PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

TASTAGATA 20

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra sameiet

Regulering og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutter/seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Tastagata 20 , 4007 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 1532, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2990 **Eiendomsverdi ref nr:** OV8319

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

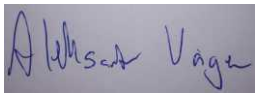
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader


Tiltak under kr 10 000


Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000


Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000


Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 2. etasjen, oppført i 2021 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel og uteområder.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via vannbåren varme/konvektor.

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

Leilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.
Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre fra 2020
Det er 3-lags glass i vinduene.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Balkongdørene er av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (branndør)
Alle dørene er fra 2020

Det er en balkong utenfor stuen. Denne er på 10m2
Balkongen er av betong, og har terrassebord som gulv.
Det er rekkverk av glass og aluminium, med en høyde på 101 cm.
Det er et sluk i gulvet.
Det er asfalttekking som membran.

Det er en lik balkong utenfor soverommet, på 8m2.

INNVENDIG Gå til side

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet. Det er gips på vegger og i tak. Det er også noe malt betong - mot naboene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i dører og vinduer.
Det er 2,56 meter takhøyde på stuen/kjøkkenet og på soverommene

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er trapper i blokken, i fellesområdene.

Trappen er laget av betong, og det er montert både rekkverk og håndløper.
Blokken har også heis.

Boligen har malte glatte innvendige dører.
Det er luftespalte under dørene, for økt ventilering.
Det er montert pakninger i karmene.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene og malte gips i taket.
Vaskeromsdelen har malt gips og malt betong på veggene.
Badet har flis på gulv samt vannbåren varme.

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger samt opplegg til vaskemaskin.
Det er også noe innredning med benkeplate, og et fordelerskap.
Det er to avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt en luftespalte under døren.

Bad
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har fliser på gulvet samt vannbåren varme.

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et badekar.
Det er avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av corian.
Det er soft-close på skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.
Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.
Det er stakeluker i kjelleranlegget.

Leiligheten har ventilering via balanserte ventilasjonsanlegg med

Beskrivelse av eiendommen

varmegjenvinning.
Anlegget er plassert på vaskeromsdelen.
Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarme.
Det er en vannmåler er i skapet på badet.

Boligen har vannbåren varme på badene, samt vaskeromsdelen.
Det er en radiator på kjøkkenet, koblet til systemet.
Fordelerskapet er plassert på badet.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på gangen
Det jordfeilautomater og automatisk måler.
Anlegget er montert av Vaco Elektro.
Dokumentasjon foreligger i boligpermen.no

Det er røykvarslere og sprinkeranlegg i leiligheten.
Det er også varslere samt sprinklere i fellesområdene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

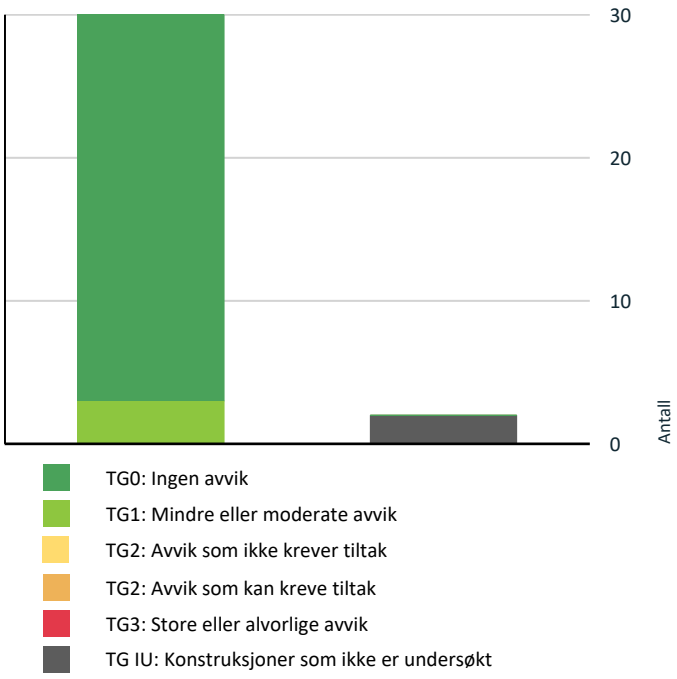
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2021

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

TG 0 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokkens yttervegger er av bygget opp av betong og isolert bindingsverk fra byggeår. Det er vegger mot naboer som er av betong.
Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre fra 2020
Det er 3-lags glass i vinduene.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdørene er av tre, med 3-lags glass.
Ytterdøren er av tre, og er merket med EI30 (branndør)
Alle dørene er fra 2020

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen. Denne er på 10m2
Balkongen er av betong, og har terrassebord som gulv.
Det er rekkverk av glass og aluminium, med en høyde på 101 cm.
Det er et sluk i gulvet.
Det er asfalttekking som membran.

Det er en lik balkong utenfor soverommet, på 8m2.

INNVENDIG

TG 0 Overflater

Beskrivelse

Det er like overflater i hele leiligheten:
Det er parkett på gulvet. Det er gips på vegger og i tak. Det er også noe malt betong - mot naboene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak, samt inn i dører og vinduer.
Det er 2,56 meter takhøyde på stuen/kjøkkenet og på soverommene

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
0,6 cm. Det er målt stuen og soverom 1.

TG 0 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er trapper i blokken, i fellesområdene.
Trappen er laget av betong, og det er montert både rekkverk og håndløper.

Blokken har også heis.

TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte glatte innvendige dører.
Det er luftespalte under dørene, for økt ventilering.
Det er montert pakninger i karmene.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malte gips i taket.
Vaskeromsdelen har malt gips og malt betong på veggene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulv samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,6 cm over flis
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Det er svakt fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.
Vaskeromsdelen har også fall inn mot sluket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen, samt under innredningen på vaskeromsdelen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett, dusjhjørne med foldbare glassvegger samt opplegg til vaskemaskin. Det er også noe innredning med benkeplate, og et fordelerskap.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er to avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger dokumentasjon samt garantier på våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår, og det er ikke gjort endringer siden ferdigstillelse.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,6 cm over flis
Det er 1:100-fall på gulvet.
Fallet under badekaret er ikke målt grunnet plass/badekar, slik at tilstandsgrad er gitt basert på målbart gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk under badekaret.
Sluket er ikke undersøkt grunnet badekaret, men det foreligger dokumentasjon og garanti fra byggeår. Tilstandsgrad er gitt basert på dette.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et badekar.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk i taket koblet til boligens ventilasjonssystem, samt en luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger også dokumentasjon samt garantier på våtrommet.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av corian.
Det er soft-close på skuffer og skap.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.
Det er rør-i-rør som vannrør og avløpsrør av plast.
Det er montert waterguard under vasken og en komfyrvakt over koketoppen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

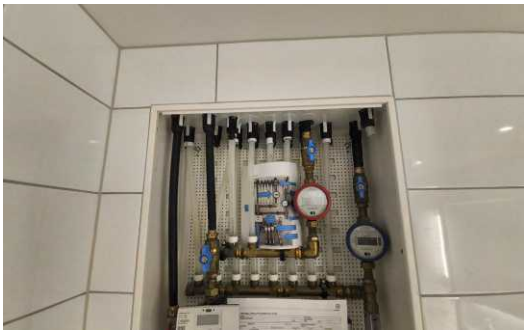
Det er et avtrekk over koketoppen koblet til boligens ventilasjonssystem.
Avtrekket ledes ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskapet og hovedstoppekraner er plassert i veggen på badet.



Tilstandsrapport

TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast, og det er avløpsrør av soil i fellesdelen i blokken.
Det er stakeluker i kjelleranlegget.

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilering via balanserte ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Anlegget er plassert på vaskeromsdelen.
Det er tilluft/avtrekk på samtlige rom.

TG 0 Varmtvannstank

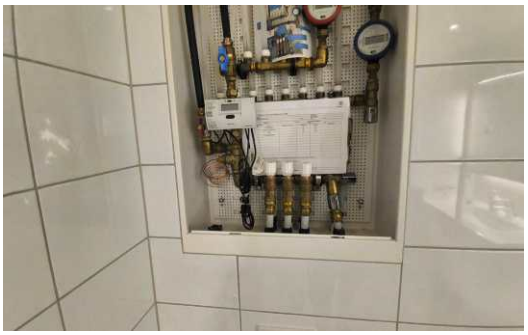
Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarme.
Det er en vannmåler er i skapet på badet.

TG 0 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme på badene, samt vaskeromsdelen. Det er en radiator på kjøkkenet, koblet til systemet.
Fordelerskapet er plassert på badet.
Anlegget er koblet til sentral/fjernvarmeanlegg.



TG 0 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

Det elektriske anlegget er fra byggeår.
Sikringsskapet er plassert på gangen
Det jordfeilautomater og automatisk måler.
Anlegget er montert av Vaco Elektro.
Dokumentasjon foreligger i boligpermen.no

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Det er røykvarslere og sprinkeranlegg i leiligheten.
Det er også varslere samt sprinklere i fellesområdene.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

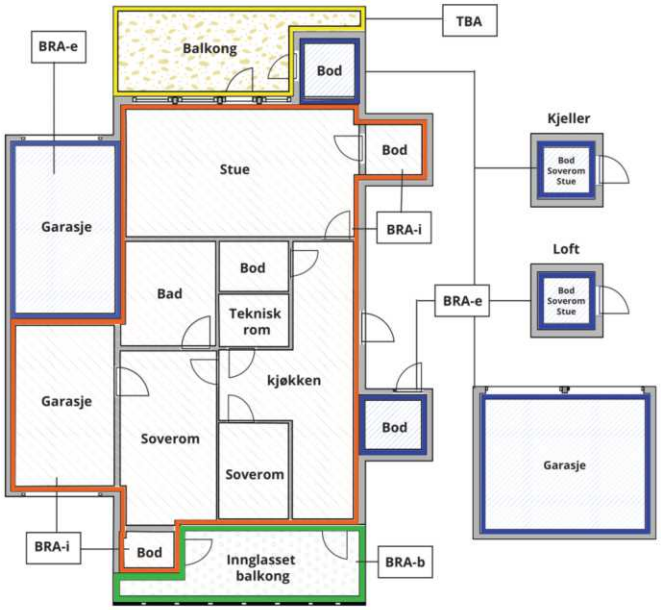
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	96			96	18
Underetasje		5		5	
SUM	**96**	**5**			**18**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, soverom, kjøkken, stue, gang 2, bad/vaskerom, soverom 2, bad		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Blokken ble bygget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Stein Ragnar Emsøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1532		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Tastagata 20

Hjemmelshaver

Emsøy Hedvig Marie, Emsøy Stein Ragnar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med innkjørsel og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en bestemmelse om vann/kloakkledning, fra 1960.
Det foreligger en seksjonsbrøk 94/1845
Ellers ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	02.06.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	08.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260144
Addresse	Tastagata 20		
Postnr.	4007	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Stein Ragnar Emsøy		
Selgers navn	Hedvig Marie Emsøy		

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?

01.07.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

8814607

Våtrom

Initialer selger:
S E
H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vaskerom:Sidevange på høyskap ved siden av vaskemaskin har svulmet litt opp (Skyldes vannsøl fra vaskemaskinen). Ny sidevange er anskaffet, men ikke montert.

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dette er sameiets ansvar. Er under oppfølging av sameiets styre. Styret kan gi utførlig informasjon om status.

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

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

Se svar på spørsmål 11

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Styret i sameiet har kontroll med dokumentasjon og hvem som har utført arbeidet.

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

Beskrivelse:

Det har dyppet vann fra balkongtakene. Er utbedret. Dette er styrets ansvar.

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

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

Gjelder balkongtaket. Utvidet lufting i balkongtaket for å hindre at vann renner inn mellom betong og kledning i taket. Se forøvrig punkt 15.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faber Bygg AS. Styret kan gi ytterligere informasjon.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Det lagt strømkabel fra strømmåleren i leiligheten til boden i kjelleren.

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:

Samsvarserklæringen finnes i boligmappen, https://boligeier.boligmappa.no/

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Skiftet fjær (service)

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Styret har all dokumentasjon.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse:

Ferdigattest har vært utbyggers ansvar. Styret i sameiet kan gi mer informasjon

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.06.2026

Signert av *Stein Ragnar Emsøy*

Signert av *Hedvig Marie Emsøy*

Initialer selger:
S E
H E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Tastagata 20, 4007 STAVANGER**	
Dato for energimerking **08.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-309089**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300692173**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **1532**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0203**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2021**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **96,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **73,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **67,98 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 331 kWh**

Sameiet
Bjergstedhagen



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bjergstedhagen.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 04.05.2026, kl. 18:00

Tasta Bydelshus (Peisestua, 2. etg), Eldfiskbakken 7, 4028 Stavanger

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for 2 år
- 5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styret
Sameiet Bjergstedhagen

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det innstilles på en samlet godtgjørelse til styrets medlemmer på kr 100.000.

Styrets medlemmer finner selv frem til en riktig fordeling av godtgjørelsen seg imellom.

Det antas at godtgjørelsen til styrets medlemmer vil reduseres ytterligere når sameiet har kommet i en etablert driftssituasjon.

Forslag til vedtak: Det innstilles på en samlet godtgjørelse til styrets medlemmer på kr 100.000.

Styrets medlemmer finner selv frem til en riktig fordeling av godtgjørelsen seg imellom.

Det antas at godtgjørelsen til styrets medlemmer vil reduseres ytterligere når sameiet har kommet i en etablert driftssituasjon.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		708 480	642 060	730 620
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		123 234	102 467	122 488
Andre driftsinntekter		0	0	195 606
Lading el-bil		28 400	21 600	55 922
Sum Inntekter		**860 114**	**766 127**	**1 104 636**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	114 100	136 920	119 805
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	23 232
Tilleggstjenester forretningsfører		8 862	8 687	12 616
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	9 032
Vaktmestertjenester		142 641	137 745	155 825
Drift og vedlikehold	3	229 833	218 635	284 001
TV og/eller internett		123 234	102 495	122 488
Forsikringer		96 213	87 509	101 023
Kommunale avgifter		53 612	37 221	41 811
Energi/strøm		15 224	0	231 822
Administrasjonskostnader		7 854	17 036	18 800
Sum kostnader		**822 793**	**776 103**	**1 120 455**
Driftsresultat		**37 321**	**-9 976**	**-15 819**
Finansielle poster				
Renteinntekter		17 429	19 303	16 000
Netto finanskostnader		**-17 429**	**-19 303**	**-16 000**
Resultat	**4**	**54 750**	**9 327**	**181**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		60 334	54 040
Forskuddsbetalt strøm		0	197 626
Andre fordringer		4 787	1 344
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		524 123	493 425
Sum omløpsmidler		**589 244**	**746 435**
SUM EIENDELER		**589 244**	**746 435**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		502 671	447 921
Sum egenkapital	**5**	**502 671**	**447 921**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 787	23 236
Innbetalt strøm		0	194 708
Leverandørgjeld		44 490	59 708
Annen kortsiktig gjeld		37 296	20 861
Sum kortsiktig gjeld		**86 573**	**298 514**
Sum gjeld		**86 573**	**298 514**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**589 244**	**746 435**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Stein Ragnar Emsøy Styreleder	Benedicte Caroline Storebø Styremedlem	Roar Helle Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjergstedhagen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjergstedhagen

Styreleder	Stein Ragnar Emsøy (sign.)	22.04.2026
Styremedlem	Roar Helle (sign.)	20.04.2026
Styremedlem	Benedicte Caroline Storebø (sign.)	20.04.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Bjergstedhagen

Sameiet Bjergstedhagen ligger i Stavanger kommune og består av 19 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 927516179.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Stein Ragnar Emsøy
Styremedlem, Roar Helle
Styremedlem, Benedicte Caroline Storebø

Styrets arbeid i perioden

Innledning

En mer detaljert gjennomgang av oppgavene for styrets medlemmer vil gis i årsmøtet.

Selv om oppgavene for styrets medlemmer både har bestått av ivaretakelse av styrets funksjon/oppgaver i henhold til eierselskapsloven og rene driftsoppgaver, skilles det ikke mellom disse to hovedgruppene av oppgaver i denne beretningen.

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 15 styremøter og behandlet 140 saker. Alle styrereferat ligger tilgjengelig for sameierne på Bate sine nettsider; "Oppslagstavlen" via "Mine Sider".

Hovedoppgaver

- Oppfølging og reforhandling av serviceavtaler.
- Arbeid opp mot Østerhus entreprenør med reklamasjonssaker
- Økonomi og administrasjon

Styrets planer fremover

Styrets planer fremover

- Oppfølging av Østerhus entreprenør ang. reklamasjonssaker
- Oppfølging og reforhandling av serviceavtaler
    - Vedlikehold av bygg og eiendom
- Økonomi og administrasjon
- Dugnad og sommerfest

Forsikringsavtale

Sameiet Bjergstedhagen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003626107.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjergstedhagen mandag 04.05.2026 kl. 18:00 - Tasta Bydelshus (Peisestua, 2. etg), Eldfiskbakken 7, 4028 Stavanger.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder Stein Ragnar Emsøy velges som møteleder og styremedlem Benedicte Caroline Storebø velges som sekretær.

Vedtak:

Styreleder Stein Ragnar Emsøy ble valgt til møteleder og Benedicte Caroline Storebø ble valgt til sekretær.

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

Hanne Sofie Skogland Storebø (H0301) ble valgt til å signere protokollen

Vedtak:

Hanne Sofie Skogland Storebø (H0301) ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 seksjonseiere, 4 medeiere, og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader.

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Styreleder ga en kort gjennomgang av sameiets økonomiske situasjon og driftsregnskap. Resultat for 2025: 40-50k NOK i egenkapital, noe som kommer godt med til fremtidig vedlikehold.

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Informasjon fra styret

I tillegg til utsendt årsberetning, gjennomgikk styreleder styrets oppgaver i perioden og kommenterte oppnådde resultater. Det ble videre orientert om oppgaver det arbeides videre med, eksempelvis reklamasjonssaker mot Øster Hus.

Dugnad og grillfest

Det er flertall i sameiet for dugnad og grillfest i 2026. Styret vil etterspørre tilgjengelig datoer fra sameierne i forkant av sommeren.

Årlig risikovurdering – HMS

Den årlige risikovurderingen for sameiet er gjennomført basert på systemet til Bate, og står uendret fra fjorårets vurdering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det innstilles på en samlet godtgjørelse til styrets medlemmer på kr 100.000.

Styrets medlemmer finner selv frem til en riktig fordeling av godtgjørelsen seg imellom.

Det antas at godtgjørelsen til styrets medlemmer vil reduseres ytterligere når sameiet har kommet i en etablert driftssituasjon.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til 50,000kr (Styrehonorar) + 50,000kr (ekstraordinært). Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Nåværende styremedlem Roar Helle stiller til valg som styreleder for 2 år.

Vedtak:
Roar Helle ble valgt til styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Tamara Hansen (H0102) og Arild Langberg Johannsen (H0305) stiller til valg som styremedlemmer for 2 år.

Vedtak:
Tamara Hansen (H0102) og Arild Langberg Johannsen (H0305) ble valgt som styremedlemmer for 2år

Protokoll for Sameiet Bjergstedhagen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stein Ragnar Emsøy (sign.)	12.05.2026
Sekretær	Benedicte Caroline Storebø (sign.)	12.05.2026
Protokollvitne	Hanne Sofie Skogland Storebø (sign.)	14.05.2026

Ordensreglement

S/E BJERGSTEDHAGEN

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Sameiets regler for parkering og renhold er å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, skal beboer varsle beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates dette i tidsrommet.

- På hverdager kl. 07.00-20.00
- På lørdager kl. 10.00-18.00

Ved omfattende arbeider skal naboer varsles på forhånd.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet
- At tilførsels- og avsugsventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At hverken balkong eller svalgang benyttes som midlertidig lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra egen ballkong og for svalgang-området utenfor egen bolig.

- At ristene (slukene) på balkonger og svalganger til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen eller ned til balkong eller svalgang i etasjen under. Beboerne skal også sikre at avløp innvendig i boligen fra bad, vaskerom, vask, etc., er åpne. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger som medfører fasadeendring, eksempelvis det å sette opp markiser eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene. Postreklame skal eksempelvis fjernes og ikke bare legges utvendig på postkassene.

Søppel skal sorteres (biologisk, restavfall, papir, glass) og kastes i egne kontainere / beholdere for dette formålet utenfor studentboligene (naboeiendommen). Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Plassering av gjenstander i svalgangene kan bare skje i begrenset omfang. Det må tas hensyn til at svalgangene er felles for flere leiligheter. Det må ikke plasseres gjenstander i svalgangene som hindrer ferdsel med rullestol. Fellesarealer for øvrig skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Den til enhver tid gjeldende ordning for sykkelparkering skal overholdes, herunder antall sykkelparkeringsplasser som tildeles den enkelte seksjon.

Fellesdører skal alltid være låst.

Felles bod- og garasjeanlegg skal ikke benyttes til lek, ballspill o.l. Fellesområdet i garasjeanlegget skal heller ikke benyttes til lagring. Lagring på egen parkeringsplass skal også unngås bortsett fra nødvendig midlertidig lagring av hjulskift.

5. Kjøring og parkering
Parkering i garasjeanlegget skal kun skje på egne plasser tilhørende den aktuelle boligseksjonen. Seksjonseiere er til enhver tid ansvarlige for å etterkomme sameiets gjeldende parkeringsregler knyttet til de anviste gjesteparkeringsplassene. Parkeringsplassene som er avsatt til gjesteparkering, skal ikke benyttes som ekstra parkeringsplass for beboere, men stå til disposisjon for besøkende (korttidsparkering).

Sparkesykler skal parkeres i sameiets utvendige sykkelparkeringsanlegg og ikke på fortau eller foran inngangspartier.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at eier aksepterer sameiets regler for dyrehold. Nye sameiere som ønsker å ta med dyr og eksisterende sameiere som ønsker anskaffelse av nytt dyr, skal søke styret om dette ved å benytte vedlagte søknadsskjema med sameiets regler for dyrehold. Seksjonseiere som allerede har dyr, skal signere en tilsvarende erklæring med sameiets regler om dyrehold

En søknad om dyrehold skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Ved saklig grunn kan styret pålegge påklaget seksjonseier å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet ved styret sørge for at bygningens fellesområder er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til styret/vaktmester i sameiet.

Felles oppmøtested ved brann er på fortau utenfor hovedinngang. Det er viktig at mange oppmøtte ikke er til hinder for brannvesenets innsats.

I den enkelte seksjon er eier ansvarlig for at røykvarslere vedlikeholdes. Brannslukningsapparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Seksjonseierne er ansvarlig for at sprinkleranlegg ikke tildekkes i egne boder både i kjelleren og i leiligheten.

Dersom en seksjon utløser brannalarm, er beboerne i seksjonen ansvarlig for å kontakte brannvesenet innen 90 sekunder dersom det ikke er behov for utrykning. Dersom man ikke forhindrer unødvendig brannutrykning, står den enkelte ansvarlig for å dekke brannvesenets kostnad ved utrykningen.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på balkongene i sameiet. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at offentlige pålegg om oppbevaring av brannfarlig materiale overholdes. Dette betyr eksempelvis at gass til grill ikke skal oppbevares i kjellerbod. Den enkelte seksjonseier er videre ansvarlig for overholdelse av sameiets egne regler om at oppbevaring av gass til grill skal skje på balkongene.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Evt. sanksjoner følges opp av styret.

Søknad om dyrehold

Boligselskapets navn: Sameiet Bjergstedhagen

Seksjonseiers navn: _____

Adresse / leilighet nr. _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer som sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i sameiet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i sameiet, og forplikter meg med denne underskrift til å holde sameiets ordensreglement om dyrehold ved de regler som er angitt i denne søknaden.

_____ _____ _____

Sted:

Dato:

Seksjonseiers underskrift:

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET

BJERGSTEDHAGEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Innhold

1 Navn 4

1-1 Navn og opprettelse 4

1-2 Hva sameiet omfatter 4

2 Rettslig råderett 4

2-1 Rettslig råderett 4

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

3-1 Rett til bruk 4

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4

3-3 Ordensregler 5

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l. 5

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5

5 Vedlikehold 5

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 6

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

6-1 Felleskostnader 7

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7

6-3 Heftelsesform 7

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 7

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 7

8 Styret og dets vedtak 7

8-1 Styret - sammensetning 7

8-2 Styrets oppgaver 8

8-3 Representasjon og fullmakt 8

9 Årsmøtet 8

9-1 Myndighet 8

9-2 Tidspunkt for årsmøtet 8

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 8

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8

9-5 Møteledelse og protokoll 9

9-6 Stemmerett og fullmakt 9

9-7 Beslutninger på årsmøtet 9

10 Elektronisk kommunikasjon 10

11 Ugildhet og mindretallsvern 10
11-1 Ugildhet..... 10
11-2 Mindretallsvern..... 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Bjergstedhagen. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 19 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 1532 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- private uteplasser

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer

(2) Styreleder og styremedlemmer skal være folkeregistrert i Tastagata 20

(3) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon kan benyttes for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

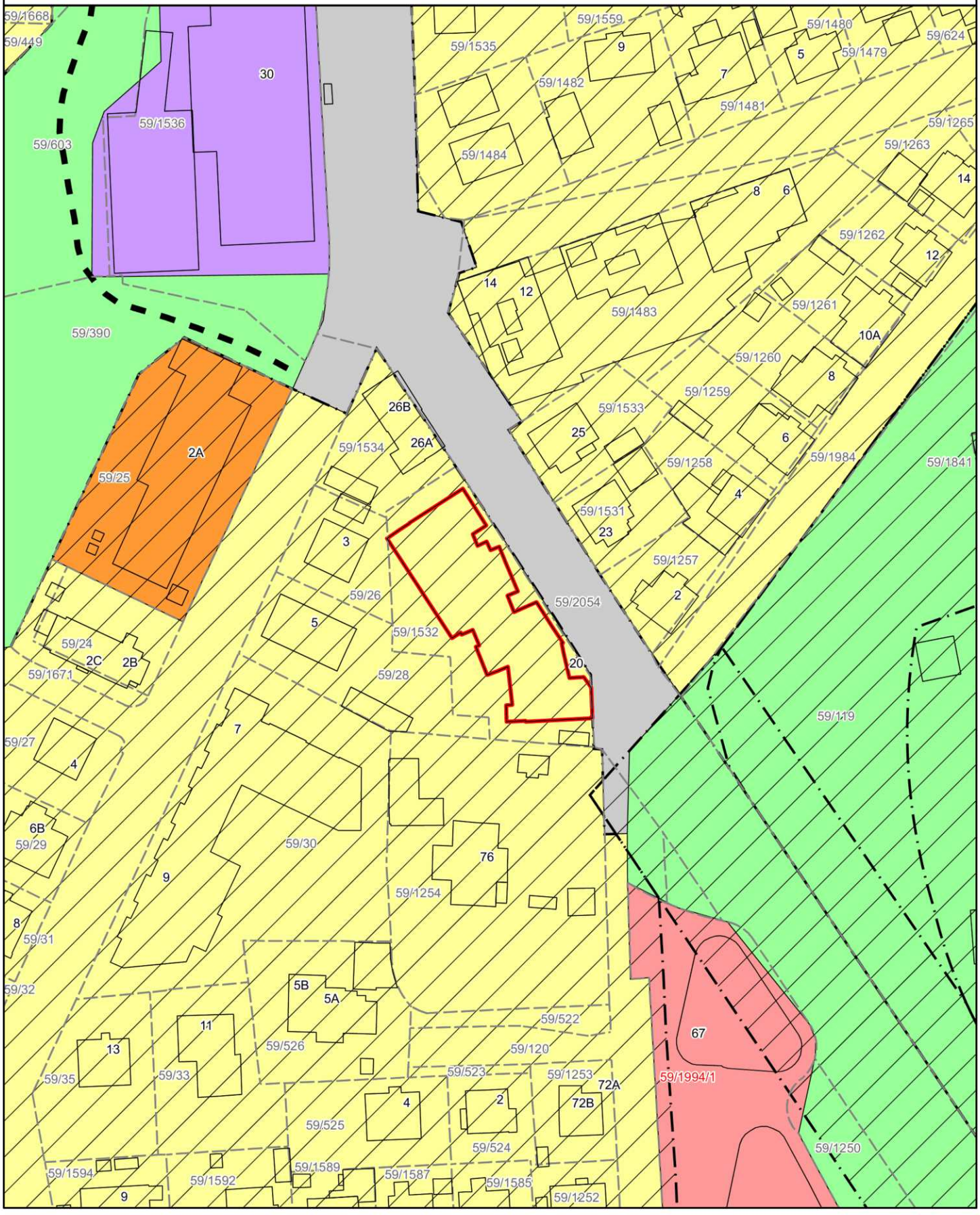
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1532/0/8
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

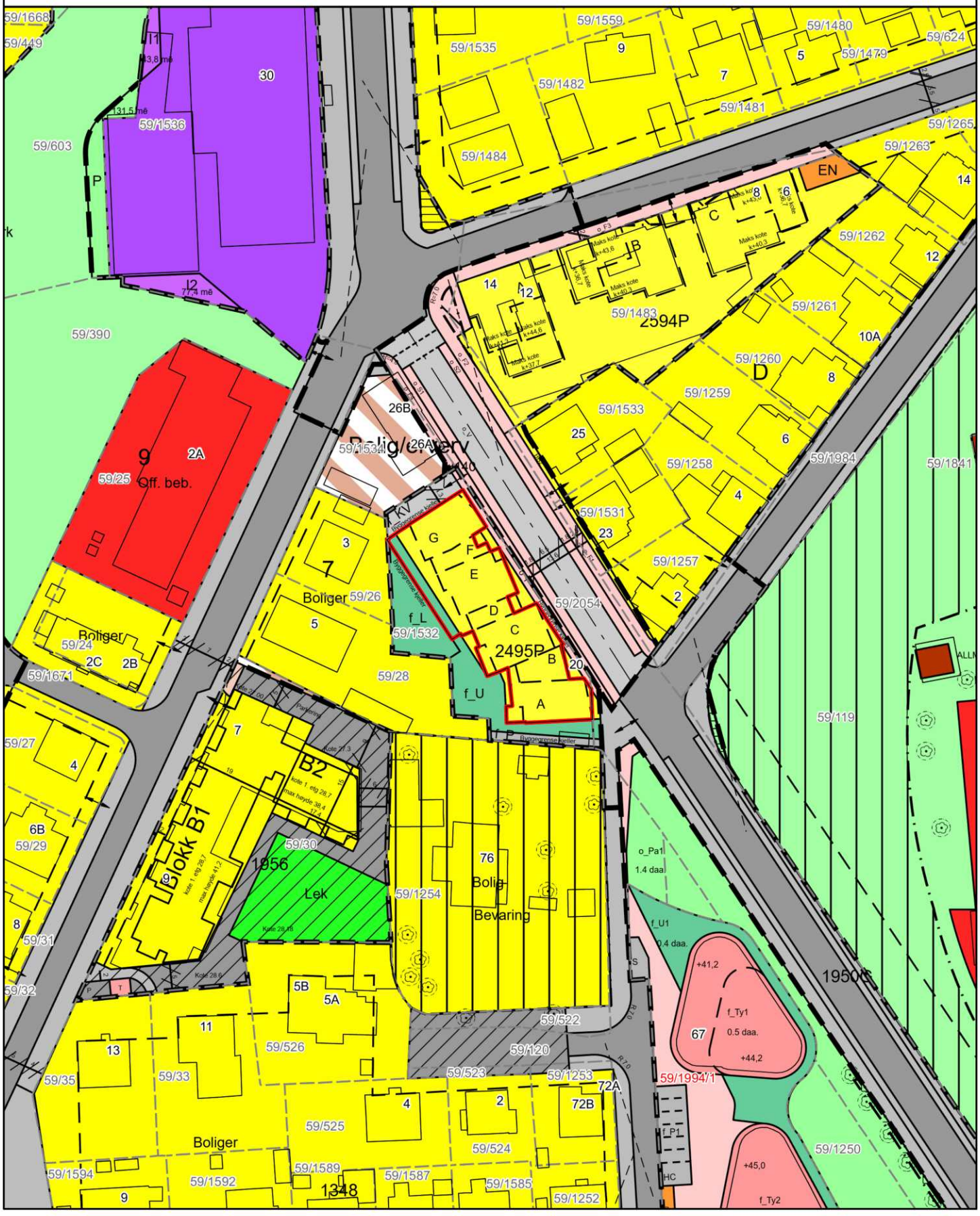


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1532/0/8
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2495P
Ikrafttredelsesdato: 11.4.2016

Stavanger kommune



Reguleringsbestemmelser for plan 2495P, Detaljregulering for Tastagata 20-24, Eiganes og Våland bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 11.04.2016 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

§1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å fjerne eksisterende boligbebyggelse for å legge til rette for utvidet gatesnitt i Tastagata, og legge til rette for nytt boligbygg med tilhørende parkering i parkeringskjeller, leke- og uteoppholdsarealer.

§2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

Støy

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak. Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå i henhold til Norsk Standard NS8175, bygningsklasse C, og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den} jf. T-1442.

Alle leilighetene skal ha oppholdsrom og minst ett soverom, med vindu mot stille (dvs. under 55 L_{den}) side.

Uteoppholdsarealet skal tilfredsstille grenseverdier i tabell 3 i T-1442/2012 (tabell 1 i rapport).

Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200 for alle fellesarealer og ubebygde deler av tomten. Planen skal vise terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, sykkelparkeringsplasser og andre faste elementer, og være basert på prinsippene om universell utforming. Avbøtende tiltak mot vind, -i form av levegger og/eller vegetasjon i ulike høyder, skal vises. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

Tekniske planer

Tekniske planer legges til grunn for nye VA-systemer i området, og skal sikre at overvann fordrøyes lokalt innenfor planområdet. Beregningsgrunnlag og nødvendig fordrøyningsvolum skal avklares endelig ved prosjektering. Eventuell løsning med infiltrasjon til grunnen skal avklares med Vann- og avløpsverket.

Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon som sikrer at hovedavløpstunnelen som går gjennom sørlige del av planområdet, tas i betraktning når det vurderes rystelseskrav i samråd med tunneleier.

§3 REKKEFØLGEKRAV

- f_KV, f_L, f_U, og f_P skal opparbeides samtidig med boligene, og skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.
- Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. forurensingsforskriften kap.2.

§4 FELLESBESTEMMELSER

Estetikk
Bebyggelse og uterom skal gis en arkitektonisk utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.

Renovasjon
Beboerne innenfor planområdet skal benytte seg av nedgravde søppelkonteinere ved studentboligene i Bjergsted.

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

Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

Utnyttelse
Parkering, rampe og boder under bakkenivå regnes ikke med i BRA.

Det tillates oppført ett bygg med syv bygningsvolumer.

Maksimalt tillatt utnyttelse er 2 350 m^2-BRA.

Det tillates maksimalt 19 boenheter.

Minimum 2/3 av boligene skal være minimum 55 m^2 BRA. Ingen boenheter skal være mindre enn 45 m^2.

Bygningsvolum G skal ha inntrukket førsteetasje, -som vist med byggegrense i plankartet, for å sikre siktforhold i avkjørselen. I andre etasje og etasjene over kan vegglivet ligge i formålsgrensen.

Bebyggelsen skal ikke krage ut over byggegrensene, med disse unntakene:

- Det nordligste hjørnet av bygningsvolum G.
- Vestfasaden av bygningsvolum C kan krage opp til 1,8 m ut over byggegrensen i tredje etasje og etasjene over.
- Vestfasaden av bygningsvolum E kan krage opp til 1,8 m ut over byggegrensen i andre etasje og etasjene over.

Balkonger skal ikke krage ut over formålsgrenser. Balkonger skal ikke krage mer enn 2,5 m ut fra bygningskroppen.

Visuelt uttrykk
Bygningen skal fremstå som sammensatt av syv mindre volumer med varierende høyder. Volumene skal ligge forskutt i forhold til hverandre mot fortauet, og enkelte volumer skal være trukket inn fra fortauet, for å sikre at bygget ikke fremstår som en massiv vegg mot Tastagata.

De syv ulike volumene skal ha en variasjon mellom asymmetrisk saltak og flatt tak. Maks tillatt møne- og gesimshøyder er angitt i tabellen nedenfor.

A	Maks. møne: 39,5	Maks. gesims: 36,2
B	Maks. møne: 46,0	Maks. gesims: 42,5
C	Maks. møne: 45,5	Maks. gesims: 42,9
D	Flatt tak	Maks. gesims: 40,4
E	Maks. møne: 43,0	Maks. gesims: 40,5
F	Flatt tak	Maks. gesims: 37,3
G	Maks. møne: 42,0	Maks. gesims: 39,4

Bygningen skal ha trekledning. Det tillates bruk av fasadeplater i inntrukne deler av fasaden; nærmere bestemt i svalganger og ved verandaene på vestligste hjørnet av bygningsvolum G.

De skrå takflatene («saltakene») skal ikke tekkes med papp, men f.eks. båndtekking, tre eller sedum.

Kvalitet

Alle boenhetene skal være gjennomgående.

I bygnigsvolumene A, C, E og G skal de øverste leilighetene ikke ha flat himling, men dra fordel av rommene under skråtakene, i form av ekstra romhøyde og/eller hems.

Alle boenhetene skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på minimum 7 m^2, vendt mot uteoppholdsarealene mot sørvest.

Mot Tastagata skal områdene ved inngangspartiene opparbeides som uteoppholdsareal og gårdsrom slik at det gir mulighet for opphold. Beplantning skal inngå i anlegget. Det tillates installasjoner som benker, bord og blomsterkasser innenfor området.

Parkering

Bilparkering skal løses i parkeringsanlegg under bakken.

Det skal være parkeringsdekning på 1,2 plasser per boenhet, hvor 0,2 plass per boenhet skal være avsatt til gjesteparkering.

Min. 2 plasser skal være HC-plasser.

Min. 5 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for elbillading.

Det legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier for å senere kunne bygge ladestasjoner i parkeringsanleggene på beboernes regning.

Det skal opparbeides til sammen 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Sykkelparkering skal løses i parkeringsanlegg under bakken og innenfor f_P.

Av det totale antallet sykkelparkeringsplasser skal min. 5 % tilrettelegges for lading av elsykler.

Uteoppholdsareal f_U

f_U er felles for boenhetene innenfor planområdet.

Uteoppholdsarealene skal beplantes med vegetasjon i ulike høyder for å sikre tilstrekkelig vindskjerming.

f_U skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming. Dette omfatter blant annet akseptable stigningsforhold, terskelfrie overganger m.m. Området skal gis en oversiktlig utforming.

Minimum 50 % av f_U skal ha minimum 30 cm vekstlag for regnvannsfordrøyning og sikre vekstvilkår for lav vegetasjon. For å sikre vekstvilkår for høyere vegetasjon skal det dessuten innenfor f_U settes av ett eller flere felter på til sammen 18 m^2, som skal være min. 1,2 m dype og flukte med overflater omkring i overkant.

Nær felles oppholdsområder, inngangspartier, luftevindu m.m. skal bruk av planter og trær som kan framkalle allergiske reaksjoner unngås.

Lekeplass f_L

f_L er felles for boenhetene innenfor planområdet.

Lekeplassen skal være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå, og skal inneholde min. 3 ulike lekeaktiviteter, sittegruppe og frodig vegetasjon. Sandkasse og klatrevegg skal inngå blant lekeaktivitetene, i henhold til skisseprosjektet (vedlegg «Illustrasjoner - Lekeplass datert 13.05.2015») som følger planen. Lekeplass og materialbruk skal ha høy kvalitet.

F_L skal knyttes til f_U med en rampe med maks stigningsforhold på 1:15, med to hvileplan på min. 1,6 m x 1,6 m.

Masser som skal brukes innenfor f_L skal tilfredsstille normverdier for mest følsom arealbruk i henhold til SFT-veileder 99:01A.

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Kjøreveg

f_KV er felles avkjørsel for boenhetene innenfor planområdet.

Parkeringsplasser - sykkel

f_P er felles for boenhetene innenfor planområdet.

F_P skal være overdekket med tak, og ha en estetisk utforming tilpasset så vel nybygg som vernet eiendom mot sør 59/1254.

§7 HENSYNSSONE FRISIKT (PBL § 12-6)

I området skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	03.06.2026	Produsert av:	Mathias Gitmark

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	1532	Fnr:	0	Snr:	8
Adresse:	Tastagata 20 4007 Stavanger						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:	Felles for sameiet	

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	-
	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.

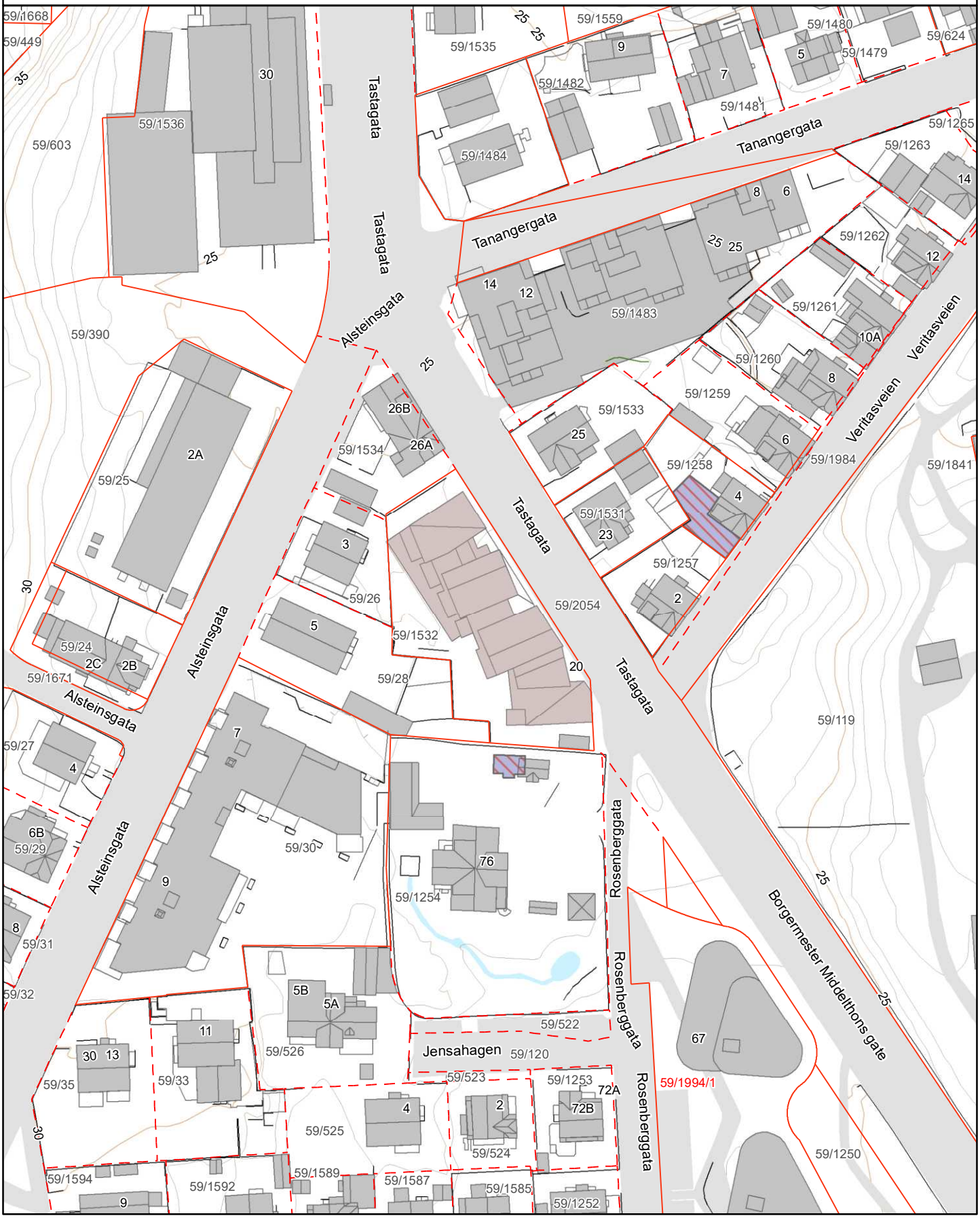
Siste gjeldende faktura(er)

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

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1532/0/8
Dato: 2026-06-01
Målestokk: 1:1,000

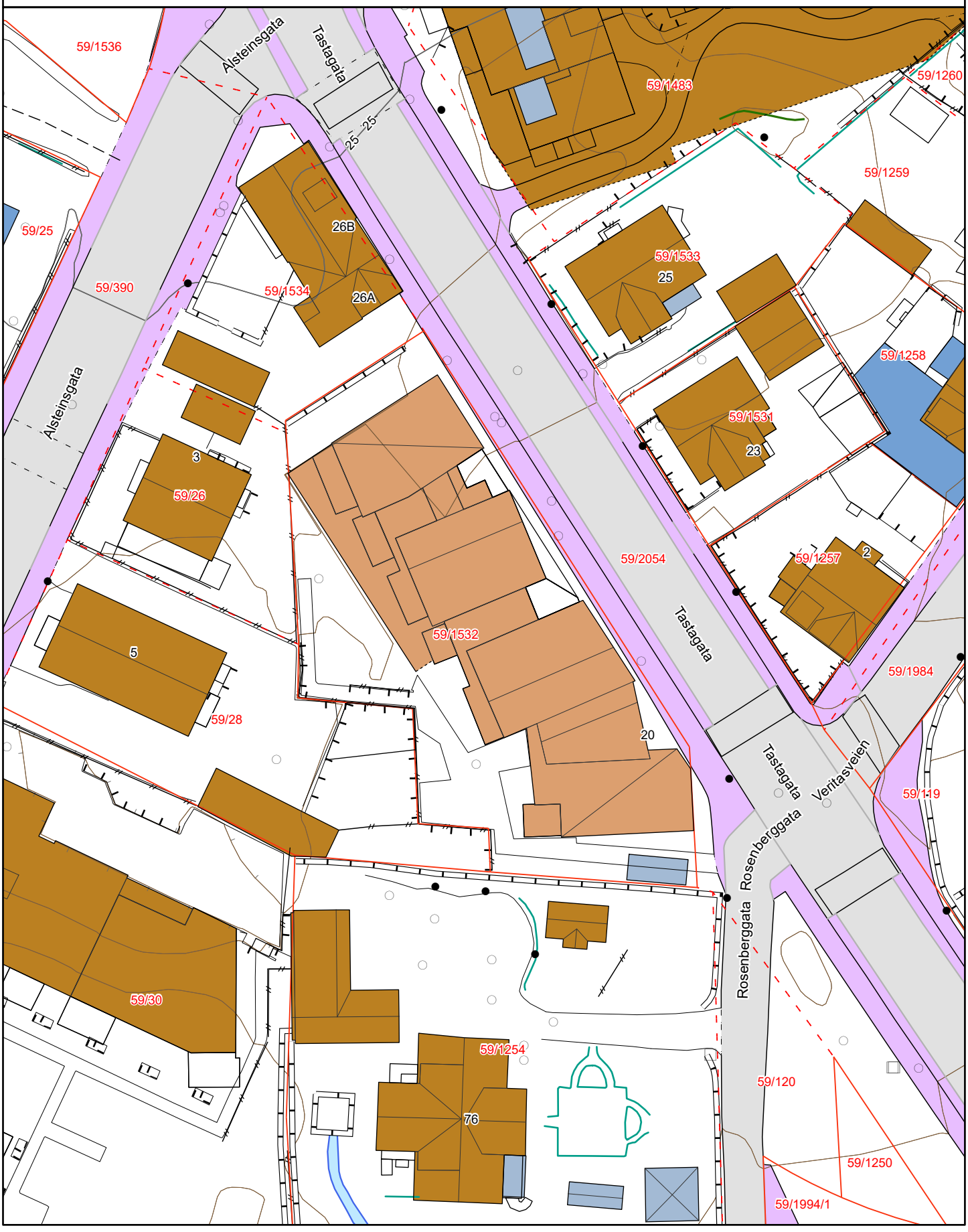
Stavanger kommune



Oversiktskart

Adresse: **Tastagata 20, 4007 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/1532/0/8**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1282 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 01.06.2026



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 01.06.2026 15:52

Eiendom 1103-59/1532/0/8

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	06.05.2021	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1532	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	8	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Tastagata 20	4007 Stavanger	Bakkeland	Kampen	Kampen

Forretninger (1)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.04.2021	Seksjonering	1103-59/1532	Etablert/Endret	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	300692173			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	29.04.2019	Areal, bolig (bruk/brutto)	3041/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	19	Areal, totalt (bruk/brutto)	3041/0	Energikilde	
Etasjer	7	Areal, (bebygd/ubebygd)	1137/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	94	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	96	3	2	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	95	3	2	2	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	90	3	2	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	96	3	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	95	3	2	2	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	92	3	2	2	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	98	3	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	96	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	95	3	2	2	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	63	3	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	92	3	2	2	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	126	4	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	96	3	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	160	5	2	2	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	125	4	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	93	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	5	490/0	0/0	490/0
H02	Hovedetasje	5	480/0	0/0	480/0
H03	Hovedetasje	5	480/0	0/0	480/0
H04	Hovedetasje	3	378/0	0/0	378/0
H05	Hovedetasje	1	231/0	0/0	231/0
H06	Hovedetasje	0	39/0	0/0	39/0
K01	Kjelleretasje	0	943/0	0/0	943/0

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Lervigsveien 25
4014 STAVANGER

Dato: 21.11.2022
Saksnummer: 18/14169-39
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 59/1532 - leilighetsbygg A-G

Byggestedsadresse	Tastagata 24
Ansvarlig søker	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltakshaver	Bjergsted alle
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 06.09.2021, samt ettersendt dokumentasjon mottatt 07.09.2021, 24.09.2021, 22.01.2022 og 03.11.2022.

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 31.05.2018.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 29.06.2021.

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

Kristin Sveine Ytredal
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Fax.: 51 50 70 26

Tom T. Mårfeldt,
Tastagt. 24
4007 Stavanger

Stavanger, 09.03.94
Ref.: SS/SOK
Ark.: 511
S.id:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 59 bnr. 1532, Tastagt. 24, tilhørende Tom T. Mårfeldt og utført etter bygningsrådets vedtak av 27.08.93, sak 4094 ref., gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Tak garasje må utføres i B-30 konstruksjon.
2. 1 stk. vindu tilbygg må tilfredsstille krav til rømningsvei, jfr. kap. 30:76 i byggeforskriftene.
3. Dør til 1 stk. soverom og bad skal ha en bredde på 0,9 m, jfr. kap. 43:221 i byggeforskriftene.
4. Terasse ferdigstilles.
5. Attest byingeniøren.

Igangsatt: 23.11.93.

Byggemelding mottatt: 11.06.93.

Påpekte mangler må rettes.

Roger T. Hansen
Byggesakssjef

Sverre Sunde

Sverre Sunde

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Lervigsveien 25
4014 STAVANGER

Dato: 29.06.2021
Saksnummer: 18/14169-27
Deres ref.:

Midlertidig brukstillatelse - gnr/bnr 59/1532

Byggestedsadresse	Tastagata 20
Ansvarlig søker	NIRAS Norge AS avd. Stavanger
Tiltakshaver	Bjergsted alle
Tiltaksklasse	2

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 05.06.2021, samt mottatt epost datert 24.06.2021 hvor det dere ber om at søknad om ferdigattest omgjøres til søknad om midlertidig brukstillatelse. Tilleggsdokumentasjon ble mottatt 25.06.2021 og 28.06.2021.

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

Den midlertidige brukstillatelsen er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er tilstrekkelig utført, i samsvar med byggetillatelsen datert 31.05.2018.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

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

1. Hvilerepos i rampe i utomhusareal ferdigstilles den **30.06.2021**. Dokumenteres ferdigstilt til søknad om ferdigattest.
2. Ventilasjonskasse utendørs ferdigstilles med metallrist. Dokumenteres ferdigstilt til søknad om ferdigattest.
3. Ber om uttalelse fra ansvarlig prosjekterende for utomhusanlegg at visuell og taktil avgrensning av rampe er i tråd med tek, jf. TEK17 § 8-7 (1) bokstav g.
4. Utomhusplanen angir at det skal være et annet underlag under sykkelparkeringsplassene og område for benker og bord. Dokumentasjon på utførelse i tråd med godkjent plan sendes inn til søknad om ferdigattest.
5. Beplantning utomhus skal ferdigstilles i tråd med godkjent plan. Dokumenteres til søknad om ferdigattest.

6. Utomhusplanen angir at det skal være betonghelle foran inngangspartiet. Ber om dokumentasjon på utførelse i tråd med godkjent plan til søknad om ferdigattest.
7. Glass i inngangsparti og kommunikasjonsveier merkes permanent, jf. TEK17 § 12-17 (2). Dokumenteres ferdigstilt til søknad om ferdigattest.
8. Skilt for HC-parkering skal merkes permanent. Dokumenteres til søknad om ferdigattest.
9. Terskel til svalgang i 1. etg ble målt høyere enn kravet. Terskel må rettes. Ber om bekreftelse fra ansvarlig utførende at terskel er innenfor kravet til teknisk forskrift om trinnfrihet til søknad om ferdigattest.
10. Terskel fra leilighet i 1. etg ut til terrasse ble målt høyere enn kravet. Terskel må rettes. Ber om bekreftelse fra ansvarlig utførende er terskel er innenfor kravet til teknisk forskrift om trinnfrihet til søknad om ferdigattest.
11. Avfallsplanens sluttrapport sendes inn til søknad om ferdigattest.
12. Glassrekkverk som var provisorisk festet og tettet med sponplater må ferdigstilles. Ber om bekreftelse fra ansvarlig utførende at glassrekkverk er ferdigstilt til søknad om ferdigattest.

- Frist for innsending av søknad om ferdigattest settes til **31.08.2021.**

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.bos@stavanger.kommune.no.
For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Kristin Sveine Ytredal
saksbehandler

Kopi til:
Bjergsted alle, Postboks 3124002 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur



Tegningsnr.
A22-102

Revisjon nr.

Type tegning
Plan 2. Etasje

Rev.	Nr.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kontr.

Prosjekterende tegningsansvar

●	ARK:	Niras Arkitekter
○	RIR:	Sweco
○	RIE:	Rådg. ing. Elektro
○	RIV:	Rådg. ing. VVS

Fase
Detaljeringsfase

Tiltakshaver
Tomo Investering AS

Prosjekt
Bjergstedhagen
Tastagata 20-24
4007 Stavanger

Gnr./Bnr./Festenr.
59/1532

Tegningsnr.
A22-102

Prosjektnr.
14721

Plan type
Plan 2. Etasje

Godkjent

Kontroll prosjekt
Sign. | Kontroll

Fil navn
Arkadehagen

Dato
09.04.2019

Målestokk
1:100

Kontroll uttrekksmål
Sign. | Kontroll

Prosjektnr. for prosjekteringsverktøy

NIRA settings ArchiCAD 20 MEP - Tilpasset.tcy, BIMcloud: NIRA/5_2019 - BIMcloud Basic 3rd ARCHICAD 22/Bjergstedhagen/Bjergstedhagen

Dagbok nr. 3258 1960
STAVANGER BYRETT
~~31/8~~ 1/9-60

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 3710
Tastagt- 22 gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakkanlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet og/eller helserådet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sand, leire, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,00 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Stavanger, den 22/8 1960

Skjøteinnehaver.

Margit Tollefsen
Eier.

Til vitterlighet;

1. Sara Pedersen.
2. Olav Tollefsen

21/111823

TINGLYST
DOKUMENTNR. 537210
06 MAI 2021
STATENS KARTVERK Catherine S. Aldersjoen

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613264412
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
989248413	KRISTOFFERSEN O S INVEST AS		Olav Nilssons gate 56, 4009 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	59	1532

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	59	1532	0	1	94 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	2	96 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	3	94 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	4	63 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	5	90 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	6	98 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	7	96 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	8	94 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	9	63 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	10	92 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	11	127 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	12	96 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	13	94 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	14	63 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	15	92 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	16	96 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	17	160 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	18	116 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1532	0	19	121 / 1845	Boligseksjon	Ja	Nei

Tinglyst 06.05.2021
dok.nr. 537210

21/11823

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Stavanger	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bate boligbyggelag v/Endre Hjelmeland	952 090 275	ehj@bate.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 88, Sentrum	4001	Stavanger	95 46 70 86

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger Kommune	59	1532	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
821 172 012	Bjergstedhagen AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	94	B	13	B	94	B	25				37				49			
2	B	96	B	14	B	63	B	26				38				50			
3	B	94	B	15	B	92	B	27				39				51			
4	B	63	B	16	B	96	B	28				40				52			
5	B	90	B	17	B	160	B	29				41				53			
6	B	98	B	18	B	116	B	30				42				54			
7	B	96	B	19	B	121	B	31				43				55			
8	B	94	B	20				32				44				56			
9	B	63	B	21				33				45				57			
10	B	92	B	22				34				46				58			
11	B	127	B	23				35				47				59			
12	B	96	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		1845				Nevner =		1845											

Dato	Innsenderens underskrift
24/3-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
24/3-21	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sandnes 24/3-21		e.f. NJÅL ØSTERHUS - BJERGSTEDHAGEN AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	59	1532	-

Dato	Underskrift	Stempel
14.04.2021	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
24/3-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Tinglyst 06.05.2021
dok. nr. 537210

23/10243

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613716675
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989248413	KRISTOFFERSEN O S INVEST AS		Erling Skjalgssons gate 15, 4009 STAVANGER
260261	ØSTEBØ HILDE ELIN	H0402	Tastagata 20, 4007 STAVANGER
060452	HUSBY TOR	H0402	Tastagata 20, 4007 STAVANGER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1103	59	1532

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 262 780
10 MAR 2023
STATENS KARTVERK
Mona Johansson

Tinglyst 10.03.2023
dok.nr. 262780

23/10243

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	Org.nr. 964 965 226 - ref K7004	

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
BATE AS	919 869 216		
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Postbokś 88 Sentrum	4001	Stavanger	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	59	1532	--

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
17	[redacted]	Hilde Elin Østebø	1/2
17		Tor Husby	1/2
19		O S Kristoffersen Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
17	B	160	B
19	B	121	B
		Nevner = 1845	

Dato	Innsenderens underskrift
07.02.23	Endre Hjemland

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Ved seksjonering tinglyst 06.05.2021 er arealet i byggets 6. etasje ved en feil vist som del av seksjon 17, men det riktige er at dette er andre etasje i seksjon 19 som går over 5. og 6. etasje (med intern trapp). Tegning hvor arealet i 6. etasje er vist med samme farge som seksjon 19 (blå) er vedlagt.

Ingen andre endringer. Sameiebrøk endres ikke.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
07.03.23	Endre Hjelmeland

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	07.03.23	Hilde Elin Østebø	Hilde Elin Østebø
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
17	07.03.2023		Tor Husby
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
19	STAVANGER 15.12.2022		Odd Sven Kristoffersen
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
07.03.23	Erik Hjelmeland

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Ikke nødvendig med styrets samtykke

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1103	Stavanger	59	1532	–	17, 19

Dato	Underskrift	Stempel
07.03.2023	Mary-Tove Rasseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
07.03	Eirik Hjelmeland

Tinglyst 10.03.2023
dok.nr. 262780

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 3 av 10

Parkering Bjergstedhagen

P-plass nr		Tilhørende leilighet
P-1		*Gjesteparkering*
P-2		H0305
P-3		H0304
P-4		H0302
P-5		H0301
P-6		H0103
P-7		H0102
P-8		H0101
P-9		H0201
P-10		H0104
P-11		*Gjesteparkering*
P-12		H0205
P-13	HC	H0105
P-14	HC	H0403
P-15		H0303
P-16		H0202
P-17		H0401
P-18		H0501
P-19		H0402
P-20		H0402
P-21		H0204
P-22		H0203
P-23		*Gjesteparkering*
P-24		*Gjesteparkering*

T-snr = Tilleggsareareal seksjonsnummer

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 4 av 10



Prosjekteringsgruppen:
- ark: Niras Arkitekter
- rib: Sweco
- rie: Rådg. ing. Elektro
- riv: Rådg. ing. VVS

Fase: Detaljeringsfase

Tiltakshaver: Tomo Investering AS

Prosjekt: Bjergstedhagen
Tastagata 20-24
4007 Stavanger

Dato: 16.03.2020
Målestokk: 1:100

Gnr./Bnr./Fnr./Snr.: 59/1532

Prosjektnr.: 14721
Tegningsnr.: A22-107

Tegningsinnhold: Kjeller

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 5 av 10



× Terrassene er delvis overbygd samt innegjerdet, og anses som del av bygning.

Prosjekteringsgruppe:

- ARK: Niras Arkitekter
- RIB: Sweco
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. VVS

Fase: Detaljeringsfase

Tiltakshaver: Tomo Investering AS

Prosjekt: Bjergstedhagen
Tastagata 20-24
4007 Stavanger

Gnr. 59 / Bnr. 1532

Prosjektnr.: 14721

Tegningsnr.: A22-101

Tegningens innhold: Plan 1. Etasje

Rettet: AL

Kontrollert: AL

Dato: 16.04.2020

Målestokk: 1:100

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 6 av 10



Prosjekt
A22-102

Kort navn
Plan 2. Etasje

Arkitekt: Niras Arkitekter
Rådg. ing. Sweco
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

Fase
Detaljeringsfase

Tiltakshaver
Tomo Investering AS

Prosjekt
Bjergstedhagen
Tastagata 20-24
4007 Stavanger

Dato
10.09.2020

Målestokk
1:100

Sign.
Kontrollert

Dok.filer Prosess
691932

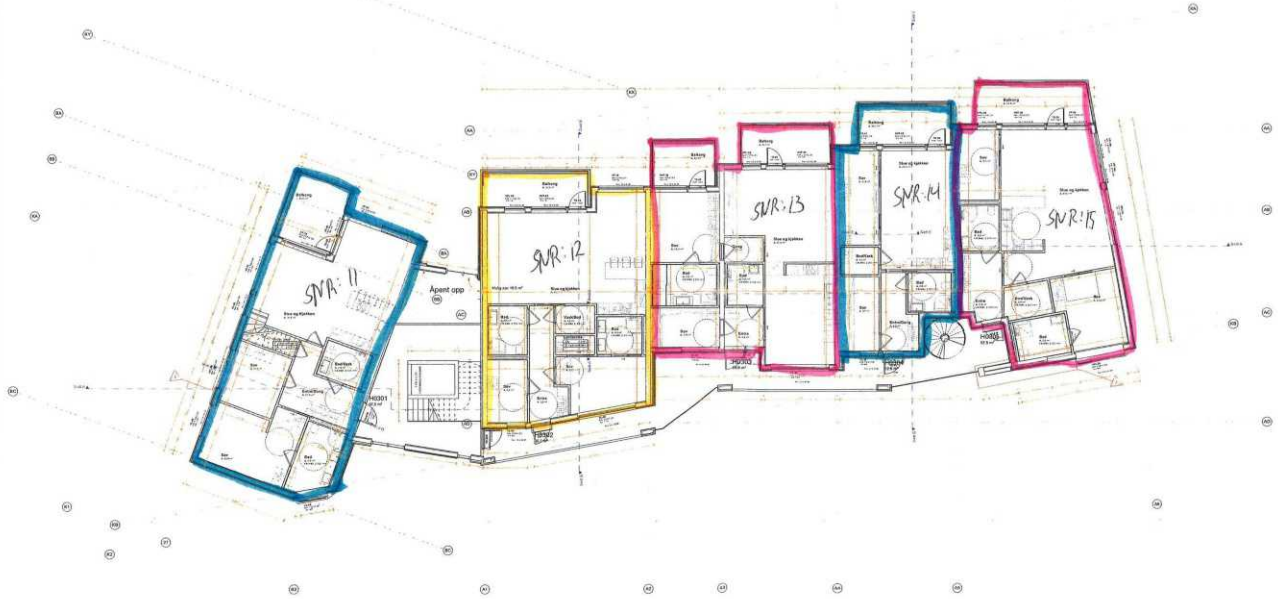
Prosjektnr.
14721

Tegningsnr.
A22-102

Tegningsnavn
Plan 2. Etasje

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 7 av 10



Tegningsnr. A22-103 | Revisjon nr. 08

Tegningstittel: Plan 1. Etasje

Arkitekt: Niras Arkitekter

Rådg. ing. Sweco

Rådg. ing. Elektro

Rådg. ing. VVS

Fase: Detaljeringsfase

Tiltakshaver: Tomo Investering AS

Prosjekt: Bjergstedhagen
Tastagata 20-24
4007 Stavanger

Dato: 15.09.2020

Målestokk: 1:100

Gnr./Bnr./Festenr.: 59/1532

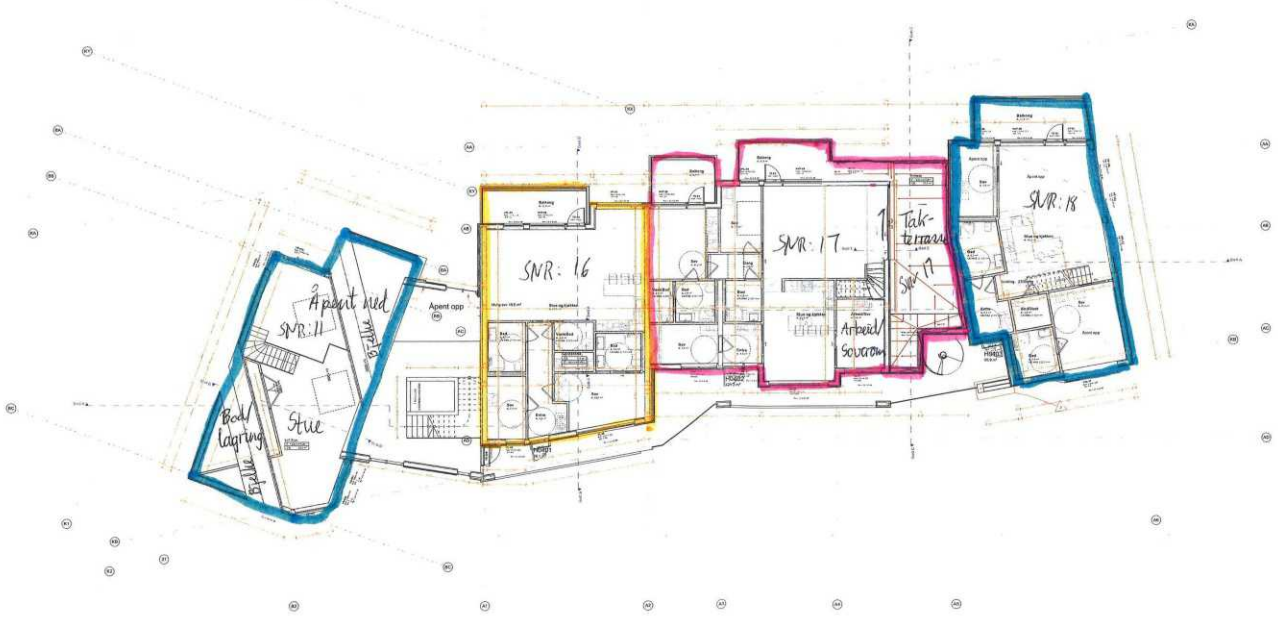
Prosjektnr.: 14721

Tegningsnr.: A22-103

Tegningstittel: Plan 3. Etasje

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 8 av 10



Prosjektmedlemmer

- ARK: Niras Arkitekter
- RIB: Sweco
- RIE: Rådg. ing. Elektro
- RIV: Rådg. ing. VVS

Fase: Detaljeringsfase

Tiltakshaver: Tomo Investering AS

Prosjekt: Bjergstedhagen
Tastagata 20-24
4007 Stavanger

Dato: 18.09.2020

Målestokk: 1:100

Gnr./Bnr./Festenr: 59/1532

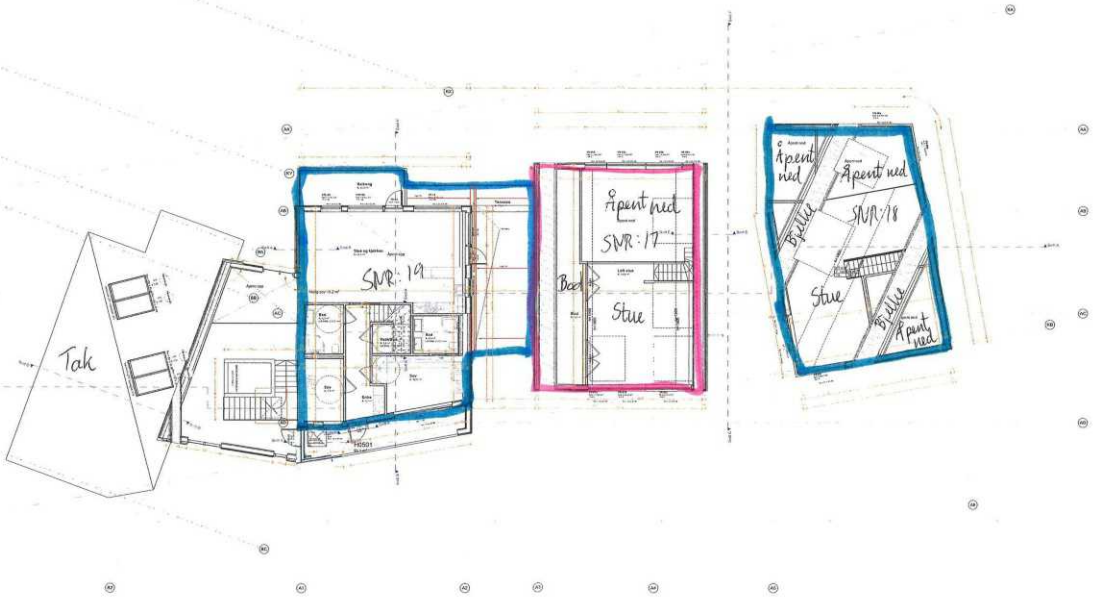
Prosjektnr.: 14721

Tegningsnr.: A22-104

Tegningsnavn: Plan 4. Etasje

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 9 av 10



Prosjekterende gruppen

- ark: Niras Arkitekter
- rib: Sweco
- rib: Rådg. ing. Elektro
- riv: Rådg. ing. VVS

Fase: Detaljeringsfase

Tiltakshaver: Tomo Investering AS

Prosjekt: Bjergstedhagen
Tastagata 20-24
4007 Stavanger

Gnr./Bnr./Festenr.: 59/1532

Tegningsnr.: A22-105

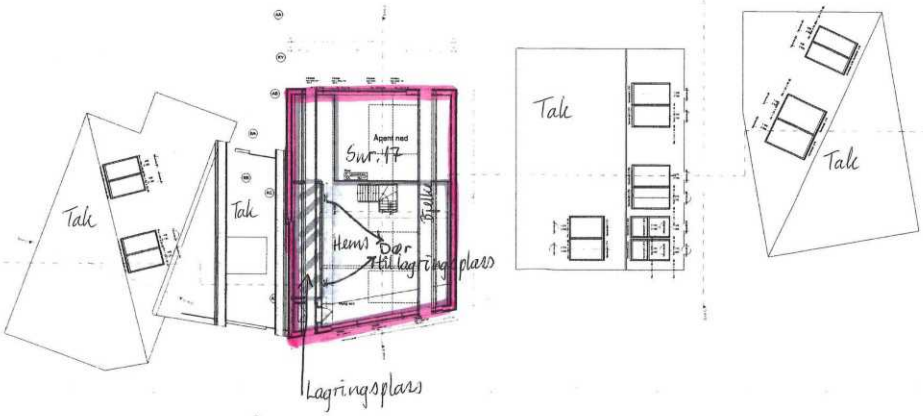
Dato: 15.02.2021

Målestokk: 1:100

Tegningsnavn: Plan 5. Etasje

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1532

Vedlegg 10 av 10



Nirås Arkitekter
Sweco
Rådg. ing. Elektro
Rådg. ing. VVS

Detaljeringsfase

Tomo Investering AS

Bjergstedhagen
Teslagata 20-24
4007 Stavanger

59/1532

14721 | A22-106

Plan 6. Etasje

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 1532

Vedlegg 1 av 3 - reseksjonering
07.03.2023

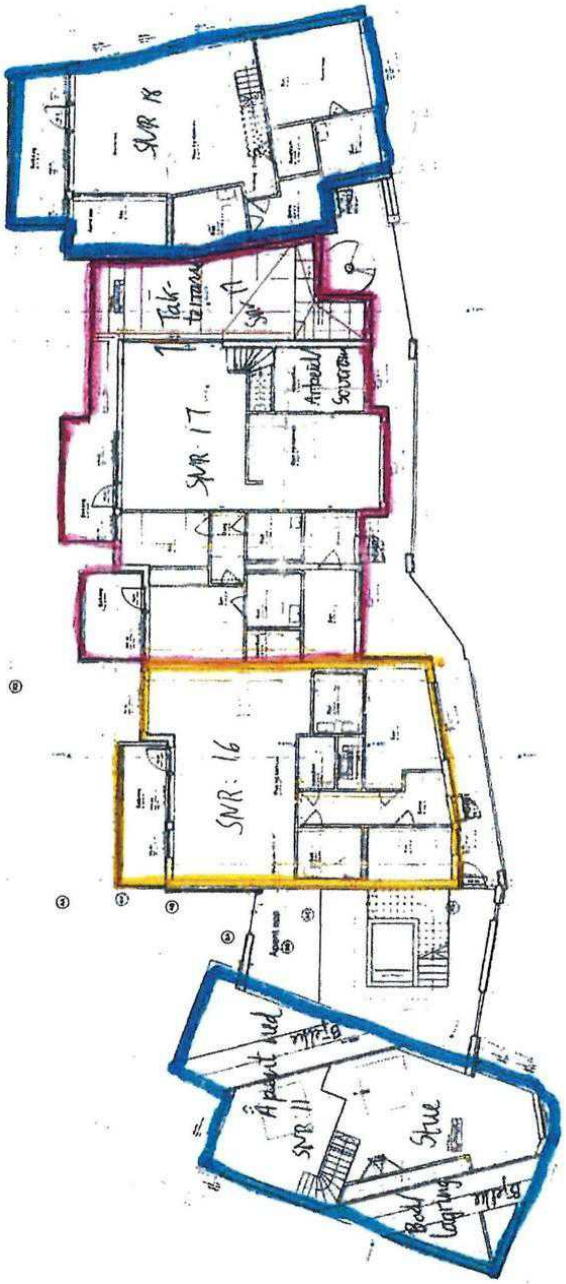
Nirås Arkitekter
Sveco
Rådg ing Elektro
Rådg ing VVS

Detaljreguleringsfase

Tomo Investering AS

Bjergstedhagen
Tastagata 26-24
4007 Stavanger

Plan 4. Etasje



4. etasje

1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 1532

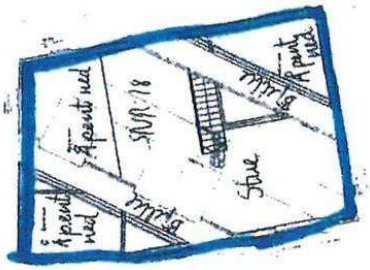
Vedlegg 2 av 3 - reseksjonering
07.03.2023

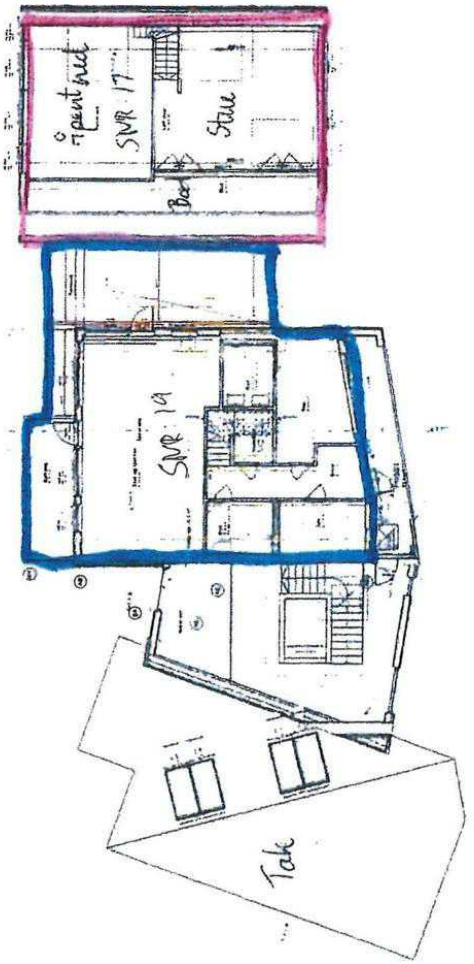
Nims Arkitekter
Sweco
Rådg ing Elektro
Rådg ing VVS
Detaljeringsfase

Tamo Investering AS
Bjergsted hagen
Tverrveien 26-24
4067 Stavanger

14731 A02-109

Plan 5. Etasje





5. etasje

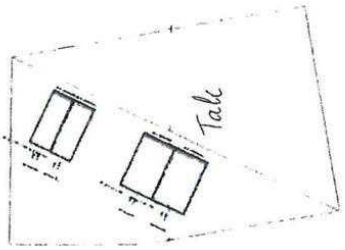
1103 Stavanger gnr. 59 Bnr. 1532

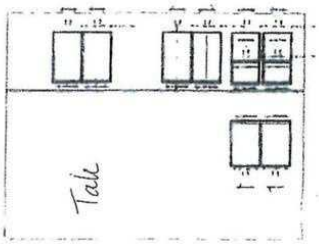
Vedlegg 3 av 3 - reseksjonering
07.03.2023

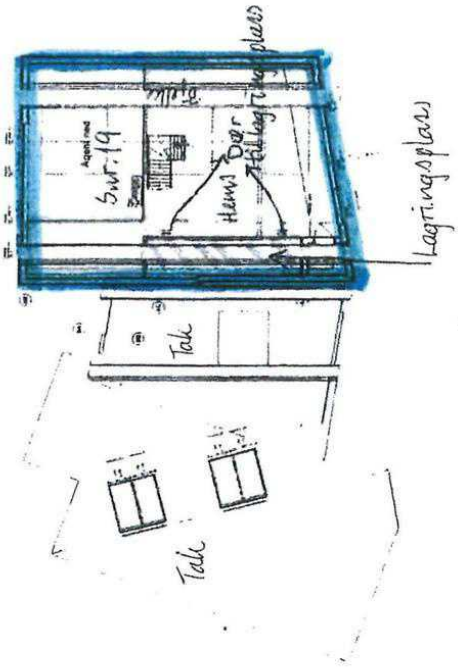
Nirus Arkitektur
Sweco
Rådg Ing Elektro
Rådg Ing VVS
Detaljeringsfase

Tomo Investering AS
Bjergstedhagen
Bjergsted 20-24
4007 Stavanger

A22-186







6. etasje

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:
Tastagata 20, 4007 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 1532, Snr. 8, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260144

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 406 18 524

E-post: benedicte.maeland@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.
