PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

LAGÅRDSVEIEN 104

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Lagårdsveien 104, 4011 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 56, bnr. 2386, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 03.06.2026 **Rapportdato:** 04.06.2026 **Oppdragsnr.:** 12301-3880 **Eiendomsverdi ref nr:** EV6756

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

Medlem av NITO

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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen
Uavhengig Takstingeniør
alex@rogalandtakstpartner.no
472 38 733

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Balkong i betong konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Badet er bygget som prefabrikert baderomskabin.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.
Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(baderomskabin).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Viftekonvektor.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.
Vannbåren varme til bad og viftekonvektor.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

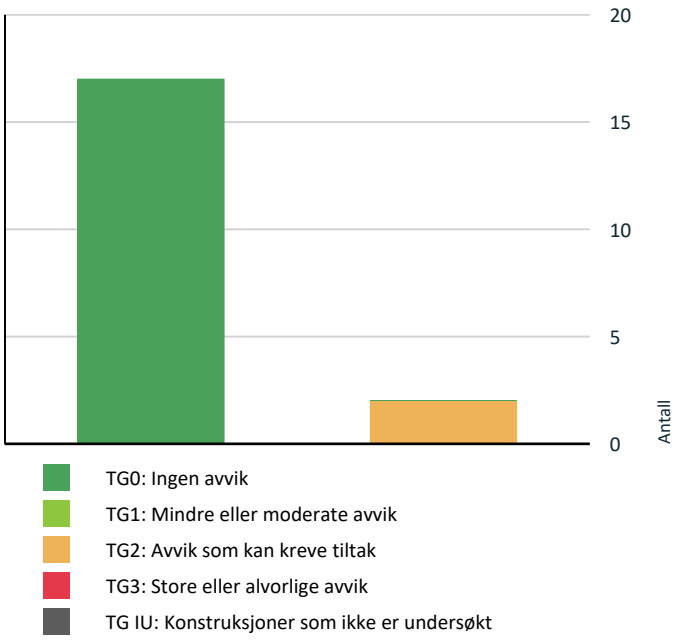
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2023

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

TG 0 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i betong konstruksjon.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt, forhold rundt sluk, og oppbygning i forhold til ventilering av konstruksjonen, ikke er kontrollert i rapporten.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: midl brukstillatelse(denne omhandler ikke avvik/mangler knyttet til våtrom).
Badet er bygget som prefabrikert baderomskabin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner(baderomskabin).
Det er benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre skadei hjørnet av platetopp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltra.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Viftekonvektor.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av varmepumpen/viftekonvektoren. For en teknisk gjennomgang av funksjon, varme effekt osv må egnet firma kontaktes.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme til bad og viftekonvektor.
Dette anlegget er ikke kontrollert videre av undertegnede, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt og at det ikke er gitt opplysninger om feil/mangler.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

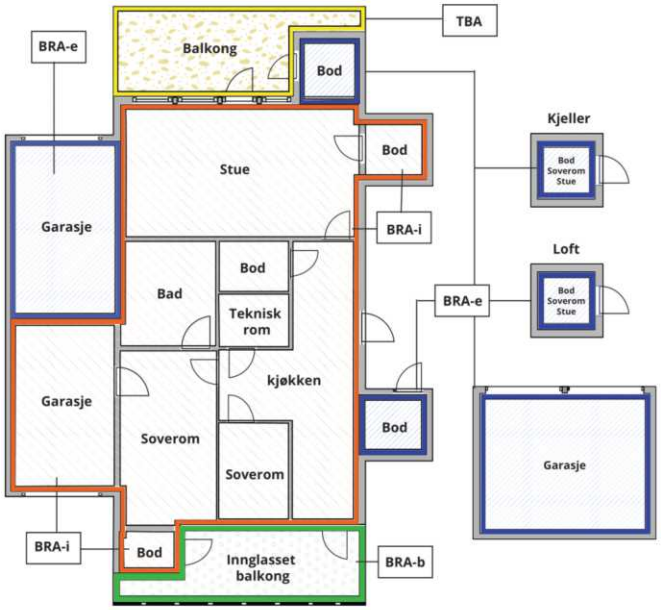
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	66			66	16
Underetasje		5		5	
SUM	**66**	**5**			**16**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, teknisk rom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: I forbindelse med nyoppføring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Mukantwali Rosin Karuhije	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	56	2386		11	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Lagårdsveien 104

Hjemmelshaver
Breivik Odd Arild, Karuhije Mukantwali Rosine Abizera

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende ved Paradis Stasjon.

Adkomstvei
Offentlig

Tilknytning vann
Kommunalt

Tilknytning avløp
Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	03.06.2026	Fremvist på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Midl brukstillatelse	04.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten. .

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260133
Addresse	Lagårdsveien 104		
Postnr.	4011	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Mukantwali Rosin Karuhije		
Selgers navn	Odd Arild Breivik		

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?

09/22

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

NSF forsikring

Polise/avtalenr.:

137815508

Våtrom

Initialer selger:
M R
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Byttet nisjedør

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Arbeid utført ved egeninnsats

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Liten skade i venstre hjørne på platetopp. Tuppen av venste hjørne ble knust. Platetoppen er ellers fullt fungerende og vi har ikke hatt noen problemer i etterkant.

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 03.06.2026

Signert av *Mukantwali Rosin Karuhije*

Signert av *Odd Arild Breivik*

Initialer selger:
M R
O A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Lagårdsveien 104, 4011 STAVANGER**	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307381**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **301028067**
Gårdsnummer **56**	Bruksnummer **2386**
Seksjonsnummer **11**	Bruksenhetsnummer **H0208**



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 **2023**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **67,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **66,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **79,64 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **72,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **6 072 kWh**

V E D T E K T E R

for

Sameiet Paradis Stasjon
org. nr. 931 762 486

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Paradis Stasjon er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.05.2023.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 44 gnr. 56, bnr. 2386 i Stavanger Kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkering (for de 14 seksjonene med parkeringsplass)

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 14 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 14 som tilleggsareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader
Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles pr. parkeringsplass i parkeringskjeller

Kostnader iht. punkt 4-4 «Felleskostnader» skal fordeles pr. parkeringsplass. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Regler om ro, orden og sikkerhet ved Sameiet Paradis Stasjon

(Ordensreglene)

Vedtatt på ekstra ordinært årsmøte 06.11.2025

Ordensreglene er gitt med hjemmel i Vedtekter for Sameiet Paradis Stasjon 3-2 (1) og Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 28 første ledd.

Kapittel I. Innledende bestemmelser (§§ 1 – 5)

§ 1. Ordensreglenes formål

Formålet med ordensreglene er å sikre at ro og orden holdes i sameiet, sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre, samt ivareta trivsel og sikkerhet i sameiet.

§ 2. Ordensreglenes virkeområde

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

§ 3. Ordensreglenes betydning i forhold til vedtekter og eierseksjonsloven

Ordensreglene slik de fremkommer i dette reglement, vil ved direkte motstrid vike for det som er bestemt i vedtektene.

Likt som første ledd gjelder dersom det oppstår motstrid med bestemmelser inntatt i eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 5. Det samme gjelder ved motstrid med annen gjeldende ufravikelig norsk lov.

§ 4. Definisjoner

I dette reglement menes med

a. ordensreglene: regler vedtatt av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 28
b. sameiet: Sameiet Paradis Stasjon
c. seksjonseier: hjemmelshaver til den enkelte eierseksjon
d. beboer: person med disposisjonsrett til en seksjon i eierseksjonssameiet
e. vedtektene: vedtekter vedtatt av årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 27

For øvrig vises det til legaldefinisjonene i eierseksjonsloven § 4.

§ 5. Vibbo

Vibbo er sameiets kommunikasjonsform. Beboere plikter å ta i bruk Vibbo, med mindre det tas skriftlig reservasjon, jf. eierseksjonsloven § 6 a første ledd annet punktum.

Kapittel II. Ro og orden (§§ 6 – 12)

§ 6. Alminnelig ro

Beboere ved sameiet oppfordres til å opptre hensynsfullt og begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

§ 7. Nattero

Det skal være nattero i tidsrommet 23:00 til 06:00.

Enhver plikter å avstå fra å spille høy musikk eller utføre annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis er egnet til å virke sjenerende på omgivelsene.

Støy som er forbudt etter annet ledd, kan tillates dersom det varsles god tid i forkant, senest 18:00 samme dag. Slikt varsel skal helst formidles via Vibbo, men som et minstekrav skal tilstøtende naboer varsles. Dog skal nattero alltid overholdes.

§ 8. Helligdagsfred

Enhver plikter å respektere helligdagsfreden. Det vises her til Lov om helligdagsfred (helligdagsfredloven) § 3 første ledd: «På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm».

Det bør bemerkes at som helligdag regnes også vanlige søndager, jf. helligdagsfredloven § 2 første ledd bokstav a.

§ 9. Støyende aktiviteter

Ved innflytting, modernisering, reparasjoner eller vedlikehold i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging eller lignende støy som er egnet til å virke forstyrrende på naboene, bør naboer varsles.

Støy som nevnt i første ledd tillates likevel bare i tidsrommet mellom 07:00 og 20:00 på hverdager, og i tidsrommet 10:00 til 18:00 på lørdager.

§ 10. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, herunder fellesarealene.

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere, foruten om på anviste plasser slik som sykkelparkering.

Mat eller annet som er egnet til å tiltrekke skadedyr skal ikke legges utendørs.

§ 11. Avfallshåndtering

Nedgravde avfallscontainere er kun beregnet for husholdningsavfall. Avfall skal sorteres og kastes i respektive containere. Det vises til Stavanger kommunes gjeldende regler og retningslinjer for kildesortering.

Brukere av avfallscontainere skal påse at avfall ikke setter seg fast i søppelsjakten, herunder skal eksempelvis pizzaesker brettes slik at de ikke setter seg fast. Større gjenstander og papp bør komprimeres så lang dette er mulig.

Avfall skal ikke settes utenfor containerne. Dersom en container er full, er beboere ansvarlig for å oppbevare eget avfall på egnet område frem til containerne er tømt. I ingen tilfeller skal avfall oppbevares på fellesarealer. Styret bør varsles slik at tømming kan etterlyses.

§ 12. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. vedtektene 3-2 (2).

Dyreeier er ansvarlig for at avføring ikke blir liggende på sameiets tomt.

Kapittel III. Bruk, tilsyn og vedlikehold (§§ 13- 18)

§ 13. Bruk av seksjonen

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. vedtektene 3-1 (3) og eierseksjonsloven § 25 annet ledd.

§ 14. Utleie og overdragelse

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jf. vedtektene 2-1 (3) og eierseksjonsloven § 24 syvende ledd.

Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i første ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Seksjonseier er ansvarlig for at leietakere gis tilgang til Vibbo.

§ 15. Vedlikehold

Vedlikehold skal skje i samsvar med vedtektene 5-1, samt eierseksjonsloven § 32

§ 16. Ventilasjonsfilter

Beboere bør skifte ventilasjonsfilter i henhold til anbefalinger fra produsent.

§ 17. Kjøkkenventilator

Beboere plikter å skifte kullfilter i kjøkkenventilator så ofte at det ikke oppstår fare for brann.

§ 18. Rister ved dører

Rister ved den enkelte seksjons inngangsdør og terrassedør skal holdes rene slik at de ikke tettes.

Det skal ikke helles vann i ristene omtalt i første ledd, uten at dette er avklart med samtlige beboere som bor direkte under. Dette skyldes at ristenes utforming medfører at vann og smuss forplanter seg nedover i bygningen, og medfører således en ulempe for beboere, jf. eierseksjonsloven § 25 annet ledd.

Kapittel IV. Kjøring og parkering (§§ 19 – 20)

§ 19. Motorisert ferdsel

Motorisert ferdsel på og rundt sameiets tomt skal skje i henhold til annet ledd.

Enhver skal ferdes hensynsfullt og være aktpågivende og varsom så det ikke kan oppstå fare eller voldes skade og slik at annen trafikk ikke unødig blir hindret eller forstyrret.

§ 20. Parkering

Med parkering menes enhver hensetting av kjøretøy, selv om føreren ikke forlater det. Unntatt er kortest mulig stans for av- eller påstigning eller av- eller pålessing, jf. forskrift om kjørende og gående trafikk § 1 bokstav k.

All parkering utenom på oppmerket plass i parkeringsanlegget under bygget, er forbudt.

Kapittel V. Brannforebygging (§§ 21 – 24)

§ 21. Brannforebygging

Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.

Enhver plikter ved brann, eksplosjon eller annen ulykke straks å underrette de som er utsatt for fare og ved behov varsle nødalarmeringssentral. Det samme gjelder ved overhengende fare for en slik hendelse.

Enhver som oppholder seg nær en brann, eksplosjon eller annen ulykke plikter etter evne å gjøre det som er mulig for å begrense skadevirkningene.

Seksjonseier og beboere er solidarisk ansvarlig for å påse at det er minst ett fungerende brannslukningsapparat i sin seksjon.

Bruk av kullgrill i sameiet er forbudt.

§ 22. Branninstruks

Enhver beboer plikter å gjøre seg kjent med innholdet i branninstruksen.

§ 23. Brannvarslingsanlegg

Enhver beboer plikter å gjøre seg kjent med betjeningen av brannvarslingssentralen lokalisert ved sykkelparkering ved hovedinngangen.

§ 24. Kontakte brannvesen

Enhver som har utløst brannalarmen skal ringe 110 umiddelbart og holde dialog med 110 mens alarmen avklares.

Alle fakturaer for unødvendige utrykninger fra Rogaland Brann og Redning IKS som sameiet mottar, vil bli viderefakturert til den ansvarlige seksjonen som har utløst alarmen.

Kapittel VI. Sluttbestemmelser (§§ 25 – 27)

§ 25. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene som fremkommer i dette reglementet, er å anse som mislighold av seksjonseiers plikter.

Brudd på ordensreglementet er følgelig regulert av eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

§ 26. Endring av ordensreglene

Viser erfaring at noen del av dette ordensreglement bør forandres, skal forslag derom fremsettes før årsmøtet. Det tilkommer årsmøtet å bestemme om den foreslåtte endring bør finne sted eller ei.

En således vedtatt endring av ordensreglementet, er gjeldende fra det tidspunkt som nevnt i § 27.

§ 27. Ikrafttredelse

Ordensreglementet trer i kraft fra det tidspunkt det er vedtatt av årsmøtet, og er gjort tilgjengelig på Vibbo.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1025
SAMEIET PARADIS STASJON

Velkommen til årsmøte i SAMEIET PARADIS STASJON

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. mars kl. 12:00 og lukker 28. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1025

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET PARADIS STASJON

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Jonas Saue Almås som møteleder.

Forslag til vedtak

Jonas Saue Almås er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Susanne Vikøren Thoreby og Lena Cathrin Johansen er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1025 Sameiet Paradis Stasjon - Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 1025 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Turid Gundersen Hillstad

  I forrige periode har Anne Turid vist solid engasjement for både drift, vedlikehold og utvikling av eiendommen vår.

  Anne Turid møter godt forberedt, bidrar konstruktivt i diskusjoner og er opptatt av løsninger som ivaretar både fellesverdier og bomiljø. Hun viser initiativ og bidrar aktivt med praktiske oppgaver i hverdagen.

Kontinuitet i styret er viktig, særlig i arbeidet med langsiktige vedlikeholdsplaner og oppfølging av pågående saker. Det vil derfor være en fordel for sameiet at Anne Turid gjenvelges.

- Catherine Nabacwa

  Catherine har desidert lengst erfaring i styret og har vært med siden sameiets etablering. Hun har derfor en unik kunnskap om sameiets økonomi, drift og vedlikehold, samt bakgrunnen for viktige beslutninger som er tatt gjennom årene. Denne historiske innsikten er svært verdifull i styrearbeidet, særlig når vi står overfor nye vurderinger og prioriteringer.

  Kontinuitet i styret er viktig for å sikre stabil og forutsigbar drift, og hennes erfaring gir trygghet i det videre arbeidet. Det vil være en klar fordel for sameiet at Catherine gjenvelges.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT 2025-2026

Sameiet Paradis Stasjon

1 Innledning

Styret legger med dette frem årsrapport for perioden 2025-2026. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, økonomi og planer for kommende periode.

Styret har i perioden bestått av:

• Styreleder: Jonas Saue Almås

• Styremedlem: Anne Turid Gundersen Hillstad

• Styremedlem: Catherine Nabacwa

Året har vært preget av arbeid med å sikre gode driftsavtaler, styrke brannsikkerheten og håndtere enkelte uforutsette hendelser. Styret har hatt fokus på kostnadskontroll, stabil drift og et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

2 Styrets arbeid

2.1 Administrasjon

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter og behandlet totalt 40 saker. I tillegg har det vært løpende dialog per e-post og telefon ved behov.

Arbeidet har i hovedsak vært knyttet til drift, vedlikehold, oppfølging av leverandører, økonomi og håndtering av enkeltsaker fra beboere.

Styret har samarbeidet tett med forretningsfører og øvrige leverandører for å sikre forsvarlig og effektiv drift av sameiet.

2.2 Kommunikasjon

Styret har informert beboerne gjennom:

• Vibbo

• Oppslag i oppganger ved behov

Styret har hatt fokus på å gi tydelig og rask informasjon ved hendelser som påvirker beboerne, som servicearbeid, uforutsette hendelser og informasjon fra byggeledelsen ved «The Box».

Vi oppfordrer beboerne til å ta kontakt ved spørsmål eller innspill, fortrinnsvis via Vibbo. God dialog bidrar til et bedre bomiljø.

2.3 Vedlikeholdsarbeid

Følgende vedlikeholdsarbeid er gjennomført i perioden:

• Kontroll og service av brannvarslingsanlegg

• Kontroll og service av sprinkleranlegg

• Kontroll og service av heisen

Regelmessig kontroll av brann- og sikkerhetsanlegg er avgjørende for å ivareta sikkerheten til alle beboere og for å oppfylle lovpålagte krav. Dette bidrar også til å redusere risiko for større kostnader på sikt.

2.4 Leverandører og tjenestetilbud

Styret har i perioden:

• Byttet leverandør av gartnertjenester fra SopiHop til Flotte Randaberg

• Inngått ny avtale om vaktmestertjenester med Flotte Randaberg

• Inngått avtale om service og vedlikehold av sprinkleranlegg med Scan VVS

• Inngått ny avtale om parkeringsregulering med Rogaland Parkering

• Fått levert to omganger med filter til ventilasjonsanlegget i henhold til vedlikeholdsplan fra GB Ventilasjon

Avtalene som har gått sin gang:

• Serviceavtale heis

• Serviceavtale brannvarslingsanlegg

Endringene og reforhandlingene er gjort for å sikre bedre kvalitet på tjenestene, tydeligere oppfølging og mer kostnadseffektive avtaler.

Styret har hatt særlig fokus på å samle flere tjenester hos samme leverandør der det er hensiktsmessig, for å forenkle oppfølging og forbedre responstid. Dette gir bedre oversikt, tydeligere ansvarsforhold og mer effektiv oppfølging av driften.

2.5 Spesielle hendelser

I løpet av perioden har sameiet opplevd enkelte uforutsette hendelser:

• Innbrudd i postkasser

• Lekkasje fra sprinkleranlegg

• Hærverk på låser ved bod og hovedinngang

Styret har fulgt opp sakene fortløpende i samarbeid med relevante leverandører. Tiltak er iverksatt for å begrense skadeomfang og redusere risiko for gjentakelse.

Selv om slike hendelser er uheldige, har de blitt håndtert raskt og strukturert, og styret har hatt fokus på forebyggende tiltak der det har vært mulig.

2.6 Beboeraktiviteter

Det har blitt arrangert:

• Dugnad 13. mai 2025

• Kontroll av brannsikkerhet i samarbeid med Norsk Brannvern

Styret takker alle som har bidratt. Slike tiltak er viktige både for vedlikehold og for å styrke fellesskapet i sameiet.

3 Økonomisk oversikt

3.1 Kommentarer til årsregnskapet

Årsregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 233 288.

Sameiets samlede driftsinntekter utgjorde kr 963 941, mens totale driftskostnader var kr 758 851. I tillegg hadde sameiet finansinntekter på kr 28 197, hovedsakelig renteinntekter fra bankinnskudd.

Sameiets økonomi vurderes som stabil og solid, med god likviditet. Per 31.12.2025 hadde sameiet omløpsmidler på kr 1 146 496, hvorav kr 805 427 står på sparekonto. Opptjent egenkapital utgjør kr 1 070 398.

Driftskostnadene i 2025 var høyere enn året før, særlig innen:

• Drift og vedlikehold (kr 236 539 mot kr 130 843 i 2024)

• Forsikring

• Energi/fyring

Økningen innen drift og vedlikehold skyldes blant annet kostnader knyttet til elektroarbeid, utvendig anlegg, heis, brannsikring og ventilasjonsanlegg. Økningen må ses i sammenheng med nødvendige vedlikeholdstiltak og forebyggende arbeid som bidrar til å redusere fremtidig risiko og større kostnader.

Energikostnadene (kr 127 955) består av både elektrisk energi og fjernvarme.

Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og bevisst prioritering av nødvendige vedlikeholdstiltak.

3.2 Budsjett og økonomiske planer

Budsjettet for 2026 legger opp til noe høyere vedlikeholdskostnader, blant annet knyttet til planlagt og forebyggende arbeid.

Styret vil i kommende periode:

• Vurdere behovet for behandling av terrassebordene på felles takterrasse

• Følge opp utviklingen i energikostnader og forsikringspremier

• Vurdere behovet for eventuelle justeringer i felleskostnadene for å sikre langsiktig økonomisk balanse, dersom kostnadsutviklingen tilsier det.

Målet er å opprettholde en sunn egenkapital og sikre forutsigbar økonomi for beboerne.

4 Framtidsplaner

I kommende periode vil styret ha særlig fokus på:

• Videre oppfølging av nye leverandøravtaler

• Forebyggende vedlikehold for å redusere fremtidige kostnader

• Oppfølging av sikkerhetstiltak

• God og tydelig kommunikasjon med beboerne

• Redusere antallet uønskede brannalarmer gjennom informasjon og forebyggende tiltak

Styret vil arbeide for en stabil økonomi og et trygt og attraktivt bomiljø. Styret vil videre arbeide med langsiktig vedlikeholdsplanlegging for å sikre forutsigbarhet og bærekraftig drift over tid.

5 Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet i perioden og oppfordrer alle til å komme med innspill og forslag.

Stavanger, 23.02.2026

SAMEIET PARADIS STASJON
ORG.NR. 931762486, KLIENTNR. 1025

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	946 704	946 704	955 000	991 000
Parkering	8	8 400	8 400	0	0
Ladeinntekter elbil		8 837	15 967	0	5 000
Andre inntekter		0	40 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**963 941**	**1 011 071**	**955 000**	**996 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 778	-27 327	-32 280	0
Styrehonorar	4	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-9 000	-20 038	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-67 760	-65 155	-69 000	-72 105
Konsulenthonorar		-3 906	-1 091	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-236 539	-130 843	-120 001	-306 780
Forsikringer		-99 468	-72 066	-96 000	-111 000
Kommunale avgifter	7	-11 273	-18 848	-20 000	-15 000
Parkering	8	-4 188	-4 188	0	0
Energi/fyring	9	-127 955	-114 260	-88 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-52 272	-52 272	-52 272	-53 840
Andre driftskostnader	10	-28 712	-40 884	-154 000	-72 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-758 851**	**-626 971**	**-744 553**	**-838 965**
DRIFTSRESULTAT		**205 090**	**384 099**	**210 447**	**157 035**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 197	20 302	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**28 197**	**20 302**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**233 288**	**404 401**	**210 447**	**157 035**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		233 288	404 401		

SAMEIET PARADIS STASJON
ORG.NR. 931762486, KLIENTNR. 1025

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		261	9 962
Forskuddsbetalte kostnader		96 942	77 287
Andre kortsiktige fordringer		0	2 334
Driftskonto OBOS-banken		243 866	27 702
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 620
Sparekonto OBOS-banken		805 427	771 236
SUM OMLØPSMIDLER		**1 146 496**	**890 141**
SUM EIENDELER		**1 146 496**	**890 141**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 070 398	837 111
SUM EGENKAPITAL		**1 070 398**	**837 111**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 442	11 194
Leverandørgjeld		51 656	37 603
Skyldige offentlige avgifter		0	2 932
Annen kortsiktig gjeld		0	1 302
SUM KORTSIKTIG GJELD		**76 098**	**53 030**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 146 496**	**890 141**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.02.2026
Styret i Sameiet Paradis Stasjon

Jonas Saue Almås /s/ Catherine Nabacwa /s/ Anne Turid Gundersen Hillstad /s/

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET PARADIS STASJON

Organisasjonsnummer: 931762486
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 25. mars kl. 12:00 til 28. mars kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår styreleder Jonas Saue Almås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jonas Saue Almås er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Susanne Vikøren Thoreby og Lena Cathrin Johansen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

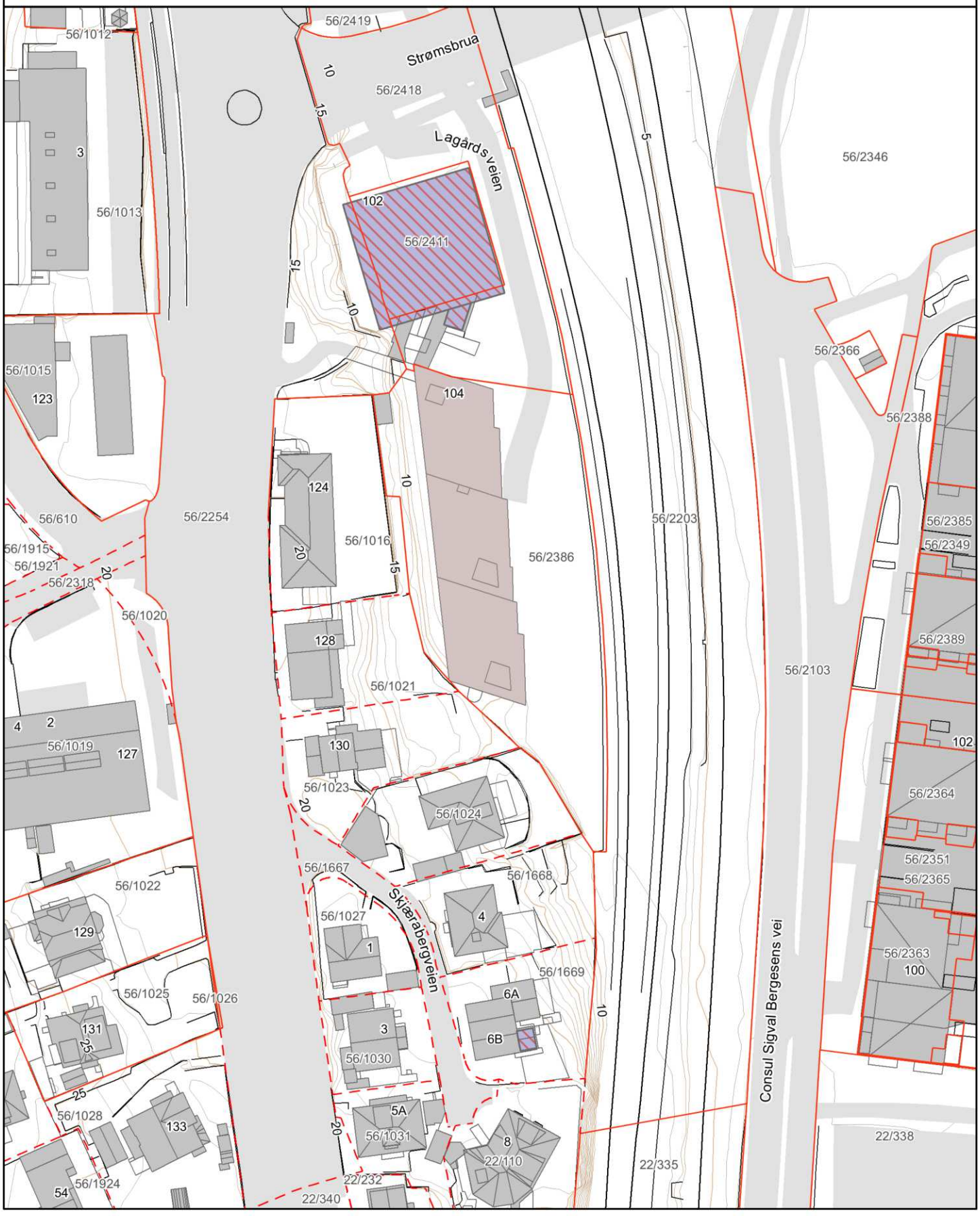
Følgende ble valgt:
Anne Turid Gundersen Hillstad (14 stemmer)
Catherine Nabacwa (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Turid Gundersen Hillstad
Catherine Nabacwa

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2386/0/11
Dato: 2026-05-22
Målestokk: 1:1,000

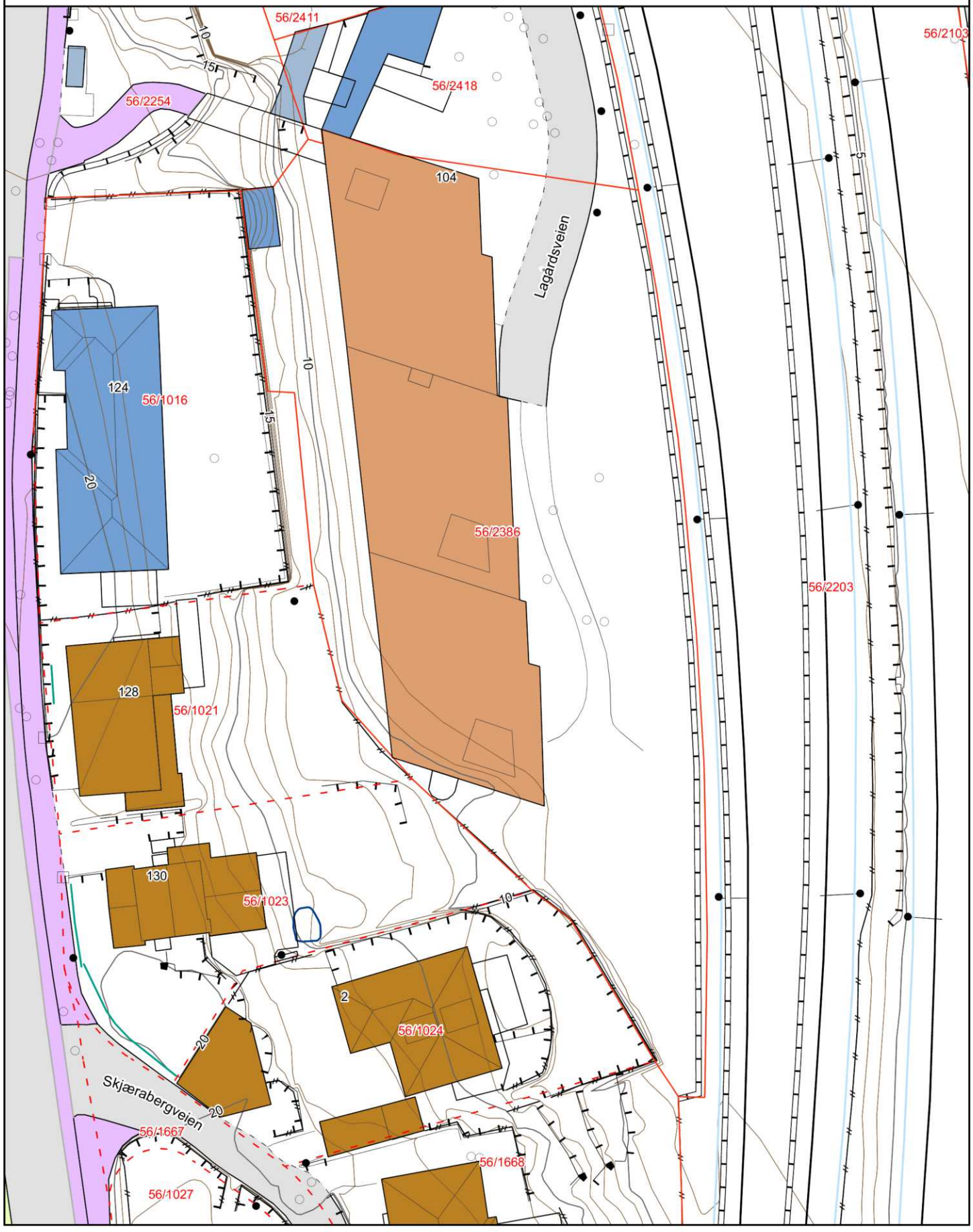
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Lagårdsveien 104, 4011 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/56/2386/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2686 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.05.2026



Matrikkelkart

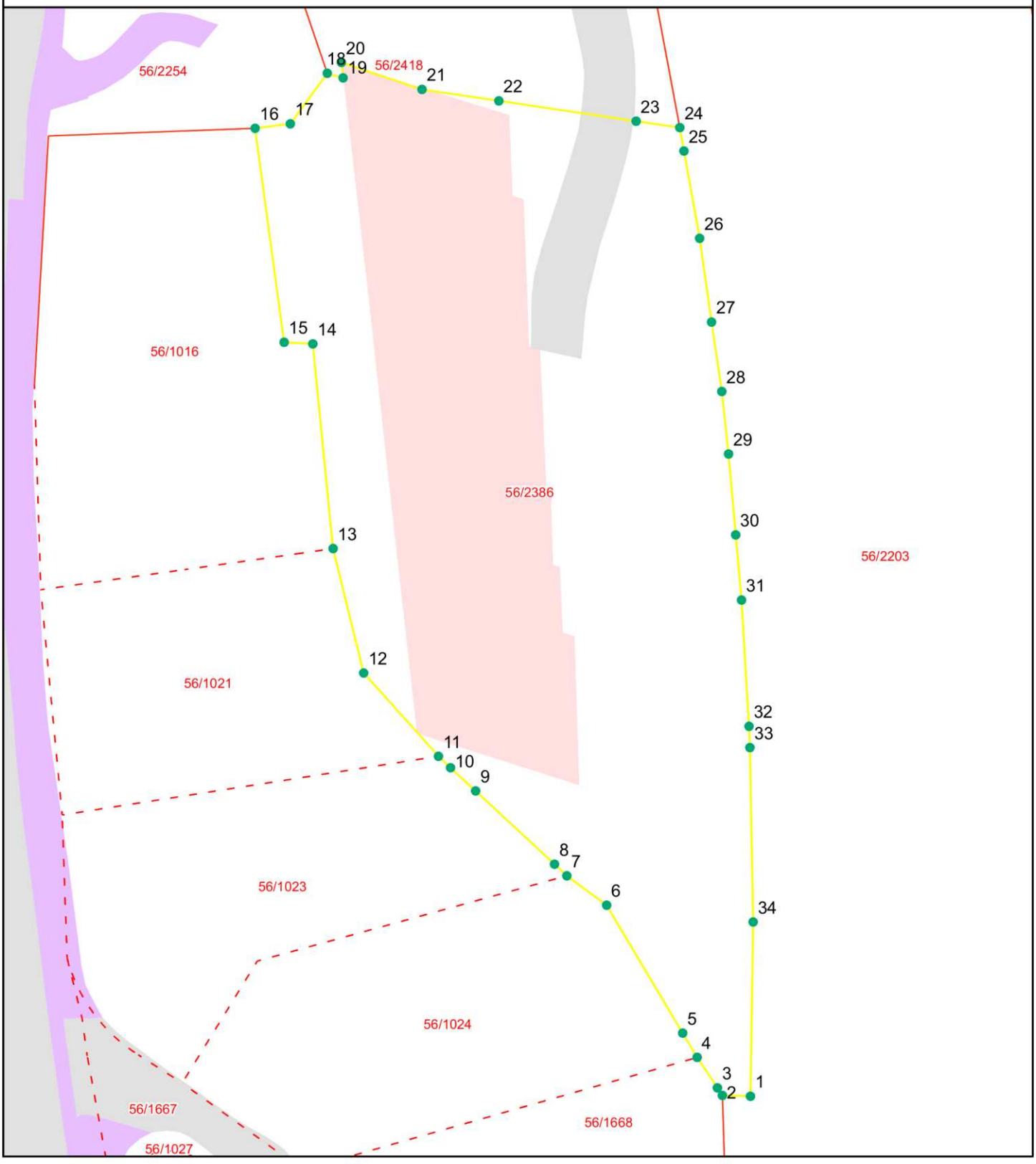
Adresse: **Lagårdsveien 104, 4011 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/56/2386/0/11**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2686 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.05.2026

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: 2686 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6539434.75	312692.76	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	2.6	0
2	6539434.83	312690.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.84	0
3	6539435.53	312689.71	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.39	0
4	6539438.34	312687.84	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.61	0
5	6539440.58	312686.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.77	0
6	6539452.38	312679.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.58	0
7	6539455.09	312675.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.57	0
8	6539456.16	312674.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	9.96	0
9	6539462.92	312667.4	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	10	3.16	0
10	6539465.06	312665.09	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	1.54	0
11	6539466.11	312663.97	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.36	0
12	6539473.8	312657.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.86	0
13	6539485.28	312654.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.03	0
14	6539504.16	312652.38	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.66	0
15	6539504.31	312649.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.98	0
16	6539524.05	312647.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.29	0
17	6539524.46	312650.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.8	0
18	6539529.13	312653.71	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.53	0
19	6539528.7	312655.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	1.44	0
20	6539530.12	312655.01	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	7.87	0
21	6539527.63	312662.45	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	7.19	0
22	6539526.58	312669.54	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	12.85	0
23	6539524.7	312682.21	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	4.09	0
24	6539524.11	312686.24	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	2.2	0
25	6539521.95	312686.62	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	8.2	0
26	6539513.9	312688.07	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	7.83	0
27	6539506.17	312689.17	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	6.49	0
28	6539499.77	312690.12	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	5.82	0
29	6539494	312690.74	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	7.51	0
30	6539486.54	312691.4	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	6.05	0

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2686 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6539480.53	312691.94	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	11.71	0
32	6539468.88	312692.63	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	1.97	0
33	6539466.92	312692.71	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	16.14	0
34	6539450.83	312693.01	Ikke spesifisert	Umerket	Tatt fra plan	13	16.13	0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Sweco Norge AS
Postboks 80 Skøyen
0212 OSLO

Dato: 29.06.2023
Saksnummer: 20/21574-56
Deres ref.: Erik Kyvig

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 56/2203 - boligblokk felt C

Byggestedsadresse	Eiendommen 56/2203/5/0 har ikke adresse.
Ansvarlig søker	Sweco Norge AS
Tiltakshaver	Paradis Stasjon Bolig AS
Tiltaksklasse	3

Vi viser til søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 08.06.2023.

Det er gitt midlertidig dispensasjon fra TEK17 § 12-14 første ledd bokstav d) og h), og andre ledd bokstav d, for rømningstrappen, frem til 31.08.2023
Det er gitt midlertidig dispensasjon fra § 6 (6) andre punktum i bestemmelsene til reguleringsplan 2655P, for gangforbindelse fra felt C til kvartalslekeplass, frem til 01.07.2028.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtak om midlertidig brukstillatelse er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, tredje ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 02.03.2022 og endringstillatelser datert 21.10.2022 og 16.12.2022. Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Send inn søknad om ferdigattest
I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at mangler angitt i søknad og/ eller registrert ved tilsyn er utført:

1. Midlertidig sikring av glass i kommunikasjonsvei, erstattes med permanent merking.
2. Terskel fra leilighet og ut til terrassen er i tråd med TEK17 § 12-13 tredje ledd bokstav c).
3. Midlertidig sikring av rekkverk på balkonger, svalganger og takterrasser, erstattes med permanent rekkverk.

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til **01.12.2024**.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaker se her

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef

Anna G. S. Berthelsen
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:
Paradis Stasjon Bolig AS, Postboks 829 Sentrum4005 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	26.05.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	56	Bnr:	2386	Fnr:		Snr:	11
Adresse:	Lagårdsveien 104						

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:	Felles for sameiet	

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

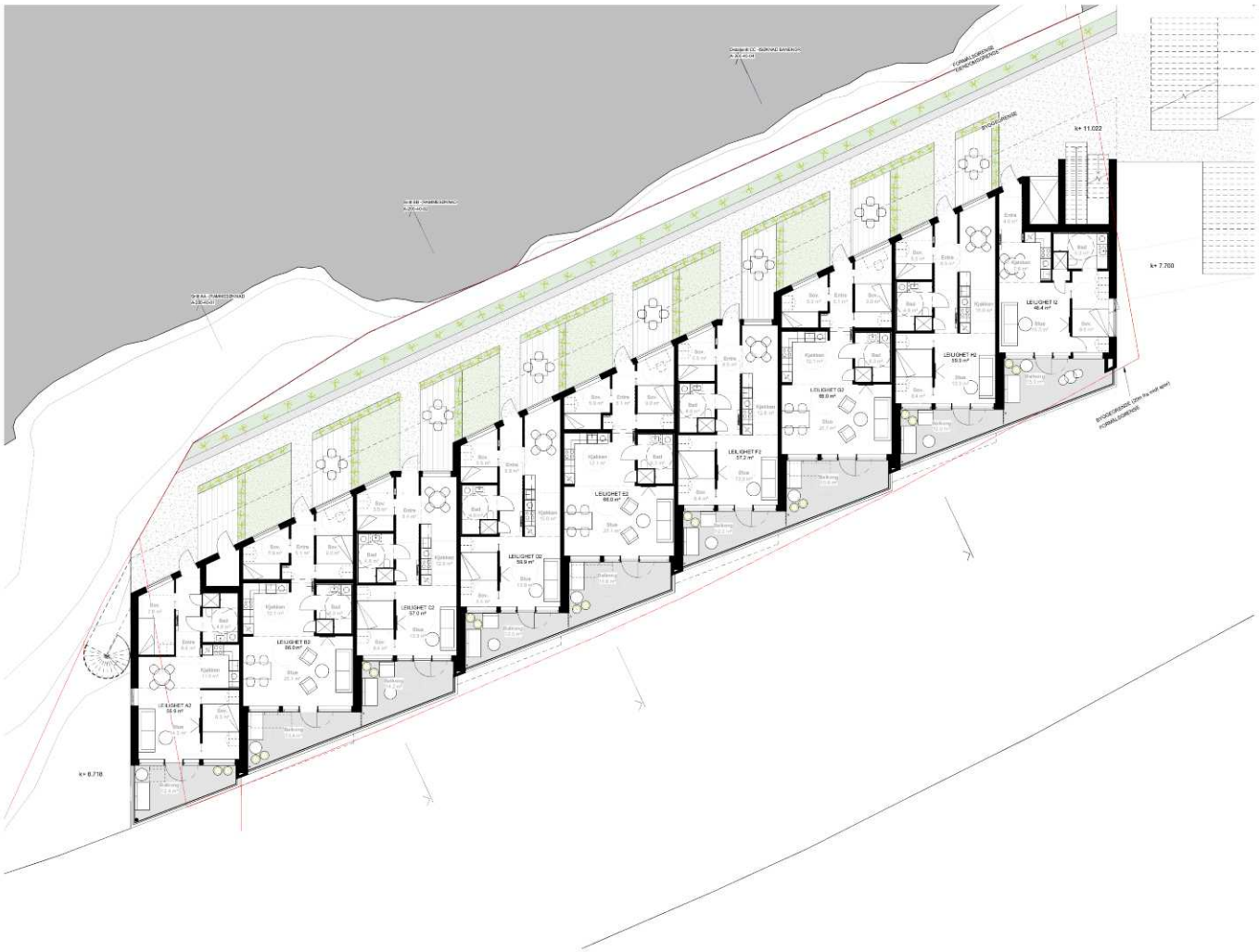
Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

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.



Målestokk: 1 : 100	Tegningsnr: A-200-20-02	Rev:	

GMLARDI + HELLSTEN ARKITEKTER

Prosjektgruppe:
RAMMESØKNAD
Kvt 3kv/4/5

Prosjektnavn:
Terrassehus Felt C
Palatia

Prosjektnr: 2002

Tegningsnavn:
RAMMESØKNAD

Tegningsnr:
Plan 2

Dato:	Tegnet av:	Kontrollert av:	Format:
17/01/22	PR	EH	A1

Målestokk: 1 : 100

Tegningsnr: A-200-20-02

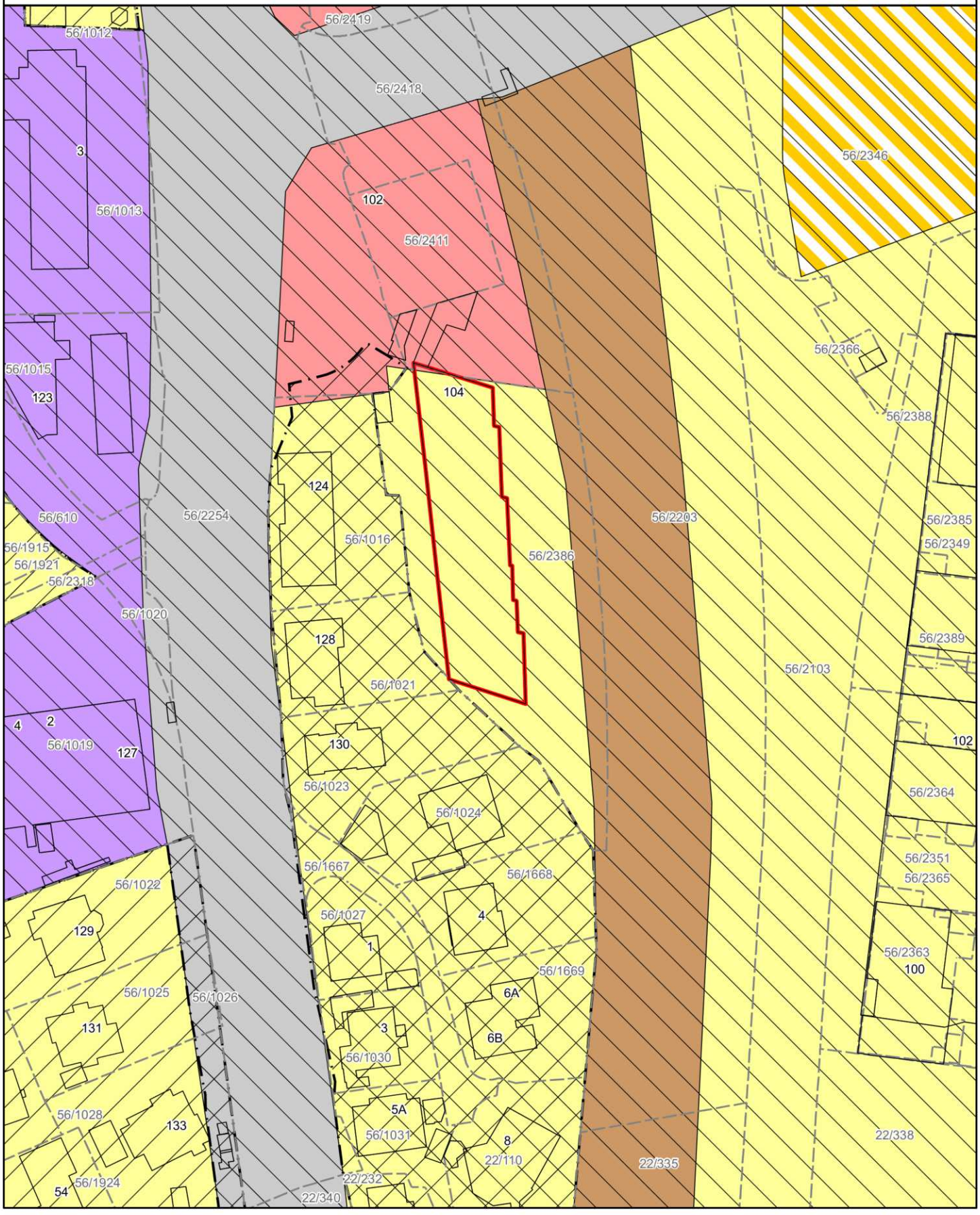
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2386/0/11
Dato: 2026-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2386/0/11
Dato: 2026-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 116K
Ikrafttredelsesdato: 19.9.2005

Stavanger kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2386/0/11
Dato: 2026-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2655,275,2461P
Ikrafttredelsesdato: 24.3.1941,9.12.2019,4.2.2013

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 56/2386/0/11
Dato: 2026-05-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2860,2623,2832
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	56	**Bruksnr**	2386	**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 arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	116K
Navn	Kommunedelplan for Paradis - Hillevåg
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/19/2005 00:00:00
Bestemmelser	116K.pdf,REVIDERTE RETNINGSLINJER FOR REKKEFØLGETILTAK I HILLEVÅG.pdf
Delarealer	

Areal	2306.1 kvm
Omrnavn	P6
Oplareal	130 - Erverv

Areal	380.26 kvm
Omrnavn	H46
Oplareal	650 - Jernbaneareal

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	0.0 kvm
Hensynsonenavn	H570_8
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø

Areal	2686.43 kvm
Hensynsonenavn	H410_2
Kpinfrastruktur	410 - Krav vedr. infrastr.

Areal	2302.11 kvm
Omrnavn	B87
Kparealformal	Boligbebyggelse

Areal	378.89 kvm
Omrnavn	BAN3
Kparealformal	Bane

Areal	5.42 kvm
Omrnavn	o_T152
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2461P
Navn	Felt G, I og deler av J3 og Tr3
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/04/2013 00:00:00
Bestemmelser	2461P bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	13.56 kvm
Feltnavn	f_V3
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Id	275
Navn	Reguleringsplan for Lagårdsveien - Jernbanen.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/24/1941 00:00:00
Bestemmelser	275.pdf, Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	45.83 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	2655
Navn	Detaljregulering for et område ved Paradis stasjon.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/09/2019 00:00:00
Bestemmelser	2655 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	f_RE
Rparealformal	1550 - Renovasjonsanlegg
Areal	220.02 kvm
Feltnavn	f_GT_4
Rparealformal	2014 - Gatetun
Areal	354.91 kvm
Feltnavn	f_BUT_2
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	SBG_2
Rparealformal	2029 - Annen banegrunn, grøntareal
Areal	1208.67 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker
Areal	843.24 kvm
Feltnavn	f_BUT_1
Rparealformal	1600 - Uteoppholdsareal
Areal	0.17 kvm
Feltnavn	f_GT_3
Rparealformal	2014 - Gatetun

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2832
Navn	Detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Delarealer

Areal	45.86 kvm
Bestemmelseomrnavn	#MBA
Objtype	PblMidlByggAnleggOmråde

Areal	45.86 kvm
Feltnavn	B6
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2623
Navn	Detaljregulering for bussveien Mosvatnet - sentrum
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	2623 bestemmelser vedtatt 26.05.2025.pdf

Areal

Id	2860
Navn	Detaljregulering for Paradis midt
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plan 2461P. Detaljregulering for felt G, I og deler av J3 og Tr3, Paradis I plan 2217 Reguleringsplan for området Paradis-Kvaleberg, Storhaug, Våland og Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 04.02.2013 i medhold av plan og bygningsloven § 12-12.

§1 FORMÅL

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av felt G og I med kontorbygg, samt etablere adkomstvei til P-kjeller og hovedinngang i Tr3 og varelevering i J3.

§2 PLANKRAV

2.1 Detaljert reguleringsplan
Planen er en detaljert reguleringsplan (jfr. bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelser for plan 2217), knyttet til et konkret prosjekt, gjengitt i illustrasjonshefte datert 08.11.2012 (vedlegg 9).

2.2 Teknisk plan
Tekniske planer for offentlige trafikkområder skal godkjennes av ansvarlig veimyndighet. Planen skal vise inndeling av trafikkarealet, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer.

2.3 Utomhusplan
I forbindelse med rammesøknad skal det leveres utomhusplan i målestokk M=1:200 som viser opparbeidelse av hele tomta med kjøreadkomst og annen adkomst, bil- og sykkelparkering, areal for av-/på stigning, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder, beplantning, mv. På utomhusplanen skal det vises gjerde/stengsel som eliminerer faren for kryssing av jernbanespor.
Planen skal godkjennes av Stavanger kommune. Søknaden skal redegjøre for material- og fargebruk.

2.4 Renovasjonsplan
Vedlagt rammesøknad skal det følge renovasjonsplan for byggeperioden og for driftsfasen for byggeområdene.

2.5 Mobilitetsplan
Det skal utarbeides mobilitetsplan før rammetillatelse gis.

2.6 Forurenset grunn
Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal det gjennomføres grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

2.7 Lydrapport
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge lydrapport i henhold til krav stilt i §4.10 Støy.

2.8 Avstand til jernbanespor
Avstand fra byggegrense til spormidte er målsatt på plankart (min. 10m), og «Forskrift om elektriske forsyningsanlegg» (FEF 2006) gjelder for planen. Analyse/rapport som redegjør for risiko og avbøtende tiltak for å sikre trygg byggeplasser og virksomheter/anlegg knyttet til jernbanen, skal foreligge før det gis rammetillatelse.

§3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Offentlig forbindelse GS5
Offentlig forbindelse GS5 (ref. plan 2217 for Paradis og Kvaleberg) skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det kan gis brukstillatelse.

3.2 Adkomst til kontorbygg I
Adkomst til kontorbygg I og p-kjeller i bygg I skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet før det gis rammetillatelsen for kontorbygg G.

3.3 Krysset ved avkjørsel fra Lagårdsveien
Krysset ved avkjørsel fra Lagårdsveien skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse. Godkjent løsning skal være ferdig opparbeidet når nybygg i felt G og/eller I tas i bruk.

§4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Parkering
All parkering skal tilrettelegges under bakken. I tillegg kan det etableres kortidsparkeringsplasser på bakkenivå - inntil 1 HC og 2 gjesteparkeringsplasser ute foran hovedinngang til kontor G og inntil 1 HC og 2 gjesteparkeringsplasser til kontor I.
Det skal etableres maks 0,9 parkeringsplass per 100 m^2 kontor. Av disse skal 3% plasser avsettes for funksjonshemmede.
Det skal være 3 sykkelplasser per 100 m^2 BRA kontor. Sykkelparkeringen skal plasseres hensiktsmessig i forhold til inngangsparti. Sykkelparkering for besøkende kan etableres på bakkenivå og skal være overbygget.

4.2 Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av bygg og uteområder.

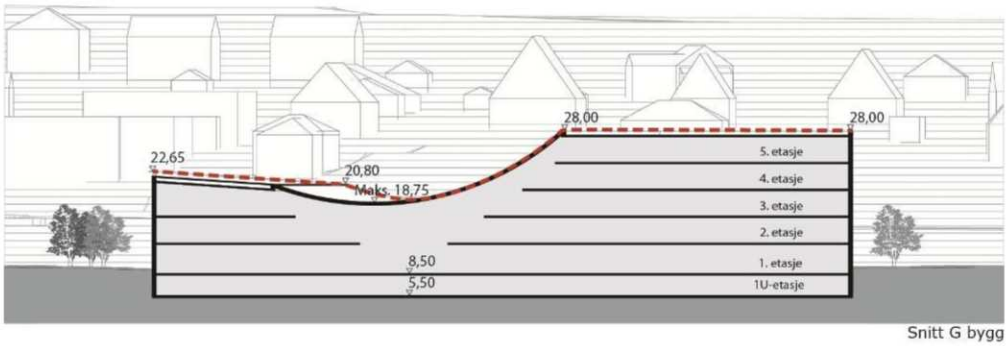
4.3 Kvalitetsprogram
Det er utarbeidet kvalitetsprogram for planområdet.

4.4 Energiforsyning og miljø
Det er tilknytningsplikt til felles energivarmesentral med fjernvarme- og fjernkjøleanlegg for all ny bebyggelse.

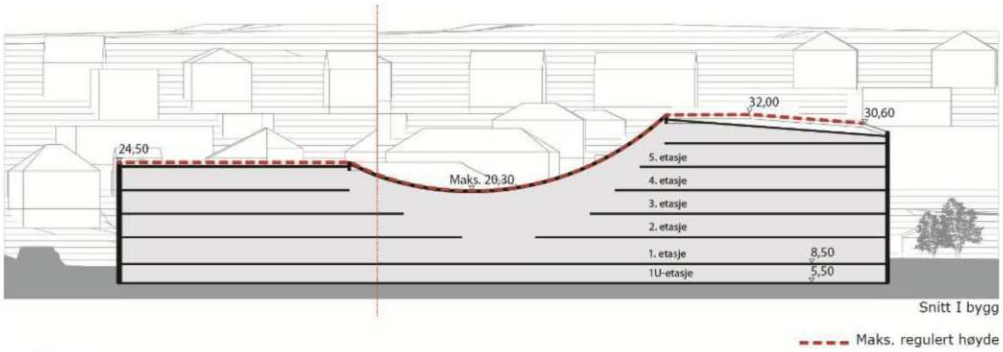
4.5 Anlegg under bakken
Parkeringsanlegg og fremføring av tekniske anlegg, herunder fjernvarme/fjernkjøleanlegg kan legges under alle områder i maks 2 etasjer.

4.6 Utnyttelse
Grad av utnyttelse er 6700 m^2 BRA for felt G og 8900 m^2 BRA for felt I. Bruksareal under bakken medregnes ikke. Øvrige arealer under terreng der himling er mindre enn 1,5m over gjennomsnittlig ferdig opparbeidet terrengnivå, medregnes ikke. Areal for bil- og/eller sykkelparkering inkl. garderobeanlegg i tilknytning til disse inngår ikke i beregningsgrunnlag for BRA. BRA skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

4.7 Byggehøyder
Maksimal byggehøyde med kotenivå over havet på gesims er vist på plankartet. I tillegg, for krummet del av tak, gjelder høyder som anvist i snitt:



Bilde: snitt med prinsipp for maks reg. høyde G-bygg



Bilde 2
snitt med prinsipp for maks reg. høyde I-bygg

Gesimshøydelinjer som er angitt med stiplet linje i plankartet, kan justeres horisontalt langs byggets kropp mot nord og sør med maks +/-2 meter.

4.8 Arkitektur

All bebyggelse innen planområdet skal gis utforming med høy arkitektonisk kvalitet og god kvalitet mht. materialer på alle fasader og tak (glass, emaljert glas, stål, aluminium, kompositttmaterialer, og i overgangen mot terreng alu-plater, emaljert glass, slipt betong, eller lignende). Fasade mot Paradisstasjon og jernbane (inklusiv sokkel) skal gis en utforming som gir et utrykk som harmonerer med beliggenheten. Hovedinngang skal tydelig markeres.

Fasade mot jernbanen skal være mest mulig vedlikeholdsfri.

Uteområder knyttet til det enkelte byggeområde skal i størst mulig grad være tilgjengelig for alle og integreres med tilstøtende offentlige grøntområder.
Nybygg og tilliggende utearealer skal utformes i tråd med "Illustrasjonsprosjekt for Paradis, felt G og I", datert **08.11.12** - se vedlegg **9**.

Byggene skal ha grønne tak.

4.9 Driftsarealer

Plass for håndtering av avfall, containere, komprimatorer og lignende skal bygges inn i bygninger eller avskjermes med innhegning tilpasset bygningenes øvrige fasader. Utelager er ikke tillatt.

4.10 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 og Stavanger kommune sine retningslinjer for støy, ref. miljøplanen, skal legges til grunn for gjennomføring av planen. Innvendig og utvendig støynivå på felles areal skal være tilfredsstilt i henhold til disse.
Det skal tas særlig hensyn til eventuell vibrasjons-/strukturlyd fra jernbanen og flerkilde problematikk ved kombinasjon jernbane/RV44. Tilfredsstillende støyforhold skal dokumenteres før det gis rammetillatelse.

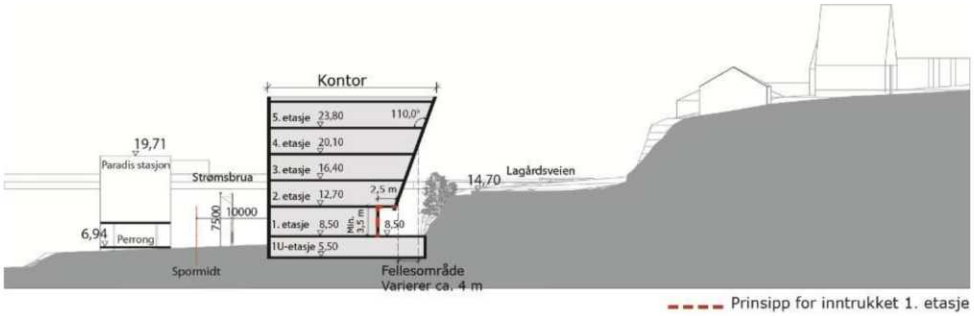
4.11 Kjørbar adkomst

Vegvesenets håndbok 017 «Veg og gateutforming» skal gjelde for planen. Det skal være kjørbar adkomst- og snumuligheter for alle typer kjøretøyer på vestsiden av nybygg i felt G og I. Det skal minst være 4,5 fri høyde over kjørbart areal.

§5 BYGGEOMRÅDER

Områder "kontor G" og "kontor I" skal benyttes til kontor. Parkering skal være tilgjengelig for besøkende og ansatte og plasseres i underetasjer med kjøreadkomst i form av vei fra rundkjøring Muségata/Lagårdsveien.

1. etasje mot vest skal være inntrukket som anvist i snitt, med minimumshøyde under utkraget del av fasaden som vist i snitt:



bilde 3
prinsipp for plassering av byggegrense mellom byggeområde og fellesområde på kote +8,50

Det skal opparbeides kjørbar forbindelse mellom byggeområder I og G i from av kulvert i P-kjelleren.

§6 FELLESOMRÅDER

Alle områder som er merket med f_ i plankartet er private.

6.1 Veg **V1**

Felles trafikkområde nord for felt G er felles for felt G og I og skal sikre adkomst for bilister og syklister til P-kjeller.

6.2 Torg **F1**

Felles torg/trafikkområdet mellom Lagårdsveien og byggeområder, samt del av området nord for I-felt, skal sikre adkomst for gående, syklende, taxi, servicebil, brannbil og varetrensport til kontor G og I og tillates underbygd med parkeringskjeller i maks 2 etasjer. Bygninger og anlegg under felles trafikkområde/torg må dimensjoneres og bygges til å tåle drift og vedlikehold av ovenpå liggende arealer.
Hovedinngang til kontorarealer skal være fra felles torg/trafikkområdet.
Det skal tilrettelegges for adkomst til driftsarealer og varelevering i kontor G og I fra F1 under Strømsbrua.
Torg F1 skal bære urbant preg og skal opparbeides i kvalitetsmaterialer. Det skal legges særlig vekt på beplantning og belysning av F1.

6.3 Annen veggrunn grøntareal **V2**

Annen veggrunn grøntareal er felles for kontor G og I og tillates opparbeidet med beplantning, fast dekke, møblering og belysning. Det skal tilrettelegges for adkomst for brannmannskap fra østsiden via V2.

6.4 Annen veggrunn grøntareal **V3**

Grønnareal er felles for kontor G og I og tillates opparbeidet med beplantning, fast dekke, møblering og belysning. En ny sykkelforbindelse til undergang for syklende og gående under Strømsbrua tillattes opparbeidet på deler av V3.

STAVANGER KOMMUNE
By- og samfunnsplanlegging
1

VEDTATT
av Stavanger bystyre 09.12.2019
i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12

Bestemmelser for Plan 2655P. Detaljregulering for et område ved Paradis Stasjon i Eiganes og Våland bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 09.12.2019 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

ALTERNATIV 1 – inkl. felt C (bolig)

§ 1 Formål

Hensikten med planen er å legge til rette for bymessig knutepunktutvikling med formål som bolig, kontor, forretning, bevertning, undervisning, tjenesteyting samt tilhørende jernbane- og stasjonsfunksjoner. Planen tilrettelegger også for offentlige rom (fortau, torg, gatetun) og andre samferdselsarealer som ny kjørevei (bro) over spor samt nye gang- og sykkelveitraséer.

§ 2 Fellesbestemmelser

Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet.

Atkomst:
Alle felt har felles atkomst i nord via Felt A og videre på gatetunene øst for bygningene.

Energiløsninger:
Kommunens strategi for energi – og varmeløsninger skal følges og det skal tilstrebes at alle bygg i området skal tilknyttes fjernvarmeanlegg. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig er tilsvarende eller bedre enn fjernvarme.

Tilgjengelighet med offentlige kjøretøy:
Atkomstvei til Felt A, gatetun og uteoppholdsarealer innenfor området skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy og renovasjonsbil og skal ha minste bredde 3,0 meter inkl. skulder og nødvendig breddeutvidelse i kurver og kryss.

Avstand til jernbanespor:
Byggegrenser mot jernbane (målt fra midtlinje nærmeste spor) skal for boligområder være minimum 20,0m og for næringsbygg minimum 12,5 m. Disse avstandene gjelder også for kjelleretasjer, men ikke for utkraging i Felt A. Avstand fra midt spor til ytterkant kjørefelt på gatetun skal være 9,0 meter. Samferdselsanlegg/stasjonsbygning som iht plan tillates over spor må ha fri høyde under på 7 m over skinneoverkant.

Sikkerhet mot jernbane:
Ved planlegging og utbygging mot jernbanen skal gjeldende forskrift for elektriske forsyningsanlegg med veiledning kapittel 8, legges til grunn. (FEF 2006). Minimumsavstander fra tilgjengelig sted for personer til tilgjengelige spenningsutsatte høyspenningsdeler i utvendige kontaktledningsanlegg for allment tilgjengelige steder skal være i samsvar med FEF 2006. Planer med dokumentasjon for hvordan forskriftens krav skal ivaretas skal sendes Bane NOR for godkjenning før rammetillatelse for byggearbeidet kan gis.

Avstand til Strømsbrua:
Byggegrenser mot Strømsbrua skal uten unntak være 20,0m fra senterlinje vei.

Blå grønn faktor (BGF):
Utbyggingsfeltene skal opparbeides med Blågrønn faktor (BGF) på minimum 0,7 mens allment tilgjengelige torg, gater og plasser skal opparbeides med minimum faktor 0,3.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse

Utomhusplan:
Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, plantefelt, trafikkarealer for nødetater, gangforbindelser m.m.), høyder på terreng, samt overordnet overvannshåndtering og flomveier. Det skal dokumenteres at krav til Blågrønn faktor kan oppnås. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming. Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før rammetillatelse gis.

Teknisk utomhusplan:
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk (lagring av sand/snø) og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle norm for utomhusanlegg i Sør-Rogaland. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Tekniske planer for samferdselsanlegg:
Trafikkanlegg (kjøreveg, torg, gang- sykkelveg m.m.) skal opparbeides etter detaljerte tekniske planer godkjent av vegmyndigheten (Park og vei/Statensvegvesen) før tiltaket kan iverksettes. Sammen med de tekniske planene skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

Miljøoppfølgingsprogram/mobilitetsplan:
Miljøoppfølgingsprogram og mobilitetsplan som angitt i kommuneplanens bestemmelser punkt 1.14 og 2.6, skal følge byggesaken i forbindelse med rammesøknad. Miljøoppfølgingsprogrammet og mobilitetsplan følger i eget vedlegg.

Støy:
Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442/2016. For å oppnå tilstrekkelig demping av trafikkstøy tillates innglassing av balkonger mot vest. Slik innglassing skal inngå i byggemeldingen.

Anleggsperiode:
Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det legges ved en anleggsplan. Planen skal bl.a. vise midlertidige og permanente omlegginger av trafikkmønster, adkomster, varelevering, sykkel- og gangforbindelser. Planen skal vise hvordan trafikksikkerheten for gående og syklende er ivaretatt, og skal beskrive avbøtende tiltak. For sanerings-, bygge- og anleggsperioden gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442/2016.

Nettstasjoner:
Det må tidligst mulig, og senest før igangsettingstillatelse gis, avklares med Lyse Elnett hvor det er nødvendig å etablere nettstasjoner i planområdet og når i utførelsesfasen nettstasjonene må etableres/driftsettes.

§ 4 Bebyggelse og anlegg

Utnyttelsesgrad:
Følgende arealer i planen skal ikke medregnes i utnyttelsesgraden:
-parkering, sportsboder og tekniske anlegg som ligger under kote +8.0.

-teoretiske plan for rom med større takhøyde enn 4,9 m.
-overdekket areal under bygning på Felt A.

Høydeangivelser:
Høydeangivelser er angitt på plankartet. Tekniske installasjoner, heiser og rekkverk for takterrasser skal integreres i den arkitektoniske utformingen og innenfor de angitte maksimumshøyder.

Minimum høyde gulvnivå:
Grunnet fare for havstigning skal gulv i rom for varig opphold ikke ligge lavere enn kote +3.

Renovasjonsanlegg, RE:
f_RE er felles for boligene i Felt C.

Felt A, (AA):
Samferdselsanlegg og teknisk infrastrukturtraseer (trasé for jernbane, stasjons-/terminalbygg, holdeplass/plattform, torg), kombinert med andre angitte hovedformål - forretning, kontor, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting.

Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=16.000m2.
Det tillates 3.000 m² forretningsareal som naturlig hører til et kollektivknutepunkt herunder salg og servicetjenester for de reisende og andre brukere av anlegget. Til forretningsarealet regnes butikkarealer og biarealer (lager, personalrom) som naturlig henger sammen med disse, men ikke tekniske rom og varemottak.

Det tillates undervisningsformål med unntak av grunnskole. Ved etablering av skole, skal det sikres tilgang til støyskjermede uteoppholdsarealer som tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3 i T-1442/2016. Arealene kan etableres på tak. Undervisning tillates ikke etablert i rom hvor støynivå på fasade overstiger L_{den} 60 dB.

Stasjonsbygningen skal fungere som et mobilitetspunkt og det kan settes av areal til felles sykkelordning, sykkelparkering, felles bildeleordning (i eller i nærheten) og informasjon om transport og mobilitetstjenestene i området. Det skal videre tilstrebes å sette av areal til hentested for pakker, miljøstasjon, servicestasjon for sykkel, ladepunkter mv.

Parkeringsanlegg skal tilrettelegges for sambruk med Felt B i planområdet og tilrettelegge for maksimum 0.3 parkeringsplass per 100 m2 BRA næring/kontor (i felt A+B), samt 30 p-plasser i en bildeleordning som skal betjene mobilitetspunktet. Det skal legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle parkeringsplasser.

Det skal tilrettelegges for minimum 200 sykkelparkeringer til stasjonsfunksjonen/mobilitetspunktet, hvorav minimum halvparten skal være overdekte. For andre formål skal det tilrettelegges for 3 sykler per 100m2 BRA. Minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for El-sykkel lading.

Varemottak, avfallshåndtering og energi-/nettsentral kan lokaliseres i kjeller / på nedre bakkeplan (kote +8.0) da integrert i bygningen og med fri tilgang på en side.

Det skal anlegges et nedsenket plassrom/amfi ifm torg T_1 ut mot Lagårdsveien som sikrer visuell kontakt mellom Lagårdsveien og perrongnivået. Det skal etableres leke- og aktivitetsfunksjoner i plassrommet/amfiet. Det skal avsettes et areal for en installasjon/kunstverk i uterommet foran stasjonsbygget.

Stasjonsbygningen skal utformes med et jevnt buet tak fra topp gesimser i nord og syd til et lavere midtre parti med maks gesimshøyde som angitt på plankartet.

Det skal tilrettelegges for minimum 60% aktive og transparente fasader ut mot Lagårdsveien med publikumsrettede tilbud og funksjoner.

Fasadene skal ha et gjennomgående translusent uttrykk som skal gi visuell variasjon i uttrykket over døgnet.

Byggets takflate, og underside utkraging over spor, skal arkitektonisk utformes med samme materialmessige kvalitet som byggets resterende fasader.

Felt B, (KB):
Kombinerte formål - kontor, hotell, bevertning, offentlig og privat tjenesteyting.

Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA=5.000m2.

Det skal settes av plass for minimum 3 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA næring/kontor. Minimum 20% av sykkelparkeringsplassene skal tilrettelegges for El-sykkel lading. Det tillates ikke parkeringskjeller for bil.

Bebyggelsen skal utformes med grønne tak på minimum 50% av takflatene. Det tillates takterrasser.

Varemottak, avfallshåndtering og energi-/nettsentral kan lokaliseres i kjeller / på nedre bakkeplan (kote +8.0) da integrert i bygningen og med fri tilgang på en side.

Bygget skal ha hovedinngang fra øvre gateplannivå og ha en direkte tilknytning til torg T_2. På dette gateplannivået skal bygget utformes med stor andel glass slik at det fremstår som transparent, åpent og publikumsrettet. Resterende fasade skal underdeles med horisontale og/eller vertikale sprosser som danner smug og dybde i fasadeflatene. Det skal tilstrebes at fasaden fargesettes i en diskret varm fargetone.

Felt C, (BB):
Boligbebyggelse -blokkbebyggelse med felles uteoppholdsareal, f_UT 1 og f_UT 2.

Det tillates oppført bebyggelse med utnyttelse på maks BRA = 4.700m2

Det tillates ikke boliger i 1 etg (kote +8.0). Første etasje tillates benyttet til fellesrom, parkering, felles tekniske anlegg (nettstasjon og avfallsløsninger), sykkelparkering samt innganger/trapperom o.lign.

Det skal tilrettelegges for 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet og maksimum 14 parkeringsplasser for bil. Det legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for el-sykler og elbiler på alle boligparkeringsplasser, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning. Det tillates ikke parkeringskjeller for bil.

Det tillates inntil 45 boliger. Minst 80% av boligene bør være større eller lik 55 m2 BRA og ha 2 rom. Minimumsstørrelse for boligene er på 40m2 BRA.

Alle boenheter skal ha en stille side og minimum 1 soverom skal ligge mot denne siden.

Felles uteoppholdsareal per boenhet skal være minimum 26 m2 på bakkenivå. Det skal etableres felles takterrasser på alle de tre taknivåene. På den laveste takterrassen skal det

etableres lekearealer som skal være felles for alle boenhetene. Lekearealene skal være spesielt tilpasset leke- og aktivitetsbehov til barn i aldersgruppen 6-12 år, gjerne i sambruk med andre aldersgrupper. Støynivå på felles utearealer og takterrasser skal ligge under grensene for gul sone i T-1442/2016. I tillegg skal alle boenheter ha privat uteplass/balkong på minimum 10 m2 mot stille side. Det tillates anlagt private markterrasser vest for bygget for de enhetene som har inngang fra dette planet.

Det skal opparbeides 2 stk sandlekeplasser (a 150 m2) for boligfeltet i felt f_UT 2. Det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter og multifunksjonelle løsninger som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk.

Kvartalslekeplass skal opparbeides på arealreserve på Felt f_UT3 i plan 2499P Paradis Sør med 10 m2 lekeareal per boligenhet.

Mot jernbanen skal det etableres en støyskjerm i form av et flettverksgjerde med minste høyde 1,8 meter. Utforming skal være i tråd med gjeldende teknisk regelverk samtidig som det integreres som en naturlig del av utearealene. Plassering og utforming skal dokumenteres ifm rammesøknad.

Det tillates utenpåhengende brannrømningstrapp på nordgavlen av boligbygget som får landing på Torg T_2. Nøyaktig plassering og utforming skal dokumenteres ifm rammesøknad. Det skal tilrettelegges for brannredning fra en side og snuplass for brannbil på f_UT_1.

En evt energi-/nettsentral kan lokaliseres på nedre bakkeplan (kote +8.0) da integrert i bygningen og med fri tilgang på en side. Avfallsløsning skal være nedgravde avfallscontainere plassert iht plankart.

Boligblokken skal fremstå som en terrasseblokk sammensatt av en rekke forskutte volumer som gir optimale utsynsforhold for alle enheter. Alle balkonger skal inngå som en integrert del av hovedvolumet og fasadeoppbyggingen og innenfor byggegrense på plankart. Boligblokken skal ha gode, varige fasadematerialer som for eksempel tre og/eller tegl.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Felles bestemmelse:
Atkomsten fra Fylkesveg 44 samt ny vei(bro) må koordineres særskilt med bussveiprosjektet (strekning - Sundekrossen - Stavanger sentrum – Hillevåg) samt utbyggingsprosjektet på Paradis Midt (plan 2689).

Offentlige og felles trafikkarealer:
Trafikkarealer som er offentlige er følgende:

- Kjøreveg (KV): o_KV_1, o_KV 4.
- Fortau (F): o_F_1, o_F_2.
- Torg (T): o_T_1, o_T_2.
- Gang/sykkelveg (GS): o_GS_2.
- Sykkelveg/-felt (S): o_S_1, o_S_2
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT): o_VT_3.
- Annen veggrunn – grøntareal (VG): o_VG_4.

Trafikkarealer som er felles for boligene i felt C, eiendommene på Paradis og Kullimport tomta (gnr/bnr 56/2323, 56/2325, 22/338, 55/1686, 55/1687, 56/2104, 56/2203, 56/2346, 56/2349, 56/2351, 22/365, 21/626, 22/59, 22/12, 21/351, 22/217, 21/578) er følgende:

- Kjøreveg (KV): f_KV_2, f_KV_3.
- Fortau (F): f_F_3, f_F_4, f_F_5, f_F_6.
- Gang/sykkelveg (GS): f_GS_1.
- Sykkelveg/-felt (S): f_S_3, f_S_4.
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (VT): f_VT_1, f_VT_2.
- Annen veggrunn – grøntareal (VG): f_VG_1, f_VG_2, f_VG_3.

Trafikkarealer som er felles for felt A, B og C er følgende:

- Gatetun (GT): f _GT_1, f _GT_2, f _GT_3.

Jernbanearealer som er offentlige er følgende:

- Trasé for jernbane (STJ): STJ
- Annen banegrunn – grøntareal (SBG): SBG_1, SBG_2

Kjøreveger (KV):
f_KV_2, vei(bro) skal benyttes som felles adkomstvei for eiendommene på Paradis og Kullimport tomta frem til det er etablert alternativ hovedadkomstvei/tilleggsadkomstvei mellom fv44 og Paradis. Veien (broa) skal til enhver tid være åpen for allmenn ferdsel og kan også tjene som servicevei/kjøreadkomst for nødvendig drift og vedlikehold av jernbanelinjen.

Dersom f_KV_2, vei (bro) stenges som atkomstvei for bil skal den tilrettelegges som gang- og sykkelatkomst til området, og det stilles krav om at det utarbeides ny skilt- og oppmerkingsplan når veien skal nedgraderes, som skal godkjennes av kommunen.

f_KV_3, vei(rampe), skal utformes slik at den kan naturlig innlemmes i en fremtidig terrengformasjon på byggefelt øst for brolegemet. Det tillates oppført bebyggelse, i form av parkeringsanlegg eller arealer til bruk for jernbanevirksomhet, under brolegemet øst for spor.

o_KV_4:
Gatelegemet skal sammenfalle og koordineres særskilt med ny Consul Sigval Bergesens vei i Plan 2499P (Paradis Sør).

Gang- /og sykkelveger (GS):
På østsiden av f_KV_3 og o_KV_4 skal det etableres en gang-/og sykkelvei, f_GS_1 og o_GS_2 som kobler seg på tilsvarende gang-/og sykkelvei langs Consul Sigval Bergesens vei nede på Paradis Sør. Gang-/og sykkelveien skal ha en bredde på 5,5 meter hvorav minimum 3,0 meter til syklende og 2,5 meter til gående. Det skal etableres kantsteinskant for å separere de to feltene. Sykkelveien skal være gjennomgående ved avkjørsler.

Torg (T):
o_T_1: Torget skal være en utvidelse av dagens fortau og skal sammen med forplass/amfi på Felt A skape en generøs forplass til knutepunktet. Eksisterende trær langs Lagårdsveien skal bevares eller erstattes. Torget skal inngå i videre felles planlegging med bussveiprosjektet (strekning - Sundekrossen - Stavanger sentrum – Hillevåg).

o_T_2: Torget skal være en utvidelse av dagens fortau og danne en forplass for Felt B. Torget skal ha et offentlig og grønt preg. Torget skal inngå i videre felles planlegging med bussveiprosjektet (strekning - Sundekrossen - Stavanger sentrum – Hillevåg). Det tillates etablering av noe mindre støyskjerming syd på torget for å skjerme boliger i Felt C. Evt behov og utforming avklares i ifm rammesøknad av Felt C.

Gatetun (GT):
f _GT_1, 2, og 3:
Gatetunene 1, 2, 3, skal være sammenhengende (også under konstruksjoner), allment tilgjengelig og planlegges i helhet. Gatetunene skal være felles for alle delfeltene og utformes som et sambruksareal. Det tillates inntil 5 stk korttidsparkering og parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede på gatetunene i forbindelse med inngangssoner og drop-off.

På gatetunene tillates hovedatkomst for parkering/varetransport/renovasjon/utrykning etc for alle felt. Denne atkomsten skal markeres i dekket og ytterkant avgrensning veibane skal ha minimum avstand 9 meter fra midt spor.

På gatetun f _GT_2, under Strømsbrua, skal bilatkomsten avsluttes i en snuplass som utformes sammen med drop-off, sykkelparkering og inngangssoner til Felt A og B. Det tillates oppført nye brofundamenter på gatetun f _GT_2. Alle andre tiltak som berører Fv427 / underside bro må søkes om særskilt til Statens vegvesen som forvalter.

Det skal etableres en universelt utformet rampe for gående og syklende nord på Gatetun f_GT_1 opp til gatenivå. Ytterkant rampe skal ha minimum avstand 5 meter fra midt spor.
I syd, på Gatetun f_GT_3, skal det etableres en heis- og trappeforbindelse direkte opp på Torg o_T_2.

f _GT_4:
Gatetun f_GT_4 er felles for boligene i Felt C. Feltet skal opparbeides som en gårdsplass med permeable flater og innslag av grønt og ha et annet preg enn tilstøtende gatetun. Det tillates inn- og utkjøring for boligparkering.

§ 6 Rekkefølgekrav

Når ny atkomstvei/bru over spor åpnes skal gjennomkjøring sørover via Consul Sigval Bergesens vei stenges ved Kulimporttomta, iht. plan 2620.

Eksisterende gang- og sykkelveiramper på hver side av Strømsbrua kan ikke rives før bussveiprosjektet (strekning - Sundekrossen - Stavanger sentrum – Hillevåg) verifiserer løsningen.

Så snart dagens gang- og sykkelveiramper på hver side av Strømsbrua rives skal det etableres gangfelt over Strømsbrua og ny atkomst fra fortau på Strømsbrua til eksisterende trappebygg ned til jernbaneperrong.

Før det kan gis brukstillatelse for felt A, skal plassrommet/amfiet være opparbeidet med leke- og aktivitetsfunksjoner.

Renovasjonsanlegg, lekeplasser og uteoppholdsareal for Felt C, inkludert felles takterrasser med lekeplass, skal ferdigstilles samtidig med tilhørende boligutbygging og før man får brukstillatelse på feltet.

Før det kan gis rammetillatelse for boliger innenfor felt C, skal kvartalslekeplassen på felt f_UT3 i plan 2499P Paradis Sør utvides med 10 m2 lekeareal per boenhet. Før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor felt C skal det være etablert en gangforbindelse fra felt C til denne kvartalslekeplassen. Gangforbindelsen kan gå via fortau f_F_4, men dersom det er regulert en kortere gangforbindelse med tilfredsstillende kvaliteter, skal denne foretrekkes.

Tilgjengelighet med heis fra Felt C opp til Lagårdsveien skal etableres i forbindelse med ferdigstillelse av boligutbyggingen.

Skole- og barnehagekapasiteten i området skal dokumenteres i forbindelse med bygging av nye boliger.

BYPLANVEDTEKTER

TIL REGULERINGSPLAN NR. 275 FOR AREALET MELLOM LAGÅRDSVEIEN OG JERNBANEN FRA BISKOP REINALDS GATE TIL BYGRENSEN

Stadfestet 24. 03.1941 ******

§ 1

Bebyggelsen skal være åpen, villamessig.

§ 2

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av sitt areal.

§ 3

Våningshus må ikke oppføres i større høyde enn for trehus bestemt. Bygnings minste avstand fra nabogrense skal være 4,0 m.

§ 4

Jernbanens eiendom, Lagårdsveien 100, er unntatt fra denne vedtekt.

Planen er under behandling.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

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:
Lagårdsveien 104, 4011 Stavanger
Gnr. 56, Bnr. 2386, Snr. 11, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260133

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 928 43 834

E-post: emma.fredrikke.jakobsen@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.
