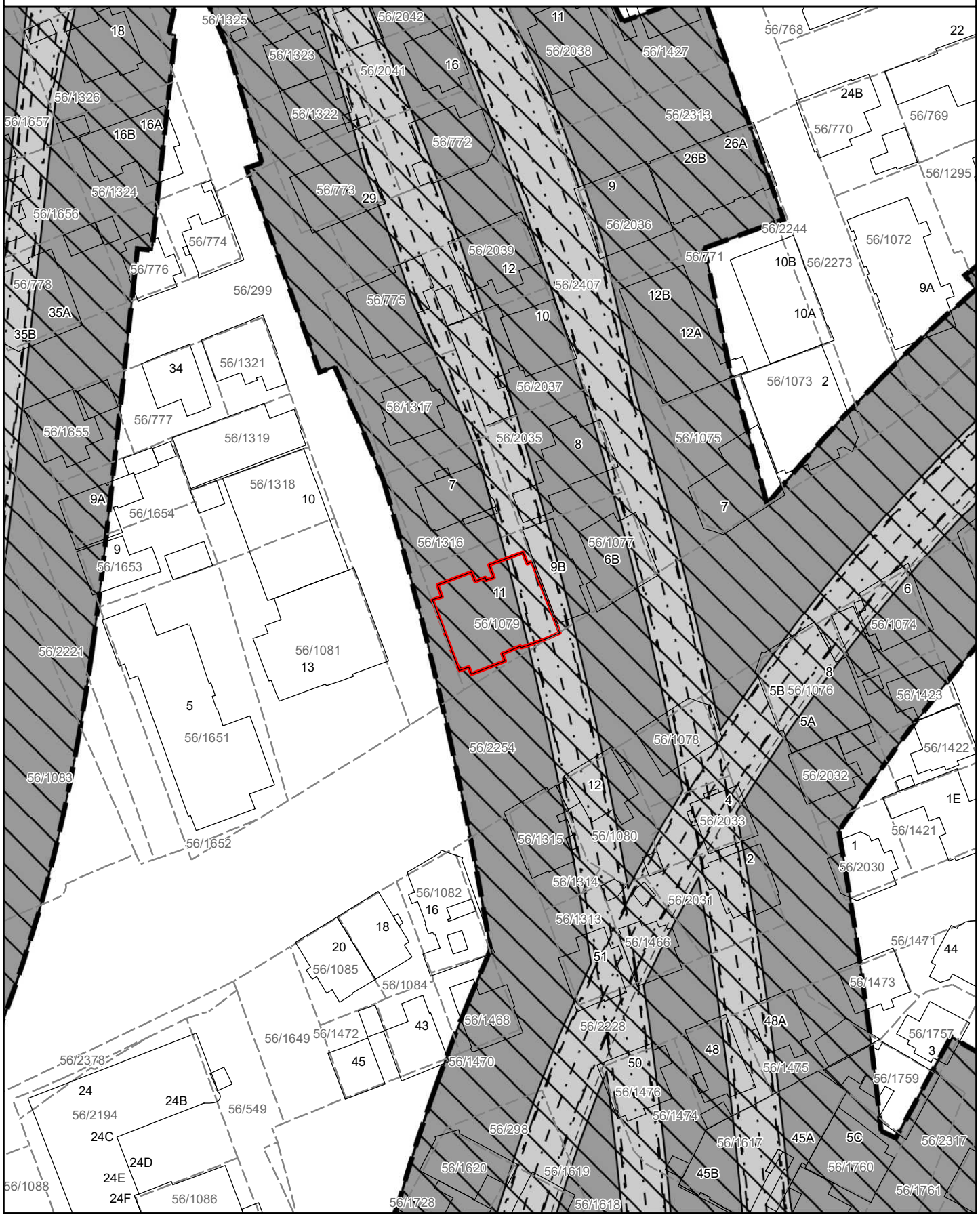
# Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1079/0/11
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

**Stavanger kommune**

N



# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/1079/0/11
Dato: 2026-05-08
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**

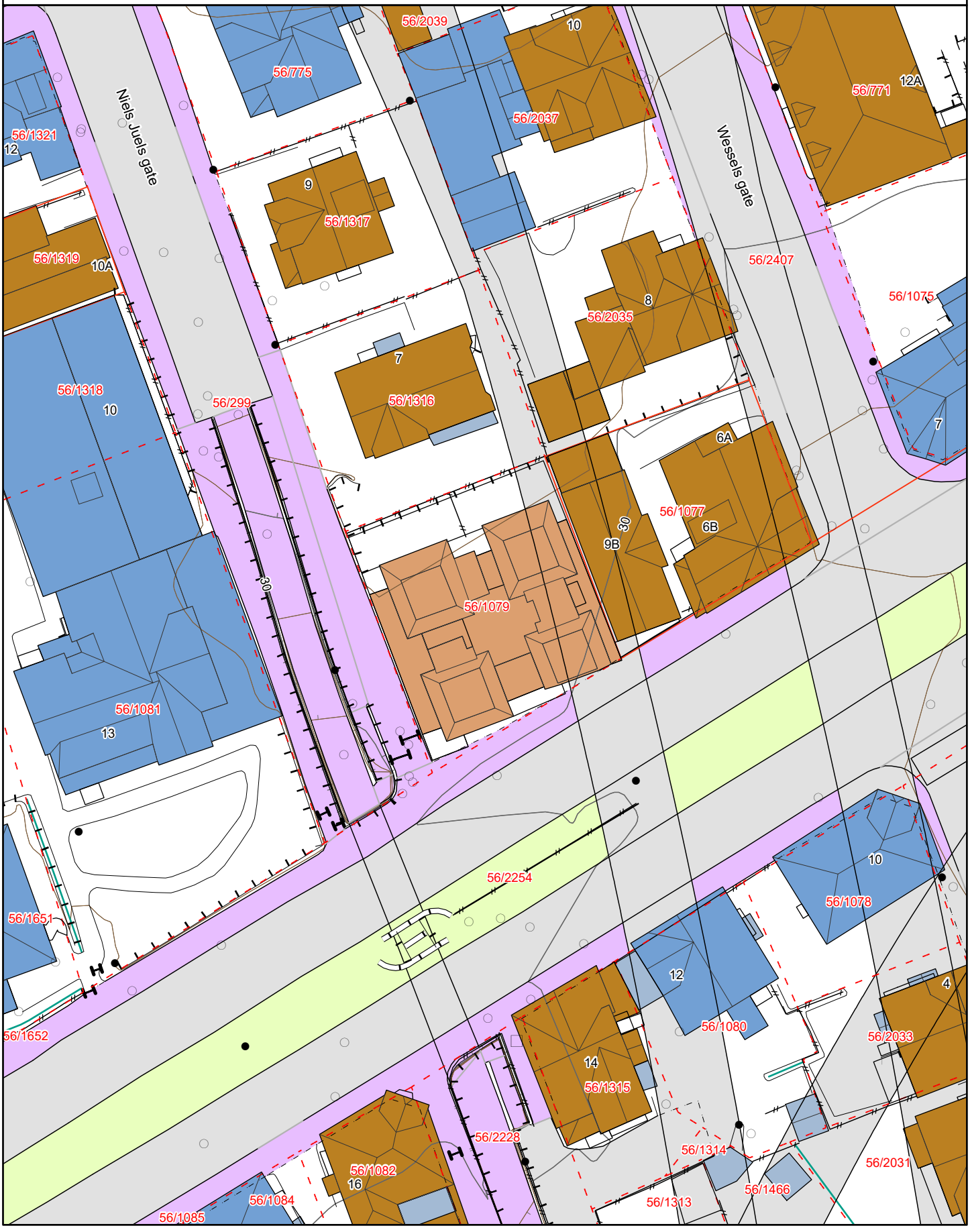
N



# Oversiktskart

Adresse: **Madlaveien 11, 4008 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/1079/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 492 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026



# Matrikkelkart

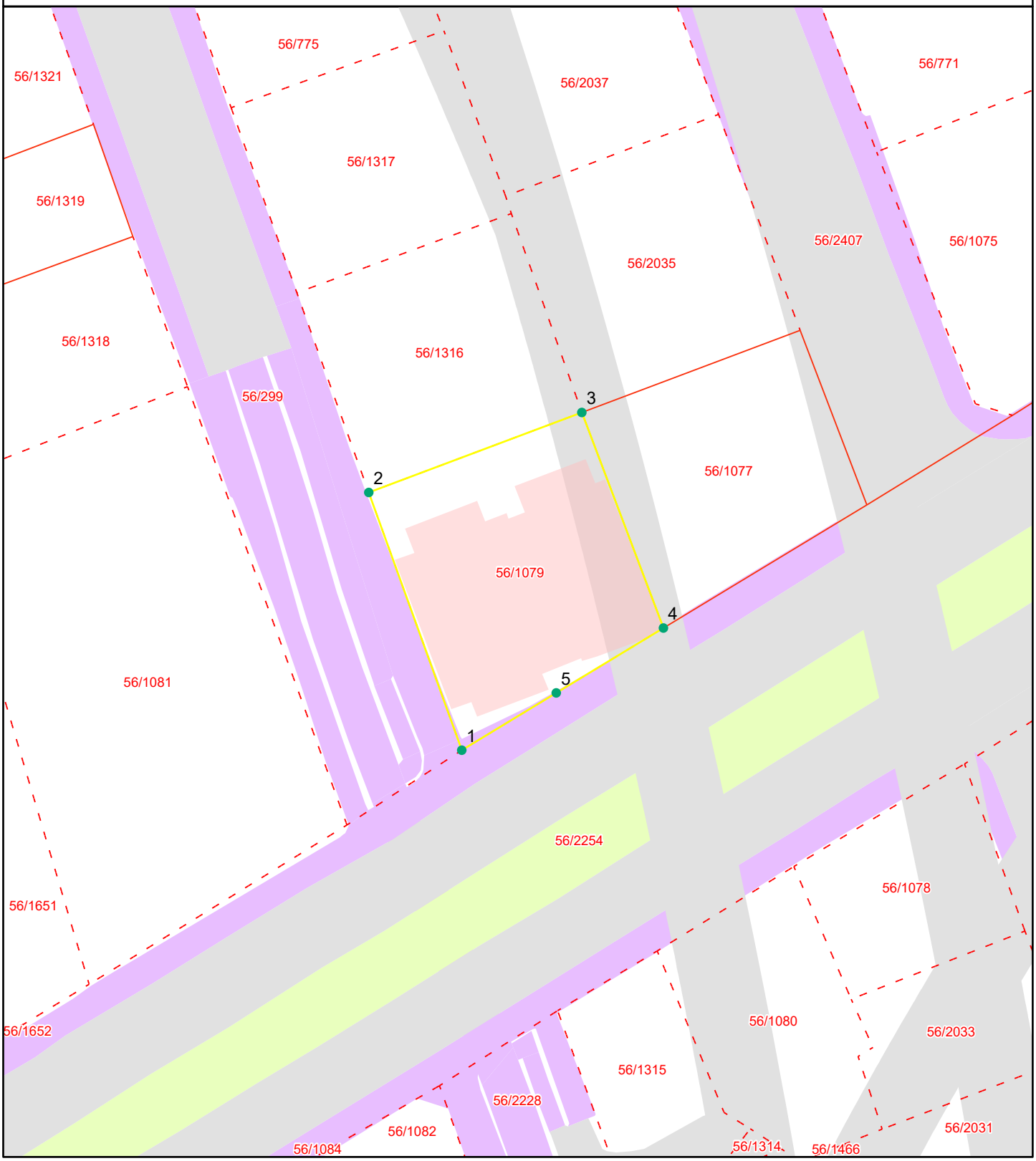
Adresse: **Madlaveien 11, 4008 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/1079/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 492 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 08.05.2026

N

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

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



# Grensepunktrapport

Beregnet areal: 492 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

| Løpen | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Grensepunkttype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Lengde | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6540599.19 | 311757.04 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 25.33 | 0 |
| 2 | 6540622.94 | 311748.46 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 21.06 | 0 |
| 3 | 6540630.31 | 311768.12 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 21.3 | 0 |
| 4 | 6540610.45 | 311775.65 | Ikke spesifisert | Umerket | Terrengmålt | 13 | 11.59 | 0 |
| 5 | 6540604.47 | 311765.76 | Ikke spesifisert | Ukjent | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 10.22 | 0 |

# Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

| Dato: | 15.05.2026 | Produsert av: | Siv Egeli |
|---|---|---|---|

## Eiendomsinfo

| Gnr: | 56 | Bnr: | 1079 | Fnr: | | Snr: | 11 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Madlaveien 11 | | | | | | |

## Veiadkomst

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

## Tilkobling til vann og avløp

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

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

| Har eiendommen vannmåler? | Ja ☐ | Nei ☒ |
|---|---|---|
| Merknad: | | |

# Kommunale avgifter

| Fakturahyppighet | 2 terminer<br>☒ | 12 terminer<br>☐ |
|---|---|---|

| Betalt: | Ja<br>☒ | Nei *<br>☐ |
|---|---|---|
| | Forfallsdato: | Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. |
| | Beløp: | |

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

## Informasjon

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

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

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

## Siste gjeldende faktura(er)

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

**STAVANGER KOMMUNE**
BYGNINGSSJEFEN
OLAV KYRRES GATE 23
4005 STAVANGER

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

Ref: JM/js/A
Jnr:

Stavanger, 02.07.89

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen 56/1079 Madlaveien 11 tilhørende Byggefirmaet Gillestad og utført etter bygningsrådets vedtak av 18.03.88, sak 325 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99,2 pkt. 2.

1. Trapp til lager må påmonteres håndlister på begge sider av trappeløpet.
2. Hovedtrapper.
   a) Avstand mellom trappeløp og vegg/rekkverk er for stor og må reduseres til maks 100 mm.
   b) Avstand på liggende bord i rekkverk på repos må reduseres til 20 mm.
   c) Største åpning mellom u.k. rekkverk og innerhjørne på trappetrinn må ikke overstige 100mm.
   d) Trappeløp med høyde mindre enn 2000 mm over 1 etg. gulv må avskjermes.
3. Det må dokumenteres at glassparti i altandør mot Madlaveien er lydglass.
4. Røkvarslere må leveres med batteri.
5. Det må dokumenteres at byggeforskriftenes krav til trinn- Lyd mellom leilighetene er tilfredstilt.
6. Armeringsstål med forliten overdekning må rustbehandles og innpusses.
7. Boder for leilighetene er for små, Byggeforskriftenes krav er 5 m2 pr leilighet Konf. Byggeforskrift 87, Kap. 41:52.
8. Det må monteres vent.anlegg for garasjeanlegget, Vent. anlegget må anmeldes til, og godkjennes av bygningssjefen i Stvgr. før montasje.
9. Plast avløpsledninger i garasjen må brannisoleres A30.
10. Attest fra bying. for sanitæranleget må fremlegges.
11. Det må meldes ifra til bygningssjefen i Stavanger når arbeidene er utført.

Igangsatt: 20.09.88

jm/madlav11,,43

Byggemelding mottatt: 22.12.86

Påpekte mangler må være utført innen: 1 september 1989
Tid008

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Roger Hansen

Jonas Malmei

Kopi til Brannsjefen i Stavanger

jm/madlav11,,43

# Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 08.05.2026 13:39

## Eiendom 1103-56/1079/0/11

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | | | | |
| Type | Seksjon | Etablert dato | 07.09.1989 | Andel | |
| Kommunenr | 1103 | Oppgitt areal | 0 (Ikke oppgitt) | Tinglyst | Ja |
| Gårdsnr | 56 | Beregnet areal | | Anmerket klage | Nei |
| Bruksnr | 1079 | Har festegrunner | Nei | Kulturminne | Nei |
| Festenr | | Punktfeste | Nei | Grunnforurensning | Nei |
| Seksjonsnr | 11 | Seksjonert | Nei | | |

## Adresser (1)

| Adresse | Poststed | Grunnkrets | Valgkrets | Kirkesogn |
|---|---|---|---|---|
| Madlaveien 11 | 4008 Stavanger | Våland 1 | Eiganes | Domkirken og St. Petri |

## Forretninger (0)

| Dato | Type | Enhet | Rolle | Arealendring |
|---|---|---|---|---|

## Bygninger (1)

### Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

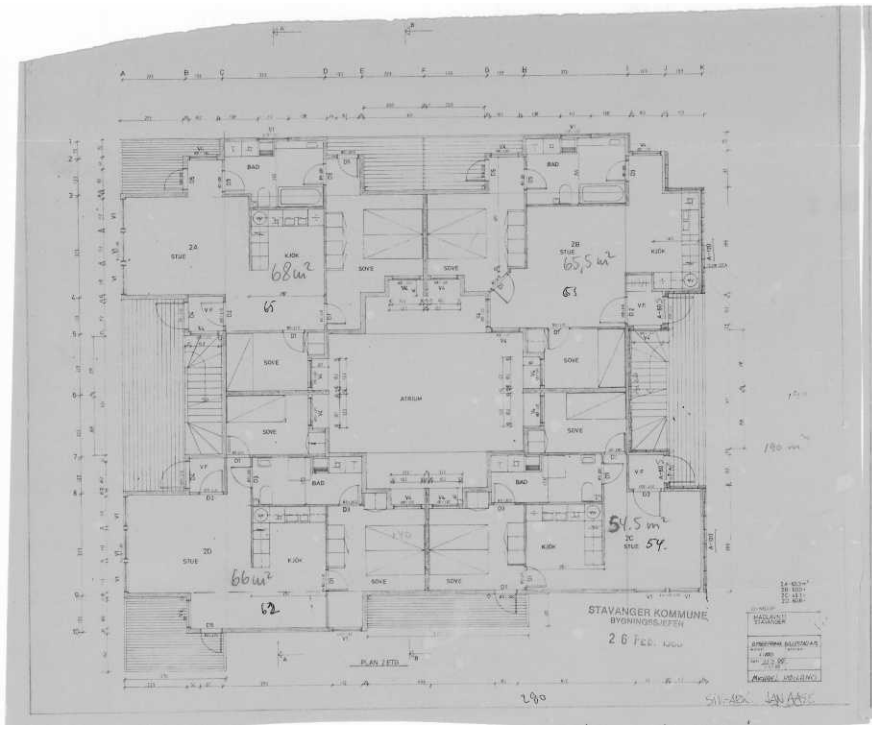
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Bygningsnr | 4720679 | | | Sefrak | Nei |
| Gruppe | | | | Kulturminne | Nei |
| Status | Tatt i bruk | | | Vannforsyning | Nei |
| Igangsatt | 20.09.1988 | Areal, bolig (bruk/brutto) | 868/0 | Avløp | Tilkn. off. vannverk |
| Tatt i bruk | 01.08.1989 | Areal, annet (bruk/brutto) | 252/0 | Oppvarming | |
| Boliger | 10 | Areal, totalt (bruk/brutto) | 1120/0 | Energikilde | |
| Etasjer | 4 | Areal, (bebygd/ubebygd) | 0/ | Har heis | Nei |

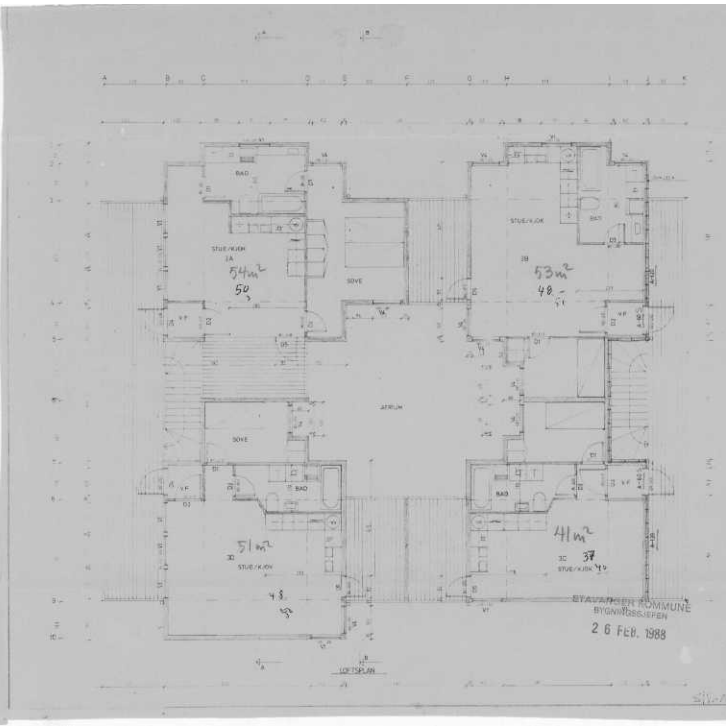
#### Bruksenheter

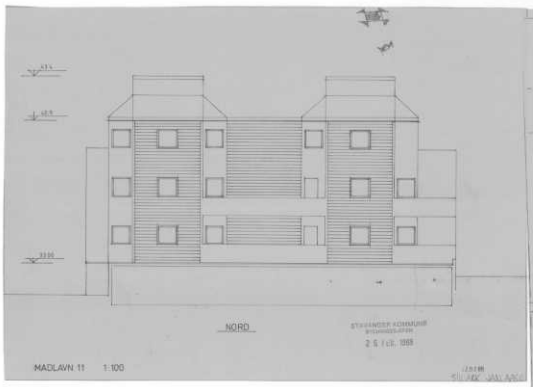
| Bolignr | Adresse | Beskrivelse | BRA | Ant rom | Ant bad | Ant WC | Kjøkkenkode |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | | Hovedetasje | 62 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0102 | | Hovedetasje | 53 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0103 | | Hovedetasje | 42 | 0 | 0 | 0 | |
| H0104 | | Hovedetasje | 54 | 0 | 0 | 0 | |
| H0201 | | Hovedetasje | 65 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0202 | | Hovedetasje | 65 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0203 | | Hovedetasje | 54 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0204 | | Hovedetasje | 62 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0301 | | Hovedetasje | 50 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0302 | | Hovedetasje | 40 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0303 | | Hovedetasje | 51 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| H0304 | | Hovedetasje | 53 | 2 | 1 | 1 | Kjøkken |
| K0101 | | Kjelleretasje | 100 | 0 | 0 | 0 | |

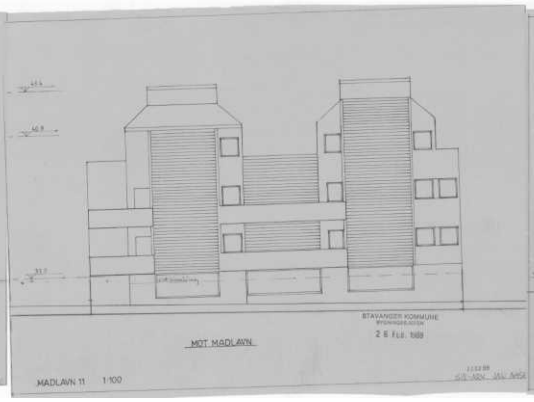
## Etasjer

| Etasje | Beskrivelse | Boenheter | Areal, bolig (bruk/brutto) | Areal, annet (bruk/brutto) | Areal, totalt (bruk/brutto) |
|---|---|---|---|---|---|
| H01 | Hovedetasje | 2 | 115/0 | 150/0 | 265/0 |
| H02 | Hovedetasje | 4 | 265/0 | 0/0 | 265/0 |
| H03 | Hovedetasje | 4 | 194/0 | 0/0 | 194/0 |
| K01 | Kjelleretasje | 0 | 294/0 | 102/0 | 396/0 |


2A
STUE
KJØK
68m²
SOVE
BAD
ATRIUM
2B
STUE
65,5 m²
KJØK
2C
STUE
54,5 m²
2D
STUE
KJØK
66m²
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
26 FEB. 1988
PLAN 2 ETG.


STUE/KJØK
2A
54m²
SOVE
BAD
ATRIUM
2B
53m²
2C
STUE/KJØK
51m²
41m²
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSKONTORET
26 FEB. 1988
LOFTSPLAN


NORD
STAVANGER KOMMUNE
2 6 FEB. 1988
MADLAVN 11 1:100


MOT MADLAVN
STAVANGER KOMMUNE
2 6 FEB. 1988
MADLAVN 11 1:100


MOT NIELS JUELSGT
STAVANGER KOMMUNE
2 6 FEB. 1988
MADLAVN 11 1:100

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989

Jnr. 2387A. 571

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

691

**Dokumentet returneres til:** Tinglyst 07.09.1989 - dokumentnr. 16366

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Byggefirma Gillestad A/S | 4050 SOLA | 65 10 99 |

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 56 | 1079 | | |
| Madlaveien 11 | | | STAVANGER |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| Byggefirma Gillestad A/S | |

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

- [x] bruksenhetenes areal
- eller
- [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Madlaveien 11 snr. 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12 og 13

Oppmålingssjefen i Stavanger 6/9.89

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:

6. Fordelingsliste

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | N | 7/100 | 21 | | |
| 2 | N | 7/100 | 22 | | |
| 3 | N | 7/100 | 23 | | |
| 4 | B | 8/100 | 24 | | |
| 5 | B | 7/100 | 25 | | |
| 6 | B | 8/100 | 26 | | |
| 7 | B | 8/100 | 27 | | |
| 8 | B | 8/100 | 28 | | |
| 9 | B | 8/100 | 29 | | |
| 10 | B | 8/100 | 30 | | |
| 11 | B | 8/100 | 31 | | |
| 12 | B | 8/100 | 32 | | |
| 13 | B | 8/100 | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 1 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

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

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

7 **Supplerende tekst**

Det er tildelt garasjeplass og boder til leilighetene i kjeller, og disse er merket med seksjonsnummer.
Trappehusene og felles-rom er felles areal.

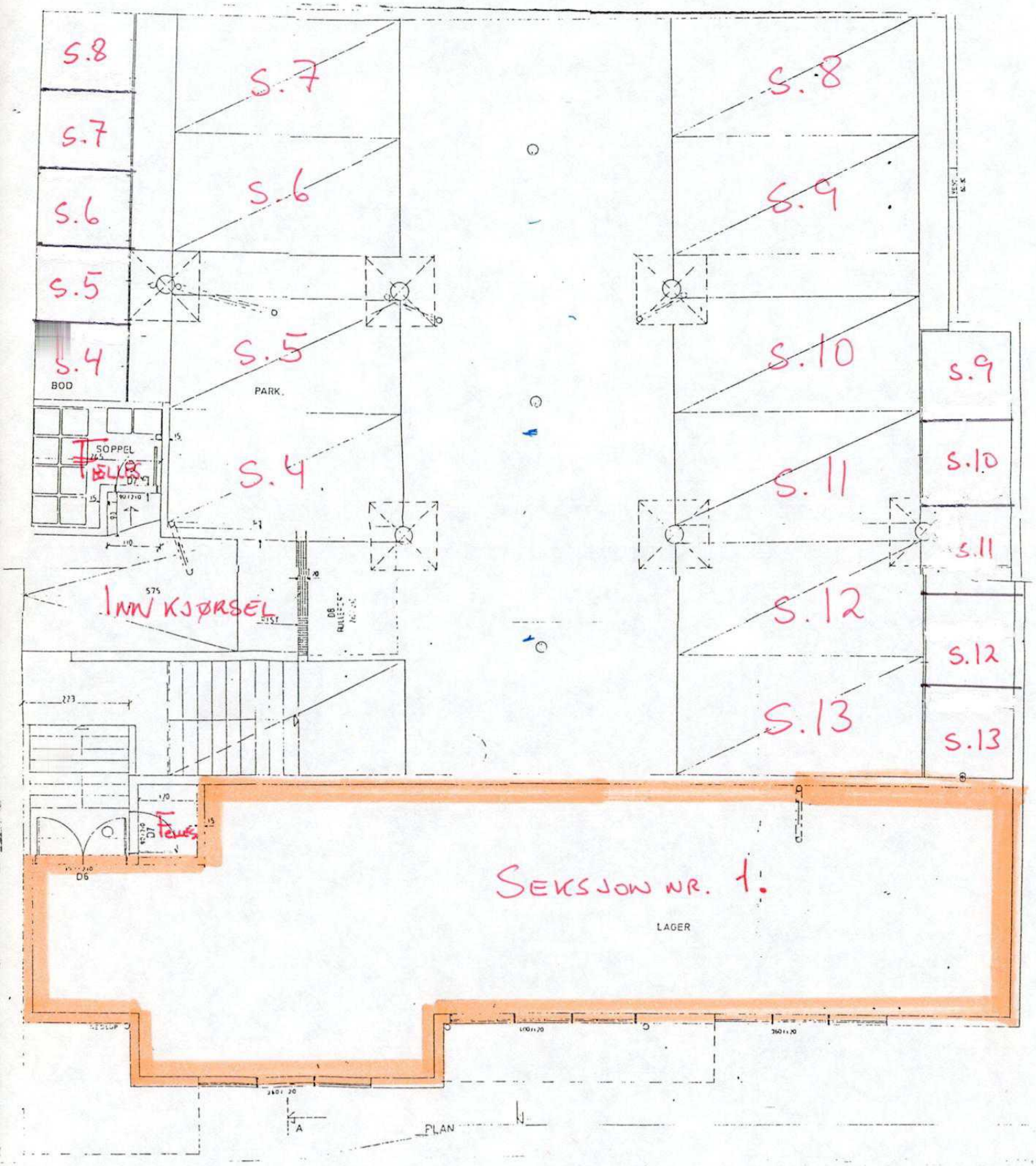
| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 14/8 - 1989 | for Byggefrima Gillestad A/S |
| Sted: STAVANGER | Rolf Gilstad |

Tinglysingsstempel


Y 311750
Y 311775
4545249
56/1317
X 6540650
4554922
4718011
4545230
56/1316
4690494
X 6540625
4718925
4720679
56/1079
9b
11
X 6540600

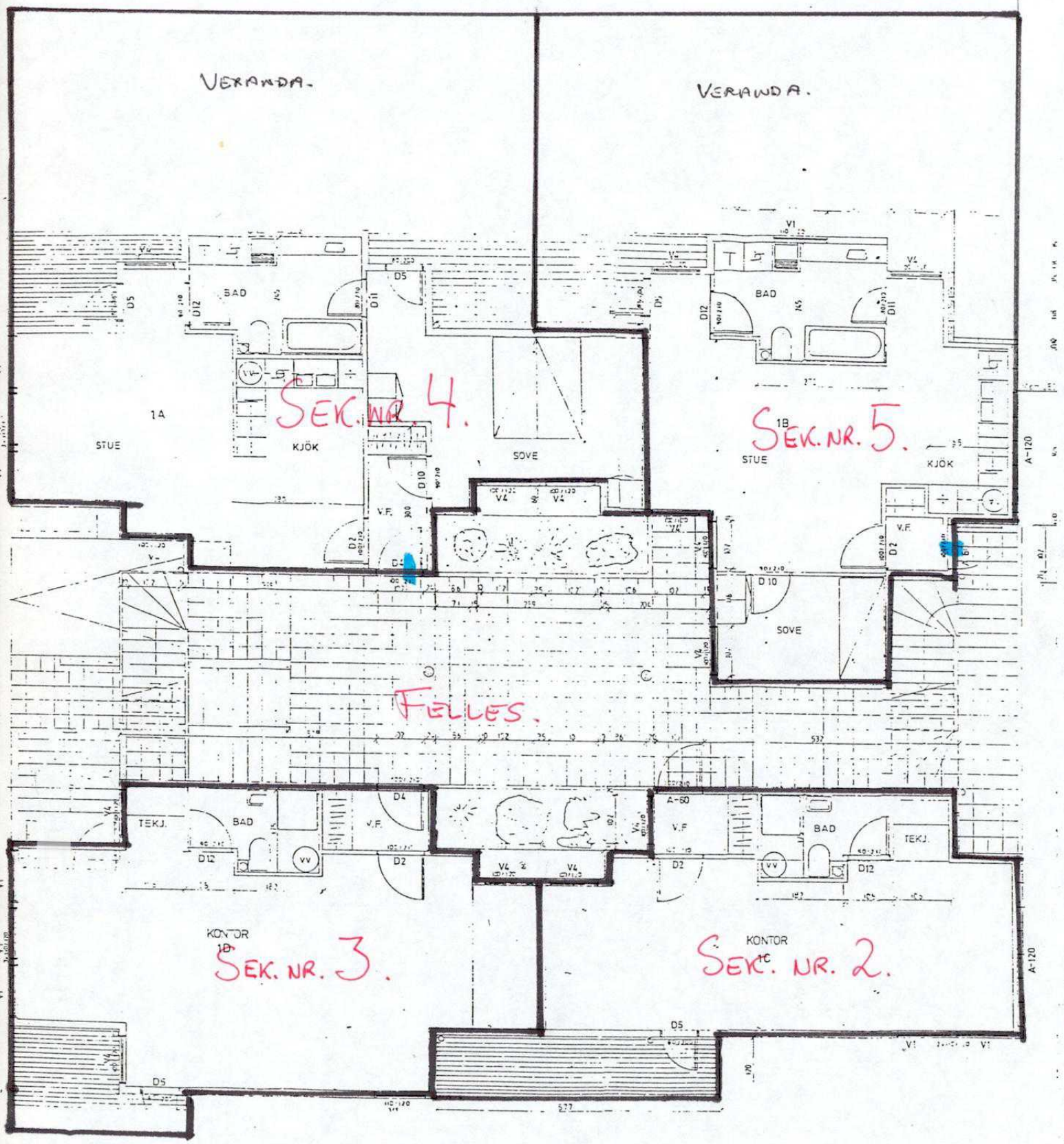
PLAN KJELLER MAOLAVEIEN 11.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989
Jnr. 2387 A. 511



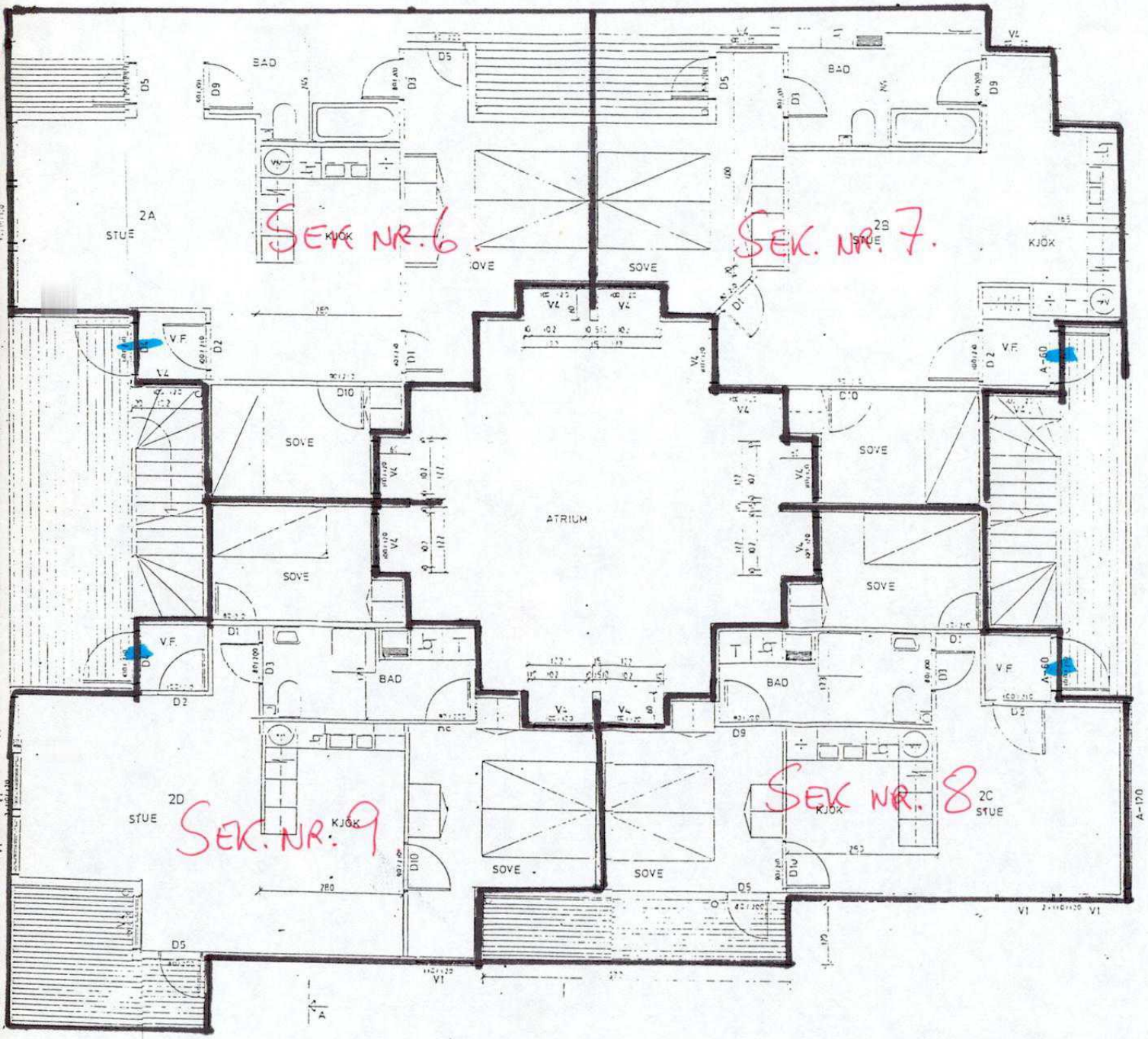
PLAN 1. ETG.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989
Jnr. 2357 A. 511



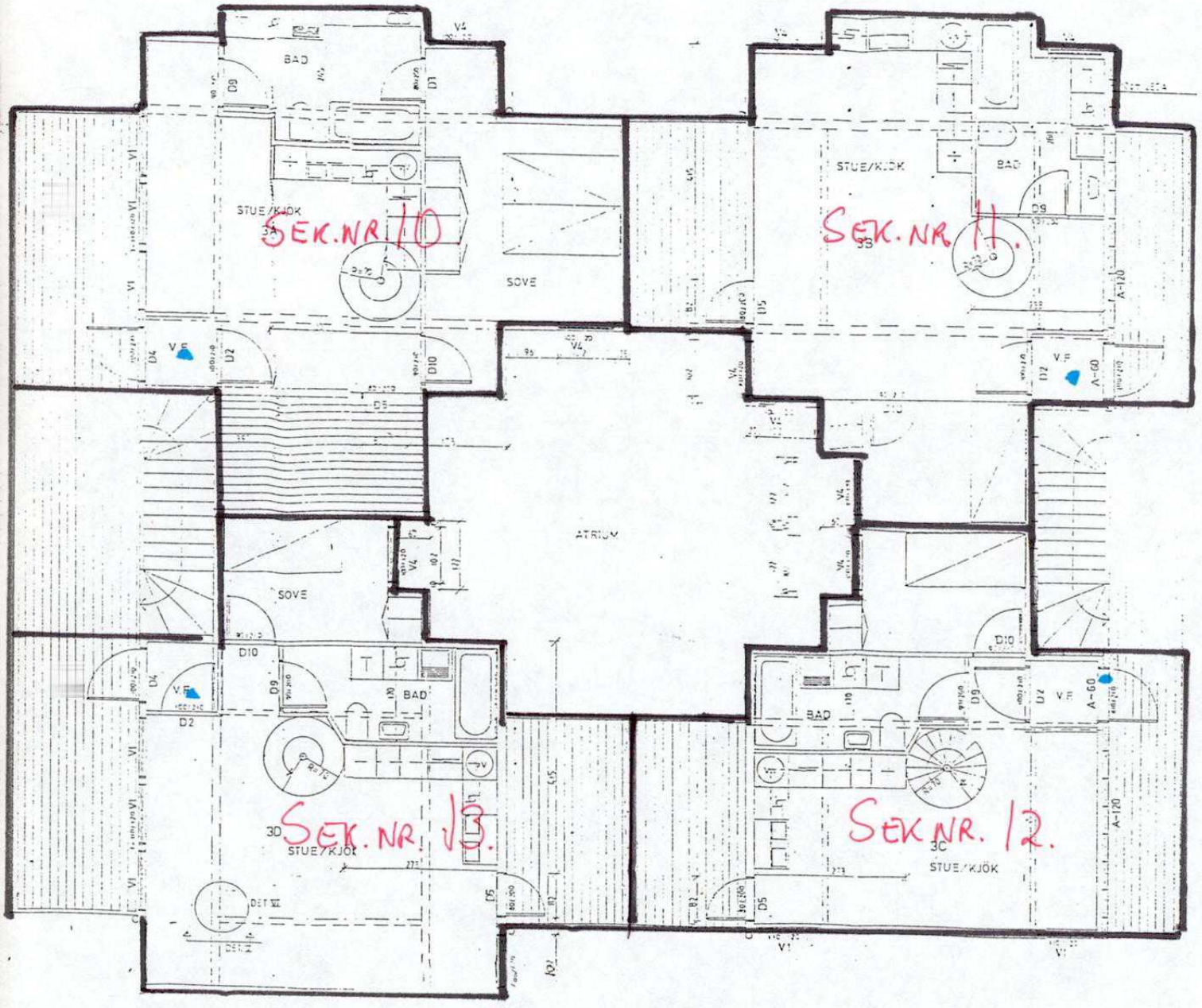
PLAN 2. etg. MADLAVEIEN 11.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989
Jnr. 2367A. 571



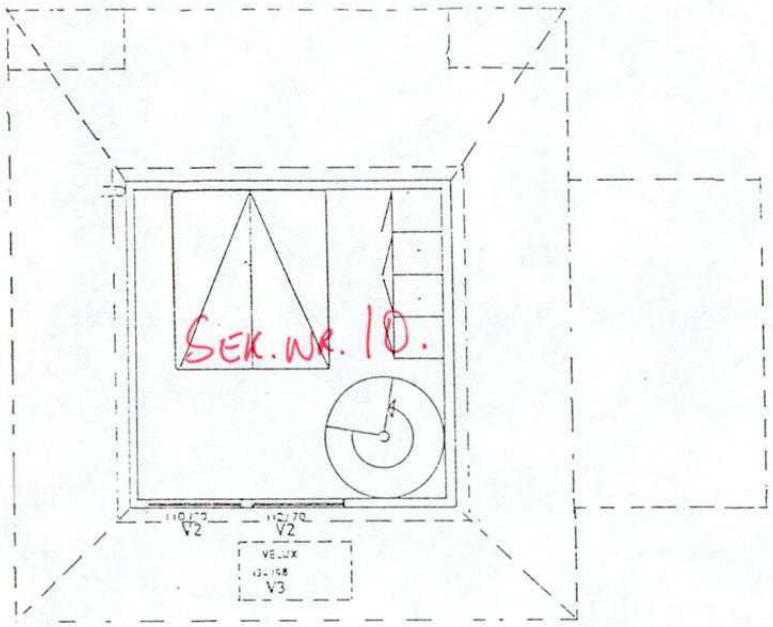
LOFTSPLAN 3ETG. MADLAVEIEN 11.

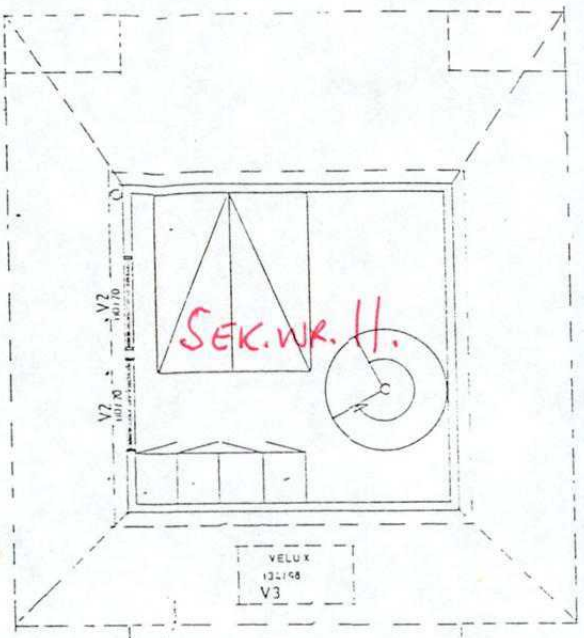
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989
Jnr. 2387 A. 511

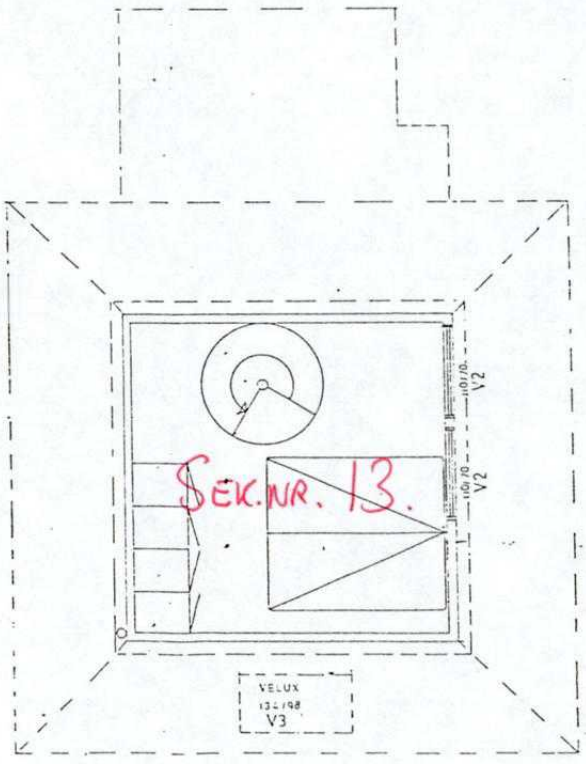


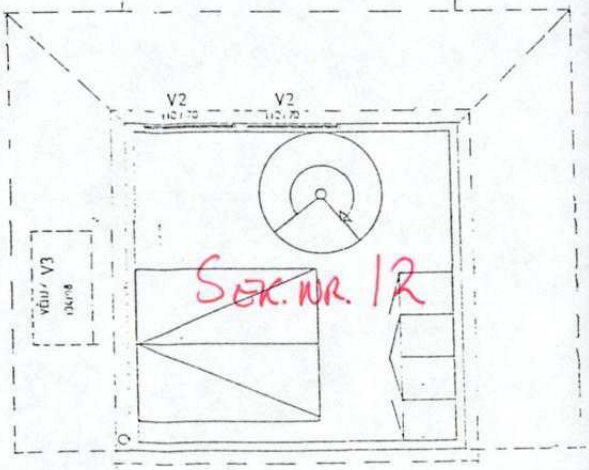
HEMSPLAN MADLAVEIEN 11.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989
Jnr. 2387 A. 511



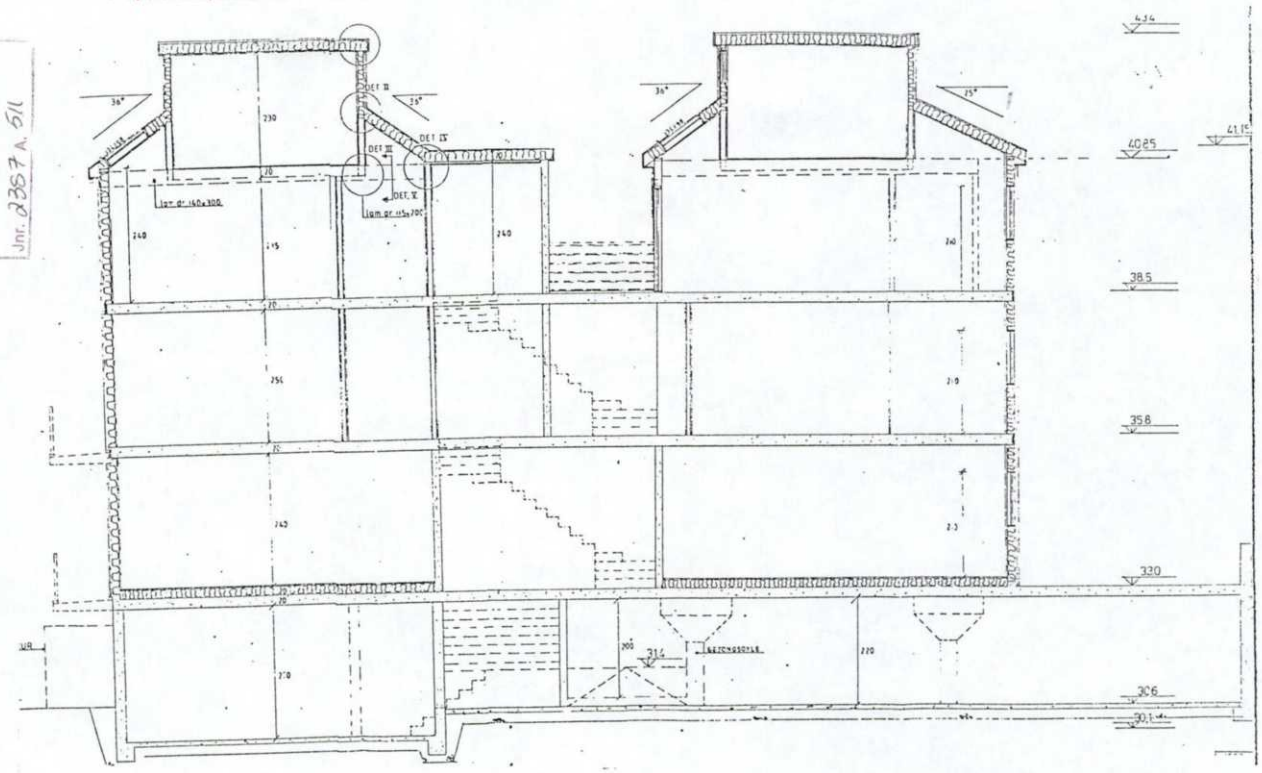



SNITT AA MAGLAVEIEN 11.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989
Jnr. 3367 A. 511



DAGBOKFØRT
89 1
07.09.89 16366
BYFOGDEN I
STAVANGER

# Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
1 SEPT. 1989
Jnr. 2387A. 571

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

**Dokumentet returneres til:**

| Navn | Adresse | Telefon |
|---|---|---|
| Byggefirma Gillestad A/S | 4050 SOLA | 65 10 99 |

**1. Eiendom**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Kommune |
|---|---|---|---|
| 56 | 1079 | | |
| Madlaveien 11 | | | STAVANGER |

**2. Hjemmelshaver**

| Navn | Fødselsnummer |
|---|---|
| Byggefirma Gillestad A/S | |

**3. Begjæring**

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

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

Undertegnede erklærer at

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

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

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

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

eller

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

eller

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

eller

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

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

**5. Tegninger m. v.**

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

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

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

Madlaveien 11 snr. 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12 og 13.
Oppmålingssjefen i Stavanger 6/9.89
e. f.

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:

**6. Fordelingsliste**

| Snr. | Formål | Brøk med nevner = | Snr. | Formål | Brøk med nevner= |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 |
| 1 | N | 7/100 | 21 | | |
| 2 | N | 7/100 | 22 | | |
| 3 | N | 7/100 | 23 | | |
| 4 | B | 8/100 | 24 | | |
| 5 | B | 7/100 | 25 | | |
| 6 | B | 8/100 | 26 | | |
| 7 | B | 8/100 | 27 | | |
| 8 | B | 8/100 | 28 | | |
| 9 | B | 8/100 | 29 | | |
| 10 | B | 8/100 | 30 | | |
| 11 | B | 8/100 | 31 | | |
| 12 | B | 8/100 | 32 | | |
| 13 | B | 8/100 | 33 | | |
| 14 | | | 34 | | |
| 15 | | | 35 | | |
| 16 | | | 36 | | |
| 17 | | | 37 | | |
| 18 | | | 38 | | |
| 19 | | | 39 | | |
| 20 | | | 40 | | |
| Sum teller skal stemme med nevner | | 1 | Sum teller skal stemme med nevner | | |

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

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

**7. Supplerende tekst**

Det er tildelt garasjeplass og boder til leilighetene i kjeller, og disse er merket med seksjonsnummer. Trappehusene og felles-rom er felles areal.

| Dato | Hjemmelshaver(ne)s underskrift |
|---|---|
| 14/8 - 1989 | for Byggefirma Gillestad A/S |
| Sted | |
| STAVANGER | |

Tinglysingsstempel

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Madlaveien 11, 4008 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 1079, Snr. 11, Stavanger kommune.

**Oppdragsnummer:**
301260115


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

**Saksbehandler:** Martin Soland Varhaug

**Telefon / Mobil:** 51 52 62 00 / 412 62 913

**E-post:** martin.soland.varhaug@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.

---