PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ÅKRAGATA 52

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra OBOS - Østre hageby felles

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Åkragata 52, 4015 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 1121

Sum areal alle bygg: BRA: 125 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 29.05.2026 **Rapportdato:** 03.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21798-1255 **Referansenummer:** XR7152

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Vegard Belaska **Vår ref:** 011221

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.



Rapportansvarlig



Vegard Belaska
Uavhengig Takstingeniør
vegard@takst-team.no
957 55 784

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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).

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Enderekkehus med to etasjer fra 2016 sentralt i Stavanger.

Oppført i trekonstruksjoner og betong, vegger med trefasader, vinduer med isolerglass, etasjeskille i tre og pulttak tekket med asfaltpapp.

Boligen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Rekkehus - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Boligen har asfaltpapp som taktekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Taket er gjenbygget fra innsiden, slik at det ikke er mulig å kontrollere selve konstruksjonen.
Det er ikke registrert innvendige symptomer på skader. Utvendig er det registrert luftespalter opp mot yttertaket.
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse oppført i trekonstruksjoner ut fra stue/kjøkken.
Utvendig glass sikring ved vinduer.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate i første etasje.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da overgang er tildekket.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.
Hulltaking er foretatt i bod.

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 17 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da overgang er tildekket.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Overgang terskel er tildekket og ikke mulig å inspisere. Det anbefales at det kontrolleres at det er etablert oppbrett av membran ved terskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Vannbåren varme i baderomsgulv og to radiatorer i boligen.
El-anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har betong grunnmur.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng
Utvendige vann- og avløpsrør er av antatt plast.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2016.

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

Ingen avvik registrert ved befaringstidspunktet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

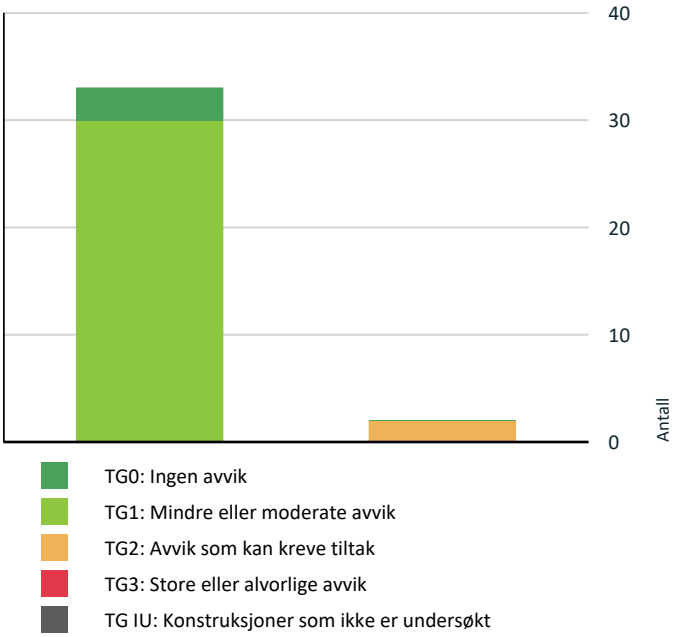
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tegninger stemmer med dagens bruk.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilleggsbygg:
Tilleggsbygg er kun enkelt beskrevet, ikke kontrollert iht. NS 3600.

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2016

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har asfaltpapp som taktekking. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner og nedløp i metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning og fasadeplater.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Taket er gjenbygget fra innsiden, slik at det ikke er mulig å kontrollere selve konstruksjonen.

Det er ikke registrert innvendige symptomer på skader. Utvendig er det registrert luftespalter opp mot yttertaket.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse oppført i trekonstruksjoner ut fra stue/kjøkken.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Utvendig glass sikring ved vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe misfarge i sjiktet mellom glassene (utvendig sikring).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller bytte ut glasset med misfarge, da dette kan indikere fuktinntrengning eller aldring av materialet. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert estetisk kvalitet og potensiell forverring av tilstanden over tid.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag og støpt plate i første etasje.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres noe høydeforskjell i boligens andre etasje - opp mot 17 mm.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 25 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da overgang er tildekket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %. Hulltaking er foretatt i bod.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall er målt til 17 mm fra topp flis ved terskel til topp flis ved sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ukjent da overgang er tildekket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Overgang terskel er tildekket og ikke mulig å inspisere. Det anbefales at det kontrolleres at det er etablert oppbrett av membran ved terskel.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i baderomsgulv og to radiatorer i boligen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer.

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.
   2016
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?
   Ukjent

   Samsvarserklæring foreligger på utført arbeid i nåværende eiers eiertid.
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

Innhent dokumentasjon/samsvarserklæring for el-arbeidet. Om dette ikke eksisterer anbefales det en utvidet kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2016.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betong grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsrør er av antatt plast.
Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra 2016.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ingen avvik registrert ved befaringstidspunktet.

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

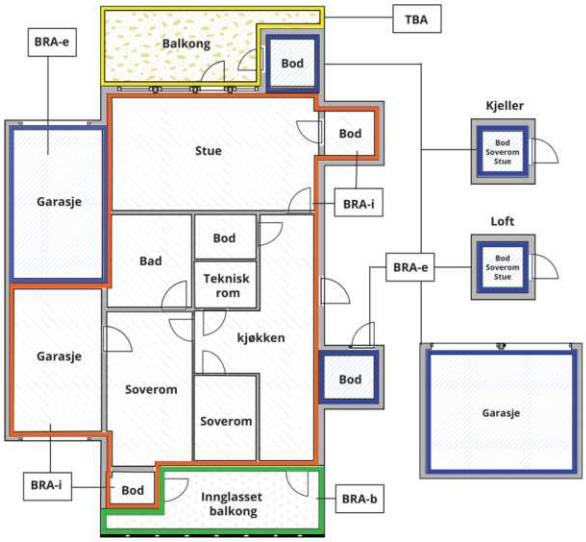
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	57	7		64	17
2. etasje	61			61	
SUM	**118**	**7**			**17**
SUM BRA	**125**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, bod	Bod i felles anlegg.	
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

Bod i fellesområdet på 7 kvm.
Terrasse ut fra stue/kjøkken på 17 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger stemmer med dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæring.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.5.2026	Vegard Belaska	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1121		0	173.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åkragata 52

Hjemmelshaver
Durakovic Goran, Gundersen Martine Walvik

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral beliggenhet i Stavanger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.06.2026		Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XR7152

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260136
Addresse	Åkragata 52		
Postnr.	4015	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Goran Durakovic		
Selgers navn	Martine Walvik Gundersen		

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?

Juli 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år ca.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93909277

Våtrom

Initialer selger:
G D
M G

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

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

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

Installasjon av nye taklamper på begge badene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra EL-Design

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

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

Rørlegger la opp nye rør fra vask på kjøkken i forbindelse av oppgradering av kjøkkenet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vi har faktura for arbeidet, hvor det står kontaktinformasjon til rørleggeren.

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Initialer selger:
G D
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært og ufaglært

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Installasjon av spotter på kjøkkenet og kobling av spottene til ny dimmer, i forbindelse av oppgradering av kjøkkenet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura for elektrikker.

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

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

Sameiet organiserte høsten 2025 at man frivillig kunne få ventilasjonsanlegget renset. Dette takket vi ja til.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Dette ble organisert og håndtert av sameiet, hvor de hyrte Utvendig Renhold AS.

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

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

På våren i 2025 oppdaget vi maur i huset, og vi tok kontakt med skadedyrfirmaet Rentokil. De bekreftet at maurene ikke var skadelige, og hjalp oss med å bekjempe disse. Etter dette har det ikke vært et problem.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

I 2024 tok vi radonmålinger og disse var betydelig under tiltaksgrensen. (Målt til 16 Bq / m3 sammenlignet med tiltaksgrensen på 100 Bq / m3)

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

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 02.06.2026

Signert av *Goran Durakovic*

Signert av *Martine Walvik Gundersen*

Initialer selger:
G D
M G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ORDENSREGLER
FOR SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Behandlet i sameiermøte 4. april 2016

1. Generelt

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt. Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygge i hjemmene.

Det vises til de formelle vedtektene for «Sameiet Østre Hageby Felles» og for «Eierseksjonssameiet Østre Hageby» for mer utfyllende informasjon om organisering, og andre formelle forhold gjeldende for boligområdet Østre Hageby

2.0 Trafikk og parkering

Det må utvises forsiktighet ved kjøring på sameiets område. Oppsatte skilt må respekteres, og overtredelse kan medføre borttauing uten varsel for eiers regning og risiko.

2.1 Bilfritt område

Østre Hageby er et bilfritt område, og kjøring inne på området er ikke tillatt. Ved behov er det selvsagt mulighet for privat kjøring i forbindelse med varetransport / flytting, men med dette menes da større ting. Handleposene og lignende fra butikken anses IKKE som varetransport., unntatt ved nødvendig nyttetransport (f.eks ved flytting). Dette er også gitt i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

Se illustrasjon nederst i dokumentet.

2.2 Bruk av gjesteparkeringsplassene i garasjeanlegg.

Gjesteparkeringen i garasjeanlegget skal fortrinnsvis benyttes av besøkende, og ikke av beboerne selv.

2.3 Ladestasjoner

Garasjeanlegget er utstyrt med ladestasjoner for el-bil. Ladestasjonene skal ikke benyttes til ordinær parkering. Det vil si at når lading er ferdig, så skal bilen flyttes til ordinær parkeringsplass slik at ladestasjonen frigis. Det vises for øvrig til vedtektene der disposisjon av ladeplass for elbil/ladbar hybridbil er omtalt.

3. Bomiljø

Alle sameiere har medansvar for orden på uteområdet og fellesarealer.

3.1 Søppel skal kastes i nedgravd søppelcontainer. Når disse er fulle må ikke søppel settes løst ved siden av containerne. Det bør også unngås å sette søppel utenfor inngangsdører / terrassedører da dette potensielt kan tiltrekke seg skadedyr, samt oppfattes som rotete og sjenerende for naboer og forbipasserende.

4. Praktisk informasjon

Alt innenfor leilighetens yttervegger er sameierens ansvar og må ivaretas på en slik måte at det ikke påføres skade på bygningsmassen. Herunder kommer også vedlikehold av alle synlige kontakter, rør, kraner, koblinger og sluk.

5. Endringer og utbedringer på eiendommene i Østre Hageby

Bebyggelsen og området som omfattes av sameiet Østre Hageby har en helhet «estetisk» utforming som det er ønskelig å bevare så godt som mulig. Dette er beskrevet i reguleringsbestemmelsene fra Stavanger Kommune (vedlagt).

5.1 Ved maling av yttervegger og vinduskarmer (boliger, sykkelboder og hageboder) må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt av sameiets styre.

5.2 Bygningsmessige utbedringer og endringer (f.eks av terrasser, balkonger m.m) må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

5.3 Beplantning, steinsetting, oppsetting av levegger og montering av utelys m.m bør gjøres slik at det i størst mulig grad ivaretar helheten i utformingen av Østre Hageby. Større tiltak og endringer må ikke gjøres uten etter avtale med styret.

6. Nøkler

Nøkler bør ikke merkes med addresse. Hvis man mister nøkkel skal styret informeres.

7. Dyrehold

Dyrehold er som hovedregel tillatt, men det må ikke være slik at det kommer til sjenanse for andre beboere. Det forutsettes at lover og vedtekter gjeldende dyrehold overholdes. Herunder at alminnelige regler for båndtvang etc. overholdes.

8. Ro og orden

Fra kl 2300 til kl 0700 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at naboene ikke sjeneres.

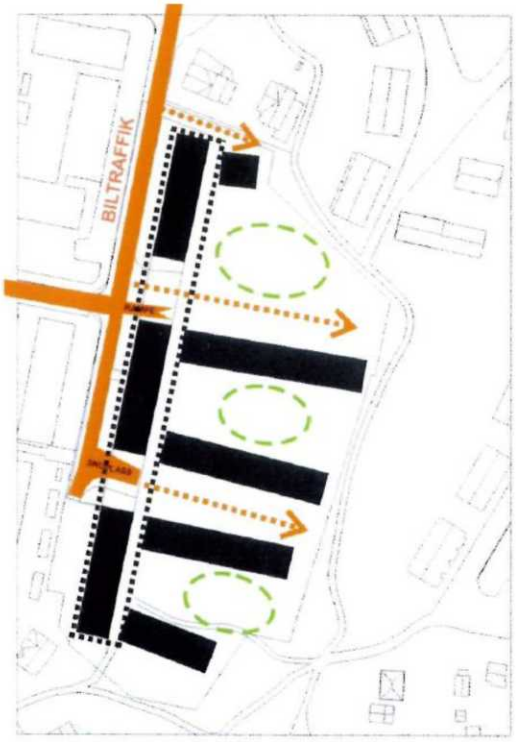
9. Klager

Klager må fremsettes skriftlig dersom styret skal behandle den.

9.1 Eventuelle klager på vaktmesterfirma, håndverkere eller andre som sameiet engasjerer, skal gå gjennom styret.

9.2 Ved eventuelle naboklager anmoder styret alle sameiere å følge følgende prosedyre:

- Først må den som klager gjøre den andre part utvetydig klar over hva problemet er, enten muntlig eller skriftlig, helst begge deler.
- Hvis dette ikke fører til at problemet blir løst, kan en henvende seg til styret.
- Styret ber så om en skriftlig redegjørelse fra den som har fått klagen, og hva vedkommende foreslår av løsning. Kopi av dette oversendes klageren.
- Hvis begge parter kommer fram til en minnelig løsning på problemet, går ikke styret videre med saken.
- Hvis partene ikke kommer fram til en løsning, må styret fatte en beslutning innenfor rammen av de gjeldende juridiske bestemmelser og muligheter.



BILFRITT KVARTAL

BILTRAFFIKK/PARKERING

MILJØGATE / BILFRI

PARKERINGSKJELLER



UTEROM

KVARTALSINNGANGENE

FAMILIEGÅRDSROM

MILJØGATE

KVARTALSKOBLING

KVARTALSEKEPLASS

VEDTEKTER

for Sameiet

ØSTRE HAGEBY FELLES (ET TINGSRETTSLIG SAMEIE)

1. ORGANISERINGEN AV BOLIGOMRÅDET ØSTRE HAGEBY, NAVN, EIERFORHOLD OG FORMÅL

1.1 Organiseringen av boligområdet

Østre Hageby er et større sammenhengende boligområde, som etter endt utbygging er planlagt å bestå av boligblokker og rekkehus i kjeder.

Når utbyggingen av Østre Hageby vil området bestå av følgende eiendommer / eierseksjonssameier:

- Eierseksjonssameiet Østre Hageby, etablert på gnr 54 bnr 1107, omfattende 26 eierseksjoner / leiligheter
- 40 rekkehus i kjede, med egne eide tomter
- Et underjordisk parkeringsanlegg etablert på en anleggseiendom med gnr 354 bnr 10 ("Garasjeanlegget")
- En felles utendørseiendommen som vil bestå av det omtrentlige restareal på gnr 54 bnr 871 etter at alle fradelinger er gjennomført ("Felleseiendommen")
- En felles Energisentral plassert i teknisk rom i Garasjeanlegget, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg («Nærvarmeanlegget»)

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for nærmere beboerene innenfor boligfeltet er lokalisert i Garasjeanlegget. Videre vil Felleseiendommen være til felles bruk for beboerne innenfor boligområdet, med slike begrensninger som fremgår av disse vedtekter.

1.2 Sameiets felles eiendommer

Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal eies i fellesskap av eierne av eierseksjoner og rekkehus innfor utbyggingsområdet Østre Hageby. Drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal administreres/organiseres av Sameiet Østre Hageby Felles i samsvar med disse vedtekter.

1.3 Sameiets navn og formål

Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Garasjeanlegget skal eies og driftes i fellesskap som beskrevet under disse vedtekter. Navnet på dette tingsrettslige sameie skal være:

- Sameiet Østre Hageby Felles

Sameierne i dette tingsrettslige sameie består av henholdsvis eiere av eierseksjoner og eiere av rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby (hver for seg benevnt "Sameier").

Formålet med Sameiet er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen, til beste for de enkelte av Sameierne. Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har i Sameiet.

2. SAMEIETS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

2.1 Garasjeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registerbetegnelse gnr. 354 bnr 10 i Stavanger kommune. Denne eiendommen er en anleggseiendom oppført under utendørsarealet og bebyggelsen innenfor boligområdet Østre Hageby.

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering / tekniske rom.

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler, basert på omtrentlig antall parkeringsplasser og boder lagt ut til eksklusiv bruk for beboere i Østre Hageby:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

2.2 Felleseiendommen

Sameierne eier i fellesskap Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring de boligblokkene og rekkehusene / restarealet på gnr 54 bnr 1107 etter at utbyggingen er fullført og fradelingsprosesser ferdigstilt.

Felleseiendommen eies med ideelle eierandeler tilsvarende omtrentlig bebygget areal innenfor henholdsvis eierseksjonssameiet og hvert enkelt rekkehus. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene som har parkeringsplasser i Garasjeanlegget

2.3 Nærvarmeanlegget

Sameierne eier i fellesskap Nærvarmeanlegget. Nærvarmeanlegget består av en energisentral med utstyr plassert i teknisk rom, med tilhørende brønnpark og distribusjonsanlegg. Distribusjonsanlegget består av rørnett / kundesentraler fra grensesnitt, inklusive energi- og vannmålere.

Nærvarmeanlegget eies med ideelle andeler tilsvarende antall boenheter i Østre Hageby. Dette gir følgende eierandeler:

- 26 / 66 samlet for eierseksjonssameiet på gnr 54 bnr 1107
- 1 / 66 for hvert av rekkehusene

3. ETABLERING AV SAMEIET OG HJEMMELEN TIL GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Den enkelte Sameier trer inn i Sameiet straks hans / hennes bolig er ferdigstilt og denne er overtatt av Sameieren. Utbygger er Sameier for de boliger som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal overføres til Sameierne senest når utbyggingen av alle byggetrinn i Østre Hageby er ferdigstilt og det areal som ikke skal følge med Felleseiendommen er fradelt.

Hver enkelt Sameiers andel av hjemmelen for hver av de to eiendommene som eies i fellesskap, skal være lik den enkeltes sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 2 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale. Hjemmelen skal enten overføres til Sameierne ihht eierandelene, eller til Sameiet (denne velforening) dersom Sameierne beslutter å registrere sameiet i Brønnøysund slik at man får eget organisasjonsnummer.

4. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET

Garasjeanlegget består av parkeringsplasser og boder som er tildelt den enkelte Sameier til eksklusiv bruk. Den enkelte seksjonseier / det enkelte rekkehus har ervervet bruksretten til parkeringsplassen og boden sammen med sin seksjon / sitt rekkehus.

Den nærmere fordeling av de eksklusive bruksretter fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte parkeringsplass og bod, se **vedlegg 1.** Bruksretten til disse plassene / bodene kan ikke slettes eller overdras uten samtykke fra den som er tildelt den eksklusive retten.

Garasjeanlegget er tilrettelagt slik at den enkelte Sameier kan koble til ladepunkt for elektrisk kjøretøy på sin tildelte parkeringsplass. Slik tilkobling bekostes av den enkelte Sameier. Styret fakturerer strømforbruk pr. kalenderår basert på målt forbruk og energipris fastsatt av styret. En av gjesteparkeringsplassene er tilrettelagt med ladepunkt for elektrisk kjøretøy (heretter kalt: felles ladepunkt). Felles ladepunkt kan benyttes av gjester i Østre Hageby som har behov for å lade elektrisk kjøretøy mens de er på besøk. Beboerne i Østre Hageby har kun anledning til unntaksvis å benytte felles ladepunkt dersom eget ladepunkt er defekt og lading av kjøretøy ikke kan vente til eget ladepunkt er utbedret. Beboerne i Østre Hageby som ikke har installert eget ladepunkt har ikke anledning til å benytte felles ladepunkt. Bruk av felles ladepunkt i samsvar med denne bestemmelsen er vederlagsfritt.

De til enhver tid ikke tildelte (solgte) parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vil bli tildelt til eksklusiv bruk for andre beboere innenfor Østre Hageby, og kan således ikke benyttes fritt av seksjonseiere / eiere av rekkehus i de ulike byggetrinn. Sameierne er kjent med at utbygger av området står fritt til å selge de til enhver tid usolgte boder / parkeringsplasser til andre beboere innfor boligområdet Østre Hageby / andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde.

Retten til eksklusiv parkeringsplass eller bod kan kun overdras sammen med eierseksjonen / rekkehuset de i utgangspunktet ble solgt sammen med, eller til andre seksjonseiere / eiere av

rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby eller andre eiere / brukere av bebyggelse innenfor det samme reguleringsplanområde. Samme begrensning gjelder i forhold til utleie. Imidlertid er det tillatt med midlertidig utleie (inntil 1 år om gangen) til bruker utenfor Østre Hageby, dersom det ikke er beboere innenfor Østre Hageby som ønsker å leie plassen.

Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har rett til å organisere parkeringsplassene slik de til enhver tid finner mest hensiktsmessig. Styret i Sameiet Østre Hageby Felles har dog kun anledning til å gjøre endringer i beliggenhet av parkeringsplasser som er lagt ut til en seksjonseiers / eier av rekkehus' eksklusive bruk dersom den / de berørte seksjonseier(e) / eier av rekkehus har gitt sitt skriftlige samtykke til dette eller dersom midlertidig omrokering er nødvendig for å imøtekomme behov for bruk av plass tilpasset funksjonshemmede. Dersom en av de som har eksklusiv parkeringsplass kan dokumentere behov for HC plass plikter de som har fått tildelt slik plass, og ikke selv har behov for HC plass, å bytte parkeringsplass med vedkommende så lenge behovet består. Dersom de som har fått tildelt HC plass ikke blir enige seg innbyrdes om hvem som skal bytte midlertidig, avgjøres dette av styret ved loddtrekning. Den som må bytte midlertidig kan deretter kreve at en av de øvrige overtar bytteplikten etter at det har gått ett år.

Det kan ikke henges opp skap, hyller eller lignende på parkeringsplassene uten samtykke fra styret i Sameiet Østre Hageby Felles. Dette gjelder også for beboerne som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass. Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Parkeringsplasser som er merket med «Gjesteparkering» skal kun benyttes av gjester i Østre Hageby. Beboere i Østre Hageby har ikke anledning til å benytte parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering». Beboerne i Østre Hageby, kan unntaksvis og for en kort periode, avtale bruk av parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering» med styret. Bruk av parkeringsplasser merket med «Gjesteparkering» i strid med denne bestemmelsen kan medføre gebyr på kr 750,- pr døgn.

5. FYSISK BRUK AV FELLESEIENDOMMEN

Sameierne har rett til å benytte Felleseiendommen til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Felleseiendommen må ikke brukes slik at andre Sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan Felleseiendommen skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Bruken av Felleseiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i sameiet.

6. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av Sameierne kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel. Dog kan seksjonseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) overdra eller leie ut tildelt(e) parkeringsplass(er) til ny bruksberettiget, men kun til ny bruksberettiget som alt er seksjonseier innenfor boligområdet Østre Hageby eller midlertidig til annen bruker (se punkt 4 ovenfor). Styret i Sameiet skal motta melding om slik overdragelse eller utleie.

Ingen av Sameierne har rett til å kreve Sameiet oppløst.

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer). Dersom en eller flere av boligkjedene ikke ønsker å utpeke kandidater, skal antall styremedlemmer reduseres tilsvarende. Styret velger selv hvem som skal være styreleder.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -2- styremedlemmer krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

8. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I alle andre saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameiet på samme måte som styret.

9. STYRETS ARBEID

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 3 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

10. ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere (dvs alle som eier eierseksjon eller rekkehus innenfor boligområdet Østre Hageby) har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker

nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

11. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en – 1 - eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

12. SAMEIERMØTETS VEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver eier av eierseksjon og hver eier av rekkehus har 1 stemme. Dersom to eller flere eier en eierseksjon eller et rekkehus sammen, kan det likevel bare avgis en stemme per eierseksjon / rekkehus. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen eller deler av disse.
- Andre rettslige disposisjoner over Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen ved like

- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 14

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget eller Felleseiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

13. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. I tillegg er styret ansvarlig for nødvendig vedlikehold av heis i eierseksjonssameiets bygg, som gir adgang til Garasjeanlegget, samt fellespassasjen under bebygget 3.je etasje på sameiets grunn. Kostnader forbundet med slikt vedlikehold som angitt i dette punkt 13 fordeles som fellesutgifter i henhold til punkt 14 nedenfor.

Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter. Vedlikeholdsprogrammet for Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og Felleseiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjenning.

14. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen, Nærvarmeanlegget og Sameiet Østre Hageby Felles.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte Sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen fordeles i henhold til eierbrøken for hver av de nevnte eiendommer, se § 2 ovenfor. Det samme gjelder investeringer og større utbedringer av Nærvarmeanlegget. Utgifter til produksjon av energi og løpende drifts- og vedlikeholdsutgifter til Nærvarmeanlegget fordeles etter energiforbruk i boenhetene ved at Styret ved årlig avregning fastsetter en energipris som dekker siste års utgifter til dette. I energiprisen skal inngå en rimelig avsetning til sikkerhet for utgifter til nødvendige utskiftninger av hele eller deler av Nærvarmeanlegget.

15. BETALING AV FELLESKOSTNADER

Sameiets felleskostnader betales av Sameierne i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller sameiermøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiets forpliktelser.

16. ANSVAR UTAD FOR DEN ENKELTE SAMEIER

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

17. FORSIKRING

Garasjeanlegget, Nærvarmeanlegget og eventuelt utstyr skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

18. OVERGANGSREGLER FREM TIL ALLE BYGGETRINN ER FERDIGSTILT / ETABLERING AV SERVITUTTER

De rettigheter og plikter som påhviler eierseksjonssameiet i henhold til disse vedtekter påhviler utbygger (Pilot 2297 AS) frem til eierseksjonssameiet har hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt. Når det gjelder rekkehusene i kjeder tilligger disses rettigheter og plikter utbygger frem til det enkelte rekkehus overtas av kjøper.

Utbygger har, frem til den enkelte Sameier har overtatt sitt rekkehus / hatt sitt første sameiermøte og styre er valgt, rett til å endre plassering av / om-rokkere på de parkeringsplasser som er tildelt til eiere av eierseksjoner i det aktuelle Sameiet / de aktuelle rekkehus (dette gjøres i forståelse mellom utbygger og den enkelte som har kjøpt parkeringsplassen).

Hver enkelt Seksjonseier / eier av hvert enkelt rekkehus overtar retten til bruk av Garasjeanlegget og Felleseiendommen samtidig med overtakelse av sin eierseksjon / sitt rekkehus. Seksjonseieren / eieren av rekkehuset er imidlertid kjent med at bruken må tilpasses utbyggers behov for å nyttiggjøre seg deler av arealene i forbindelse med den videre utbygging innenfor området, og aksepterer de begrensninger i bruken / den ulempe som dette måtte medføre inntil utbyggingen innenfor planområdet er endelig ferdigstilt.

For øvrig er den enkelte Sameier kjent med at utbygger vil tildele og eventuelt tinglyse enkelte rettigheter på Felleseiendommen og / eller Garasjeanlegget før den endelige overskjøting, for å oppfylle krav fra kommunen eller som følge av den nærmere organiseringen av boligområdet og den felles infrastruktur (f eks felles varmeanlegg).

Denne vedtektsbestemmelse (punkt 18) kan ikke endres uten at utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste byggetrinn har hatt sitt første sameiermøte etter innflytting / det siste rekkehus er overtatt.

Endret på sameiermøte 04.april 2016: Avsnitt 3 i punkt 4 – Ladeplass for elektriske kjøretøy
Endret på sameiermøte 04. mai 2022: Justering av vedtektene for å gjenspeile de reelle juridiske forhold fastslått i dom fra Gulating Lagmannsrett.
Sist endret på sameiermøte 19.april 2023: Nytt avsnitt nr 3 i punkt 4 – Ladeplass for elektrisk kjøretøy + nytt siste avsnitt i punkt 4 – Gjesteparkering.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1570

SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

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 23. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1570

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endre vedtektene for å redusere antall styremedlemmer fra Blokk sameiet
7. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Almås Sørhøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Silje Elise Wiig Merrigan og Victoria Gabarro er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1570 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

Sak 6

Endre vedtektene for å redusere antall styremedlemmer fra Blokk sameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ønskelig å endre vedtektene slik at det er kun 1 styremedlem fra blokksameiet som stiller i felles-sameiet i tillegg.

Dette vil redusere antall styremedlemmer i felles-sameiet.

Paragraf som foreslås endret, side 5, §7:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Endres til:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor **opptil** to av medlemmene skal velges blant foreslåtte kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal

velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Styrets innstilling

Styret ønsker å forenkle antall styremedlemmer, og ønsker å endre vedtektene.

Forslag til vedtak

Endre tekst i vedtektene

Sak 7

Valg av styremedlem

Niall Merrigan og Eirik Vestersjø er valgt som styremedlem for 2 år og er ikke på valg

Blokken stiller med en kandidat etter sitt årsmøte.

Innstilling

Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer fra 8 til 5 medlemmer

Roller og kandidater

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

- Sigbjørn Throndsen
- Tom Gabrielsen

Styrets årsrapport

Årsberetning for 2025:

Om Sameiet Østre Hageby Felles

Sameiet Østre Hageby Felles («ØHF») ligger i Stavanger kommune. ØHFs hovedoppgave er å eie og drifte sameiets nærvarmeanlegg, garasje med felles ladesystem for biler (Zaptec-system som driftes av ØHF) og hageanlegg. Rekkehusene er eierseksjoner og ikke dekket av noe sameie mens blokken er et eget sameie (Sameiet Østre Hageby – «ØH»). ØHFs organisasjonsnummer er 915509185.

Obos er forretningsfører for både ØHF og ØH.

Styret

ØHF's styre har i denne perioden bestått av:

Leder, Christoffer Almås Sørhøy (også ØH)

Styremedlem, Anita Staurland

Styremedlem, Eirik Vestersjø

Styremedlem, Niall Francis Henry Merrigan

Styremedlem, Marius Lundegaard (også ØH)

Styremedlem, Tom Gabrielsen

Styremedlem, Sigbjørn Throndsen

Goran Durakovic ble valgt som styremedlem, men trakk seg på grunn av interessekonflikt som ansatt i PwC.

Arrangementer:

Sameiet hadde hagedugnad i 10. mai 2025 med renhold, rydding, luking, gjødsling og annet vedlikehold. Styret tar sikte på å arrangere en tilsvarende dugnad i 2026.

Årsmøtet er sameiets høyeste organ og ble avviklet digitalt i april 2025 og vil bli avviklet på samme måte i april 2026. Årsmøtet velger styret som driver sameiet på daglig basis.

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i perioden januar 2025-februar 2026 vært avholdt syv styremøter. De viktigste behandlede sakene var som følger:

a)Regnskap for 2025 og budsjett for 2026- nært støttet av forvalter. ØHF har god økonomi og månedlig fakturering av felleskostnader per bolig ble vedtatt uendret for 2026 vs. 2025. Merk at sameiet har hatt betydelige kostnader knyttet til varmeanlegget:

* 450.000 kroner ble brukt i 2024 til utskiftning av alle målere i husstandenes mottaksskap, pluss at målerskapslekkasje ble reparert i fem husstander. Merk at dette er siste gang sameiet dekker slike lekkasjereparasjoner – heretter må sameiere dekke slikt selv. Utlegget i 2024 dekkes inn ved et årlig påslag på nærvarmeprisen – til nå er 100.000 dekket via nærvarmeprisen for 2024 og 2025.

* 111.000 kroner ble i januar 2026 betalt for utskiftning av en kjølemodul i varmesentralen. Dette vil bli tillagt nærvarmepris for 2026.

b)Styret mottok klage på orden på enkelte garasjeplasser. Styret vedtok følgende: «Anses ikke som brannfarlig, men styret sender ut en oppfordring om å holde parkeringsplassene ryddige.» Oppfordring om bedre orden er sendt på Vibbo.

c)Styret mottok klage på vedlikehold av trappenedgang og sementstein – mose. Styrevedtak: «Styret ønsker å holde et nøkternt nivå for uteområdet og oppfordre til å delta aktivt på dugnad. Eventuelt større flater/ heller - det kan kjøpes inn høytrykksspyler eller leie inn bruk av skuremaskin (Gorgon vaktmesterservice)».

d)Styret mottok rapport fra Pelias om at «det ble på kontrolltidspunktet påvist tegn etter lav til moderat aktivitet av mus i de innvendige kontrollpunkt i garasje. Porten er ikke lengre tett. Det er tydelig glipe under den. Dette må utbedres snarest». Styrevedtak: «Styret mener glippe under port ikke er årsak til at mus kommer inn.» Altså: Ikke behov for tiltak nå.

e)Styret mottok forespørsel om mulig utfakturering av strøm brukt i garasjebodene for beboere som har fryseboks eller kjøleskap der. Styrevedtak: «Styret ønsker å videreføre fakturering av 250 kr/år for å ha fryser/ kjøleskap i garasjebod». Slik betaling har funnet sted siden sameiet var nytt i 2015/16. Beboere som har fryser/ kjøleskap i garasjeboden og som ikke blir fakturert bes om å melde dette til styret via ostre-hageby-felles@styrerommet.no.

f)Styret mottok forespørsel om mulig beskyttelse av inngangsdørene (takoverstikk i gjennomsiktig glass). Styrevedtak: «Styret vil i løpet av året se på en løsning og forslag til pris». Intensjonen er at sameierne skal kunne bestille en lik løsning samtidig for å få ned kostnadene og sikre enhetlig arkitektur.

g)Til slutt gjentas styrevedtak fra forrige periode gjentas: Bruk av gjestelader i garasjeanlegget (laderen ved inngangsdør til varmesentralen, kostnader dekkes av sameiet): Styret vedtok at denne kun skal brukes av beboeres gjester som kommer langveis fra og ikke har alternativ lademulighet. Beboere må skaffe seg egen lader og knytte denne til Zaptec-systemet, gjester fra nærområdet har ikke anledning til å bruke fellesladeren.

Øvrig aktivitet

1)Styret i ØHF har delegert til hagegruppen å foreslå og gjennomføre stell og forbedring av hageanlegget. Gruppen har kjøpt inn planter og hagejord og stått for beplanting (se «hagedugnad» ovenfor).

2)Drift og avregning av strømforsyning til el- og hybridbiler. Avregning av strømmen ble tatt sammen med nærvarmen i januar – og ble utfakturert sammen med felleskostnader for mars 2026. Pris per kWh ble satt til innkjøpspris på strøm inklusive avgifter og tariffer, men fratrukket strømstøtte fra staten. Styret vedtok å legge på et lite påslag på prisen siden beboere gis i snitt over et halvt års kreditt på betaling av strømmen (ingen forhåndsbetaling). Utfakturert pris ble satt til 1.60 kr/kWh.

3)Drift av nærvarmeanlegget – altså varmesentralen plassert i garasjen, brønnpark og ledningsnett til den enkelte bolig. Pris på nærvarme ble for 2025 satt til 1,33 kr/kWh. Dette dekker pris på innkjøpt strøm/ nett-tariffer/ avgifter, vedlikehold av anlegget, betaling av en del av målerutskiftningen (se ovenfor) og en mindre avsetning for fremtidige utskiftinger. Det bemerkes ellers at styret har driftet varmesentralen selv siden 2020. Ellers informeres det om at styret gikk over til innkjøp av strøm til «Norgespris» fra og med oktober 2025 – så noe betyr at lavere innkjøpspris for strøm kan forventes i 2026 enn i 2025.

4)Styret fikk installert flere sykkelstativer i garasjen.

5)Styret fikk skiftet ut de to sandkassene mellom B7/B8 og B9/10 på grunn av råte.

6)Alle unntatt én av de tidligere ladeplassene for el-biler er blitt omskiltet til «gjesteparkering».

7)Adgangstilgang til garasjen via hovedport ble endret i 2025. Den forrige leverandøren avviklet driften og denne er nå erstattet av Parqio (https://www.parqio.com/).

8)Revisor ble skiftet fra og med 2025 – forårsaket av bytte av forretningsfører fra midten av 2024 fra Bate til Obos.

9)Ventilasjonsrens ble utført i november 2025 for blokkleilighetene og tolv av rekkehusene.

10)Styret leide inn lift for kontroll og rengjøring av tak/ ventilasjonssystem på takene. Arbeidet ble gjort på dugnad.

11)Styret har følgende oppfordring når det kommer til søppelanlegget:

a.Ikke parker nær søppelnedkast og på snuplass mellom blokken og B5; parkering kan blokkere for søppelbiler – da blir tømming ikke gjennomført og søppelen kan flyte over.

b.Pass på å bruk riktig søppelspann/ nedkast for søppelet – det har for eksempel vært eksempler på at restsøppel/ glass/ matavfall legges i spann for hageavfall - da nekter søppelbilen å tømme.

c.Skal større kartonger mv. hives i papirnedkastet må disse rives opp, hvis ikke blokkeres nedkast for øvrig avfall.

d.Er et av nedkastene fulle, ikke sett fra dere søppelet utenfor – da kan fugler eller vind gjøre området rimelig utrivelig.

Manglende oppmerksomhet med hensyn til punkt a-d ovenfor har i løpet av året ført til en god del merarbeid for styret – noe som burde være helt unødvendig.

HMS-arbeid:

I.Styret har kontinuerlig prøvd å begrense innkjørsel av biler til beboerområdet – bla. med installasjon av plantebokser i innkjørslene, avtakbar kjetting mellom disse og innkjøring-forbudt-skilt. Det er viktig at beboerne respekterer dette for økt sikkerhet i området – spesielt for mindre barn. Innkjøring er kun tillatt ved spesielle anledninger – som ved inn- og utflytting.

II.Styret installerte en sykkelsperre i 2024 før bakken ned til søndre del av sameiet. Formålet er å unngå farlige situasjoner – spesielt for små barn som leker i området.

Styrets planer fremover

1) Hagedugnad i andre kvartal 2026

2) Sommerfest – for senere styrebehandling

Forsikringsavtale:

Sameiet Østre Hageby Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP956527.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Løpende avtaler med leverandører:

1) Gorgon Vaktmesterservice

2) IK Rør

3) KONE (heiseservice/ blokk)

SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES
ORG.NR. 915509185, KLIENTNR. 1570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 154 736	1 154 736	1 551 000	1 551 000
Ladeinntekter elbil		0	0	100 000	100 000
Andre inntekter	3	70 930	107 567	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 225 666**	**1 262 303**	**1 652 000**	**1 652 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-55 290	-33 833	-87 150	-87 150
Styrehonorar	5	-99 990	-100 000	-100 000	-99 990
Avskrivninger	11	-47 110	-25 703	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 000	-16 906	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-65 705	-63 180	-89 000	-68 800
Konsulenthonorar		-2 295	-3 274	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-194 404	-652 421	-248 000	-300 000
Forsikringer		-39 689	-36 648	-44 000	-49 280
Kommunale avgifter		0	-21 004	-41 463	-43 189
Energi/fyring		0	-1	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 736	-362 736	-362 736	-362 736
Andre driftskostnader	8	-144 199	-189 125	-181 500	-153 420
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 020 418**	**-1 504 829**	**-1 629 848**	**-1 641 045**
DRIFTSRESULTAT		**205 248**	**-242 527**	**22 152**	**10 955**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 578	3 880	0	0
Finanskostnader	10	-10	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**2 568**	**3 880**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**207 816**	**-238 647**	**22 152**	**10 955**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-238 647		
Til opptjent egenkapital:		207 816	0		

Dokument-ID 092221155557572939478

SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES
ORG.NR. 915509185, KLIENTNR. 1570

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	125 997	173 107
SUM ANLEGGSMIDLER		**125 997**	**173 107**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 860	5 944
Forskuddsbetalte kostnader		13 995	12 380
Energiavregning	13	250 901	192 067
Driftskonto OBOS-banken		870 485	719 305
SUM OMLØPSMIDLER		**1 161 241**	**929 696**
SUM EIENDELER		**1 287 238**	**1 102 803**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 156 467	948 651
SUM EGENKAPITAL		**1 156 467**	**948 651**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 904	3 916
Leverandørgjeld		124 055	148 235
Skyldige offentlige avgifter	12	471	247
Annen kortsiktig gjeld	14	3 342	1 753
SUM KORTSIKTIG GJELD		**130 771**	**154 152**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 287 238**	**1 102 803**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.03.2026
Styret i Sameiet Østre Hageby Felles

Christoffer Almås Sørhøy /s/ Sigbjørn Throndsen /s/ Marius Lundegaard /s/

Tom Gabrielsen /s/ Anita Staurland /s/ Eirik Vestersjø /s/

Niall Francis Henry Merrigan /s/

Dokument-ID 092221155557572939478

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at akonto-innbetalingene er tatt med som inntekt i budsjettet, kr 396 000.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, energi og andre driftskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 030 470.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 300 000,-

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ØSTRE HAGEBY FELLES

Organisasjonsnummer: 915509185
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 27. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christoffer Almås Sørhøy er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Elise Wiig Merrigan og Victoria Gabarro er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. Styret fordeler selv godtgjørelsen seg i mellom.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Endre vedtektene for å redusere antall styremedlemmer fra Blokk sameiet

Det er ønskelig å endre vedtektene slik at det er kun 1 styremedlem fra blokksameiet som stiller i felles-sameiet i tillegg.

Dette vil redusere antall styremedlemmer i felles-sameiet.

Paragraf som foreslås endret, side 5, §7:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor to av medlemmene skal velges blant forslått kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Endres til:

7. STYRET

Sameiets styre velges av sameiermøtet og skal bestå av mellom 3 og 8 medlemmer, hvor **opptil** to av medlemmene skal velges blant foreslåtte kandidater utpekt av eierseksjonssameiet, og inntil ett medlem skal velges blant foreslåtte kandidater for hver enkelt av de sammenhengende boligkjedene (total 6 kjeder / totalt inntil 6 styremedlemmer).

Styrets innstilling
Styret ønsker å forenkle antall styremedlemmer, og ønsker å endre vedtektene.

Forslag til vedtak:
Endre tekst i vedtektene

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av styremedlem

Niall Merrigan og Eirik Vestersjø er valgt som styremedlem for 2 år og er ikke på valg

Blokken stiller med en kandidat etter sitt årsmøte.

Innstilling
Styret ønsker å redusere antall styremedlemmer fra 8 til 5 medlemmer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Tom Gabrielsen (20 stemmer)
Sigbjørn Throndsen (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Gabrielsen
Sigbjørn Throndsen

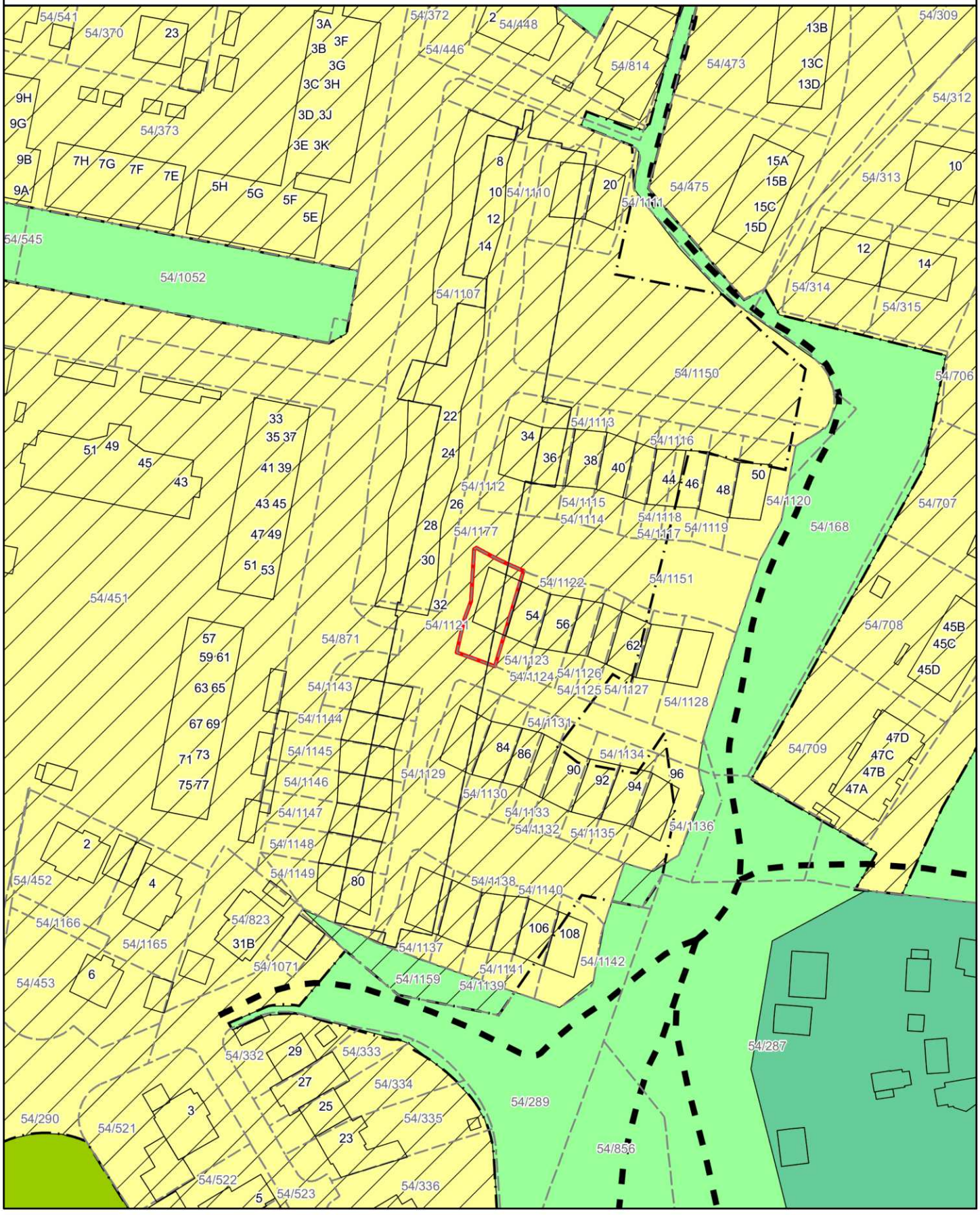
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1121/0/0
Dato: 2026-05-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



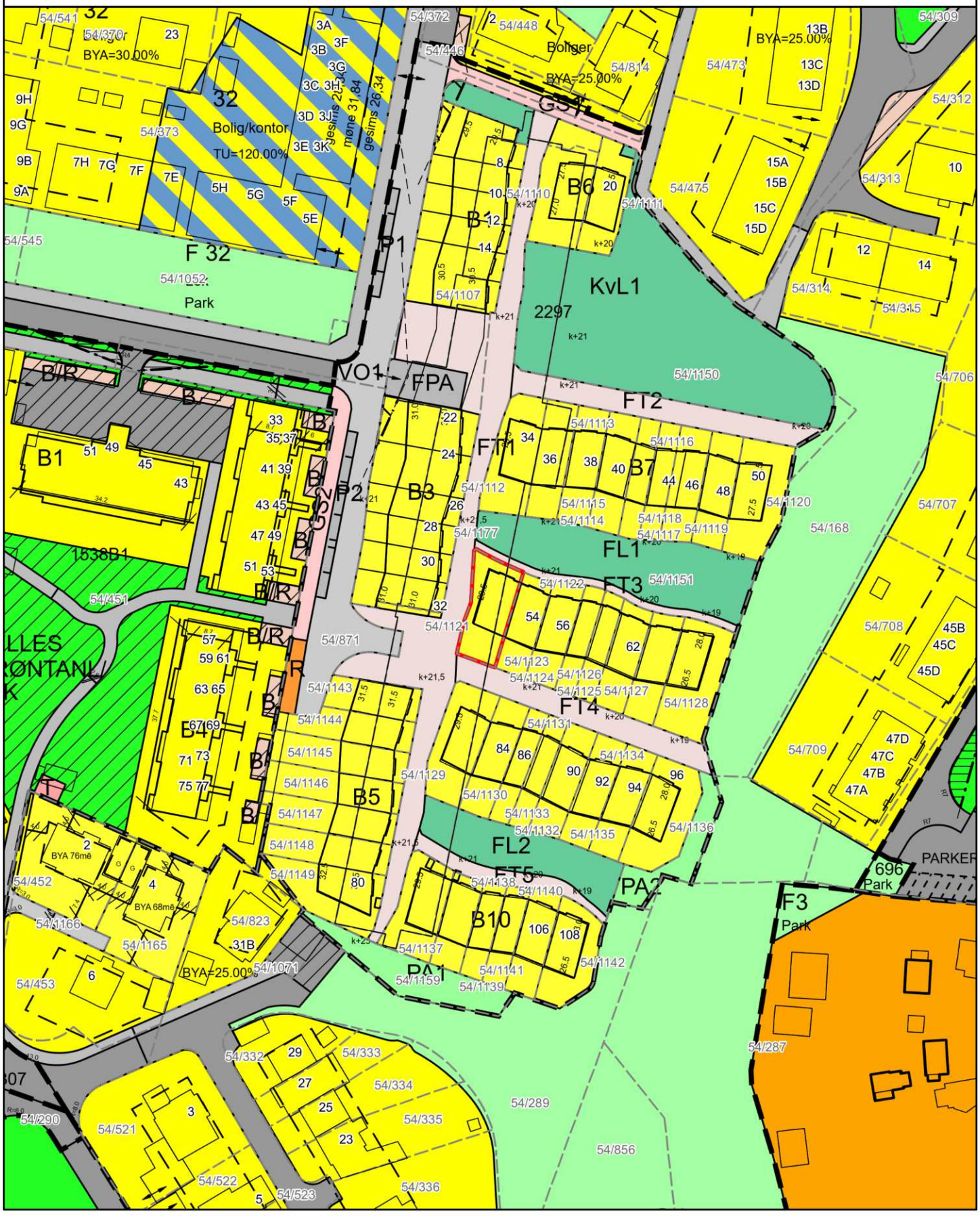
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1121/0/0
Dato: 2026-05-29
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2297
Ikrafttredelsesdato: 6.12.2010

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	54	**Bruksnr**	1121	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
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	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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	174.11 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	174.11 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2297
Navn	Reguleringsplan for Rosenvang. Storhaug bydel.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/06/2010 00:00:00
Bestemmelser	2297 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2014 - Gatetun

Areal	174.09 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2014 - Gatetun

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2014 - Gatetun

REGULERINGSBESTEMMELSER
Plan 2297. DETALJREGULERING FOR ROSENVANG

Datert: 11.2.2010, sist korrigert iht. bystyrets vedtak av 06.12.2010 endring i § 4 av følgende punkter: 4.01, 4.02 og nytt punkt 4.13.
Vedtatt av Stavanger bystyre 06.12.2010 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Korrigert §5.04 iht. byplansjefens vedtak av 24.11.2014 i medhold av PBL 2008 §12-14.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist innenfor reguleringsgrensen på plankartet.

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for fornyelse av området. Det skal tilrettelegges for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg i god kvalitet.

§ 2 PLANKRAV

2.01 Krav til tekniske planer

Veganlegget (kjøreveg, gatetun, gang- og sykkelveier) skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av vegmyndigheten (her: kommunen). Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Plan for avfallhåndtering og vann og avløp opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Offentlige veier skal utformes og opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm for Nord-Jæren.

2.02 Krav til utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan i.h.t. kommunens lekeplassnorm for planområdet i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av sakkyndig og godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal vise alle veganlegg (offentlig og privat), ubebygde deler av tomten, belysning, beplantning, materialbruk, lekeplasser (KvL1, FL1, FL2) med lekeutstyr og andre faste elementer, terrengforming, sitteområder og fellesarealer for renovasjon. Det skal tydelig fremgå hva som er privat/fellesområder og hva som er offentlig. Planen skal sikre at utomhusarealene og lek gis en grønn karakter.
Planen skal være iht. prinsippene om universell utforming, jf. T-5/99 eller de til enhver tid gjeldende rundskriv.
Levegger mellom boligene eller andre plasser på tomten skal utføres som vist på illustrasjonsplan og beskrevet i kvalitetsprogram.

2.03 Krav til beregning av klimagassregnskap

Det skal utarbeides klimagassregnskap med krav om maks tilført energi på 211 gram/kWt (= nordisk miks) som en integrert del av planleggings-, prosjekterings- og byggeprosessen.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.01 Adkomstforhold

Før boliger kan tas i bruk skal planområdet ha tilfredsstillende adkomstforhold til overordnet vegnett.

3.02 Lekeplasser, gatetun og parkeringskjeller
Kvartalslekeplass (KvL1), sandlekeplasser (FL1, FL2), parkeringskjeller, gatetun FT1 – FT5, og uterom inklusiv renovasjonsanlegg, skal ferdigstilles før bruksattest gis. Renovasjonsanlegget skal også betjene eksisterende bebyggelse Åkragata 31 – 77. Før anlegget kan tas i bruk må eksisterende avfallsboder for Åkragata 31 – 77 være fjernet, ny trapp ned til anlegget i Åkragata og støyskjerm, være etablert. Skjerm, trapp og anlegg skal gis en arkitektonisk og estetisk god utforming. Utearealer skal ha jevnt dekke og være tilgjengelig for alle.

3.03 Makebytte / alternativ trasé for eksisterende tursti
Før igangsetning av byggearbeidet kan gis, skal makebytte inkl. omlegging av eksisterende tursti langs nord- og østsiden av planområdet gjennomføres. Ved omlegging av tursti skal kvaliteten på denne opprettholdes, stigningsforhold forbedres, og store, verdifulle trær ivaretas. Omlegging av trasé skal godkjennes av Stavanger kommune v/vei og park før arbeid med denne kan igangsettes. Hovedatkomsten skal være tilgjengelig for alle.

3.04 Forurensing
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge grunnundersøkelser. Dersom det påvises forurenset grunn skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.01 Parkering
All parkering og gjesteparkering for nye boliger skal tilrettelegges under planlagt bebyggelse. Det skal opparbeides parkeringsskjeller som grenser til Åkragata. Krav til parkeringsdekning skal være 1,0 og 0,3 gjesteparkeringsplasser pr. bolig. Minimum 5 % av parkeringsplasser skal være HC. Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for el-biler.

Ev ventilasjonsanlegg skal ikke være til sjenanse og kan ikke ha utkast vendt mot bolig eller uteoppholdsrom.

4.02 Sykkelparkering
Det skal tilrettelegges for minimum 3 sykkelparkeringsplasser pr. bolig. Disse skal plasseres under tak og nær innganger.
Sykkelparkering for leiligheter i 3 etasje plasseres ved hovedinnganger og i parkeringskjeller.

4.03 Sportsboder
Det skal i parkeringskjeller opparbeides sportsboder for alle boliger i planområdet. Størrelse på sportsboder skal være minimum 6 m2.

4.04 Utstyrsboder
Det tillates oppført sykkelboder foran innganger på egen tomt. Størrelsen og utforming som beskrevet i kvalitetsprogram. Disse kan ligge utenfor omriss til planlagt bebyggelse jf. illustrasjonsplan.

4.05 Makebytte/alternativ trasé for eksisterende tursti
Det tillates makebytte mot friområde langs østsiden av planområdet, samt justering av trasé for eksisterende tursti gjennom grønnstrukturen. Kvaliteten på turstien skal ivaretas.

4.06 Universell utforming

Bebyggelse og uteområder skal utformes i henhold til mål for universell utforming jf. NS11001-2. Ved beplanting skal det benyttes planter som ikke er allergifremkallende. Minimum 50 % av boenhetene skal ha livsløpsstandard og være universelt utformet. Ytterligere krav skal dokumenteres i henhold til Kvalitetsprogram, jf. pgf. 4.12.

4.07 Utnyttelse – beregning av BRA

Grad av utnytting angis i maks tillatt m2 BRA og % - BYA for felt B1-B5 / B6, B7, B8, B9, B10. Parkeringskjeller samt sportsboder og tekniske rom tillates i tillegg til maks m^2 BRA.
For B1 – B5 er T-BRA inkludert BRA for leiligheter i tredje etasje og over portalåpninger mellom B1 og B3 og mellom B3 og B5 (hele 3. etasje). Det regnes ikke BYA for bygningsdeler som inngår i portal mellom B1og B3 og mellom B3 og B5.

4.08 Byggehøyder

Maksimal byggehøyde med kotenivå i høyde over havet er angitt i reguleringsbestemmelser for de respektive boligområder.

4.09 Krav til bygningsutforming

Det stilles høye krav til kvalitet på arkitektur, uteanlegg, energibruk, miljøvennlig materialvalg og universell utforming, livsløpsstandard og miljø.
Fargesettingen av bygg , utvenndige levegger og boder/sykkelbokser skal være variert og helhetlig og følge arkitektens fargeforslag for feltet.
Målene vist og beskrevet på illustrasjonsplan og i kvalitetsprogram skal ivaretas.

4.10 Energi

Bebyggelsen skal utføres som passivhus med et maks. oppvarmingsbehov på 0,15 W/m²K pr. år samt energimerke A eller bedre. Se vedlegg med energiberegning. For å oppnå passivhusnivået skal det bygges kompakt, benyttes konstruksjoner og byggematerialer av god standard.
Solforhold kan utnyttes.

4.11 Material

Boligene skal bygges opp av prefabrikkerte, bærende elementer i tre jfr. Kvalitetsprogrammet.
Bygningsdeler mot grunn og parkeringskjeller kan bygges i betong.
Utearealene sikres mest mulig grønt. Nødvendig kantstein langs vei og fortau skal utføres i granitt.

4.12 Kvalitetsprogram

Kvalitetsprogram for planen angir hvilke hensyn og faktiske forhold som skal vektlegges. Ved rammesøknad skal det vedlegges dokumentasjon for måloppnåelse av krav i kvalitetsprogrammet.

4.13 Rammesøknad

Det bør vurderes planløsninger som sikrer fleksible løsninger i forhold til antall soverom slik at boligene er attraktive for barnefamilier av ulik størrelse.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.01 Eksisterende bebyggelse
Den eksisterende bebyggelsen skal saneres.

5.02 Utforming av boligbebyggelse (B1 – B10).
Det tillates oppført maks 66 boenheter. Tillatt samlet BRA: 7120 m2.
Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankart og illustrasjonsplan.
Feltene skal bebygges med rekke- kjedehus i 2 etasjer og leiligheter i en 3.etasje langs Åkragata.
Innegjerding av private utearealer, skjerming mot mot nabos hageareal og lignende skal utføres i henhold til tegninger utarbeidet av arkitekten for byggene.
Tak for rekkehus i to etasjer skal ha sørvendt pulttak på ca. 8 grader og med varierende fall og høyder for både takfot og møne.

Den tre etasjer høye bebyggelsen langs Åkragata skal utføres med flatt tak.
Svalgang og balkong for 3.etasje skal utføres uten sammenhengende tak eller takutstikk.
Rekkverket skal ta opp den varierte takformen på de to etasjers rekkehusene. Inngangene og uteplassene på balkongen kan være inntrukket og skal være overdekket. Balkonger tillates ikke ut over byggegrensen. Portalene med leiligheter over andre etasje mellom B1-B3 og B3-B5 skal være inntrukket som resten av den 3.etasje.

Minst tillatte avstand mellom husene:
Mellom B1 og B6: min. 9,6 meter
Mellom B3 og B7: min. 8,4 meter
Mellom B3 og B8: min. 7,6 meter
Mellom B5 og B9: min. 9,4 meter
Mellom B5 og B10: min. 7,4 meter

5.03 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse B1, B3 og B5
Det tillates oppført 20 rekkehus i to etasjer og 13 leiligheter i tredje etasje med avgrensinger som vist på plankart.
Rekkehusene tillates på mellom 100 m^2 til 120m^2 BRA.
Leilighetene tillates som innskutt etasje i takvolumet over rekkehusene.
Leilighetene tillates på mellom 75 m^2 til 100 m^2 BRA.
Maksimal bygghøyde B1: kote +29,5 m mot nord og kote +30,5m mot sør.
Maksimal bygghøyde B3: kote +31,0 m.
Maksimal bygghøyde B5: kote +31,5 m mot nord og kote + 32,5 mot sør.
B1, B3 og B5 inklusiv tredje etasje: T-BRA = 3460 m^2 (3.etg: maks BRA = 1.125 $m^{2)}$. I arealet er det inkludert hovedtrapper og heiser, ikke svalgang på østsiden og uteplassene på vestsiden.
Tredje etasje skal være inntrukket, ingen del kan gå ut over byggegrense (se for øvrig plankart).
B1 – B5: % BYA = 49 %.
Det stilles krav om to heiser, hvorav en er dimensjonert for sykebåre.
Heistårn kan overstige resten av taket med maks. en meter.
Mellom B1, B3 og B5 tillates leiligheter som bru/portal over atkomstene.
Fri høyde under portalene skal være minimum 5 meter.
På bakkeplan mellom B1 og B3 skal nedkjøringsrampe til felles p-anlegg (FPA) plasseres.

5.04 Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse felt B6, B7, B8, B9 og B10
Det tillates oppført 33 rekkehus i inntil 2 etasjer. Maks høyde: se plankart.
Størrelsen på rekkehusene kan ligge på mellom 105m2 til 115m2 BRA.
Antall boliger B6: 2. Maks bygghøyde vest: kote +27,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 27,5 m.
Antall boliger B7: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 29,0 m.
Antall boliger B8: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.
Antall boliger B9: 8. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m
Antall boliger B10: 6. Maks bygghøyde vest: kote +29,5 m. Maks bygghøyde øst: kote + 28,0 m.
Største flate og plassering av planlagt bebyggelse fremgår av regulerte byggegrenser.
Boligområdene skal gis varierte uttrykk og skjermede, solrike hagearealer.
B6: T-BRA = 220 m2
B7: T-BRA = 990 m2
B8: T-BRA = 890 m2
B9: T-BRA = 890 m2
B10: T-BRA = 660 m2

Tillatt % BYA for felt B6 – B10 = 43 %.

5.05 Renovasjonsanlegg R1
Området er felles for alle boligene innenfor planen. Områdene skal benyttes til nedgravde avfallscontainere. Ytterkant container skal plasseres minimum 1,0 meter fra vegg eller andre konstruksjoner som kan skades under tømming av containeren.
Avfallscontainere må ha trinnfri atkomst og ha plass for snusirkel ved innkast.

5.06 Lekeplass, FL1 og FL2
FL1 og FL2 er felles for bebyggelsen innen felt B1 – B10. På FL1 og FL2 skal det opparbeides sandlekeplasser med 60 % grøntareal/vegetasjon. Utforming iht. kvalitetsprogram.

§ 6 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.01 Kjøreveg, VO1
VO1 er offentlig veg. Snuhammer inngår i offentlig vegareal. Mindre del av snuhammer tillates overdekket med min avstand 5 meter fri høyde til underkant bygg mellom felt B3 og B5. Dekke over parkering T1skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. Ingen del av parkeringsanlegg FPA kan etableres under offentlig vei med snuhammer.
Det skal etableres opphøyd gangfelt fra kvartalslek i Sletten over Åkragata til hovedatkomst mellom felt B1 og B3 til KvL1, se illustrasjonsplan.

6.02 Gatetun (FT1 – FT5)
Gatetun FT1 skal holdes åpent og tilgjengelig for offentligheten. Del av FT1som ligger på dekke over parkering skal dimensjoneres for kjøring med brannbil. Det tillates offentlig kjøring i FT1, FT2 og FT4 for formålene brann, syketransport, vedlikehold vann/avløp, vedlikehold lek samt privat kjøring i forbindelse med varetransport og flytting.
Områdene skal opparbeides som gatetun på myke trafikanters premisser, etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplantning, lys, skilt og andre anlegg. Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming.

Det kan ikke settes opp stengsel fra offentlig gate (Åkragata), sti eller friområde mot kvartalslek eller fra GS1 og PA1 mot FT1.

6.03 Gangveg, GS1
GS1 er offentlig gangveg. GS1 skal også kunne nyttes som adkomst for Åkragata 4, gnr. 54 bnr. 814.

6.04 Annen veggrunn – grøntareal
Områder er avsatt til annen offentlig veggrunn – grøntareal.

6.05 Parkeringsplasser, P1 og P2
P1 og P2 er offentlige parkeringsplasser.

6.06 Parkeringsanlegg / -kjeller FPA
Det tillates parkeringskjeller under planlagt bebyggelse og øvrige fellesareal i planområdet.
T-BRA = 3200 m^2.
5 % skal tilrettelegges for lading av el-biler.
5 % skal avsettes til HC-parkering nær trapp og heisanlegg. Plassene skal merkes.

6.07 VA-ledninger, PA1, B5
Gjennom delfeltene B5 og PA1 tillattes anlagt VA-ledninger utenfor byggegrensene for å sikre nødvendig ledningstrasé mellom Åkragata og Horjegata. Terrenget forutsettes tilbakeført etter gjennomføring.

§ 7 GRØNTSTRUKTUR

7.01 Park, PA1 og PA2
Områdene skal nyttes til offentlig park/friområde.
Gjennom PA1 skal det opprettes stiforbindelse mellom eksisterende tursti og gatetun FT1.

7.02 Kvartalslekeplass KvL1
På KvL1 skal det opparbeides offentlig kvartalslekeplass som skal være offentlig tilgjengelig.
Kvartalslekeplassen skal være iht kommunens lekeplassnorm.
Minimum 60 % av areal i lekeområder skal opparbeides som grøntareal/vegetasjon jfr. kvalitetsprogram.
Det skal tilrettelegges for aktiviteter for ulike aldersgrupper og ulike funksjonsnivå jf. T-5/99.
Gjennom KvL1 skal det opprettes stiforbindelse mellom eksisterende tursti og gatetun FT1.

§ 8 HENSYNSSONER

8.01 Frisiktsoner
Det tillates ingen hindringer i frisiktsoner over 0,5 meter fra vegplan.



Stavanger Kommune

KVALITETSPROGRAM

PLAN 2297. REGULERINGSPLAN

REKKEHUS, ROSENVANG

Utgave: datert 11.2.2010 , sist revidert 18.10.2010

Innhold:

1. ORIENTERING OM DOKUMENTET

1.1 HENSIKT

1.2 MÅLGRUPPE

1.3 FORHOLD TIL REGULERINGSPLANEN

2. FAMILIEBOLIGER PÅ ROSENVANG

2.1 BESKRIVELSE

3. UTFORMING AV UTEOMRÅDE

3.1 OPPHOLD OG LEK I ET BILFRITT KVARTAL

3.2 ATKOMST, TILGJENGELIGHET, BIL OG SYKKELPARKERING

3.3 UTEROM

3.4 HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN

4. BOLIGTYPER / SOLFORHOLD

5. UNIVERSELL UTFORMING

6. MATERIALVALG OG FARGER

7. ENERGI- OG RESSURSBRUK

1. ORIENTERING OM DOKUMENTET

1.1 HENSIKT

Kvalitetsprogram (KP) for familieboliger på Rosenvang er utarbeidet for å være et felles overordnet miljøstyrings- og veiledningsverktøy for all planlegging, bygging, drift og forvaltning av området.

Det betyr at prosjekteier, prosjektorganisasjonen, samarbeidspartnere og utførende aktører setter seg inn i dokumentets innhold og tar hensyn til de anbefalinger og retningslinjer som gis. Utviklere av Familieboliger på Rosenvang har et oppfølgingsansvar slik at målsettingene i KP realiseres så langt det er mulig. I forhold til programmets ambisjoner skal utviklere ta initiativ og bistå med å søke om økonomisk støtte fra for eksempel Husbanken, Enova og rettleie utbyggere i prosessen.

Kvalitetsprogrammet legger opp til et ambisjonsnivå som går utover lovpålagte krav og regler.

Følgende momenter belyses i Kvalitetsprogrammet:

- Beskrivelse av Familieboliger på Rosenvang
- Utforming av uteområdet
- Atkomst, tilgjengelighet, bil og sykkelparkering
- Uterom
- Håndtering av overflatevann
- Boligtyper / Solforhold
- Universell utforming
- Materialvalg og farger
- Energi- og ressursbruk

1.2 MÅLGRUPPE

Målgruppen for kvalitetsprogrammet er:

- Prosjektledelse og prosjekterende hos eier/utbygger i prosjekterings- og utbyggingsfasen
- Prosjektledere hos hoved- og underentreprenører i utbyggingsfasen
- Eiere og driftsansvarlige for bygninger/aktiviteter i ferdig utbygd prosjekt
- Saksbehandlere og prosjektansvarlige i Stavanger kommune

1.3 FORHOLDET TIL REGULERINGSPLANEN

KP er utarbeidet som vedlegg til reguleringsplanen og er heftet til bestemmelsene som fremmes til politisk behandling. Dokumentet utdyper reguleringsplanen på de viktigste miljøområdene.

Reguleringsbestemmelsene angir at dokumentet er retningsgivende; det gir retningslinjer som kommer til anvendelse ved utarbeidelse og behandling av detaljreguleringsplaner og søknader om rammetillatelse.

For planmyndigheten vil retningslinjene angi hvilke hensyn og faktiske forhold det skal legges vekt på når de rettslige bestemmelsene skal håndheves.

Ved behov for valg av løsninger som innebærer fravikelse eller omtolking av retningslinjene, kan imidlertid dette godkjennes, så lenge endringen er innenfor reguleringsplanens rammer og tilsvarende måloppnåelse ivaretas og sikres.

Planmyndigheten kan foreta endringer av retningslinjene innenfor rammene av reguleringsplanen og dens bestemmelser, uten at dette medfører endring av planen og ny politisk behandling. Alle endringsforslag skal høres av de berørte parter.

Det må forventes at det oppstår behov for endringer over tid, og retningslinjene kan da endres på initiativ av planmyndigheten selv, eller som følge av forslag fra andre.

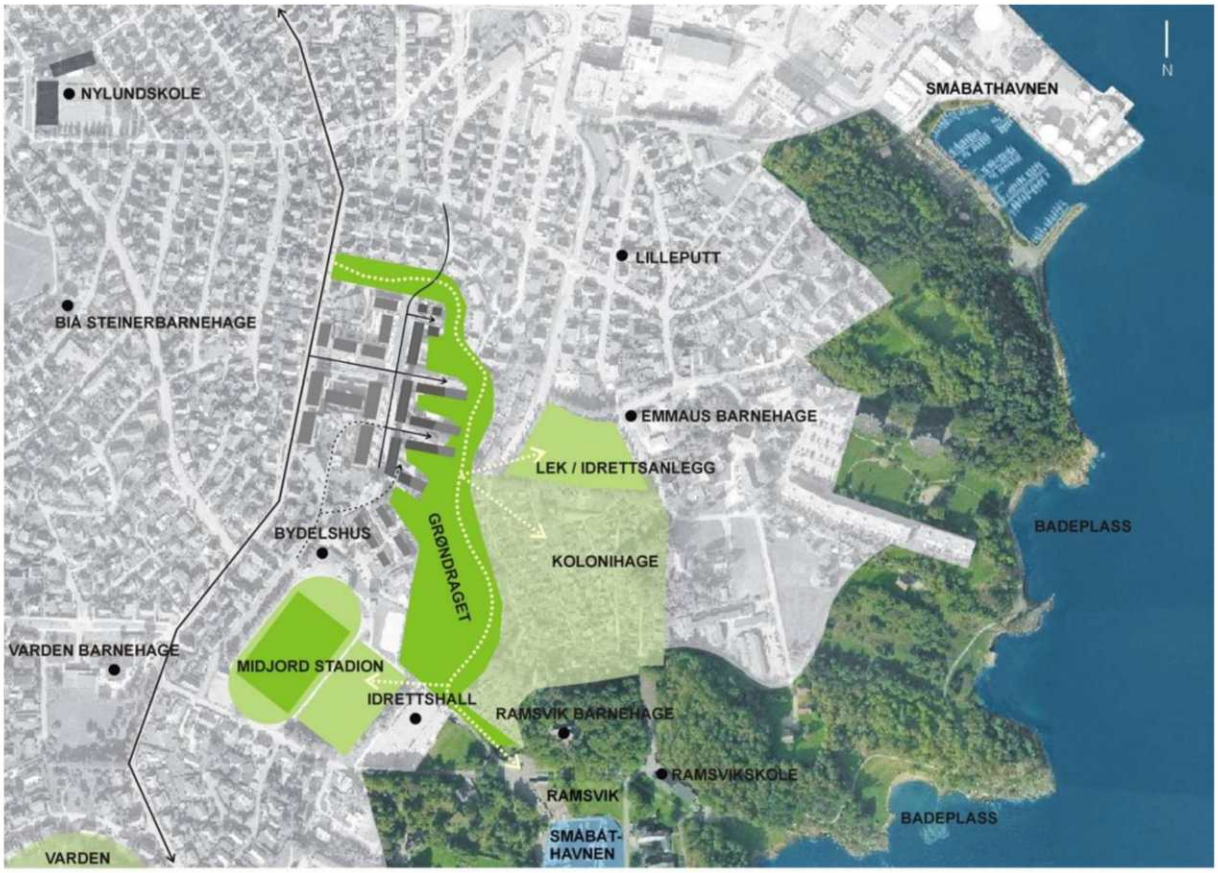
2. FAMILIEBOLIGER PÅ ROSENVANG

Ivaretatt: Vedlegg:

2.1 Beskrivelse:

Tomten på Rosenvang har en sentral beliggenhet i byen, og byr på nærhet til både kollektiv-transport, skoler, barnehager og bydelshus. Tomten er direkte tilknyttet et grøntdrag med gangveier/stier som fører til et større offentlig friområde.

Her i overgangen mellom by og natur, tilrettelegges det for et boliganlegg som kombinerer både behovet for familieboliger og behovet for flere boliger i sentrum. Prosjektet bygger videre på Storhaugs særpregete bebyggelse i småskala, hvor man bygger tett og urbant, men samtidig grønt og familievennlig.



FLYFOTO STORHAUG

Idé: Bebyggelsen utformes som en ”kamstruktur”, med én langstrakt bygning langs Åkragata og fem kortere husrekker på tvers av denne som fletter seg inn i grøntdraget på østsiden og danner skjermede uterom.

Bygningsform: Bebyggelsen består av rekkehus over to plan. Bygningen langs Åkragata er supplert med en tredje etasje for leiligheter. Den langstrakte bygningen langs Åkragata forholder seg til eksisterende blokkbebyggelse og dens høyder på motsatt siden av gaten. Ved hjelp av knekk i husrekkene og takenes karakteristiske former, tilpasser husrekkene seg til omgivelsene. Bygningskroppens bevegelse tilfører området en romslighet, plassfølelse og identitet som skal ivaretas i prosessen videre.

Byggehøyder: Byggehøydene avtrappes fra nabofeltets blokkbebyggelse i tre - fire etasjer via den langstrakte bygningen langs Årkagata på tre etasjer videre til husrekkene i to etasjer som møter trærne i grøntdraget. Målet er å sikre tilpasning til omkringliggende bebyggelse og friområde.

Topografi: bebyggelsen skal ivareta dagens terreng som faller lett mot grøntdraget i øst. Kun enkle tilpasninger foretas for å sikre at anleggets uterom og privathager gis en optimal utforming. Målet er i å ivareta topografien og å forbedre sammenhengen mellom private og offentlige arealer.

3. UTFORMING AV UTEROM

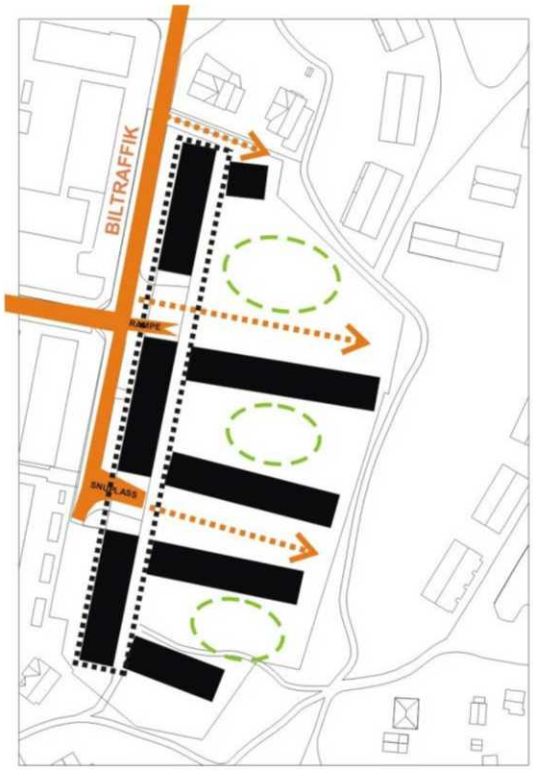
Ivaretatt: Vedlegg:

3.1 Opphold og lek i et bilfritt kvartal

Åkragata skal fremstå som en grønn gate med trær og hager omkranset av grønne hekker.

Bak boliganleggets langstrakte bygning ligger en offentlig lekeplass, to større gårdsrom og private hager som bindes sammen ved hjelp av en gjennomgående gangvei i nord-sør retning (kvartalskoblingen) og to miljøgater i vest-øst retning.

Prinsipp for infrastruktur og uterom.



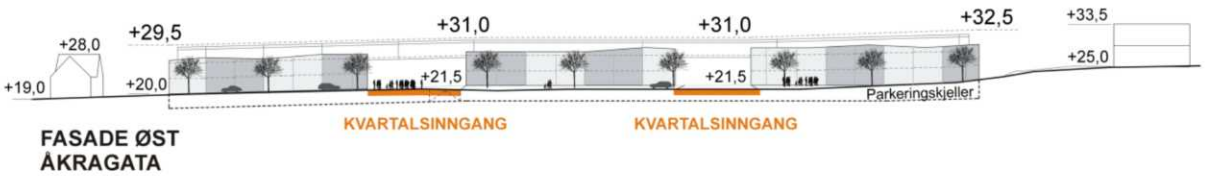


3.2 Atkomst, tilgjengelighet, bil- og sykkelparkering

Hovedatkomst skjer fra Åkragata. Fasaden på den langstrakte bygningen åpnes opp på to punkt, og danner således to inngangsporter som markerer inngangen til det bilfrie kvartalet. Innkjørselen til parkeringskjeller ligger i forbindelse med *kvartalsinnggangen* i nord.



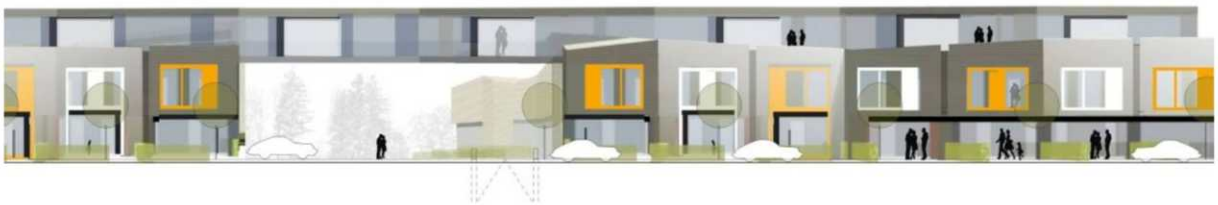
KVARTALSINNGANG



Det er tilrettelagt for én parkeringsplass per boenhet og 0,3 gjesteparkering per boenhet i parkeringskjeller. 5 % av plassene skal avsettes for HC- parkering nær atkomster og heis.

Det skal tilrettelegges for minimum to sykkelparkeringsplasser pr boligenhet, disse plasseres under tak og nær innganger. Leilighetene har sykkelparkering i forbindelse med hovedinngang

og i parkeringskjeller. Ved atkomst til hvert rekkehus tillates redskapsrom/sykkelboks (min. 2 sykler per boks) med høyde på maks 1,8 meter. Boksene kan også nyttes til oppbevaring av barnevogn og utemøbler. Forhagene skal ha grønt uttrykk.



Brannbil, ambulanse og flyttebil kan ved behov kjøre inn på det bilfrie området og få trinnfri adgang til husene. *Kvartalskoblingen* sikrer atkomst i nord-sør retning mens de to *miljøgater* i forlengelsen av *kvartalsinngangen* sikrer atkomst til husrekkene som strekker seg vest-øst. Ingen andre kjøretøy er tillatt på det bilfrie området, verken kjørsel eller opphold/parkering. To hovedtrapperom til 3.etg har to heiser, hvorav den ene dimensjoneres for transport med sykebåre.

Tilleggsillustrasjoner, 18.10.2010
Illustrasjonene viser ny bebyggelse i forhold til eksisterende bebyggelse med hensyn til høydevirkning/skala, siktlinjer, innbyrdes avstander, naboforhold.

Sett fra Nymannsveien



Sett fra Sletten



Åkragata sett fra Sameiet NB3, 3et, mot sør





KVARTALSKOBLING



SNITT B-B

3.3 Uterom

Hele uteområdet skal være universelt utformet, allergifremkallende beplantning skal unngås, fremkommelighet ivaretas og sikre at materialvalg ivaretar alle. Alle innganger, leke- og

oppholdssteder skal kunne nås via minst en adkomst som er universelt utformet. Terreng utenom dette kan formes friere, og slik det er naturlig.

Mellom rekkehusene ligger tre uterom som åpner opp mot utsikten og grøntdraget i øst. Arealet rommer både private hager, offentlig/semi-offentlige gårdsrom og gatemiljø.

Det indre gatemiljøet
Mellomrommene representeres ved de bilfrie miljøgatene og gårdsrom. Miljøgatene har harde flater som gir området en større bruksfleksibilitet for lek og sportsaktiviteter.

Det skal være høy kvalitet på materialer og utforming, se for øvrig rekkefølgekrav i bestemmelsene.
Det skal hovedsakelig brukes steinmaterialer som dekke i kombinasjon med andre materialer. Naturstein brukes nærmest byggene og mot de grønne uterommene. Alle kanter bør være i granitt. Anbefalt beplanting: trær som hjertetre, sibirlønn, kirsebær eller epletrær.
Hekker: På inngangssiden skal det anlegges hekker som formes som ''bokser'', jf. illustrasjonsplan (størrelse: ca. 280x130x90). Hekkene skal sikre et felles uttrykk og være av samme sort/art som nyttes mellom hagene, for eksempel agnbøk eller bøk. For øvrig skal de private atkomstene gis et mest mulig mykt og grønt uttrykk.

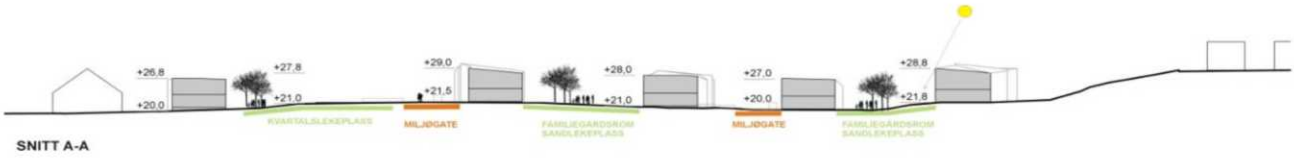
Belysningen av utearealene
Belysningen skal gi en varierende opplevelse, med en høy estetisk og funksjonell kvalitet. Det tas hensyn til kravene for universell utforming. prosjektering, godkjenning og gjennomføring, se rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Uterommene mellom rekkehusene
Uterommene kan ha en bredde som varierer fra 17 – 22 meter for å sikre husrekkene god avstand. Dette bidrar til å optimere solforholdene i uterommene. Avstanden hindrer også privatisering av uterommene og bidrar til å gi dem en offentlig / semioffentlig karakter, som innbyr til sosial møter mellom små og store beboere.

Alle uteområder skal så langt mulig være tilpasset alle aldersgrupper og skal legge til rette for sosialt samvær for de ulike brukergrupper.



MILJØGATE



SNITT A-A



BYGNINGER ER SOLORIENTERT
OG HAR GOD AVSTAND MELLOM REKKENE

PRIVATE HAGER

INNGANGSSIDE



GRØNTAREALER

PRIVAT GRØNT

FELLES GRØNT

OFFENTLIG GRØNT

Mellom rekkehusene utformes det én offentlig lekeplass (kvartalslekeplassen) og to gårdsrom med sandlekeplasser. Kvartalslekeplassen skal ha god forbindelse til eksisterende offentlig lekeplass i Sletten. Lekeplassene utformes alle iht. "Lekeplassnorm for Stavanger". Lekeplassene skal behovstilpasses hvor det tas hensyn til at det allerede finnes flere fritids- og sportsanlegg i nær kontekst.

Den offentlige kvartalslekeplassen skal ha et større gressfelt som legges til rette for ulike typer ballspill og fri lek. I tillegg skal det oppføres apparater eller installasjoner til lek for større barn (6 år +). Det er et mål at dette ikke skal bli en ''typisk'' utformet lekeplass (med vanlige lekeapparater oppstilt i et sandbasseng), men heller gi den et eget og utradisjonelt preg hvor apparater, planter, belegg og terreng er en formgitt enhet. Lekeplassen skal være et tilbud som er åpent for både den nye bebyggelsen og eksisterende boligområde.

De to halvprivate, felles gårdsrommene skal først og fremmest være et tilbud til den nye bebyggelsen. De skal inneholde hver deres sandlekeplass på 165 m2, med leketilbud for småbarn. Gårdsrommene skal ha hver sine særegne utrykk som er innbydende og et tilbud for alle aldersgrupper. Ut fra dette målet skal det under detaljering vurderes hva som er formingsmessing riktig, for eksempel om lekeplassen skal være adskilt fra resten av arealet eller om områdene skal gli over i hverandre. De tre ulike uterommene skal utformes med hvert sitt tema, for eksempel gressformer, sand/grus og vann. I fellesområdene oppfordres til å tilrettelegge for fellesaktiviteter som for eksempel grilling, gode sitteplasser, felles frukttrær, områder for ro, m.m.

Det er viktig med et godt samspill mellom de halvprivate og de offentlige utearealene. Uklarheter vedrørende vedlikehold og oppfattelse av eierskap til arealene skal unngås og søkes løst i form av avtaler.



GÅRDSROM

Private hager

De private hagene ligger inntil de felles uterommene. Mens rekkehusene i den langstrakte bygningen har private hager mot Åkragata, og bidrar til å gi Åkragata et grønt preg, har rekkehusene på tvers private hager med tilknytning til kvartalslekeplassen og gårdsrommene/gatetun/friområdet.

Hagene er en viktig del av boligområdets grønne preg. Maks 1/3 av hagen tillates belagt med hardt belegg. Dette skal anlegges nærmest fasaden.

Hagene skilles fra hverandre med hekker som reduseres i høyde jo nærmere en kommer fellesarealene/friområdet. Hekkene utformes med følgende dimensjoner; ca. 90 til 130 cm høy mot bygning og ca. 50 cm høy mot fellesrom samt passende bredde for eksempel 60 -70 cm, se illustrasjoner. Dette er viktig for å oppnå et helhetlig og vakkert anlegg. Det foreslås å bruke bøk eller agnbøk.



Mot fellesområdene skal hagene være åpnere. Solitære busker eller små trær kan benyttes som avskjerming dersom en ønsker det. Til dette foreslås for eksempel hagehortensia, spirea, weigela eller lave og mellomstore rododendron. Små trær kan være japanlønn eller magnolia.

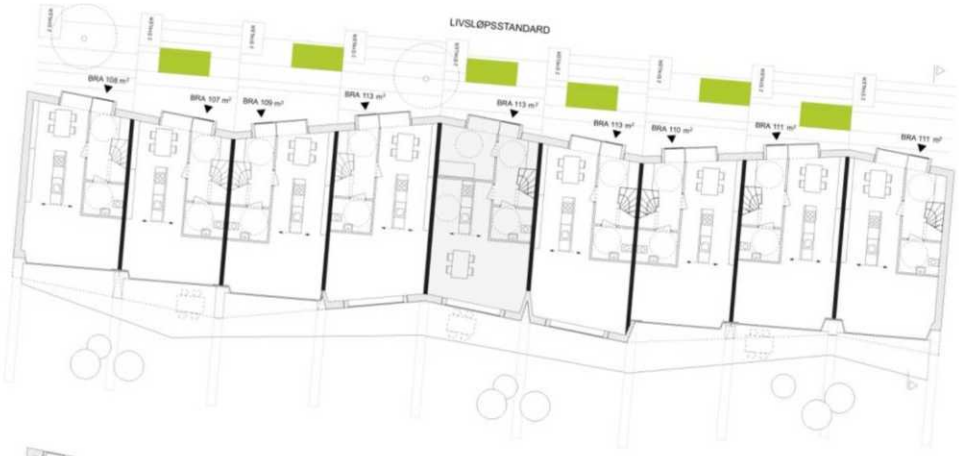
3.4 HÅNDTERING AV OVERFLATEVANN

Følgende målsettinger og krav stilles til håndtering av overvann:
- Takvann og overvann håndteres innenfor reguleringsområdet med fordrøyning.
- Overvannet bør i størst mulig grad bremses for å unngå overbelastning av overvannsnettet ved store nedbørsmengder.
- Det vektlegges bruk av grøntarealer, bassenger, åpne overvannsløsninger og evt. grønne tak.
- Det skal ikke renne takvann og overvann ukontrollert til tilgrensende områder.
- Det forutsettes utbygd avløpssystem som separatsystem i området. Overvannet forutsettes ført til kommunalt ledningsnett.

4. BOLIGTYPER / SOLFORHOLD

Ivaretatt: Vedlegg:

Rekkehusene ligger på bakkeplan og går over to etasjer. Hver etasje er på ca 55m2.



1.ETASJE

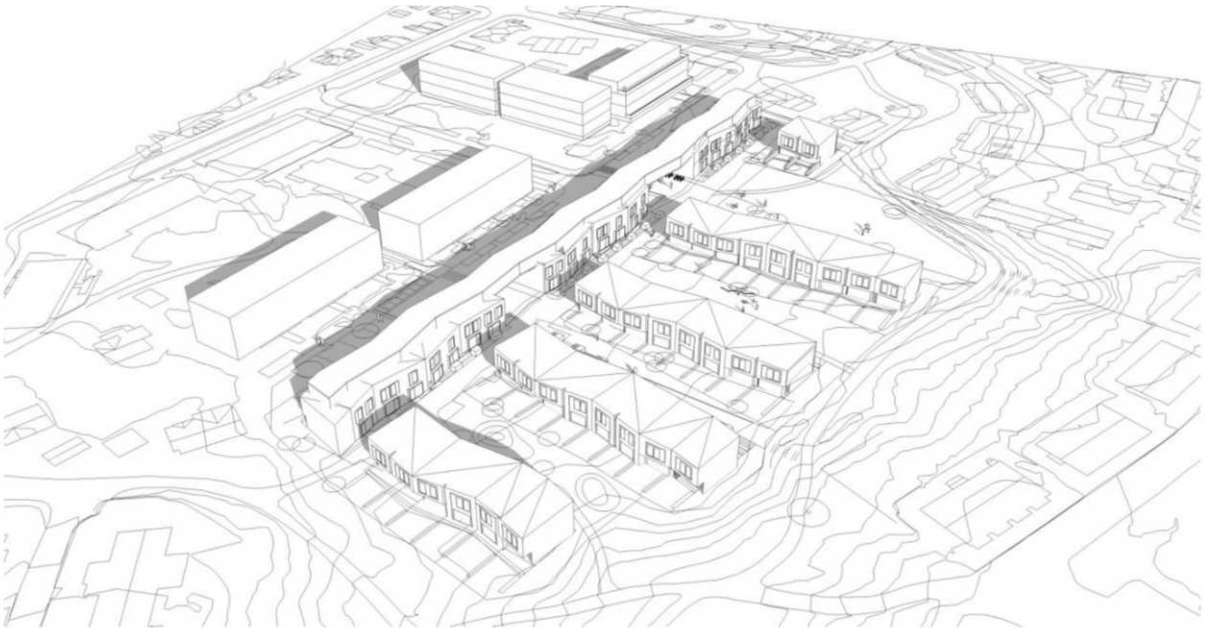


2.ETASJE

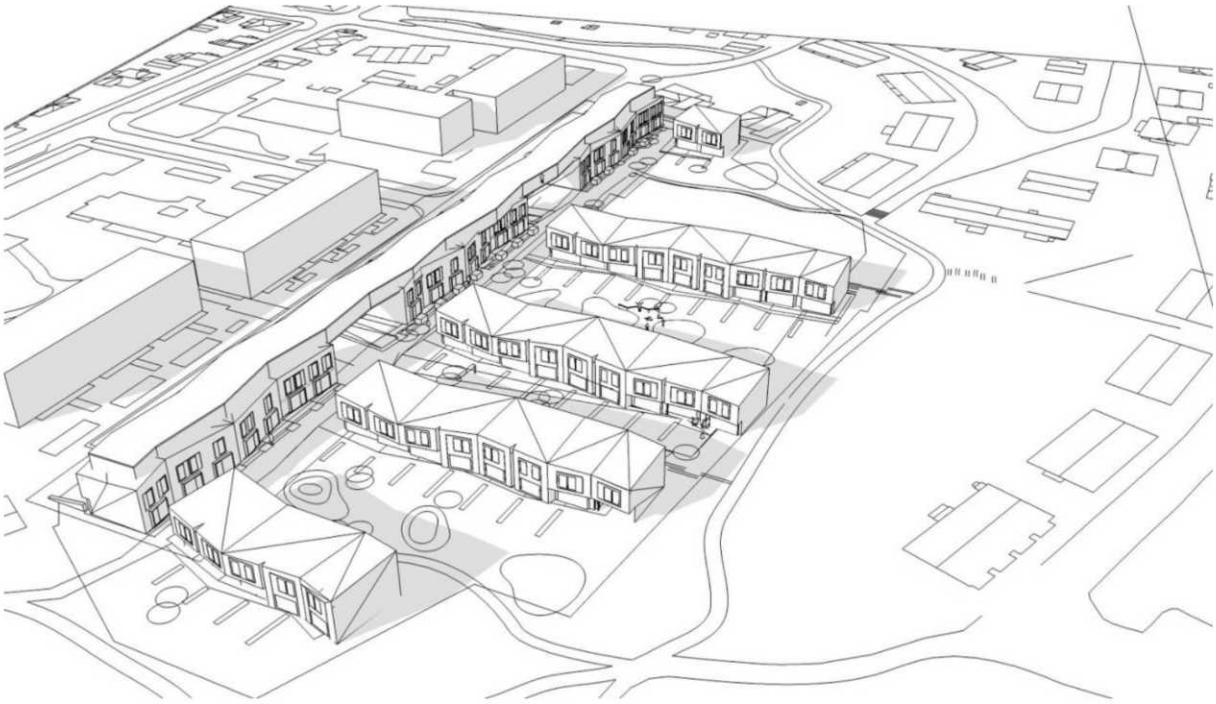
Hoveddelen av bebyggelsen er orientert mot sør, hvor hagene ligger foran husene. Med en avstand mellom husrekkene på minimum 17meter, oppnås gode solforhold i alle boliger og på utearealene også når sola står lavt om vinteren.

Den langstrakte bygningen langs Åkragata er øst-vest orientert. Stue og privat hage ligger mot vest, hvilket sikrer dem kveldsol. Leilighetene har terrasser mot vest og atkomst med mulighet for mindre oppholds- og møteplasser mot øst.

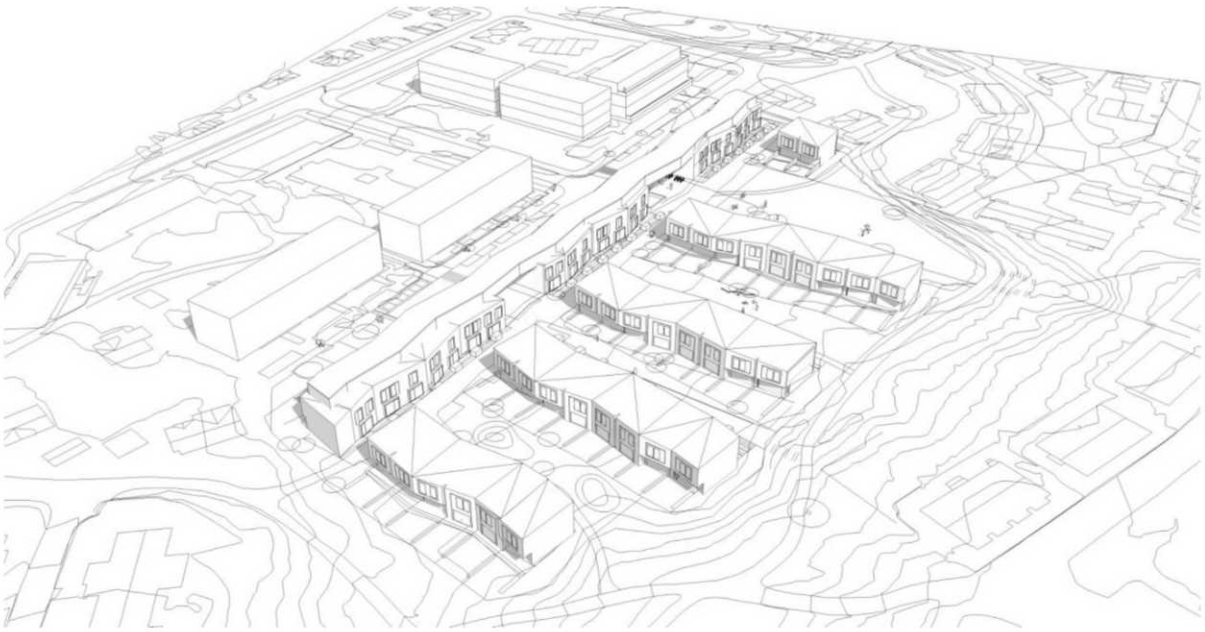
Soldiagram: 21.september/mars kl 10:00



Soldiagram: 21.september/mars kl 15:00



Soldiagram: 21.juni kl 10:00



Soldiagram: 21.juni kl 17:00



Leilighetene i 3.etasje med tre soverom er ca 90 m^2 store og på ett plan. De er organisert langs en svalgang mot øst. Svalgangen utformes i en variert form, brystningen tar opp bevegelsen på takformen på de tilliggende rekkehusene. Fra svalgangen oppnås en svært bra utsikt til fjord og fjell. De to trapperommene/heis ligger i tilknytning til kvartalsinngangene, og skal plasseres slik

at en aldri må forbi mer enn to leiligheter for å nå den siste. Leilighetene skal organiseres slik at det kun vender ett av tre soverom mot svalgangen. Inngangsdører skal overdekkes.



5. UNIVERSELL UTFORMING

Ivaretatt: Vedlegg:

Hele anlegget skal være universelt utformet. Rekkehusene har alle HC-besøksstandard med HC-toaletter i første etasje. På samme etasje skal alle hus enkelt kunne ombygges med et ekstra soverom og slik tilpasses til livsløpsstandard. Leilighetene på 3. etasje forutsettes også universelt utformet.

Tilgang til parkeringskjeller er sikret med heis. Parkeringsplassene for bevegelseshemmede legges nær utgang og heis. HC-parkeringsplassene skal være minst 4,5 x 6,0 meter.

Atkomst og felles uterom utformes iht. universell utforming.

6. MATERIALVALG OG FARGER

Ivaretatt: Vedlegg:





Bebyggelsen skal bygges i tre i størst mulig grad. For å oppnå høy kvalitet anbefales det å bruke prefabrikerte, bærende elementer i tre eller tilsvarende kvalitet. Bygningsdeler mot grunn og parkeringskjeller kan bygges i betong.

Primært skal tre inngå som et av hovedmaterialene. Det skal fokuseres på tre- og biomassebaserte løsninger både i hovedkonstruksjon, overflater, detaljer og øvrige komponenter. Men: Dette skal selvfølgelig ikke være til hinder for at andre supplerende materialer benyttes i den grad dette er nødvendig ut fra tekniske og arkitektoniske hensyn. Tre skal brukes der det er fornuftig å bruke tre.

Det skal i størst mulig grad brukes regionale/lokale ressurser/treslag. Dette både ut fra et miljøperspektiv hvor lokale ressurser gir redusert transport og ut fra et verdiskapningsperspektiv.

Trevirke har et stort potensial for å være et miljøvennlig byggemateriale gjennom hele sin livssyklus. Den totale miljøprofilen kan forringes i større eller mindre grad, ved feil bruk av miljøbelastende tilleggsmaterialer eller ved kjemiske behandlingsmetoder i trevirket. Det skal i byggeprosjektet benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsettingsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer.

Alle byggematerialene skal kvalitetssikres mot materialveilederen til Ecobox/grønne materialer. Valgt løsning skal være vedlikeholdsfrie minimum 3-5 år fra overtakelsen.

For å sikre et godt inneklima, skal det helst unngås plastikk og andre oljebaserte produkter. Trekledningen skal utføres ubehandlet eller behandles med vannbasert beis eller miljøvennlig maling.

En god kvalitet gjennom hele byggeprosessen er nødvendig for å nå målene som er utgangspunktet for prosjektet Rosenvang. Gjennom valg av produksjon og montasje skal det garanteres at det kan bygges tørt og på teknisk riktig måte. Prefabrikkerte løsninger er en fordel.

7. ENERGI- OG RESSURSBRUK

Ivaretatt: Vedlegg:

Ambisjoner og muligheter
Utbygging av rekkehus på Rosenvang tar utgangspunkt i at Stavanger er med i 'Fremtidens Byer' og har satt seg som mål å være et satsingsområde innenfor energi i bygg og fornybare energikilder. Stavanger kommune var også tidlig ute med å underskrive den europeiske "ordføreravtalen" om 20 % reduksjon i CO2 utslipp innen 2020.
Med henvisning til dette legger planforslaget opp til en fremtidsrettet og miljøvennlig profil når det gjelder energiforsyning/drift. Det er også en prioritet målsetting å kombinere høy arkitektonisk kvalitet med arealeffektivitet og funksjonalitet.

Prinsipper for bærekraft
For bærekraftig byutvikling på Rosenvang skal følgende overordnede prinsipper gjelde:
- Rosenvang skal være et lavutslippsområde mht. CO2
- Rosenvang skal bygges både som passivhus og innen energiklasse A.
- Det skal være mulig å oppgradere byggene til null utslipps- / energi pluss hus.

Trinnvis utbygging av energiløsninger
Trinn 1**:** Ved å bygge kompakt, benytte konstruksjoner og byggematerialer av god standard og utnytte solforholdene, skal det bygges passivhus.

Trinn 2**:** Med varmepumpe og solfangere i kombinasjon med bufferbasseng vil energiforbruket reduseres til ca. 50 KW/h per år og ligge godt innen energiklasse A.

Trinn 3: Energiforbruket reduseres til 0 eller bebyggelsen blir i stand til selv å produsere strøm. Dette, ved å tilføre ca. 45 m2 solcellepanel per hus, hvor overskuddet overføres til strømnettet. Boligområdet kan slik bli et energianlegg og ev et valgfritt tilbud.

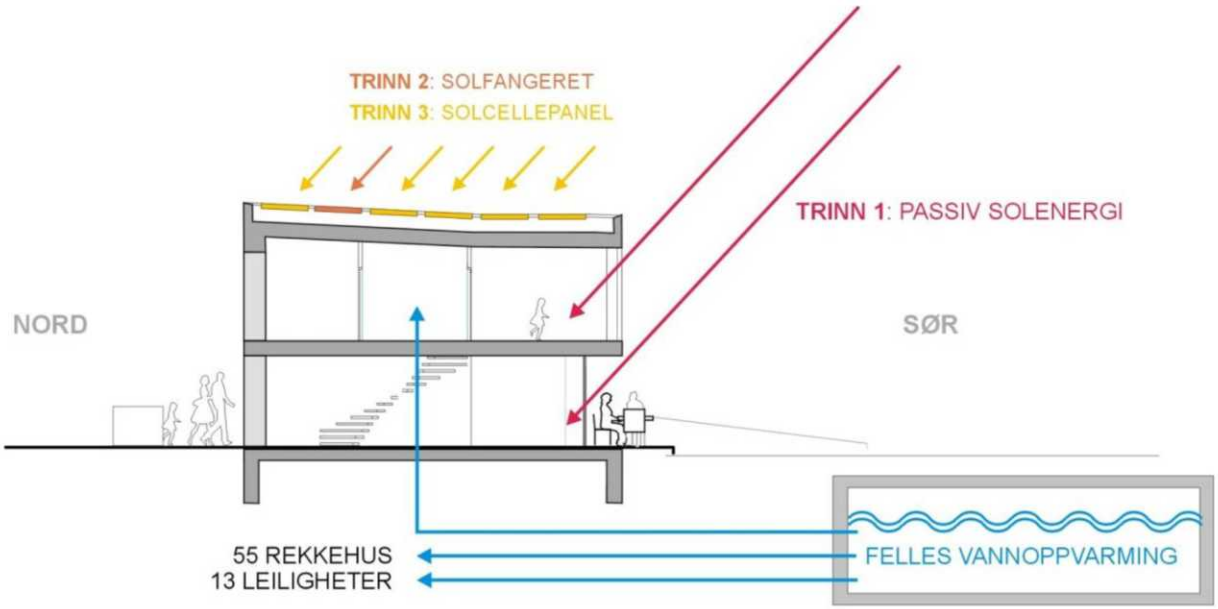
Beskrivelse av energikonsept
Bebyggelsen utføres som kompakte, godt isolerte rekkehus med nær tilknytning til felles parkeringsanlegg. Ved å utføre boenhetene som rekkehus, reduseres den enkelte boenhetens overflate/klimaskjerm til et minimum. Dette danner grunnlaget for et lavt varmetap. Husenes nære tilknytning til et lukket parkeringsanlegg gir ytterligere god mulighet til å tilrettelegge for en felles energisentral for å dekke ventilasjons-, tappevann- og romoppvarmingsbehov. En felles energisentral vil gi "stordriftsfordeler" i form av reduserte kostnader, mer optimale driftsbetingelser og mulighet for et enklere anlegg.

Videre bør det tilstrebes å utnytte "gratisenergi" fra omgivelsene i størst mulig grad. Det resterende energibehov må dekkes på en mest mulig bærekraftig måte. Basert på denne grunntanken, er det naturlig å benytte en oppvarmingsløsning med solfangere i kombinasjon med en varmepumpe. Varmen produseres sentralt i en energisentral plassert i tilknytning til parkeringsanlegget. Herfra distribueres varmt vann til oppvarming og tappevann til hver boenhet ved hjelp av et kort, energieffektivt rørnett.

Solfangere plasseres på rekkehusenes tak og blir på denne måten en integrert del av bygningsmassen. Solfangerne utnytter solenergi til oppvarming av varmt vann. Kombinasjonen av solfangere og varmepumpe som varmekilde danner grunnlasten i energisentralen. Solfangerne utnyttes maksimalt, varmepumpen supplerer med varmeproduksjon. Sammen utfyller disse hverandre svært godt og produserer varme som magasineres i et større basseng eller en tank.

På de aller kaldeste dagene vil det være nødvendig med en spisslast som løfter vannet de siste gradene. Siden denne spisslasten utgjør svært få kilowattimer, er det rasjonelt å benytte elektrisitet til å ta dette løftet.

Nødvendig takareal til solfangere for å dekke varmebehovet utgjør kun en liten del av totalt, tilgjengelig takareal. Det vil derfor være mulig å utnytte det resterende takarealet ved å installere solceller som kan produsere elektrisitet. På den måten kan el-spesifikke energibehov som belysning, teknisk utstyr og lignende dekkes. Husene vil da være selvforsynet med energi.



TRINN 2: FELLES VANNOPVARMING
MED CO2 VARMEPUMPE

Se vedlegg energiberegning v/Sweco, datert 15.1.2010.
Se vedlegg 9: illustrasjoner, snitt og supplerende soldiagram, datert 18.10.2010

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1121/0/0
Dato: 2026-05-29
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	02.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	54	Bnr:	1121	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Åkragata 52						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	54/1151
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

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

* 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.

Oversiktskart

Adresse: **Åkragata 52, 4015 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/54/1121/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 174 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.05.2026



Matrikkelkart

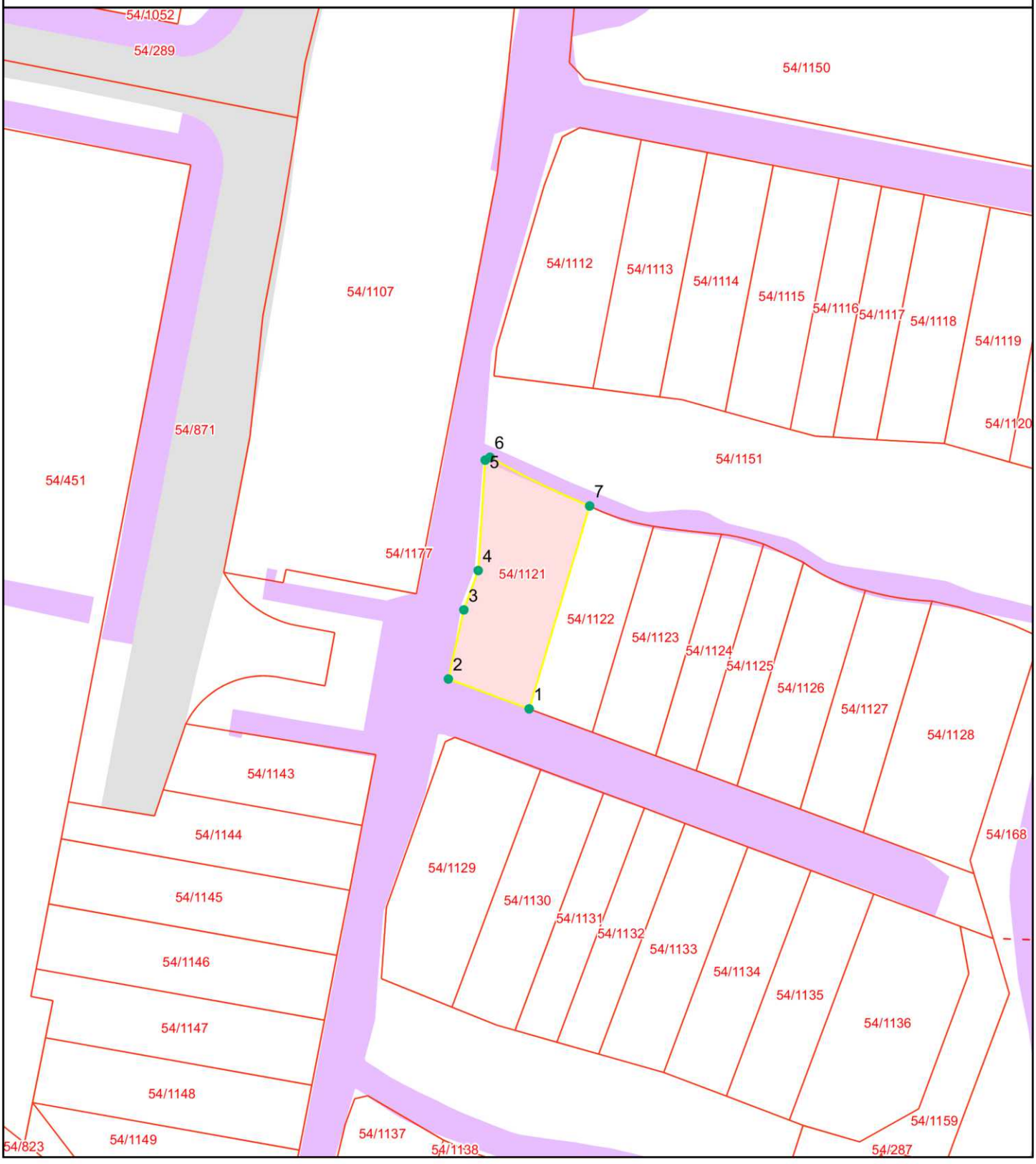
Adresse: **Åkragata 52, 4015 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/54/1121/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 174 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 29.05.2026

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

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540316.26	313521.12	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	7.98	0
2	6540319.02	313513.66	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	6.55	0
3	6540325.39	313515.09	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	3.88	0
4	6540329.02	313516.42	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	10.23	0
5	6540339.2	313517.06	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0.52	0
6	6540339.46	313517.51	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	10.27	80.249
7	6540334.97	313526.7	Annen terrengdetalj	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	19.58	0

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 29.05.2026 09:59

Eiendom 1103-54/1121

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	29.04.2015	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	174 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	54	Beregnet areal	173,8	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1121	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Åkragata 52	4015 Stavanger	Midjord	Varden	Varden

Forretninger (6)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
26.01.2015	Annen forretningstype	1103-54/1121	Avgiver	0
26.01.2015	Oppmålingsforretning	1103-54/871	Avgiver	-2868,6
		1103-54/1136	Berørt	0
		1103-54/1111	Berørt	0
		1103-54/1128	Berørt	0
		1103-54/1148	Berørt	0
		1103-54/1116	Berørt	0
		1103-54/1119	Berørt	0
		1103-54/1144	Berørt	0
		1103-54/1130	Berørt	0
		1103-54/1071	Berørt	0
		1103-54/1126	Berørt	0
		1103-54/1110	Berørt	0
		1103-54/871	Avgiver	-173,8
		1103-54/1114	Berørt	0
		1103-54/1107	Berørt	0
		1103-54/1112	Berørt	0
		1103-54/1115	Berørt	0
		1103-54/168	Avgiver	-7,1
		1103-54/1121	Mottaker	173,8
		1103-54/1151	Mottaker	3053,9
		1103-54/1123	Berørt	0
		1103-54/1137	Berørt	0
		1103-54/1133	Berørt	0
		1103-54/1120	Berørt	0
		1103-54/1147	Berørt	0
		1103-54/1121	Berørt	0
		1103-54/1122	Mottaker	121,1
		1103-54/1142	Berørt	0
		1103-54/289	Avgiver	-178,2
		1103-54/1132	Berørt	0
		1103-54/1127	Berørt	0
		1103-54/1125	Berørt	0
		1103-54/1129	Berørt	0
		1103-54/871	Avgiver	-121,1
		1103-54/1146	Berørt	0
		1103-54/287	Berørt	0
		1103-54/1141	Berørt	0
		1103-54/1143	Berørt	0

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
		1103-54/1138	Berørt	0
		1103-54/1124	Berørt	0
		1103-54/1135	Berørt	0
		1103-54/1149	Berørt	0
		1103-54/1134	Berørt	0
		1103-54/1117	Berørt	0
		1103-54/1139	Berørt	0
		1103-54/1140	Berørt	0
		1103-54/1145	Berørt	0
		1103-54/1113	Berørt	0
		1103-54/1118	Berørt	0
		1103-54/823	Berørt	0
		1103-54/1131	Berørt	0
		1103-54/1122	Berørt	0
18.01.2016	Annen forretningstype	1103-54/1121	Avgiver	0
14.09.2022	Annen forretningstype	1103-54/1121	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Rekkehus

Bygningsnr	300339832			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	25.09.2014	Areal, bolig (bruk/brutto)	119/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	1	Areal, totalt (bruk/brutto)	119/0	Energikilde	
Etasjer	2	Areal, (bebygd/ubebygd)	71/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	119	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	58/0	0/0	58/0
H02	Hovedetasje	0	61/0	0/0	61/0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Eder Biesel arkitekter AS
Valbergjet 11
4006 STAVANGER

Dato: 04.12.2020
Saksnummer: 16/01523-33
Deres ref.: Wilhelm Eder

Ferdigattest - Gnr/bnr 54/871 - Rosenvang - Østre hageby - 66 familieboliger + parkeringskjeller - B5

Byggestedsadresse	Åkragaten 6-108
Ansvarlig søker	Eder Biesel arkitekter AS
Tiltakshaver	Pilot 2297 AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 07.10.2019.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 14.06.2015, tillatelse til tiltak, datert 31.03.2016 og endring av tillatelse, datert 07.12.2016.

Søknad om ferdigattest angir at husrekken B10 (Gnr/bnr 54/1137, 54/1138, 54/1139, 54/1140, 54/1141, 54/1142) har levegger i strid med kvalitetsprogrammet og dermed i strid med reguleringsbestemmelsene for tiltaket.
Byggesak velger, i henhold til pbl § 32-1 2. ledd, å avstå fra å forfølge ulovligheten.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 08.12.2014, 26.01.2015, 25.03.2015, 24.06.2015, 12.10.2015, 30.11.2015 og 14.01.2016.

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

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 Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.
Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Sven Norland
avdelingssjef byggesak og byantikvar

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Kopi til:
Pilot 2297 AS, Postboks 2444 Solli0201 OSLO

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

EDER BIESEL ARKITEKTER AS
Valbergjet 11
4006 STAVANGER

Dato: 14.01.2016
Saksnummer: 16/01523-4
Deres ref.: Wilhelm Eder

Midlertidig brukstillatelse (7) for rekkehus B8 - Rosenvang - Østre hageby

Gnr/Bnr	54/871 (54/1121, 54/1122, 54/1123, 54/1124, 54/1125, 54/1126, 54/1127 og 54/1128)
Byggestedsadresse	Åkragata 52-66
Tiltakshaver	PILOT 2297 AS/ Ivar Isdal Hansen

Vi viser til din søknad om midlertidig brukstillatelse, mottatt 08.01.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt i e-post 13.01.2016.

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

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 14.06.2015.

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
Tiltaket skal avsluttes med en ferdigattest. Dere må søke om ferdigattest senest innen 01.04.2016.

I søknad om ferdigattest må dere dokumentere at følgende er utført:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplass.
2. Utomhusområdet rundt B8 mangler opparbeidelse grunnet frost i bakken. Frist for opparbeidelse er 10.02.2016.
3. Kvartalslekeplass opparbeides og dokumenteres godkjent av park og vei innen 01.03.2016.

4. «Pyntetak» er ikke utført som angitt i tillatelsen. Tiltaket har søkt dispensasjon for forholdet. Før vi kan gi ferdigattest, må tiltaket dokumentere at tak er utført i overensstemmelse med godkjente tegninger.

Ansvar
Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Vi kan gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom vi oppdager vesentlige forhold i strid med pbl eller tillatelsen, 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.kbu@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.kbu@stavanger.kommune.no

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Dato: 08.12.2014
Saksnummer: 12/6597-72
Journalnummer: 108373/14
Deres referanse:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (1) FOR DEL AV PARKERINGSKJELLER - GNR/BNR 54/871 - ROSENVANG - ØSTRE HAGEBY

Gnr./bnr.: 54/871
Byggestedsadresse: Åkragata , 4015 STAVANGER
Tiltakshaver: Pilot 2297 AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 14.6.2012 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. Dør til sluse mangler dørpumpe og automatisk åpner. Ferdigstilles før boliger tas i bruk.
3. Rømningsskilt plasseres synlig i parkeringsetasje og kobles til for lys før boligene tas i bruk.
4. HC-parkeringsplasser må både merkes og skiltes TEK § 8-9 punkt 3 c før boligene tas i bruk.

Påpekte mangler må rettes innen lokalene tas i bruk.

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen 1.2.2016, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon 04005
postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Eder Biesel Arkitekter
Valbergjet 11

4006 STAVANGER

Dato:	26.01.2015
Saksnummer:	12/6597-77
Journalnummer:	5272/15
Deres referanse:	Wilhelm Eder

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (2) FOR DEL AV PARKERINGSKJELLER TIL B3 GNR/BNR 54/871 - ROSENVANG - ØSTRE HAGEBY

Gnr./bnr.:	54/871 (se også sak 12/13132)
Byggestedsadresse:	Åkragata, 4015 STAVANGER
Tiltakshaver:	Pilot 2297 AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 14.6.2012 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

1. Arealer som fortsatt skal være byggeplass må sikres slik at uvedkommende ikke lett kan ta seg inn på byggeplassen.
2. Parkeringsplasser for gjester merkes før boligene tas i bruk.

Påpekte mangler må rettes innen lokalene tas i bruk.

Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen 1.2.2016, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting eller utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivningen eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for, jf. plan- og bygningsloven § 23-3.

Vedtaket er gitt av Byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger på neste side.

Med hilsen

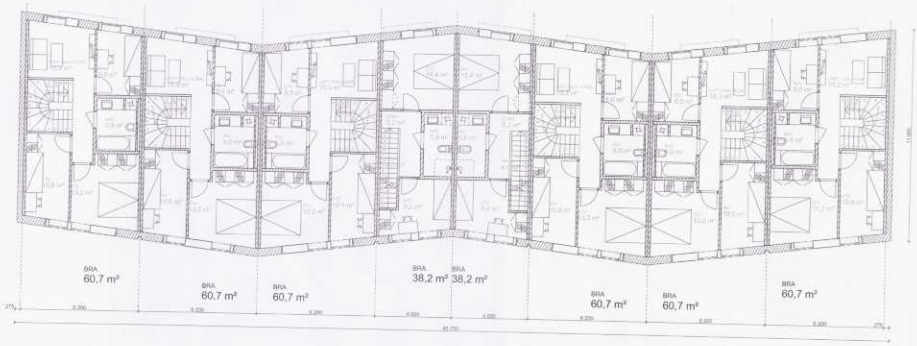
Kjell Viste
sjefingeniør

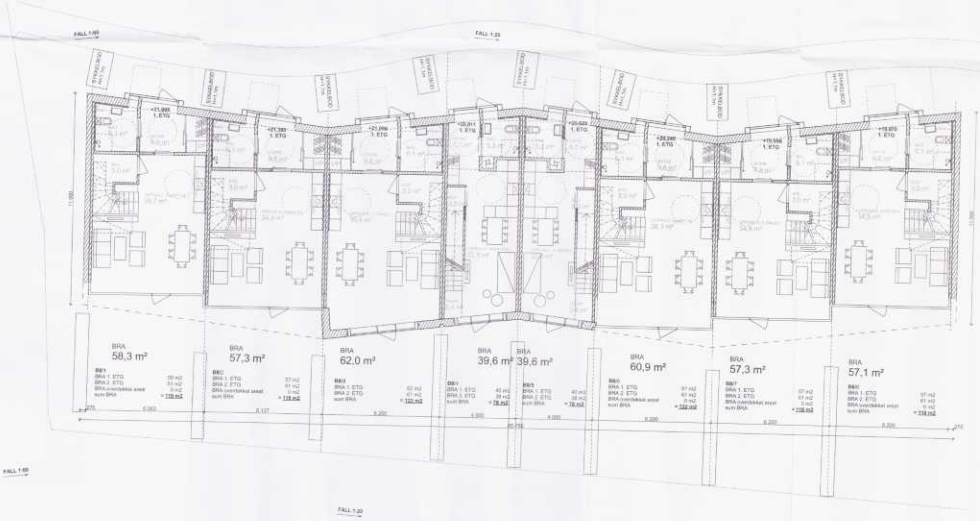
Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

N

2. ETG
B8





1. ETG
B8

E0

STAVANGER KOMMUNE
Dato: 21 MAI 2012

REV	DATO	ENDRE	UTARB	KONTROLL	GODK
3	21.05.2012	FORPROSJEKT	MS		

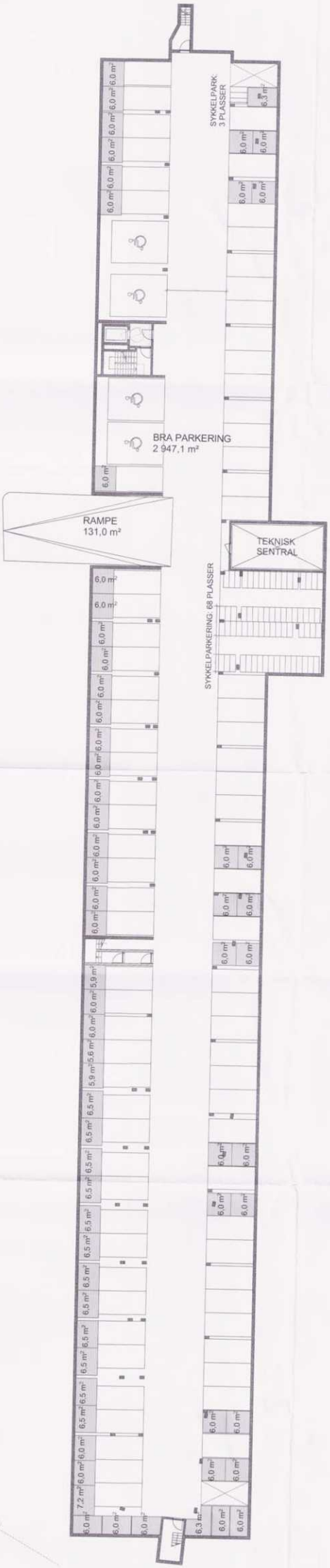
ØSTRE HAGEBY

FORPROSJEKT

EDER BIESEL ARKITEKTER
ARKITEKT
VALBERGJET 11
4006 Stavanger
www.ederbiesel.no

BASE PROPER.&INEO
PROSJEKTERER

B8 PLANER 1/100 (A1) E08 3



N

E02

82 BILPLASSER
4 HC PLASSER

68+3 SYKKEL P-PL.
66 SPORTSBODER

TEKNIKK: ca 40 m2

STAVANGER KOMMUNE
Dato: 21 MAI 2012

REV	DATO	EMNE	UTARB.	KONTROLL	GODK.
3	21.05.2012	FORPROSJEKT	WB		

ØSTRE HAGEBY

FORPROSJEKT

EDER BIESEL ARKITEKTER
ARKITEKT
VALBERGJET 11
4006 Stavanger
www.ederbiesel.no

BASE PROPER.&INEO
BYGGHERRE

PLAN U.ETG	1/100 (A1)	E02	3
TEGNING	MÅL	TEGN.NR	REVISJON

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/1030407/200
Uthentet 2023-05-05 10:24

Returneres til :
EiendomsMegler 1 SR-Eiendom AS
P.b. 250,
4066 STAVANGER
Org. nr.: 992 577 401

Ref. nr.: 7074

Skjøte [1]

Oppdragsnr.
19150153

1. Eiendommen(e) 2)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	STAVANGER	54	1121			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: X Nei ___ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: ___ Nei ___ Ja
Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis: Størrelse ideell andel

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: ___ Nei ___ Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: ___ Nei ___ Ja
Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: ___ Nei ___ Ja

Beskaffenhet:
X 1 Bebygd 2 Ubebygd

Bruk av grunn:
X B Bolig-eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off.vei A Annet

Type bolig:
FB Frittligg. enebolig TB Tomanns-bolig X RK Rekkehus/kjede BL Blokk-leilighet AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 4.700.000,- ***FireMillionerSjuHundreTusen00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: X Ja Nei

Omsetningstype:
X 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspro-priasjon 4 Tvangs-auksjon 5 Uskifte 6 Skifte-oppgjør 7 Opphør av samboerskap 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
89 78 70 592	Pilot 2297 AS	1/1



Doknr: 1030407 Tinglyst: 08.11.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
25 10 84	Emina Veledar	X Ja Nei	1/2
21 12 86	Orhan Veledar	X Ja Nei	1/2
		Ja Nei	
		Ja Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
   Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
   Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
   Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato STAVANGER 6/10-15

Utsteders underskrift 7) Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
PILOT 2297 AS
V/ IVAR I SDAL

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver 7)

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?
__ Ja __ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?
__ Ja __ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?
Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato STAVANGER 6/10-15

Hjemmelshavers underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ihht. generalfullmakt, advokat Jarbjørg Grøtte fnr.
160769 for Stavanger Kommune org. nr. 96496526

Fødselsnr. (11 siffer) / Organisasjonsnr. (9siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato **Ektefelles/registrert partners underskrift** Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8) Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Olav Kristensen
Eiendomsmegler MNEF
EiendomsMegler 1

Adresse

2. vitneunderskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter: Skjema : R_SKJOTE1_20141105-A

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.

2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan feltet for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2.ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig hvis begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1 SR-EIENDOM AS

Gnr 35 bnr 1121 har plikt til å delta i felles drift og vedlikehold på alle private vann-, overvann- og spillvannsledninger beliggende på gnr. 54 bnr. 871 i Stavanger kommune, samt slike ledninger som måtte ligge på de eiendommer som blir utskilt fra gnr. 54 bnr 871 etter den 16.02.2015. Plikten omfatter drift og vedlikehold av alt utvendig ledningsnett (dvs frem til tilkoplingspunkt inn i bygg/boliger) samt ledningsnett i felles parkeringskjeller med gnr. 354 bnr. 10.

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1
SR-EIENDOM AS

side 4 av 4

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnt. 91691822
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR 354 BNR. 10 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som har generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr 354 bnr 10 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at følgende parseller skal ha bruksrett til 1 stk parkeringsplass og 1 stk bod på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen, vedlagt som vedlegg 1:

- Gnr. 54 bnr. 1121
- Gnr. 54 bnr. 1122
- Gnr. 54 bnr. 1123
- Gnr. 54 bnr. 1124
- Gnr. 54 bnr. 1125
- Gnr. 54 bnr. 1126
- Gnr. 54 bnr. 1127
- Gnr. 54 bnr. 1128
- Gnr. 54 bnr. 1129
- Gnr. 54 bnr. 1130
- Gnr. 54 bnr. 1131
- Gnr. 54 bnr. 1132
- Gnr. 54 bnr. 1133
- Gnr. 54 bnr. 1134
- Gnr. 54 bnr. 1135
- Gnr. 54 bnr. 1136
- Gnr. 54 bnr. 1137
- Gnr. 54 bnr. 1138
- Gnr. 54 bnr. 1139
- Gnr. 54 bnr. 1140
- Gnr. 54 bnr. 1141
- Gnr. 54 bnr. 1142

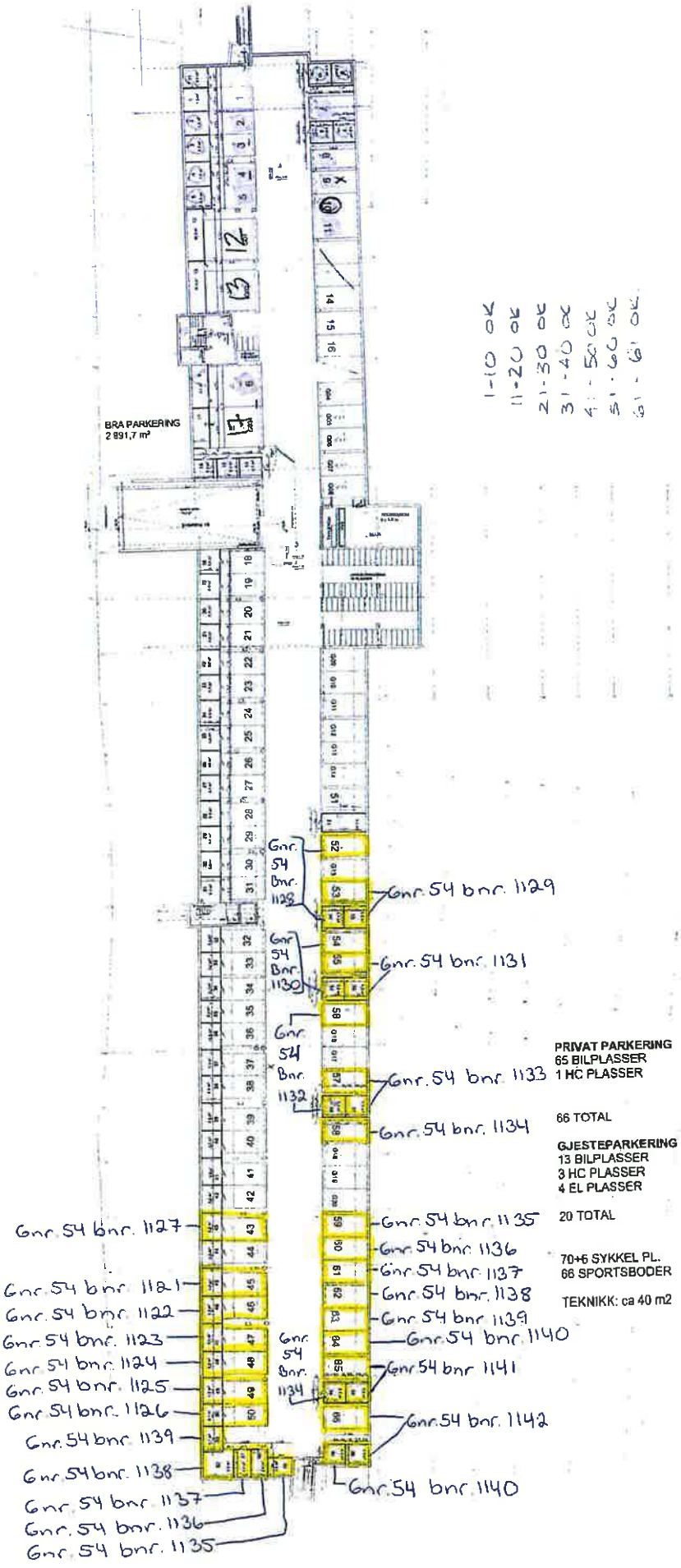
Denne erklæring skal tinglyses som på gnr. 354 bnr. 10 i Stavanger kommune.

Signatur: .....
Navn: Jarbjørg Grøtte
Tittel: I.h.t. Generalfullmakt for gnr. 354 bnr. 10 i Stavanger kommune
Dato: 30. oktober 2015

Rett kopi bekreftes
Jarbjørg Grøtte
Advokat

4471695_1
Doknr: 1028791 Tinglyst: 04.11.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/1028791/200
Uthentet 2023-05-05 10:24



Vedlegg 1

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:
Åkragata 52, 4015 Stavanger
Gnr. 54, Bnr. 1121, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260136

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@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.
