PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SIRISKJERET 32

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Boligbygg med flere boenheter

Siriskjeret 32, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 53, bnr. 875, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 31.08.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1102 **Eiendomsverdi ref nr:** MW9682

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk fra 2013.

Takhøyde: Skråtak er ca 314 cm til 334 cm.
Takhøyde i gang er 258 cm.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 3-lags glass.

Malt hovedytterdør.

Balkongdør i treverk.

Balkong med betongdekke og stålrekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Overflatene fremstår i normal stand i henhold til alder, med enkelte hakk og merker.

Malte, slette flater på vegger og himlinger. Overflatene fremstår i normal stand i henhold til alder.

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Det er målt 1,5 cm høydeforskjell i stue.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå. Radonmåling vurderes derfor ikke som relevant.

Hvite, slette dører.

VÅTROM Gå til side

TEK10. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

Fliser på vegger og malt innvendig tak. Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er målt ca. 8 mm fall mot sluk over 80 cm ved dusjsonen, mens resterende del av gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom skal ha fall mot sluk 80 cm ut fra sluket. Kravet på 1:50 fall over denne lengden tilsvarer 16 mm fall, målt 80 cm fra senter av sluket i alle retninger. Alternativt skal det være minimum 1:100 fall på hele gulvet. Det foreligger dermed avvik i fallforholdene.

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket. Eksakt type membran er ukjent. Ved aldersvurderingen er det tatt utgangspunkt i smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.

Innredning med nedfelt servant, dusjvegger, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført bak dusjløsningen da det er etablert en sjakt bak veggen. Det er i stedet utført overflatefuktsøk på vegger og gulv.

Det ble registrert utslag ved fuktsøk. Fliser kan imidlertid ta opp vann og holde på fukt over tid, og utslaget kan derfor være påvirket av dette. Forholdet anbefales fulgt opp, og området ved dusjløsningen bør holdes under oppsyn.

KJØKKEN Gå til side

Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys, platetopp, oppvaskkum og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt.

Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Avtrekket er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør-i-rør) er inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Det er balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.

Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

Det er sentral varmtvannsberedning samt vannbåren varme og

Beskrivelse av eiendommen

radiatorer.

Elektrisk anlegg er fra 2013. Eier har ikke kjennskap til om det er utført arbeider på anlegget før dette, da han kun har bodd i leiligheten i en kort periode.

Brannvarslere er montert, brannslukningsapparat er tilgjengelig, og det er installert sprinkleranlegg.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

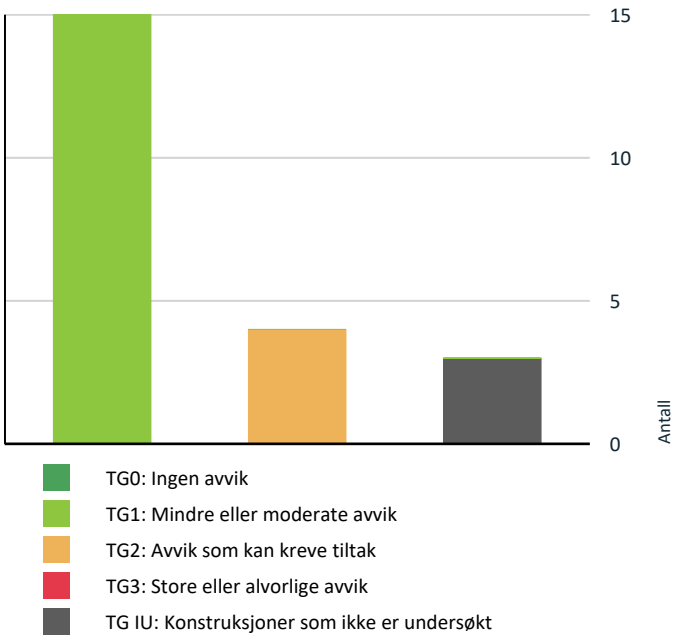
Boligbygg med flere boenheter

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

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Det er registrert et hakk i benkeplaten samt noe svelling i dører ved vask/oppvask.
Dørene til kjøleskap og fryser tar i hverandre, og det er små hakk i frontene.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Flis med innredning har skade i glasuren.
Det er registrert noe bom under fliser i dusjsonen samt sprekker i fugene.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2013

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 3 -lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør.
Balkongdør i tre.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Betongdekke med stålrekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder, med noe hakk og merker.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte, slette flater på vegger og himlinger.
Overflatene er i normal stand i henhold til alder.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke.
Det er målt 1,5 cm høydeforskjell i stue.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette dører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 10.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbårenvarme.
Det er målt ca. 8 mm fall mot sluk over 80 cm ved dusjsonen, mens resterende del av gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom skal ha fall mot sluk 80 cm ut fra sluket. Kravet på 1:50 fall over denne lengden tilsvarer 16 mm fall, målt 80 cm fra senter av sluket i alle retninger. Alternativt skal det være minimum 1:100 fall på hele gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

• Flis med innredning har skade i glasuren.

• Det er registrert noe bom under fliser i dusjsonen samt sprekker i fugene.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet fungerer med dagens løsning, men for å lukke avviket må det etableres korrekt fall mot sluk. Manglende fall kan medføre økt risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen over tid. Utbedring anbefales ved eventuell fremtidig renovering.

• Dette anses som en kosmetisk skade, men flisen bør holdes under oppsyn for å avdekke eventuell forverring. Dersom skaden utvikler seg, kan det bli nødvendig å bytte ut flisen for å unngå ytterligere skade på overflaten.

• Dersom bomlyd og sprekker i fuger forverres, bør utbedring gjennomføres for å hindre ytterligere skade på fliser og underliggende konstruksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være at vann trenger ned i konstruksjonen, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på gulvet.





4.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Membranen er synlig rundt klemringen til sluket.
Eksakt type membran er ukjent. Med hensyn til aldersvurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.

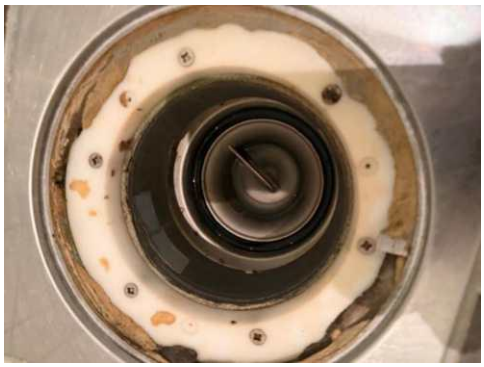
Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

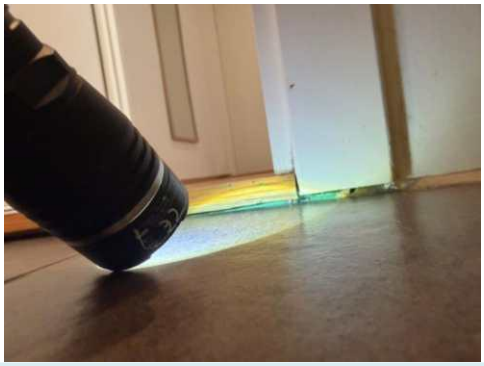
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.





Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, dusjvegger, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Normal slitasje i henhold til alder.
Det er små hakk nederst på noen av dørene til innredningen.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.





4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

4.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført bak dusjløsningen da det er etablert en sjakt bak veggen. Det er i stedet utført overflatefuktsøk på vegger og gulv.

Det ble registrert utslag ved fuktsøk. Fliser kan imidlertid ta opp vann og holde på fukt over tid. Forholdet anbefales derfor å følges opp, og flisene samt området ved dusjløsningen anbefales holdt under oppsyn.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



Det er utført fuktsøk ved blandebatteriet uten utslag.



Det er utført fuktsøk ved sluket, og det ble registrert utslag.



Det er utført fuktsøk på vegg ved blandebatteriet, og det ble registrert utslag.

Tilstandsrapport



Det er utført fuktsøk litt utenfor dusjsonen, uten utslag.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte, lyse fronter med laminat benkeplate.
Stekeovn, mikrobølgeovn, kjøl/frys, platetopp, oppvaskkum, oppvaskmaskin og montert komfyrvakt.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.

• Det er registrert et hakk i benkeplaten samt noe svelling i dører ved vask/oppvask.

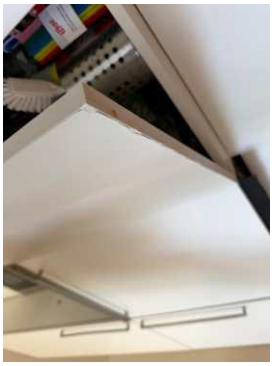
• Dørene til kjøleskap og fryser tar i hverandre, og det er små hakk i frontene.

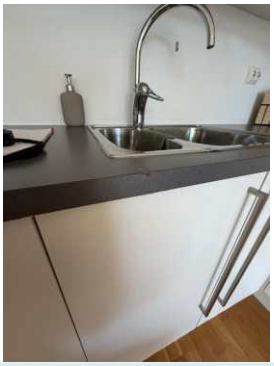
Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

• Det er registrert hakk i benkeplaten samt noe svelling i dører ved vask/oppvask. Det kan vurderes å utbedre forholdene for å ivareta overflatenes finish. Ved behov kan skadede overflater repareres eller forsegles for å redusere fuktpåvirkning og bidra til å opprettholde innredningens funksjon og levetid.

• Dørene til kjøleskap og fryser bør justeres slik at de ikke tar i hverandre, for å unngå unødvendig slitasje og mulig skade på dørene. Små hakk i frontene kan utbedres for å opprettholde et pent utseende og forhindre ytterligere skader på overflatene.





4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekket fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør) inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Det er merker etter tidligere lekkasje samt rustmerker inne i skapet.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Felles ventilasjonsanlegg, så anlegget er ikke besiktiget.

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme er installert på badet, samt radiator lokalisert i stuen.

Det brune vannmerket kan skyldes slamdannelse og innvendig korrosjon (rustpartikler) i det lukkede varmeanlegget. Dette kan oppstå over tid når oksygen og vann reagerer med metallkomponentene i anlegget.

At vannmerket er synlig i rørskapet, kan skyldes en tidligere lekkasje, mindre lekkasje ved koblinger, for eksempel i forbindelse med lufting, eller at vann har kommet ut ved service eller utlufting av anlegget.
Det anbefales at anlegget sjekkes, eller at det utføres service.



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

Elektrisk anlegg fra 2013.
Eier har ikke kjennskap til om det er utført arbeider før dette, da han kun har bodd i leiligheten en kort periode.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert kvalitet og potensielle farer ved bruk av anlegget.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, brannslukningsapparat er tilgjengelig, og det er installert sprinkleranlegg.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR

Tilstandsrapport

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert kvalitet og potensielle farer ved bruk av anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

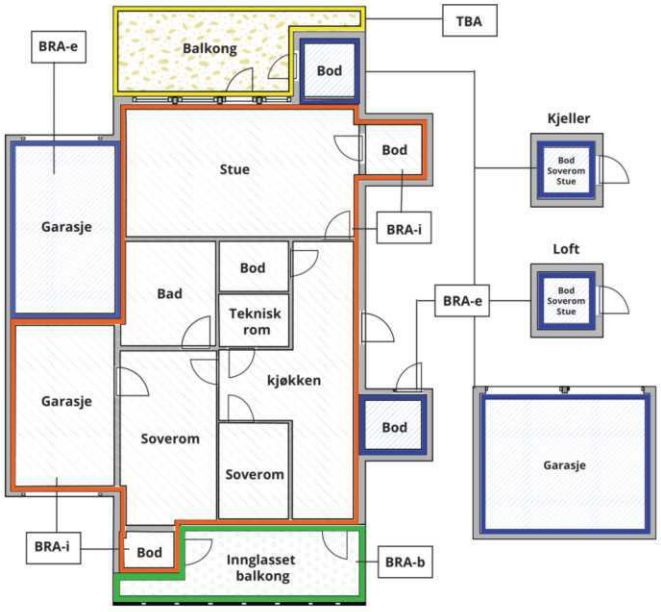
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4.Etasje	73			73	4
SUM	**73**				**4**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Stue/kjøkken, entré, bod, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Andreas Elmer Abrahamsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	53	875		67	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Siriskjeret 32

Hjemmelshaver
Abrahamsen Andreas Elmer

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.08.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der

Forutsetninger

denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Bygningsdeler som blant annet vinduer, dører og utvendig kledning kontrolleres visuelt og ved stikkprøvekontroller. Med stikkprøvekontroller menes at utvalgte deler av bygningsdelene kontrolleres uten at det på forhånd foreligger mistanke om feil eller skader. Treverk, som for eksempel karmer, kan kontrolleres ved bruk av syl eller tynn kniv, i tillegg til at funksjon testes der dette er relevant.

enova

Energiattest



Adresse **Siriskjeret 32, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **31.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-342318**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300257277**
Gårdsnummer **53**	Bruksnummer **875**
Seksjonsnummer **67**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2013**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **73,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **91,82**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 31.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260212
Addresse	Siriskjeret 32		
Postnr.	4014	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Andreas Elmer Abrahamsen		

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?

September 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91916780

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Verdiattest etter bygd år 2013

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ 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 og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 31.08.2026

Signert av *Andreas Elmer Abrahamsen*

Initialer selger:
A E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

HUSORDENSREGLER for Sameiet Tou Park V

Vedtatt av årsmøtet 06.06.2023

1. Hygge og velvære.

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for beboerne i sameiet og sikre gode boforhold i hele boligområdet. Det er i alles interesse å fremme hygge og velvære. Alle respekterer og overholder ordensreglene. Hovedsynspunktet bør være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

2. Alminnelige ordensregler.

2.1 Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av sameieloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2.2 Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

2.3 Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

2.4 Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesial-ledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av sameiets styre.

2.5 Støyende arbeid må ikke skje på søndager, helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene ved bruk av balkonger og fellesarealer på helligdager.

2.6 Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

3. Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da gressrøttene lett tar skade av det. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

4. Husdyrhold.

4.1 Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel søke om dyrehold dersom det er gode velferdsmessige grunner som taler for det og det ikke er til ulempe for sameiet eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 19 i lov om eierseksjoner).

4.2 Styret kan etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Eksempelvis; Lufting av dyr skal ikke foregå i fellesarealer.

4.3 Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøtet.

4.4 Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

5. Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 07.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

6. Oppsett av utstyr, skilt mv.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser mv. krever skriftlig godkjenning av sameiets styre.

7. Parkering.

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Anlegget skal kun benyttes til parkering av bil. Eventuelt oljesøl etc. må fjernes umiddelbart. Seksjonseier kan leie ut sin egen parkeringsplass internt i sameiet.

8. Trapperom og oppganger.

Utstyr må ikke blokkere rømningsveier. Utenfor må sykler etc. parkeres på anvist sted slik at de ikke sjenerer andre. Seksjonseierne blir selv enige om utsmykking av felles gang.

9. Renhold.

9.1 Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

9.2 Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

9.3 Søppel må pakkes godt inn og kildesorteres før det bringes til nedgravd søppelanlegg.

10. Bruk av åpen ild, grilling.

På grunn av brannsikkerhet og av hensyn til naboer, er det ikke tillatt å bruke åpen ild ved grilling. Grilling er tillatt, men kun ved bruk av gass- og elektrisk grill.

11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøte kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TOU PARK V

Oppdatert etter vedtak på årsmøte 06.06.2023

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

Innhold

1 Navn 3
1-1 Navn og opprettelse 3
1-2 Hva sameiet omfatter 3
2 Rettslig råderett 3
2-1 Rettslig råderett 3
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 4
4 Parkering og boder 4
4-1 Organisering 4
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 9
9-1 Myndighet 9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet 9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9

9-5 Møteledelse og protokoll 9
9-6 Stemmerett og fullmakt 10
9-7 Beslutninger på årsmøtet 10
9-8 Ekstraordinært årsmøte 11
10 Elektronisk kommunikasjon 11
11 Ugildhet og mindretallsvern 11
11-1 Ugildhet 11
11-2 Mindretallsvern 11

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tou Park V. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 17. oktober 2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 72 boligseksjoner på eiendommen gnr. 53 bnr. 875 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 fremgår av seksjonsbegjæring med tegninger, se vedlegg 1.

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte bruksenhets hoveddels areal målt i BRA.

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. Nye eiere er forpliktet til å vedta sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Rettigheter til bil- og sykkelparkeringsplass og bod i henhold til pkt. 4-1 kan kun omsettes sammen med seksjonen, og skal alltid omsettes sammen med seksjonen. Den enkelte seksjonseier har rett til tidsbestemt utleie av parkeringsplass til andre beboere i Tou Park trinn IV- VI dersom anleggseiendommens reglement/sameievedtekter tillater dette.

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. Det er ikke tillatt å oppbevare annet enn bil/sykkel/motorsykkel i fellesareal.

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

Alle fasadeendringer må godkjennes av styret og Stavanger kommune

Innvendige endringer i bærende konstruksjoner må godkjennes av styret, og det må avklares med Stavanger kommune hvorvidt tiltaket er søknadspliktig.

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. I ordensreglene kan det fastsettes felles regler for bruk av solskjerming, opphenging av tøy og dekorering av terrasser.

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 Parkering og boder

4-1 Organisering

Hver seksjon har rett til én biloppstillingsplass og én bod i underetasjen. Videre har seksjonseierne rett til å benytte sykkelparkering i underetasjen.

Parkeringsplasser og boder befinner seg i en egen utskilt anleggseiendom, heretter kalt Anleggseiendommen gnr. 353 bnr. 1, som eies og disponeres av eierseksjonssameiet i sameie med øvrige eierseksjonssameier. Hver seksjons rett til bilparkering i anleggseiendommen er fastsatt i tinglyst erklæring og i en egen parkeringsplan for biler. Tilsvarende gjelder for boder i anleggseiendommen, hvor fordelingen av boder følger en bod-plan.

Anleggseiendommen har et eget reglement/sameieavtale som regulerer bruken av denne nærmere. Anleggseiendommen forvaltes av et eget styre med representanter fra hvert av eierseksjonssameiene som er medeier i anleggseiendommen.

Fordeling av boder og parkeringsplasser på seksjoneringstidspunktet følger av vedlagte tegning (vedlegg 1)

Sameiets gjesteparkering er på omkringliggende offentlig gategrunn.

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. Behovet for slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede (forskrift av 18.mars 2016 nr. 264).

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, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(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. Dette gjelder også Anleggseiendommen gnr. 353 bnr. 1, som sameiet er medeier i, med unntak av de individuelle bodene

(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. Felleskostnader inkluderer, men er ikke begrenset til, drift – og vedlikeholdsutgifter for fellesareal samt bygningsforsikring.

Kostnader til Tv og internett (basispakke) 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 seksjonseier 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 tre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) 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. Herunder skal styret blant annet:

- innkreve utgifter av ethvert slag som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, herunder kreve inn et beløp fra hver seksjonseier forskuddsvis månedlig, til dekning av fellesutgifter
- sørge for reparasjon som ikke påligger noen av seksjonseierne, hyre inn eventuelle vaktmestertjenester og sørge for renhold av eiendommen
- sørge for vedlikehold og reparasjon av felles ledninger, innretninger og eventuelle felles antenneanlegg

(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, senest på det etterfølgende styremøtet.

(4) Styret velger selv én eller flere representant(er) som kan delta i styret for anleggseiendommen.

(5) Styret kan inngå avtale med forretningsfører om driften av sameiet. Slik avtale skal ikke inngås for lengre tid enn tre år om gangen.

(6) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, og har i denne forbindelse fullmakt til å engasjere regnskapsfører på sameiets bekostning. Regnskapsførselen skal skje i samsvar med regnskapsloven.

(7) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for å forsikring tegnes og at forsikringspremien betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

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. Samtlige seksjonseiere er medlemmer av årsmøtet.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på 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 styret finner det 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, dersom årsmøtet ikke velger en egen referent. Protokollen skal signeres av møteleder og et protokollvitne som velges av 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. 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 samtykke 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.

9-8 Ekstraordinært årsmøte

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

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2018 vil det bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail: toupark5@gmail.com

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.

Seksjonseiere har rett til å reservere seg mot elektronisk kommunikasjon. En slik reservasjon må sendes skriftlig til styret. Seksjonseiere som har reservert seg, vil 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.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Tou Park V
9. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Tou Park V

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	09.06.2026
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Midjord bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORTFOR 2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Jan Opsal, styreleder	(2024-2026)
Simen Rossebø Fosen, styremedlem	(2025-2027)
Stig Fagerland, styremedlem	(2024-2026)
Dina Kamilla Jølle Wathne, varamedlem	(2025-2026)
Helene Huseland, varamedlem	(2025-2026)

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/companies/toupark5

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 8581004

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

Sameiet Tou Park V (org. nr. 912 743 543) er et eierseksjonssameie med 72 boligseksjoner fordelt på to boligblokker og følgende gateadresser: Siriskjeret 18, 20, 22, 24, 26 (Blokk A) og Siriskjeret 28, 30, 32, 34, 36 og 38 (Blokk B), alle 4014 Stavanger. Eiendommen er registrert som gnr. 53, bnr. 875. Sameiet er medeier i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 (org. nr. 913 873 866), som eier fellesanlegg for garasje, boder og hage (Gnr. 53, Bnr. 898) sammen med Sameiet Tou Park IV.

Solibo AS er forretningsfører for Sameiet Tou Park V. Sameiet Tou Park V har sin lovpålagte bygningsforsikring i Tryg, avtalenummeret er 8581004.

Sameiet har en offisiell nettside toupark5.no og en offisiell epostkonto toupark5@gmail.com. I tillegg finnes en del informasjon på forretningsførers hjemmeside for vårt sameie, denne kan seksjonseiere finne ved å logge inn på solibo.no

Styret

Styret har etter årsmøtet 22.05.2025 hatt følgende sammensetning (valgperiode i parentes):

Jan Opsal, styreleder (2024-2026)
Simen Rossebø Fosen, styremedlem (2025-2027)
Stig Fagerland, styremedlem (2024-2026)
Dina Kamilla Jølle Wathne, varamedlem (2025-2026)
Helene Huseland, varamedlem (2025-2026)

Styremøter og styrearbeid

Styret har i styreperioden hatt ni møter og behandlet 65 (tom 27.04.2026) saker. Av de sakene styret har arbeidet med, kan følgende nevnes i tillegg til de sakene som har fått egne avsnitt eller konkret omtale nedenfor:

- Søknader om dyrehold
- Diverse henvendelser fra seksjonseiere
- Saker om anskaffelser

Ut over det arbeidet som gir seg utslag i protokollerte styresaker, bruker styret mye tid på informasjon og veiledning til seksjonseierne. Felles informasjonsskriv sendes ut når det er behov for det, det kan dreie seg om et varsel om vasking og feiing i garasjen eller et større samlet informasjonsskriv som omfatter flere saker.

Det er i dette arbeidsåret sendt ut 22 informasjonsskriv, det vil si nesten to informasjonsskriv per mnd. i gjennomsnitt.

Et stort antall individuelle henvendelser besvares etter hvert som de kommer inn. Temaene for slike henvendelser fordeler seg over et stort spekter, mange handler om tekniske forhold ved egen bolig, andre om regelverket som gjelder i sameiet.

Eierskifter utløser en god del henvendelser. Ettersom en god del av våre nye eiere er førstegangskjøpere av egen bolig, tenker vi at vi er med på å bygge eierkompetanse når vi gir skikkelige svar til ting som folk lurer på, ikke bare påstår at det er slik og slik. Samtidig er det viktig at den generelle informasjonen og regelverket som folk har tilgang på, er så klare at vi slipper unødvendige henvendelser. Noen ganger spør nye eiere om forhold som vi vet var omtalt i salgsoppgaven de fikk før de kjøpte boligen, så da henviser vi dem dit. Vi er også opptatt av å informere om hjemmel eller regelverk slik at folk kan se selv, så vi sier aldri til en seksjonseier: Slik er det bare!

Styret klarerer også bestillinger av nye nøkler, som av ulike grunner fremdeles går via Bate til Låssenteret på Forus eller i Hillevåg, som produserer nøklene før de hentes og betales av den som har bestilt dem. Bestillingen må imidlertid starte hos oss med at vi bekrefter at det er seksjonseier som bestiller nøklene, og det er bare styret som sitter på oppdatert register over eierforhold. Informasjon om prosedyre for bestilling finnes på vår hjemmeside toupark5.no

En stor del av styret arbeid består av kommunikasjon med eiere og beboere om smått og stort, per epost, telefon, sms og ikke minst i forbindelse med hyggelige møter i fellesarealene. Det vil føre for langt i denne sammenhengen å forsøke seg på en fullstendig systematisering av denne kommunikasjonen og nøyaktig beregning av omfanget, men dette er en viktig del av styrets arbeid for at sameiet skal fungere best mulig og med tanke på å skape trivsel i sameiet.

For mer systematisk informasjon sendes som nevnt ovenfor meldinger til alle eierne eller grupper av eiere ut via Solibo-portalen. Her er det enkelt å velge å sende melding til alle eiere, eller velge én eller flere adresser som er berørt av temaet som informasjonen handler om. Rutinemessig ber vi i slike tilfeller de seksjonseierne som har spørsmål, om å ta videre kommunikasjon med vår offisielle epostadresse toupark5@gmail.com – denne kontoen gir også mer effektive verktøy til å håndtere mer komplekse prosesser der det går flere meldinger frem og tilbake.

Ekstraordinært årsmøte 14.08.2025

Elleve seksjonseiere krevde at det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte for å behandle deres innsigelser mot årsmøtets vedtak 22.05.2026 om et styrehonorar på kr 255.000, samt deres krav om utskifting av styreleder. På det ekstraordinære årsmøtet 14.08.2025 falt forslaget om å sette til side vedtaket i det ordinære

årsmøtet 22.05.2025 om styrehonorar på kr 255.000, og saken med forslag om å skifte ut styreleder ble trukket av forslagsstillerne.

Ordensforstyrrelser

Ut over klager på søppel eller løsøre som etterlates i fellesområder, har styret håndtert enkelte klager på støy fra naboer. I slike tilfeller formidles klagers beskrivelser anonymisert til eieren av seksjonen som klagen er rettet mot. Styrets erfaring er at når klagen kommer inn til styret like etter den aktuelle hendelsen og hendelsen er presist beskrevet, så fungerer klagen konstruktivt. Antallet slike klager har vært mindre i dette arbeidsåret enn tidligere. Dette kan henge sammen med at vår måte å arbeide på, har vært effektiv. Vi vet at i konkrete tilfeller har vår stadige formidling av klager på forhold som ikke ble bedre, ført til at seksjonseier har tatt formelle grep i forhold til leietaker og helt konkret at et leieforhold ble avviklet.

Styret har også mottatt henvendelser om mating av fugler på markterrassene eller på gresset i hagen. Det er etter årsmøtet i 2024 tatt inn forbud mot dette i husordensreglenes punkt 6. Men ettersom slik mating kan føre til fugleskitt på andres eiendom og overskuddsmaten kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr, kan en slik mating også rammes av eierseksjonslovens § 25, andre ledd, der det heter: «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.» I slike tilfeller kan seksjonseier bli erstatningsansvarlig for kostnader til for eksempel rengjøring etter tilgrising med fugleskitt.

Styrets kommentarer til regnskapet for 2025

Følgende forhold er verd å merke seg:

1) Selv om det har vært økning ut over budsjett på enkelte utgiftsposter, endte året med et driftsresultat på kr 412.272, betydelig ut over det overskuddet på kr 224.680 som var budsjettert. Det er styret tilfreds med, det er resultatet av en løpende budsjettstyring og økonomikontroll, kombinert med gevinster fra reforhandlinger av avtaler med leverandører.

2) Noe av forbedringen i forhold til budsjettet skyldes altså reforhandling av avtaler som ble foretatt etter at budsjettet var vedtatt, men med effekt på regnskapet for 2025. Utgiftene til service på heisene og til den obligatoriske heiskontrollen ble omtrent halvert, selv om kvaliteten på disse tjenestene ble opprettholdt og til dels styrket.

3) Sameiet har spart mye penger på at styremedlemmer har drevet omfattende dugnadsarbeid i form av forefallende reparasjoner og i form av fjerning av gjensatte gjenstander her og der. Styret i mange andre sameier tar en telefon til vaktmester eller andre leverandører og bruker noen tusen kroner hver gang slike

tilfeller oppstår. Det vil si at vi på denne måten har opprettholdt en relevant standard på løpende vedlikehold til lavere kostnader for sameiet.

4) Betydelig redusert kostnad til elektrisk energi henger sammen med flere forhold. Den viktigste enkeltfaktoren er at ikke sameiet lenger subsidierer kostnadene til lading av elbiler. Kostnadene er også noe redusert i 2025 ved at styret valgte Norgespris fra 01.10.2025 på alle sameiets tre strømavtaler, denne effekten vil bli større i 2026.

5) Vi har også reklamert mot andre leverandører og oppnådd reduserte kostnader eller verdifulle tjenester som vi ikke blir fakturert for. Disse forholdene måtte vi ha hatt langt mer detaljert regnskapsdata for å identifisere mer presist. Det handler i hovedsak om to forskjellige forhold. Det ene dreier seg om reklamasjoner på konkrete feil i fakturaene som oppdages gjennom nøye fakturakontroll. Det andre dreier seg om reklamasjoner på mangler i leveransen, det kan dreie seg om kvalitet eller at ting eller avtaler er glemt eller neglisjert. Samlet verdi av reklamasjonene er altså ikke systematisk registrert, men i 2025 dreier det seg om flere titalls tusen kroner.

6) I 2024 rapporterte vi for første gang til årsmøtet om økonomien per 31.12.2023 i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, der vi eier 72/133 av kapitalen, eller 54,14 % som er angitt i note 12. I år er denne eierandelen tatt inn i regnskapet og finnes derfor som en del av egenkapitalen i note 11, endringen fra forrige år er ført som en finansinntekt og er angitt som verdiendring av finansielle instrumenter (note 10) og samlet verdi finnes i balansen. Solibo har imidlertid måttet avslutte regnskapet vårt før regnskapet for Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 var ferdigstilt og signert, og Solibo har da brukt tall per 31.12.2024, se note 12. Dette medfører at vår eierandel i kapitalen per 31.12.2025 ikke kan bli fanget opp i dette årets regnskap.

7) Kr 1.496.730 var våre disponible midler per 31.12.2025. Dette er enkelt sagt de midlene som vi har til å møte uforutsette utgifter med. Disponible midler vil vanligvis være et mindre beløp enn den summen som vi har på konto, ettersom kommende forpliktelser i nær fremtid skal trekkes fra beholdningen. Dersom vi har store regninger i januar, som forsikring, blir dette trukket fra, for disse midlene er jo da bundet opp mot denne forpliktelsen. Mange forretningsførere anbefaler at et boligselskap har ca. kr 15.000 per seksjon i gjennomsnitt i disponible midler. I vårt tilfelle utgjør de disponible midlene ca. kr 20.800 per seksjon i gjennomsnitt, noe som er godt over det anbefalte nivået slik at sameiets økonomi må vurderes som sunn.

Samlet sett er sameiets økonomi altså solid, og styret må i kommende budsjetter vurdere om de disponible midlene og egenkapitalen er tilfredsstillende eller om disse skal styrkes videre. I den forbindelse må styret ta hensyn til at selv om byggene våre er forholdsvis nye, så har vi mye teknisk utstyr som er kostbart å reparere dersom noe svikter. Det gjelder særlig sprinkleranlegg, anlegg for

videreføring av fjernvarme til tappevann og oppvarming, anlegg for balansert ventilasjon og til sist våre seks heiser. Her kan kostnader raskt komme opp i hundretusener på ett enkelt tilfelle dersom kostbare komponenter går i stykker. Det gir forutsigbarhet for seksjonseierne dersom sameiet er i stand til å dekke slike kostnader uten å kalle inn ekstra midler fra eierne eller ved kraftige og plutselige økninger i felleskostnadene.

I et litt lengre tidsperspektiv pekes det på at for tre år siden rapporterte styret til årsmøtet 06.06.2023 om at styret i den forutgående styreperioden hadde iverksatt et betydelig antall tiltak knyttet til å styrke sameiets økonomiske stilling, særlig gjaldt dette reforhandling av avtaler med leverandører, noen ganger i form av bredt anlagte anbudsrunder. Anbudsrunder er temmelig arbeidskrevende å gjennomføre, men gir ofte svært gode resultater for sameiet. Følgende leverandører og avtaler kan nevnes når det gjelder nye kontrakter inngått i perioden fra 01.09.2022 og frem til nå, den første oversikten gjelder reforhandling av kontrakter som har medført besparelser for sameiet, besparelser er her justert til 2026-kroner:

Årlig gevinst i 2026-kroner	Leverandør/driftsområde
40.000	Forretningsfører – anbudsrunde forretningsfører
80.000	Renhold – anbudsrunde, renholder
100.000	Forsikring – byttet forsikringsselskap
55.000	Vaktmester/gartner – Anbud 2023 og 2026 – vår andel
175.000	Lyse/Altibox – besparelser for seksjonseierne
80.000	KONE-avtale om vedlikehold av heisene
15.000	Heiskontrollen – sparer kr 30.000 hvert annet år
20.000	Vedlikeholdsavtale, tekniske anlegg
50.000	Elbillading – avviklet feilprising og subsidiering
15.000	Generelle strømkostnader, Norgespris
630.000	Totale årlige besparelser for sameiet på nye avtaler

To forhold skiller seg ut ved at det ikke er inngått egne avtaler, men styret har likevel satt i verk tiltak som har ført til store forbedringer for sameiet:

- Redusert kjøp av tilleggstjenester fra forretningsfører og andre
- Økt egeninnsats på drift og vedlikehold av bygg og anlegg

De besparelsene som er oppnådd på denne måten, har bidratt til at sameiet gjennom de siste årene har kunnet bygge opp en betydelig beholdning, samtidig som felleskostnadene samlet de siste fire årene er økt langt mindre enn konsumprisindeksen eller andre relevante referanser.

Ettersom store deler av vårt avtaleverk nå er fornyet med betydelige besparelser for sameiet som resultat, vil det være naturlig at neste større runde med kontraktsforhandlinger skjer om fire-fem års tid, blant annet går tre større avtaler med Lyse-konsernet ut om rundt fire år. På denne bakgrunnen vil sameiet i den kommende femårsperioden ha besparelser på mellom tre og fire millioner kroner fra de ti avtalene som er reforhandlet i henhold til oversikten ovenfor. Denne gevinsten kommer i tillegg til de gevistene som allerede er oppnådd.

Dette innebærer at styret ved kommende budsjettbehandlinger kan vurdere om de disponible midlene er på et tilstrekkelig nivå, slik at kommende budsjetter kan settes opp i balanse og ikke med overskudd. For 2026 har styret vurdert det slik at felleskonstandene fra eierne kunne holdes uendret, mens budsjettet likevel kunne settes opp med et betydelig overskudd på grunn av besparelsene på avtaler som var reforhandlet. Generelt har styret ment at innbetaling av felleskostnader fra seksjonseierne bør dekke de løpende driftsutgiftene, mens ekstraordinære eller uforutsette kostnader kan dekkes av disponible midler.

Økonomistyring og budsjettkontroll

Styret har fortsatt drevet systematisk økonomistyring og nøye budsjettkontroll har vært et viktige redskap i denne sammenhengen. En del leverandører fakturerer fremdeles Sameiet Tou Park V for arbeider utført på Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, og det går en del tid med til reklamasjoner for å få slike fakturaer korrigert, særlig der hvor deler av fakturaen skal dekkes av oss og deler av den skal dekkes av Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1.

En sak som har skilt seg ut når det gjelder økonomistyring, er saken om fastsetting av pris for lading av elbil. Etter den grundige gjennomgangen og oppryddingen som ble gjennomført i slutten av 2024 og starten av 2025, fastsetter styret nå prisen per kWh til lading to ganger årlig, for sommerhalvåret (fra 01.04) og for vinterhalvåret (fra 01.10). Dette henger sammen med at kostnader i nettleien justeres betydelig på disse tidspunktene. Til tross for at Norgespris er en fastprisavtale, er det likevel flere variabler som påvirker kostnadene og som er utenfor styrets kontroll. Dersom mange lader samtidig, vil kostnadene til

kapasitetsleddet i nettleien gå opp sammenlignet med om ladingen fordeler seg jevnt utover døgnet. På den annen side vil kostnadene per kWh reduseres jo mer anlegget blir brukt, da noen kostnader er faste og dermed skal fordeles på antall kWh. Dette er bakgrunnen for at styret går gjennom kostnadene to ganger i året med tanke på at prissettingen skal treffe best mulig i forhold til det grunnleggende prinsippet om selvkost. Da kan vi også jevne ut prisingen dersom vi ikke traff godt forrige halvår.

Styret må hele tiden være oppmerksom på at deler av vårt anlegg inneholder svært kostbar teknologi, slik at styret må være forberedt på reparasjoner som koster sekssifrede kronebeløp uten at dette kan budsjetteres på forhånd. I en slik situasjon vil det ikke være heldig å være bundet opp at årsmøtevedtak som detaljstyrer størrelsen av de disponible midlene, slike vurderinger bør være styrets ansvar.

Bygningsmessig vedlikehold

Det løpende bygningsmessige vedlikeholdet skjer gjennom faste avtaler med eksterne leverandører, særlig Vaktmesteren fra Bate og Teknisk Bureau AS. I tillegg foretar styrets medlemmer en betydelig egenkontroll ved befaringer i bygningene, på takene og i teknisk rom etter behov, og i en god del tilfeller utfører også styremedlemmer arbeider som det ellers hadde vært naturlig å tilkalle vaktmester eller servicetekniker til.

Styret arbeider med å få laget en plan for beredskap med tanke på vifter og styringsenheter for ventilasjonsanlegget, ettersom de konkrete modellene vi har i vårt anlegg, er gått ut av produksjon. Dette gjelder både spørsmålet om takvifter og styringsenheter på taket, men også innstillinger av det sentrale ventilasjonsanlegget som finnes i de tekniske rommene i henholdsvis Blokk A og Blokk B. Gjennom at styret i en rekke tilfeller har deltatt på servicebesøk med våre leverandører, har vi nå bygget opp en betydelig kompetanse på eget utstyr som også kommer oss til nytte når vi skal reforhandle avtaler eller foreta bestillinger og reklamasjoner.

Tidligere har vaktmester vært engasjert til nødvendig tiltrekking av skruer når fasadeplater har løsnet, sist på Blokk B mot vest. Styret vurderer om en skal bestille en tiltrekking av skruene på alle fasadeplatene på begge byggene som et forebyggende tiltak, og om dette eventuelt skal kombineres med andre tiltak, som utvendig vask av byggene våre. I mellomtiden har styret sørget for reparasjon av enkelte tilfeller av manglende skruer uten kostnader til eksterne leverandører.

Oppfølging av saker knyttet til gulvvarme og ventilasjon

Disse sakene ble reist våren 2022 av en rekke seksjonseiere som kjente til at flere hadde problemer med slike funksjoner, og årsmøtet 8. juni 2022 ba styret om å

undersøke disse problemene nærmere. Styret har rapportert til årsmøtene i 2023 og 2024 om status på arbeidet og har arbeidet videre med disse sakene også i denne styreperioden. Ettersom disse sakene er knyttet til deler av anlegget som dekkes av serviceavtalene med Teknisk Bureau AS, har disse sakene inngått i dialogene med dette selskapet. Flere befaringer er gjennomført og noen mulige tiltak som kan redusere funksjonsproblemer er identifisert.

Dette er saker som kan høre inn under seksjonseiers eller sameiets vedlikeholdsplikt eller ligge på grensen mellom dem. Derfor er det viktig for styret å ha best mulig kjennskap til disse problemene slik at styret kan iverksette relevante tiltak og gi mest mulig konstruktive råd til seksjonseiere, samt opptre konstruktivt i de tilfellene der det er nødvendig å avklare hvor grensen for ansvar går mellom seksjonseier og sameie.

Når det gjelder problemer med gulvvarme, har styret registrert at det kan ligge en rekke ulike årsaker bak det samme resultatet, nemlig et kaldt baderomsgulv. Presise og gode informasjoner om hvordan problemet oppsto og har artet seg, kan hjelpe styret til å være med å finne ut av om dette er et enkelt problem som seksjonseier kan fikse selv eller om servicetekniker bør tilkalles. Men noen eiere kommuniserer mer på denne måten i sin første henvendelse til styret: «Nå har baderomsgulvet vært kaldt så lenge at min tålmodighet er brukt opp, og jeg venter at dere straks fikser dette ettersom det er en felles tjeneste.» Når styret spør om mer opplysninger, kommer det ofte ikke svar eller så får vi vite at opplysningene har gått i glemmeboken.

Slike saker aktualiserer som nevnt også spørsmål om grensen mellom seksjonseiers ansvar og sameiets ansvar. I noen tilfeller kan en ikke konkludere i dette spørsmålet før rapporten fra servicetekniker foreligger. Derfor er det viktig at dette spørsmålet er tatt opp tydelig på forhånd, og at en sikrer seg presise rapporter fra servicetekniker om årsak til problemet.

I forbindelse med avtalen med Teknisk Bureau AS er det også mulig for seksjonseiere å bestille servicetekniker fra Teknisk Bureau AS for egen regning til private oppdrag i egen seksjon og få den rabatterte timesatsen som sameiet har. Dersom det kan være uklart om det er seksjonseier eller sameiet som skal stå for kostnadene, skal all kontakt med Teknisk Bureau AS være skriftlig med kopi til styret.

For å komme videre med de ovennevnte spørsmålene når det gjelder gulvvarme, ble et antall seksjonseiere invitert til å være med på en felles bestilling av en servicetekniker som skulle komme og feilsøke opptil et halvt dusin bad med kalde gulv. Seksjonseierne skulle da dele på én kjøring og få et lavere timetall å betale for ettersom serviceteknikers tid ble mer effektivt utnyttet. Styret skulle være representert på disse feilsøkingene med tanke på å utvikle en liste med 'gjør-det-selv-tips' for de tilfellene som en kan utbedre selv, og tips til mer presise

bestillinger dersom servictekniker må tilkalles. Av de inviterte seksjonseierne var det ingen som meldte seg til å delta i dette koordinerte tiltaket, og styret kommer derfor ikke til å gå videre med den typen tilbud til seksjonseierne.

Men dette betyr ikke at ingenting er oppnådd. Styret har vunnet kompetanse og en rekke seksjonseiere har fått varme i sine baderomsgulv. Det er de som har respondert med konkrete og konstruktive opplysninger i dialog med styret og dermed funnet ut at de har et problem de kan fikse selv eller de har fått hjelp til en presis beskrivelse av problemet slik at servicetekniker ikke bruker unødig tid på feilsøking.

Noe av det samme er tilfellet når det gjelder ventilasjon. Her har enkelte seksjonseiere spart firesifrede beløp på konstruktiv dialog med styret kombinert med styrebefaring og feilsøking ut fra bruksanvisningen for leiligheten. Andre har satt i gang tiltak og undersøkelser på mafå uten å gå i dialog med styret, og til sist melder de tilbake at de knapt har oppnådd noe.

Styret har også her vunnet kompetanse på ventilasjonsanlegget ved å delta på de regelmessige servicene på takene av blokkene og i de tekniske rommene i begge blokkene. Egne observasjoner og dialog med serviceteknikere har ført til at vi nå forstår bedre en del av de problemene som er meldt inn, og ser at det er mulige grep som kan tas for å løse disse, eller redusere virkningen av dem.

Vanninntrengning i teknisk rom i Blokk B

Styreleder har fulgt opp meldinger fra vaktmester sommeren og tidlig på høsten 2025 om vann på gulvet i teknisk rom for ventilasjon og strøm i Blokk B. Befaringer sammen med representant fra Teknisk Bureau AS og med vaktmester avklarte at årsaken ikke lå i ventilasjonsanlegget, som først antatt, men i avløpsvannet fra taket av bygget og fire balkonger på enden av bygget. Ved store nedbørsmengder trakk dette vannet inn i bygget i området der inntaket av friskluft til ventilasjonsanlegget for Blokk B befinner seg.

Styreleder utbedret dette gjennom å montere en provisorisk drenering som brakte dette vannet bort fra bygget slik at avløpsvannet ikke lenger skulle kunne trenge inn i bygningen. Etter dette har det ikke vært observert vann inne i teknisk rom.

Løsningen er midlertidig ettersom den etablerte dreneringen vil påvirkes av etableringen av Tou Sjøpark på Tou Park VI-tomten. Stavanger kommune er gjort oppmerksom på dette forholdet, men senere styrer må følge opp denne saken.

Ekstra kontroll av sprinkleranleggene

I forbindelse med en virksomhetsoverdragelse hos Teknisk Bureau AS viste det seg at all bildedokumentasjon fra utbedringene av anleggene etter de

omfattende kontrollene i 2022 av sprinkleranleggene i Blokk A og Blokk B befant seg i en sikret mappe som ingen lenger greide å åpne. Det viste seg også at utbedringene ikke var blitt lagt inn i systemet slik de skulle vært, slik at våre anlegg fremdeles var registrert med et meget stort antall mangler i forhold til forsikringsselskapenes godkjenningsordning.

Styret reklamerte på disse forholdene. Vi nådde gjennom og slapp både å betale for den utførte inspeksjonen som førte til en rapport som inkluderte dusinvis av mangler som vi hadde betalt Teknisk Bureau nesten 200.000 kroner for å utbedre. Vi slapp også å betale for den nye inspeksjonen der to personer fra Teknisk Bureau AS skulle innom alle boliger og sjekke på nytt. Her fulgte styreleder med på hele inspeksjonen med generalnøkkel og låste inspektørene inn i boliger der ingen var hjemme og eier på forhånd hadde gitt skriftlig fullmakt til bruk av generalnøkkel. Gode forberedelser kombinert med påminnelser og telefonpurringer førte til at vi kom inn i 70 av 72 boliger.

Imidlertid viste også resultatet av denne inspeksjonen en del avvik som styret i samarbeid med Teknisk Bureau AS arbeider med å få lukket.

Det er nå etablert en syklus for inspeksjon i boligene som innebærer at hver bolig skal ha innvendig inspeksjon hvert tredje år.

Seksjonseierne må særlig være oppmerksomme på følgende:

- Det må ikke plasseres faste eller løse hindringer innen 50 cm fra sprinklerdysen.
- Ved maling må sprinklerdysen dekkes til, særlig ved bruk av sprøytepistol eller rull.
- Sprinklerdyser må ikke dyttes ut av posisjon, dette kan skje ved flytting eller oppussing.

Registrering av mulige lekkasjer i fordelerskap

Stikkprøver hadde vist at det i noen fordelerskap var spor etter en slags sprutlekkasje i form av rustrøde spor på veggene i skapet, i noen tilfelle kunne en også se at noe vann hadde tørket opp i bunnen av skapet og etterlatt rustrøde skjolder i metallet.

I forbindelse med den ekstra inspeksjonen av sprinkleranlegget omtalt ovenfor, hadde styreleder med seg profesjonelt kamera og tok bilder av alle de 70 fordelerskapene som befant seg i de leilighetene som vi kom inn i. Det som da viste seg, var at ingen av de inspiserte boligene i Blokk A hadde slike merker, mens et antall i Blokk B hadde dette. Det kan tyde på at det har vært høyere kvalitet på arbeidene i Blokk A enn i Blokk B når det gjelder slike forhold.

Det er uvisst hvilken betydning disse merkene har, for eksempel om de har noen innvirkning på hvordan anlegget fungerer. Men ettersom styreleder hadde notert under sine løpende inspeksjoner i de tekniske rommene at trykket for anlegget for fordeling av varmt vann så ut til å legge seg noe lavere i Blokk B enn i Blokk A, også forholdvis kort tid etter at trykket hadde vært satt til vanlig nivå i forbindelse med servicebesøk, er det naturlig å få dette undersøkt nærmere. Men det har ikke kommet noen henvendelser fra eiere eller beboere om funksjonsforstyrrelser i Blokk B som kan tenkes å være knyttet til dette fenomenet. Planen er derfor å fortsette å følge med på trykket, dernest ta en ekstra befaring i de leilighetene der sprutmerkene befinner seg, denne gangen med tid til en samtale med seksjonseier om disse forholdene. Av ulike grunner har dette tiltaket ikke blitt fullført i arbeidsåret 2025-2026.

Ved eventuelle reparasjoner må forholdet mellom sameiets og seksjonseierens ansvar tas opp, slik at den grunnleggende forståelsen er lik for alle, her er hovedregelen: Det er seksjonseierens ansvar å vedlikeholde rør som betjener kun én seksjon, mens det er sameiets ansvar å vedlikeholde rør som betjener flere seksjoner. Noen har spurt om hvordan det forholder seg dersom sprutlekkasjene skyldes en feilmontering eller at det mangler en del som burde vært installert i fordelerskapet. Da er nok svaret at dersom den aktuelle delen hører til seksjonseierens vedlikeholdsplikt, er det også seksjonseieren som er ansvarlig for at mangelen ikke ble oppdaget innen femårsfristen for reklamasjon til utbygger. Det nevnes også for ordens skyld at i de to tilfellene vi kjenner til at slike lekkasjer i fordeleskapet er blitt reparert, har seksjonseierne selv dekket kostnadene til reparasjonene.

Forhandlinger om nye felles avtaler

Styret har videre i arbeidsåret iverksatt tre større forhandlingsrunder når det gjelder heisene, etablering av ny heisavtale og oppgradering av kommunikasjonssystemet i heisene fra det opprinnelige 2G-systemet som er i ferd med å utfases, samt avtale om periodisk heiskontroll.

Tre mulige aktører ble identifisert når det gjaldt serviceavtale på heis og to aktører med tanke på periodisk heiskontroll. Ettersom det viste seg at tilbudene om nytt kommunikasjonssystem ville forutsette at samme leverandør hadde levert kommunikasjonssystem og hadde service på heisene, ble dette også inkludert i anbudene, men som en egen komponent ettersom tidspunkt for leveranse ikke behøvde falle sammen med igangsettelse av ny serviceavtale.

Anbudsspesifikasjon ble utformet og tilbud innhentet før styret valgte ut de to beste tilbudene og forhandlet videre med disse to leverandørene. En utfordring var at tilbudene var vanskelige å sammenligne, det viste seg at én leverandør hadde gitt oss pris på kjøp av utstyr og én leverandør hadde gitt oss tilbud om leasing av utstyr. Sistnevnte hadde derfor en mye billigere anskaffelseskostnad,

men en mye høyere årlig driftskostnad. Begrunnelsen var at mange boligselskaper hadde så lite disponible midler at de var nødt til å lease – det er dyrt å være fattig. I en slik situasjon var det et godt forhandlingskort for oss å kunne si at vi hadde pengene på konto i form av disponible midler. Det førte til at vi også fikk opplyst prisen på kjøp av alt utstyret, og vi fikk dermed også sammenlignbare tall på bordet.

Etter disse justeringene lå de to leverandørene ganske likt i pris, men to forhold førte til at vi valgte tilbudet fra KONE som har hatt serviceavtale siden heisene var nye:

- KONE ga et tilbud på oppgradering av kommunikasjonssystem som var langt rimeligere enn de andres.
- KONE var også villige til å strekke seg ekstra langt fordi selskapet hadde neglisjert oss i tidligere kommunikasjonsrunder og KONE ville gi en synlig kompensasjon for dette.

Resultatet var at i stedet for å videreføre en årlig kostnad på ca. kr 157.000 fra 2024, oppregulert til rundt kr 165.000 i i 2025, fikk vi en ny avtale fra 01.01.2025 på kr 97.000 for hele 2025, det vil si nesten kr 70.000 på årsbasis. På kommunikasjonssystemet sparte vi noen titusener i tillegg, men dette var som nevnt en engangskostnad. Ettersom det neppe vil være aktuelt på ti år å skifte kommunikasjonssystem, kan nåverdien av de to nye avtalene med KONE nøkternt settes til 8-900.000 kroner for ti år med en normal prisstigning i perioden.

Med på kjøpet har vi fått en overvåknings- og diagnostiseringsenhet på taket av hver av våre seks heiser. I forhandlingene mente vi at KONE har mer nytte av dette enn vi som kunder, så vi lot oss ikke presse opp på pris på grunn av dette. Men da vi etter installasjonene ringte KONE om en heisstopp, kunne den som tok telefonen, gå inn på den aktuelle heisen og fortelle at det var en gjenstand som hadde falt mot heisdøren på innsiden og forårsaket stansen. Dermed visste reparatøren på forhånd hva som skulle fikses, og vi fikk antakelig en raskere reparasjon av heisen enn vi ellers ville ha fått.

Når det gjelder periodisk heiskontroll, fikk styret frem et tilbud som lå på ca. halve prisen av prisen fra vår tidligere leverandør. Her ble ny avtale inngått akkurat i tide slik at ny leverandør kunne gjennomføre kontrollen for 2025 i starten av desember.

Serviceavtalen med Teknisk Bureau AS ble reforhandlet i desember og januar i arbeidsåret 2025-2026. Resultatet av en anbudsrunde og en grundig forhandlingsprosess ble en årlig besparelse for sameiet på rundt 20.000 kroner. I forhandlingene spilte det en stor rolle at styret gjennom aktiv deltakelse i

leverandørens aktiviteter hadde opparbeidet seg egen kompetanse på og innsikt i de ulike arbeidsoperasjonene.

Styret tok også initiativ til en ny anbudsrunde på vaktmester- og gartnertjenester etter at bindingstiden på avtalen fra 2023 gitt ut ved årsskiftet. Denne avtalen omfatter både Sameiet Tou Park IV, Sameiet Tou Park V og Sameiet Gnr. 353, Bnr.1. Den nye avtalen førte til en samlet besparelse på rundt 45.000 kroner, vår andel av dette er ca. kr 25.000 årlig.

Generell oppfølging av leverandører

Styret har som nevnt ovenfor arbeidet mye med enkeltsaker og avtaler i forhold til leverandører i løpet av dette arbeidsåret.

Teknisk Bureau AS er en betydelig leverandør ettersom det tidligere styret i 2019 inngikk en omfattende serviceavtale med selskapet, som også hadde vært leverandør før dette. Det er både fordeler og ulemper knyttet til å ha en slik avtale, og for styrets del har Teknisk Bureau AS vært krevende å forholde seg til av flere grunner. Det har for eksempel vært vanskelig å få til gode rutiner som sikrer at styret er informert og har anledning til å delta på viktige tiltak. Det har også vært en høy feilprosent i faktureringene fra dette selskapet. Styret har likevel valgt å beholde Teknisk Bureau AS som leverandør av følgende grunner:

- Alle våre reklamasjoner har blitt behandlet seriøst og vi har fått tilfredsstillende løsninger på alt vi har tatt opp, ikke minst på grunn av nær kontakt med Ruben Gursli som er vår hovedkontakt for hele avtalen vi har med selskapet. Flere ganger har vi hatt fysiske møter med ham og andre fra hans stab.

- Serviceavtalen omfatter de fleste av de mest kostbare installasjonene som vi har, som sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg med installasjoner i teknisk rom og på tak, anlegg for distribusjon av fjernvarme fra inntakene i de tekniske rommene og videre ut til våre 72 leiligheter. Vi er derfor nødt til å ha en leverandør med høy teknisk kompetanse for å sikre at driften skjer i samsvar med offentlige bestemmelser og tekniske spesifikasjoner.

- Det å sette opp og gjennomføre en anbudsrunde på denne leveransen er det mest krevende prosjektet i forhold til alle andre leverandører. Det forutsetter derfor en relevant funksjonell kompetanse i styret på avtalens ulike felter, og en slik kompetanse har vi ikke hatt tidligere. Denne kompetansen kom til nytte da styret i høst og vinter gjennomførte anbudsrunde og reforhandling av serviceavtalen på våre tekniske installasjoner.

Øvrige leverandører har vi løpende og konstruktive kontakter med.

Vaktmester Endre Haga er forholdsvis ny hos oss, men har med sitt blide vesen og sin solide byggmesterkompetanse blitt en viktig del av teamet som tar vare på bygningene våre og anlegget vårt.

Vi har også gode kontakter med ledelsen i Cares AS, tidligere Allrent AS, som står for renhold og leveranse av rene matter til oppgangene våre. Dersom renholdet ikke er tilfredsstillende, er vi avhengige av å få raske og presise tilbakemeldinger, slik at vi kan formidle dette til Cares, som pleier å reagere raskt når det er noe. Vi er særlig opptatt av at ikke vi vil ha de små hvite steinene fra hageanlegget inn i oppgangene, for dersom slike steiner kommer ned i sporene der heisdørene skal gå, stopper heisen.

HMS

Internkontrollforskriften regulerer HMS-arbeid i alle virksomheter, og internkontrollforskriftens bestemmelser gjelder også for et boligsameie som Sameiet Tou Park V. Ifølge forskriften har styret ansvar for HMS-arbeidet i sameiet. HMS-problematikk inngår derfor i styrets løpende arbeid, både i styremøter og ellers.

I løpet av de tre siste arbeidsårene har styret benyttet den nye HMS-modulen som er inkludert i styreportalen fra Solibo uten ekstra kostnad for sameiet. Denne har en forholdsvis enkel struktur sammenlignet med BevarHMS som sameiet tidligere abonnerte på, men vi har gode muligheter for å tilpasse oppsettet til våre bygg og våre behov.

De fleste av de mer tekniske ansvarsområdene knyttet til HMS er dekket av løpende avtaler som sameiet har med selskaper som Vaktmesteren fra Bate, Teknisk Bureau AS, Add Secure og Rogaland Brann og Redning.

Sameiets nettsider

Etter at vi fikk opp igjen nettsiden toupark5.no våren 2023 i kjølvannet av en periode der nettsiden hadde krasjet en rekke ganger, har styret driftet den uten funksjonsproblemer gjennom de tre årene som har gått siden da. Høsten 2022 og vinteren 2023 var preget av en rekke feilmeldinger og nettsiden gikk ned flere ganger. Det viste seg at når de mest utdaterte plug-ins ble fjernet, gikk de nødvendige opgraderingene av øvrige programmer som de skal, og nettsiden har vært driftet uten kostnader til ekstern leverandør.

Nettsiden blir vedlikeholdt med oppdatering av relevant informasjon, slik at funksjonen som en relevant sentral for informasjon til eiere og beboere er opprettholdt. Dette arbeidet har skjedd uten særskilte kostnader for sameiet ut

over kostnadene til domenet og webhotellet, som er helt nødvendige kostnader for å ha et eget nettsted.

Seksjonseiere og beboere bes om å sjekke om toupark5.no inneholder svar på de spørsmålene som de måtte lure på, slik at det ikke er nødvendig å skrive til styret om saken.

Det er også verd å merke seg at Sameiet Tou Park V har sin egen hjemmeside som en del av portalen til Solibo, vår nye forretningsfører. Dette er et av flere eksempler på ting som er inkludert i vår nye forretningsføreravtale som vi ikke fikk gjennom Bate. Det innebærer at alle seksjonseiere også gjennom samarbeidet med Solibo har tilgang til en nettside med relevant dokumentasjon om sameiet, blant annet tidligere innkallinger til og protokoller fra årsmøtene.

Lading av elbil

Etter et omfattende arbeid med denne saken i forrige styreperiode, har saken om kostnader til lading av elbil vært fulgt løpende opp med tanke på mest mulig presise beregninger av de reelle kostnadene til lading. Prisen for vinterhalvåret var satt til kr 3,00 per kWh, mens prisen ble satt ned til kr 2,50 per kWh for sommerhalvåret.

Med utgangspunkt i prinsippet om selvkost er det ikke mulig å sette prisene helt nøyaktig på forhånd. Dette skyldes både forhold knyttet til kapasitetsleddet og til faste kostnader som fordeles på antall kWh som det faktisk blir ladet. Men ettersom prisen justeres to ganger årlig, er det mulig for styret å kompensere i neste halvår dersom den forrige prisen skulle ha vært litt for høy eller litt for lav.

Fellesanlegget – garasjeanlegg, bodanlegg og hageanlegg

Vi samarbeidet med Sameiet Tou Park IV om garasje, bodanlegg og hageanlegg, dette skjer gjennom Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, som er et tingsrettslig sameie. Flere forhold knyttet til fellesanlegget hadde blitt neglisjert gjennom flere år, og det er fra vår side tatt en rekke initiativ på dette feltet.

Først ble det fra september 2022 etablert en ryddekomité der Stig Fagerland har deltatt på vegne av styret i Sameiet Tou Park V, og denne komiteen har vært i virksomhet også dette arbeidsåret. Sammen med Marianne Erlandsen fra Sameiet Tou Park IV har Stig Fagerland tatt initiativ til og gjennomført kasting av etterlatte gjenstander i fellesområder og kasting av etterlatte og utrangerte sykler. Vi får mye respons på at fellesanlegget vårt nå er i mye bedre stand enn tidligere, og vi ser at særlig hageanlegget brukes mye mer enn tidligere i markedsføring av boliger som skal selges.

Vi forsøker i denne sammenhengen å finne en fornuftig balanse mellom kjøpte tjenester og egeninnsats, inkludert dugnadsinnsats. Ettersom den første timen av

innkjøpte tjenester gjerne koster fra kr 1000 og oppover inkl. mva. og kjøring, er det lønnsomt for sameiet å ha styremedlemmer som er villige til også å gjøre en praktisk innsats for fellesskapet. Blant annet har dette medført at styrets medlemmer ved flere anledninger har tatt jobben med å rydde opp etter at gjenstander er blitt etterlatt i innvendige eller utvendige fellesarealer, det gjelder i bodområder, garasjeanlegg og ikke minst ved søppelanleggene i Siriskjeret og Tinngata. Det understrekes at det ikke er tillatt å etterlate gjenstander i disse områdene, og at den eller de ansvarlige kan bli fakturert for de kostnadene som det medfører å få fjernet de etterlatte gjenstandene. Dette er en arbeidsmåte som vi nå har praktisert i snart tre år, og anlegget vårt ser betydelig bedre ut enn tidligere og problemer blir ofte raskere løst enn om vi skulle ha ringt vaktmester eller andre for å rydde opp.

I det siste arbeidsåret har særlig vår styreleder brukt mye tid på to arbeidskrevende prosjekter som henger nøye sammen:

Fullføring av garasje- og bodanlegget, en del av bygget er preget av midlertidige løsninger i påvente av at Tou Park VI skulle bli realisert. Når Tou Park VI ikke blir bygget, må garasje- og bodanlegget gjøres ferdig, og ansvaret for dette ligger nå på Stavanger kommune.

Deltakelse i prosessen med utvikling og realisering av planene for Tou Sjøpark, parken foran Tou Scene, som også berører avslutningen av uteområdet vårt i denne retningen.

Forslag til vedtak:

Styrets rapport fra arbeidsåret 2025-2026 godkjennes.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Solibo har levert forslag til årsregnskap for 2025. Regnskapet viser et positivt driftsresultat på kr 412.272, mens det var budsjettert med kr 224.680. Årsakene er at flere avtaler er reforhandlet etter at budsjettet ble vedtatt, med positivt resultat for sameiet, samt at sameiet ikke lenger subsidierer lading av elbil. De disponible midlene er per 31.12.2025 på kr 1.496.730. Følgende kommentarer kan gis til årsmøtet om regnskapet:

Følgende forhold er verd å merke seg:

1) Selv om det har vært økning ut over budsjett på enkelte utgiftsposter, endte året med et driftsresultat på kr 412.272, betydelig ut over det overskuddet på kr 224.680 som var budsjettert.

Det er styret tilfreds med, det er resultatet av en løpende budsjettstyring og økonomikontroll, kombinert med gevinster fra reforhandlinger av avtaler med leverandører.

2) Noe av forbedringen i forhold til budsjettet skyldes altså reforhandling av avtaler som ble foretatt etter at budsjettet var vedtatt, men med effekt på regnskapet for 2025. Utgiftene til service på heisene og til den obligatoriske heiskontrollen ble omtrent halvert, selv om kvaliteten ble opprettholdt og til dels styrket.

3) Vi har spart mye penger på at styremedlemmer har drevet omfattende dugnadsarbeid i form av forefallende reparasjoner og i form av fjerning av gjensatte gjenstander her og der. Styret i mange andre sameier tar en telefon til vaktmester eller andre leverandører og bruker noen tusen kroner hver gang slike tilfeller oppstår. Det vil si at vi på denne måten har opprettholdt en relevant standard på løpende vedlikehold til lavere kostnader for sameiet.

4) Redusert kostnad til elektrisk energi henger sammen med flere forhold. Det viktigste er at ikke sameiet lenger subsidierer kostnadene til lading av elbiler. Kostnadene er også redusert ved at styret valgte Norgespris fra 01.10.2025 på alle sameiets tre strømavtaler, denne effekten vil bli større i 2026.

5) Vi har også reklamert mot andre leverandører og oppnådd reduserte kostnader eller verdifulle tjenester som vi ikke blir fakturert for. Disse forholdene måtte vi ha hatt langt mer detaljert regnskapsdata for å identifisere mer presist. Det handler i hovedsak om to forskjellige forhold. Det ene dreier seg om reklamasjoner på konkrete feil i fakturaene som oppdages gjennom nøye fakturakontroll. Det andre dreier seg om reklamasjoner på mangler i leveransen, det kan dreie seg om kvalitet eller at ting eller avtaler er glemt eller neglisjert. Samlet verdi av reklamasjonene er altså ikke systematisk registrert, men i 2025 dreier det seg om flere titalls tusen kroner.

6) I 2024 rapporterte vi for første gang til årsmøtet om økonomien per 31.12.2023 i Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1, der vi eier 72/133 av kapitalen, eller 54,14 % som er angitt i note 12. Denne

eierandelen er dermed tatt inn i regnskapet og finnes derfor som en del av egenkapitalen (note 11), endringen fra forrige år føres som finansinntekt og er angitt som verdiøkning av finansielle instrumenter (note 10) og samlet verdi finnes i balansen. Solibo har imidlertid måttet avslutte regnskapet vårt før regnskapet for Sameiet Gnr. 353, Bnr. 1 var ferdigstilt og signert, og Solibo har da brukt tall per 31.12.2024, se note 12. Dette medfører at vår eierandel i kapitalen per 31.12.2025 ikke kan bli fanget opp i dette årets regnskap.

7) Kr 1.496.730 var våre disponible midler per 31.12.2025. Dette er enkelt sagt de midlene som vi har til å møte uforutsette utgifter med. Disponible midler vil

vanligvis være et mindre beløp enn vi har på konto, ettersom kommende forpliktelser i nær fremtid skal trekkes fra beholdningen. Dersom vi har store regninger i januar, som forsikring, blir dette trukket fra, for disse midlene er jo da bundet opp mot denne forpliktelsen. Mange forretningsførere anbefaler at et boligselskap har ca. kr 15.000 per seksjon i gjennomsnitt i disponible midler, i vårt tilfelle utgjør de disponible midlene ca. kr 20.800 per seksjon i gjennomsnitt, slik at sameiets økonomi må vurderes som sunn.

Styrets vedtak:

Styret godkjenner regnskapet for fremlegging for årsmøtet med følgende forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025, overskuddet overføres egenkapitalen. Kommentarene til regnskapet tas inn i rapporten til årsmøtet.

Forslag til vedtak i årsmøtet:

Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025, overskuddet overføres egenkapitalen.

Årsregnskap 2025

for

Sameiet Tou Park V

Orgnr: 912 743 543

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 047 448**	**812 595**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	544 179	381 270
Verdiendring andel i sameie	94 898	146 417
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**449 281**	**234 853**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 496 730**	**1 047 448**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 758 293	1 269 980
Kortsiktig gjeld	261 564	222 532
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 496 730**	**1 047 448**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	2 194 320	1 960 886	2 194 320	2 194 320
Annen driftsrelatert inntekt	3	166 635	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 360 955**	**1 960 886**	**2 194 320**	**2 194 320**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	35 955	21 150	21 860	22 600
Styrehonorar	5	255 000	150 000	155 000	160 000
Forsikring		149 303	129 334	142 320	145 560
Forretningsførsel		97 919	94 608	99 600	102 360
Revisjon		9 013	11 073	9 100	11 510
Kommunale avgifter		151 386	139 630	162 720	165 000
Energi/fyring		104 982	154 802	216 000	140 040
Kabel-TV/internett		296 484	109 428	292 920	296 520
Kostnader sameie	6	339 770	339 770	339 720	339 720
Vedlikehold	7	316 701	446 323	349 560	217 680
Renhold	8	139 666	133 870	136 680	149 520
Andre driftskostnader	9	52 506	24 718	44 160	42 840
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 948 683**	**1 754 705**	**1 969 640**	**1 793 350**
DRIFTSRESULTAT		**412 272**	**206 181**	**224 680**	**400 970**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	131 908	175 089	3 480	36 000
RESULTAT FINANSPOSTER		**-131 908**	**-175 089**	**-3 480**	**-36 000**
Resultat		**544 179**	**381 270**	**228 160**	**436 970**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	11	544 179	381 270		
SUM DISPONERING		**544 179**	**381 270**		

Signert 27-04-2026 15:56:07 UTC Oneflow ID 14320983 Side 2 / 7

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel Egenkapital i fellesanlegg	**12**	286 180	191 282
SUM ANLEGGSMIDLER		**286 180**	**191 282**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-21 582	-9 985
Forskuddsbetalte kostnader	**13**	260 799	154 399
Bankinnskudd		1 519 076	1 125 566
SUM OMLØPSMIDLER		**1 758 293**	**1 269 980**
SUM EIENDELER		**2 044 473**	**1 461 263**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**11**	1 782 910	1 238 731
SUM EGENKAPITAL		**1 782 910**	**1 238 731**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		261 005	228 282
Annen kortsiktig gjeld	**14**	559	-5 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**261 564**	**222 532**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 044 473**	**1 461 263**

✔ Signert 27-04-2026 15:56:07 UTC

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 160 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

Styrets sammensetning

Jan Opsal, styreleder	(2024-2026)
Simen Rossebø Fosen, styremedlem	(2025-2027)
Stig Fagerland, styremedlem	(2024-2026)
Dina Kamilla Jølle Wathne, varamedlem	(2025-2026)
Helene Huseland, varamedlem	(2025-2026)

Valgkomiteens innstilling

Styreleder 2026-2028: Stig Fagerland

Styremedlem 2026-2028: Jan Opsal

Varamedlem 2026-2027: Helene Huseland
Forslag til varamedlem nr. 2 fremmes i møtet

Valgkomité:

Leder: Sondre Solvold Vetrhus
Forslag til medlem av valgkomiteen fremmes i møtet

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameiet Tou Park V

Møtedato:	tirsdag, 9. juni 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Midjord bydelshus, Nordre Ramsvigs vei 1

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Stig Fagerland (styremedlem) foreslått.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Jan Opsal (styreleder) foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sondre Solvold Vetrhus foreslått.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

8 seksjonseiere
9 fullmakter
Totalt 17 stemmer

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

2. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått.

Vedtak ved akklamasjon: Styrets rapport fra arbeidsåret 2025-2026 godkjennes.

3. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått.

Vedtak ved akklamasjon: Årsmøtet godkjenner regnskapet for 2025, overskuddet overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Honoraret til styret for gjennomført styreperiode 2025/2026 er på kr. 160 000,-
Styret vedtar intern fordeling.

Vedtak ved akklamasjon: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen hadde ikke lyktes i å finne kandidater til alle verv som det skulle foretas valg til. Ved valget meldte Narinder Singh Rathour seg som kandidat til verv som styremedlem og deretter til verv som første varamedlem og til sist som verv som andre varamedlem. Odd Jostein Helgøy ble foreslått som medlem i valgkomiteen. I de valgene hvor det forelå mer enn én kandidat ble det foretatt avstemning, mens de øvrige valgene ble foretatt ved akklamasjon.

Resultat av valg av tillitsvalgte

Stig Fagerland ble valgt som styreleder for 2 år ved akklamasjon.
Jan Opsal ble valgt som styremedlem for 2 år med 12 stemmer.
Helene Huseland ble valgt som første varamedlem for 1 år med 10 stemmer.
Narinder Singh Rathour ble valgt som andre varamedlem for 1 år ved akklamasjon.
Sondre Solvold Vetrhus (leder) og Odd Jostein Helgøy ble valgt til valgkomiteen for 1 år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetning:

Styreleder	Stig Fagerland	På valg: 2028
Styremedlem	Simen Rossebø Fosen	På valg: 2027
Styremedlem	Jan Opsal	På valg: 2028
Varamedlem	Helene Huseland	På valg: 2027
Varamedlem	Narinder Singh Rathour	På valg: 2027

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Stig Fagerland

Protokollvitne:

Sondre Solvold Vetrhus

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Påvirker

Terje Rindal
terje@solibo.no

Leveransekanal: E-post

SAMEIET TOU PARK V Norge

Signert med E-signere

10-06-2026 15:21:30 UTC

Undertegner

Dato

Stig Fagerland
stig_fagerland@hotmail.com

Leveransekanal: E-post

Signert med E-signere

11-06-2026 17:17:21 UTC

Undertegner

Dato

Sondre Solvold Vetrhus
sondre.vetrhus@gmail.com

Leveransekanal: E-post

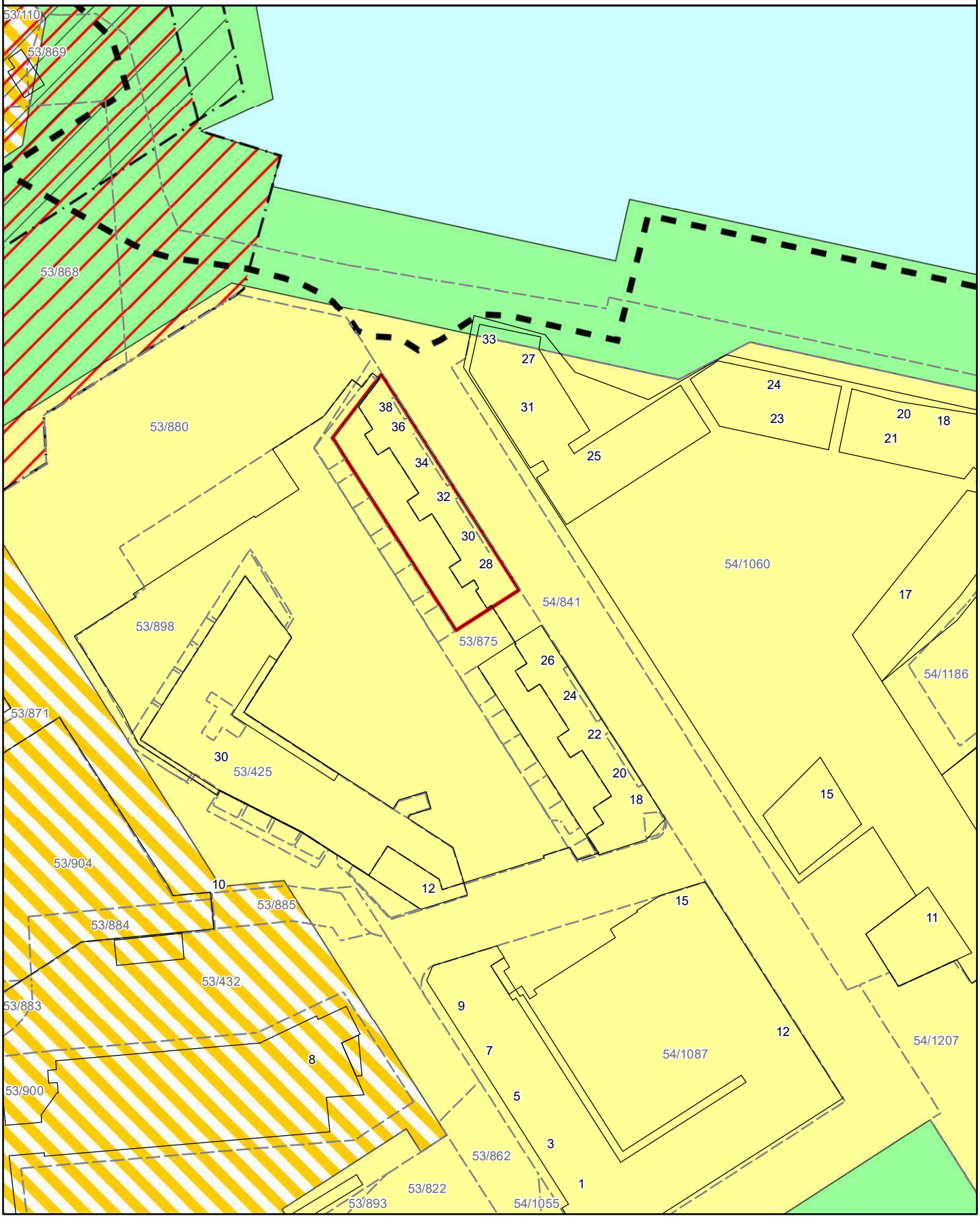
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/875/0/67
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



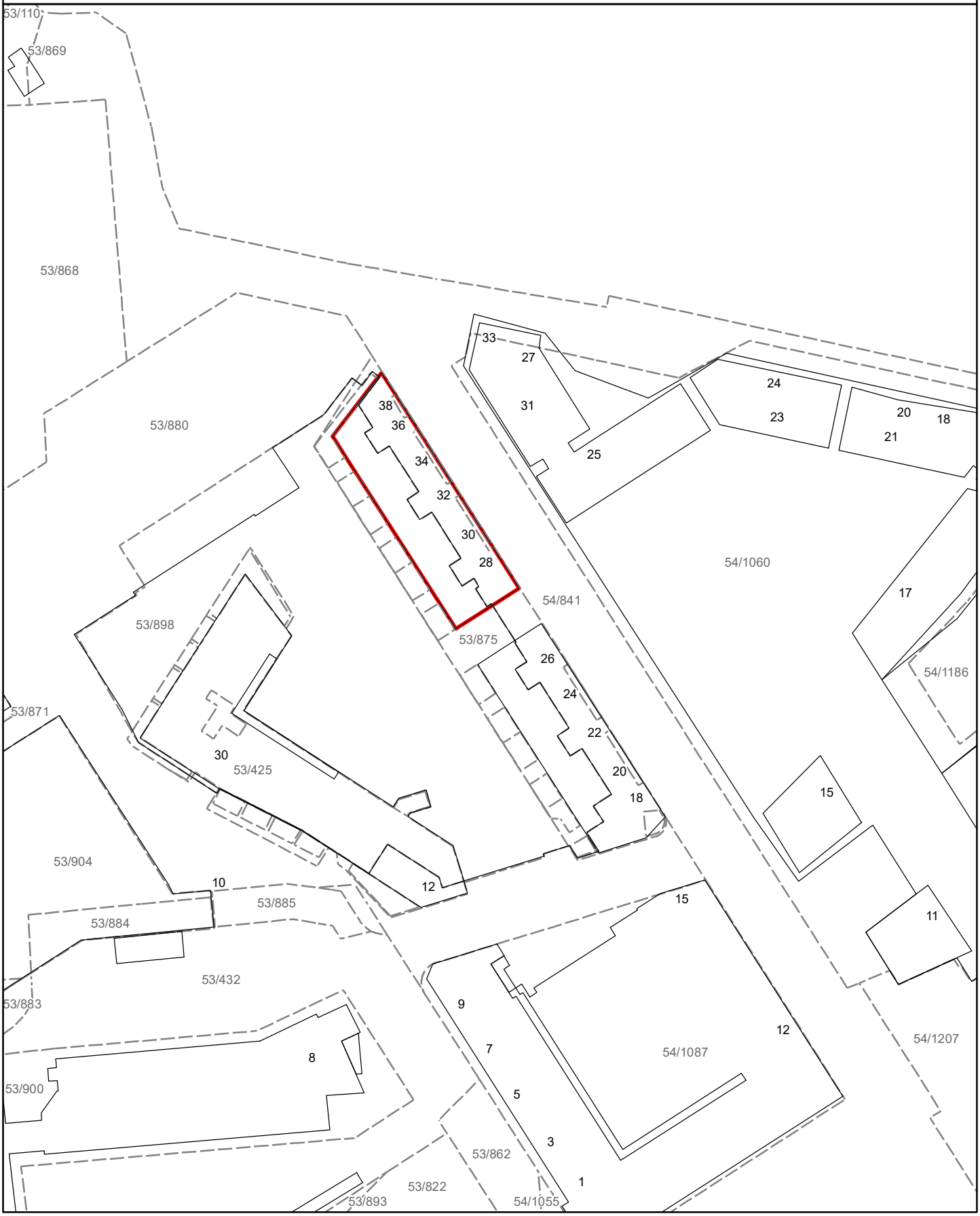
Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/875/0/67
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



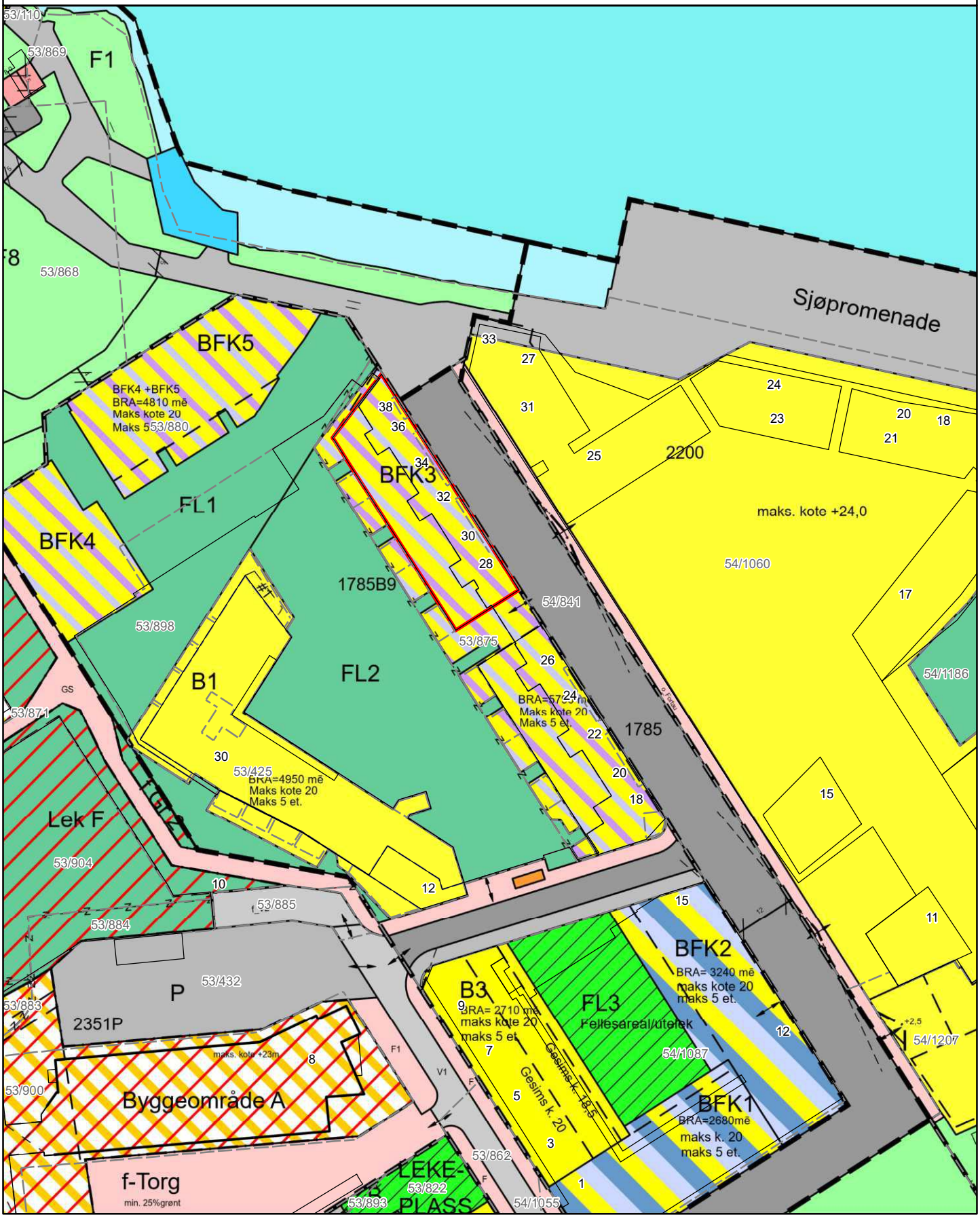
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/875/0/67
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1785B9
Ikrafttredelsesdato: 6.11.2008

Stavanger kommune

N



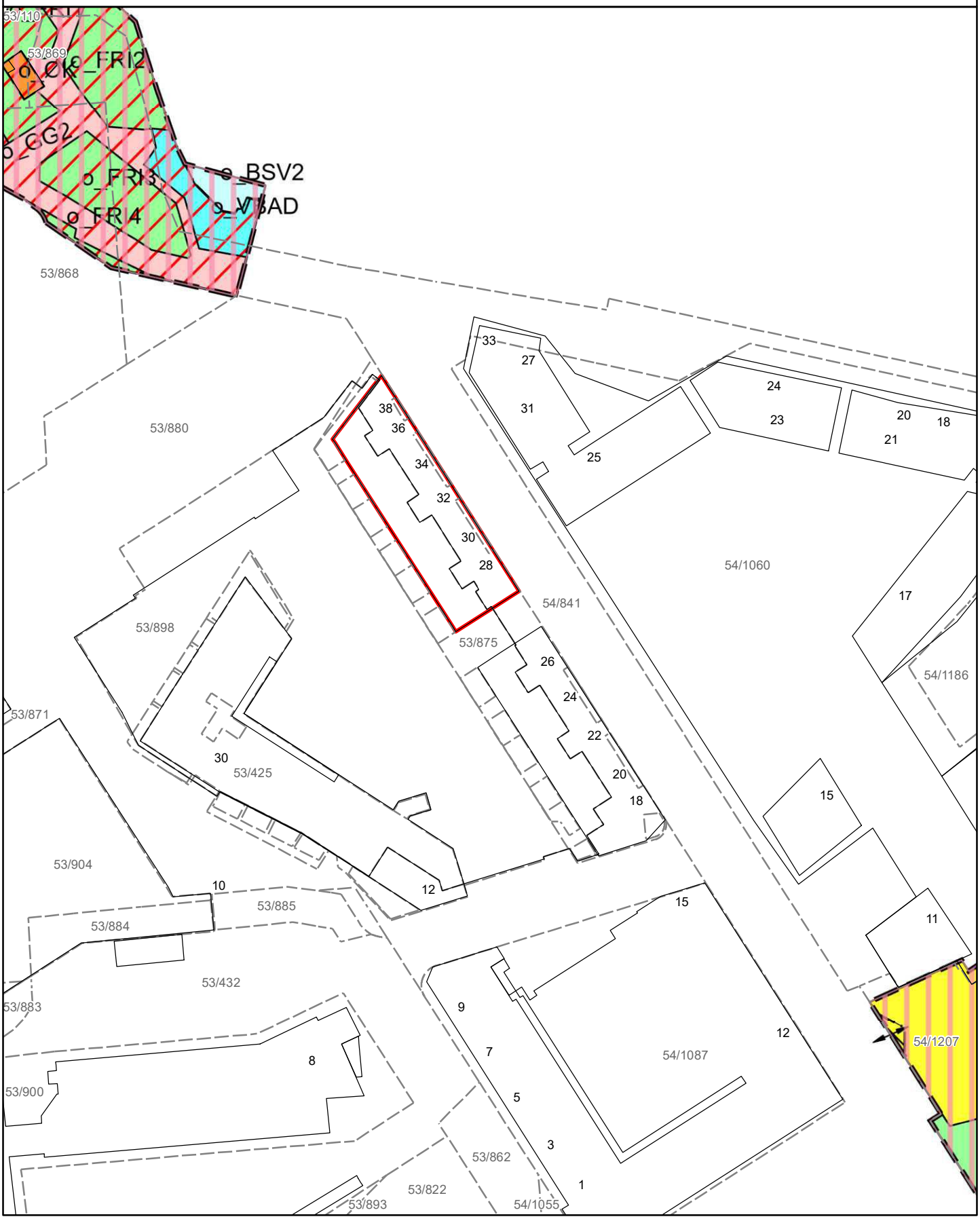
Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/875/0/67
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2833,1785
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	53	**Bruksnr**	875	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	67
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Kommuneplaner under arbeid
Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	1578.1 kvm
Omrnavn	B42
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	

Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Areal	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1785B12
Navn	Kulturaksen
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/21/2007 00:00:00
Bestemmelser	1785B12 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	GVEG
Regform	322 - Gangvei

Id	1785
Navn	Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/29/2002 00:00:00
Bestemmelser	1785 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Id	1785B9
Navn	Tou Park, Siriskjeret
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/06/2008 00:00:00
Bestemmelser	1785B9E2 bestemmelser vedtatt 29.01.2026.PDF
Delarealer	
Areal	94.05 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Areal	1466.48 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1802 - Kombinert bolig, forretning og kontor

Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2012 - Fortau

Areal	17.59 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	1610 - Lekeplass

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2833
Navn	Detaljregulering for Lervigsveien 14
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 30.01.2026 Saksnr.: 2025/281907	Nytt bestemmelsesområde og ny bestemmelse, §9 og §9.1	pbl § 12-14

UTBYGGINGSBESTEMMELSER

Alliance arkitekter AS, 05. februar 2007.
Sist revidert Stavanger kommune 23. oktober 2008.
Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 06.11.08 i medhold av pbl § 28-2.
Korrigert/Tilføyd §§2.4, 2.6, 2.9, 4.1-4.7, 4.9, 8.3 og 8.4 iht. byplansjefens vedtak av 07.03.2013 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

Disse bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan 1785 for Breivig, Lervig og Spilderhaugvigå.

§ 1 FORMÅL
Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av boliger, kultur- og næringsvirksomhet samt tilhørende felles og offentlige uteområder.

§ 2 REKKEFØLGE AV TILTAK
Disse kravene gjelder i tillegg til rekkefølgekravene i reguleringsplan 1785 § 12.

§ 2.1 Opparbeidelsesplan
Før det gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent opparbeidelsesplan i henhold til reguleringsplan 1785 § 3.2 for de områder som kreves opparbeidet i forbindelse med den omsøkte utbyggingen. Opparbeidelsesplan skal vise opparbeidelse av hele delområder selv om bare deler av disse kreves opparbeidet i forbindelse med den aktuelle utbyggingen.

§ 2.2
Før det gis rammetillatelse skal støyforhold for nærliggende boliger som følge av konsertlokaler og ev. annen støygenererende kulturaktivitet utredes og nødvendige tiltak beskrives, jf. teknisk forskrifter TEK.

§ 2.3
Offentlige og felles lekearealer samt ubebygde deler av byggeområdene skal ferdigstilles samtidig med ny bebyggelse. Før boliger kan tas i bruk skal lekearealer være etablert iht. Stavanger kommunes lekeplassnorm for det antall boliger som er ferdigstilt. Dette gjelder både krav til størrelse på lekearealene og avstanden til dem. Det må også være sikret en god forbindelse fra boligene til de aktuelle lekearealene.

§ 2.4
Før BFK4 og BFK5 tas i bruk må friområdet F8 i reguleringsplan 1785 være ferdig opparbeidet.

§ 2.5
Før et eventuelt nybygg på AB2 tas i bruk må FG være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

§ 2.6

Den viste kjøreveien og Vei 2 i bebyggelsesplan 1785B1 skal være ferdigstilt i henhold til godkjent gatebruksplan før det gis brukstillatelse for B3, B1 eller parkeringsanlegg under friområdet. Dette gjelder også fortauene langs veiene.

Gang- og sykkelvei i bebyggelsesplan 1785B1 langs FA1, friområdet og FA2 skal være ferdigstilt samtidig med friområdet. Gangveien skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for parkeringsanlegget.

Den viste gang- og sykkelveien fra AB6 til FA2 skal være opparbeidet samtidig med den første delen av friområdet som kreves opparbeidet (se § 2.3). Veien må gis en videreføring fra FA2 via offentlig gang- og sykkelvei, enten mot øst eller på arealer vist i naboplanen 1785B1.

§ 2.7
Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som innebærer etablering av viste avkjørsler fra BFF2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne skal det foreligge godkjent revidert gatebruksplan for veien øst for planområdet som er tilpasset etablering av de aktuelle tiltakene.

Veien vest for planområdet må opparbeides i tråd med revidert gatebruksplan samtidig med etablering av viste avkjørsler fra BFK2 og BFK3 eller opparbeidelse av vist kjørevei eller fortau langs denne.

§ 2.8 Grunnforhold
Før det gis igangsettingstillatelser for ny bebyggelse innen området, skal behandling av grunnforhold være avklart og kunne dokumenteres i tråd med reguleringsplan 1785 § 2.6.

§ 2.9
Før de 30 siste boligene i BFK4 og BFK 5 tas i bruk skal det være etablert 2 gjesteparkeriongsplasser i parkeringsanlegg under LEK F i plan 2351P.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

§ 3.1 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for prosjektering og opparbeidelse av planområdet. Kulturbaserte attraksjoner og bygninger regulert til spesialområde bevaring skal i størst mulig grad være tilrettelagt etter disse prinsippene.

§ 3.2 Krav til søknad om byggetillatelse
Søknad om rammetillatelse skal utarbeides iht. reguleringsplan 1785 § 4.2.
Søknaden skal redegjøre for antall parkeringsplasser (se § 3.1).

Det skal utarbeides kvalitetsprogram for området iht. kommuneplanens retningslinjer for rehabilitetring og nybygg.

§ 3.3 Parkering
Det skal etableres 1 bilplass per bolig og per 100m² annet bruksareal. Parkering skal legges under terreng og bebyggelse.

I tillegg skal det være 1 gjesteparkeringsplass per 15 boliger. Her kan også ev. parkeringsplasser langs tilliggende side av offentlig vei regnes med.

Det skal være minimum 2 sykkelparkeringsplasser per bolig og per 100m² annet bruksareal. Disse skal plasseres nær inngangsparti eller i parkeringskjeller.

§ 3.4 Energiforsyning

Det skal legges til rette for vannbåren varme i boligene. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal plan for utførelse av infrastruktur og energiforsyning være avklart og kunne dokumenteres.

§ 3.5 Støy

Støyreduserende tiltak skal utføres i henhold til T-1442 "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", tabell 2. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være etablert før det gis brukstillatelse.

Støyreduserende tiltak under bygge- og anleggsperioden skal utføres ihht. T-1442, kap 4.

§ 3.6 Frisiktsoner

Innenfor viste frisiktsoner tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten mellom 0,5 og 3 m over gateplan. Høystammede trær kan tillates.

§ 3.7 Solforhold

Påkrevde leke- og utearealer skal ha sol på minst 50% av arealet ved jevndøgn kl. 15.30.

§ 4 BYGGEOMRÅDER

§ 4.1 Utnyttelse

Maks. tillatt BRA for hvert byggeområde er angitt på plankartet. For BFK4 og BFK5 er dette angitt samlet

§ 4.2 Høyder og byggegrenser

For B1, B3 og BFK1-BFK5 er maks. mønehøyde og etasjeantall vist på plankartet.
Gesims mot offentlig vei på nye bygninger skal ligge min. 2 m under regulert maks. høyde i det aktuelle området.

For AB2 og AB4 er maks. mønehøyde og gesimshøyde vist på plankartet.

For AB3 skal dagens møne- og gesimshøyder opprettholdes.

§ 4.3 Utforming

Utforming av ny bebyggelse skal være moderne og bærekraftig. Det skal legges vekt på miljøvennlig materialbruk. Utforming av bygninger og materialbruk skal gjenspeile bygningenes funksjon og harmonere med omgivelsene. Spesielt skal det tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse og "Norwegian Wood"-prosjektet øst for planområdet. Bebyggelsen skal framstå med et variert arkitektonisk uttrykk.

Hovedmaterialer i fasader på ny bebyggelse skal være tre, tegl og stein, samt glass og metall. Materialene skal i størst mulig utstrekning fremstå med naturlige egenskaper og farger. Fargesettingen skal harmonere med omgivelsene. Det tillates innslag av malte overflater og eksponert betong der dette inngår som mindre deler av fasadene.

Ubebygde deler av områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

Det tillates etablert takterrasser på B1, B3 og BFK1-BFK5.
Retningslinjer for takterrassene skal framkomme av opparbeidelsesplaner for uteområdene.

§ 4.4 Interne gang-/sykkelveier
Viste interne gang- og sykkelveier skal etableres som fellespassasjer som forbinder fellesarealer med offentlige områder. Disse skal etableres enten i et skille mellom to separate bygningskropper eller gjennom den aktuelle bygningskroppen. Passasjene gjennom BFK3 og AB2 skal plasseres mellom to separate bygningskropper. Nøyaktig plassering av passasjene avgjøres i rammesøknad.

§ 4.5 Boliger (B1-B3 og BFK1-BFK5)
Det tillates maks. 280 boliger. Boligformål kan utgjøre maks. 21.760 m². Resterende areal innenfor BFK1-BFK5 må inneholde kontor og forretningsformål iht. § 4.7.

For planområdet sett under ett skal leilighetsstørrelsene være som følger:
Ingen leiligheter skal være mindre enn 40 m².
Maks. 20% av leilighetene kan være mindre enn 60 m².
Min. 40% av leilighetene skal være større enn 70 m².
Min. 20% av leilighetene skal være større enn 80 m².

Alle boliger skal ha eget utområde på minimum 4m² med dokumentert gode solforhold.
Leiligheter skal ha minst en side med henvendelse mot offentlig gate eller friområde og minst en side med henvendelse mot privat eller felles uteareal. Unntaksvis kan leiligheter på under 60 m2 være ensidige.

Viste avkjørsler skal sikre adkomst til parkeringsanlegg, varemottak og avfallsstasjoner for byggeområdene. Avkjørslene skal opparbeides med siktlinjer iht. Kommunalteknisk veinorm for Nordjæren.

§ 4.6 Bolig (B1-B3)
Områdene skal benyttes til bolig.

Det tillates maks. 64 boenheter i B1.
Det tillates maks. 35 boenheter i B3.

§ 4.7 Kombinert formål bolig/forretning/kontor (BFK1-BFK5)
Områdene kan benyttes til bolig, kontor og mindre forretningsvirksomhet. 1. etasje skal forbeholdes handel og publikumsrettet virksomhet. Det tillates ikke dagligvareforretninger.

Det tillates maks. 30 boenheter i BFK1.
Det tillates maks. 36 boenheter i BFK2.
Det tillates maks. 63 boenheter i BFK3.

Det tillates maks. 52 boenheter i BFK4 og BFK5.

§ 4.8 Annet byggeområde (AB1-AB8)

Områdene skal benyttes til kulturproduksjon og –formidling som f.eks. øvings- og konsertlokaler, atelier, scener og gallerier. Lokalene kan også benyttes til serveringssteder, kontor og mindre forretningsvirksomhet.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra byantikvaren. Utforming og materialbruk skal harmonere med den bevaringsverdige bebyggelsen. Ev. nybygg må tilpasses de historiske byggene i området.

Sokkeletasje og 1. etasje i AB2 skal forbeholdes publikumsrettet virksomhet.

AB3s fasade langs Lervigsveien er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 4.9 Kommunalteknisk anlegg

Arealet skal brukes til nedgravde avfallscontainere.

§ 5 SPESIALOMRÅDE BEVARING

I tillegg til AB1 og AB5-AB8 omfatter bestemmelsene mur og port langs Kvitsøygata (mellom AB1 og AB8) og AB3s fasade langs Lervigsveien.

Eksisterende bebyggelse skal bevares. Ved fornyelse eller reparasjon (herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning, taktekking osv.) skal bebyggelsen så vidt mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Ved totalskade kan ny bebyggelse tillates, og denne skal harmonere med øvrig bebyggelse med hensyn til fasadeuttrykk, takform, volumer og detaljer.
Ved eventuell riving av tilstøtende bygg skal frilagte fasader tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende. Frilagte delfasader kan i spesielle tilfeller tillates utført med moderne materialer og formspråk forutsatt at løsningen harmonerer med omgivelsene forøvrig.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner og gatebruksplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.

§ 7 OFFENTLIG FRIOMRÅDE

Området skal opparbeides som kvartalslekeplass i henhold til Lekeplassnorm for Stavanger kommune og opparbeidelsesplan iht. reguleringsplan 1785 § 3.2. Området må ta opp i seg det eksisterende terrengfallet på en slik måte at det skapes flater som kan benyttes til ulike aktiviteter.

Det tillates etablert et offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg under deler av arealet. Dette må plasseres slik at det i minst mulig grad legger begrensninger på bruken av arealet over anlegget. Dekke over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides park med variert terreng og vegetasjon over, og må uansett tåle minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt.

§ 8 FELLESOMRÅDER

Områdene skal opparbeides etter opparbeidelsesplaner iht. reguleringsplan 1785 § 3.2.

§ 8.1 Felles avkjørsel FA1 og FA2

Områdene er felles avkjørsler for offentlig parkeringsanlegg under friområdet. Områdene må planlegges i sammenheng med friområdet.

Ved opparbeidelse av FA2 må behovet for frisiktsone mot gang- og sykkelvei i vest (utenfor planområdet), vurderes og nødvendig frisikt sikres iht. § 3.7 og vises i aktuell opparbeidelsesplan.

FA1 skal bare benyttes til innkjøring til parkeringsanlegget, ikke utkjøring.

§ 8.2 Felles gårdsplass FG

Området kan benyttes til av- og påstigning, varelevering, sykkelparkering og parkeringsplasser for bevegelseshemmede. Det skal være rom for å benytte området til aktiviteter tilknyttet kulturvirksomhet i AB1-AB8 som f.eks. utstillinger. Det kan etableres et mindre antall bilplasser tilknyttet virksomhet i AB1-AB8 så fremt disse ikke vil være til hinder for en praktisk og fleksibel bruk av plassen (avklares i opparbeidelsesplan). Bilparkeringsplasser må ikke dominere området.

Byantikvaren skal gis anledning til å uttale seg til opparbeidelsesplan for området.

Områdets er felles for AB1-AB8.

Muren langs Kvitsøygata, inklusiv port, er regulert til spesialområde bevaring (se § 5).

§ 8.3 Felles lekeplass (FL1-FL3)

Områdene skal opparbeides som sandlekeplasser i henhold til lekeplassnormen for Stavanger kommune. Områdene kan også benyttes til sykkelparkering og adkomst til tilliggende bebyggelse. Det tillates etablert felles parkeringskjeller under arealene. Deler av dekket over parkeringsanlegget må dimensjoneres slik at det kan opparbeides et variert terreng med vegetasjon over. Minimum 60% av felles lekeareal skal opparbeides med minimum 1 m vekstmedium og drenssjikt totalt, og dekket må dimensjoneres for å tåle dette. Der områdene grenser til offentlige trafikkområder skal de trappes ned til og ha god kontakt med disse.

Områdene er felles for B1-B3 og BFK1-BFK5.

Sandlekeplassbehov for boliger i B3, BFK1 og BFK2 må dekkes i FL3.
Sandlekeplassbehov for boliger i B1 og BFK3-BFK5 må dekkes i FL1 og FL2.

Adkomst fra Tinngata til parkeringsanlegg under FL1 og FL2 skal være enveiskjørt og kun brukes til innkjøring.

§ 8.4 Annet uteopphold

Området kan benyttes som felles uteareal for beboerne.
Området er felles for B1, B2 og BFK1-BFK5.

§9 Bestemmelsesområder

§9.1 Bestemmelsesområde #1

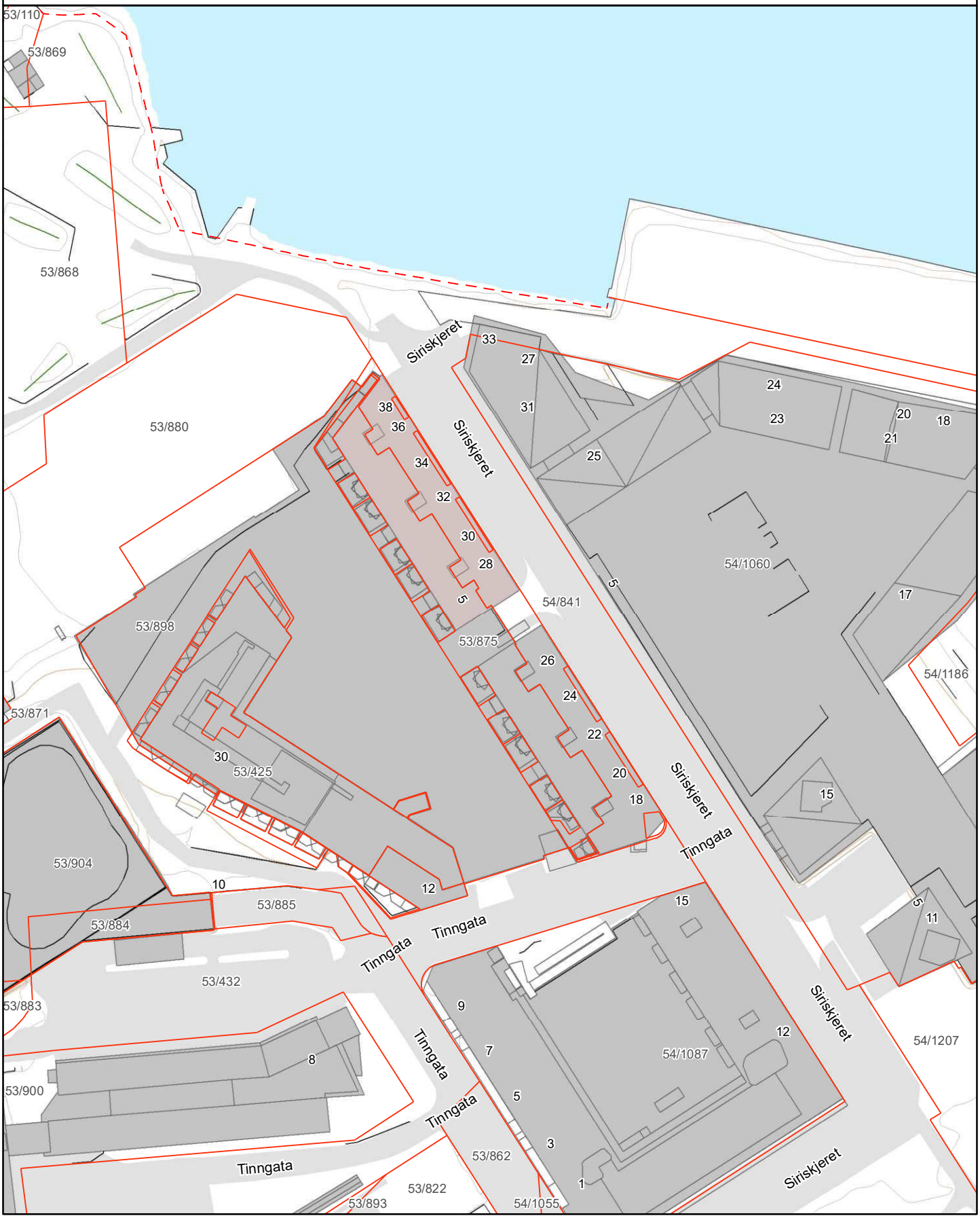
Arealer for balkonger direkte under annen balkong kan innglasses. Gjelder ikke arealer på bakkeplan.
Innglassing skal være transparent og uten farger, eventuelle beslag skal være smalest mulig.
Innglassing skal ikke være visuelt fremtredende.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 53/875/0/67
Dato: 2026-08-26
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

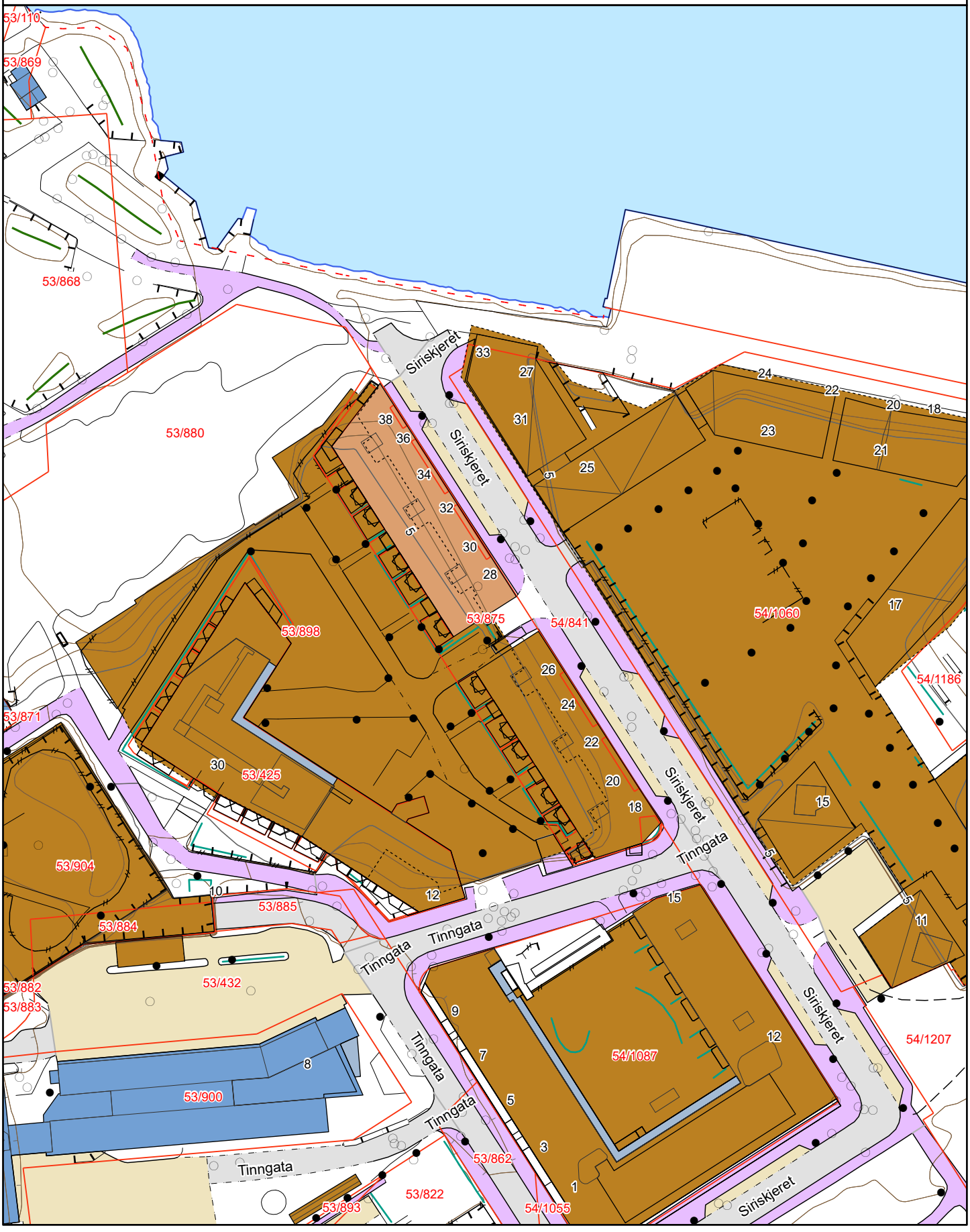
N



Oversiktskart

Adresse: **Siriskjeret 36, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/53/875/0/67**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 1947 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 26.08.2026



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	27.08.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell

Eiendomsinfo

Gnr:	53	Bnr:	875	Fnr:	0	Snr:	67
Adresse:	Siriskjeret 32 4014 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:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet:	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	
	Beløp (kr):	

* Forfall og beløp oppgis kun ved manglende betaling. Vær oppmerksom på at det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt.

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Alliance Arkitekter AS
Kristian Augusts gate 13

0164 OSLO

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	HTV-11/9385-16	73267/13	23.10.2013

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - GNR/BNR 53/425 - TRINN 5A - BYGG 2 – BOLIGBLOKK

Gnr./bnr.:	54/1079
Byggestedsadresse:	Siriskjeret 18, 20, 22, 24 og 26
Tiltakshaver:	Tou Næringspark AS

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 27.09.2011 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Påpekte mangler registrert ved tilsyn den 22.10.2013 og i anmodning om midlertidig brukstillatelse, mottatt her den 04.10.2013, må rettes:

1. Utvendig fasadebekledning og fasadeplater må utføres innen 30.10.2013
2. Bekreftelse på barnesikring på vinduer fra og med 2.etsasje innen 30.10.2013
3. Avfallscontainere for tiltaket skal være på plass innen 30.10.2013
4. Bekreftelse på monterte husnummerskilt eller midlertidig løsning innen 30.10.2013
5. Rekkverk i tekniske rom i kjeller, ventilasjon- og tavlerom innen 30.10.2013
6. Redegjørelse for avgrensning av byggområder innen 30.10.2013
7. For hindring av hovedstøt i trapperom på gatenivå, skal det markeres på undersiden av trapp som det er gjort på sidevang, innen 30.10.2013
8. Montering av lekeapparater skal være ferdig i uke 47
9. Ferdigstillelse av LEK F i Q2 i 2014
10. Dokumentasjon lyd, innsendes ved neste søknad om midlertidig brukstillatelse
11. Dokumentasjon for radon, innsendes ved neste søknad om midlertidig brukstillatelse

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

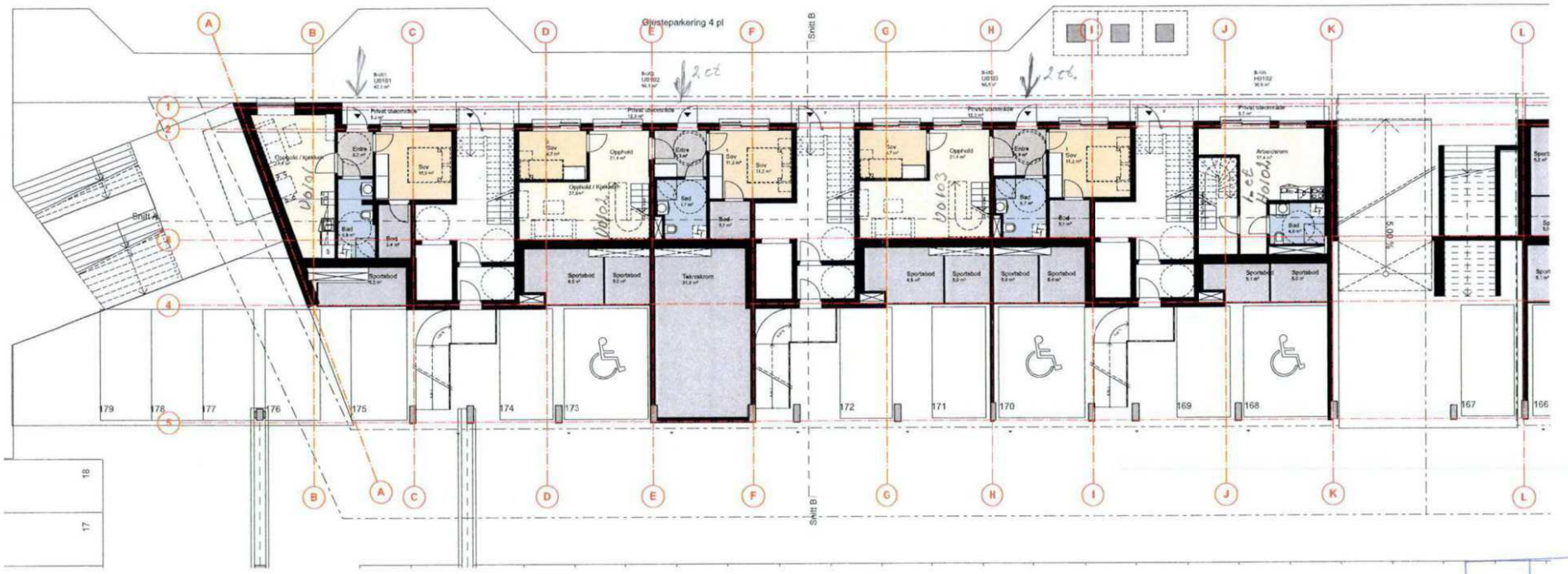
Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Kopi til:
Tor-Erik Kristiansen' <tek@allark.no>;
Sigurjon Gunnarsson (SG@allark.no);
Klingsheim Jone (NO) <Jone.Klingsheim@ncc.no>;
Fredrik Skadal (fs@ruinvest.no);
Kristian Hatlevik (khv@allark.no)

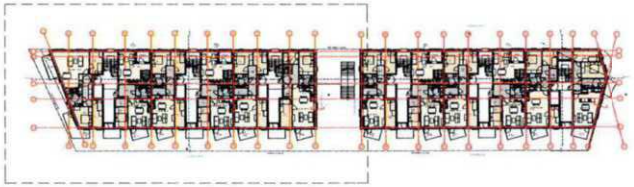
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

x 1,5

Siriskjæret



U1



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

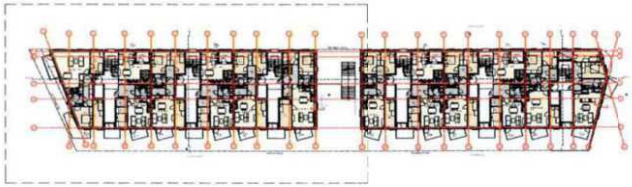
VEDLEGG: E 1

G PROSJEKTERENDE:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKT:	PROSJEKT ADR:	OPPR. DATO:	REV. NR.	REV. DATO:	TEGNINGSNR:	ARK:	PRO. NR	LOKALISERINGSFIGUR:	LOGO:
liance itekter	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_1_100	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING:		MÅLESTOKK:			

x 1,5



H1



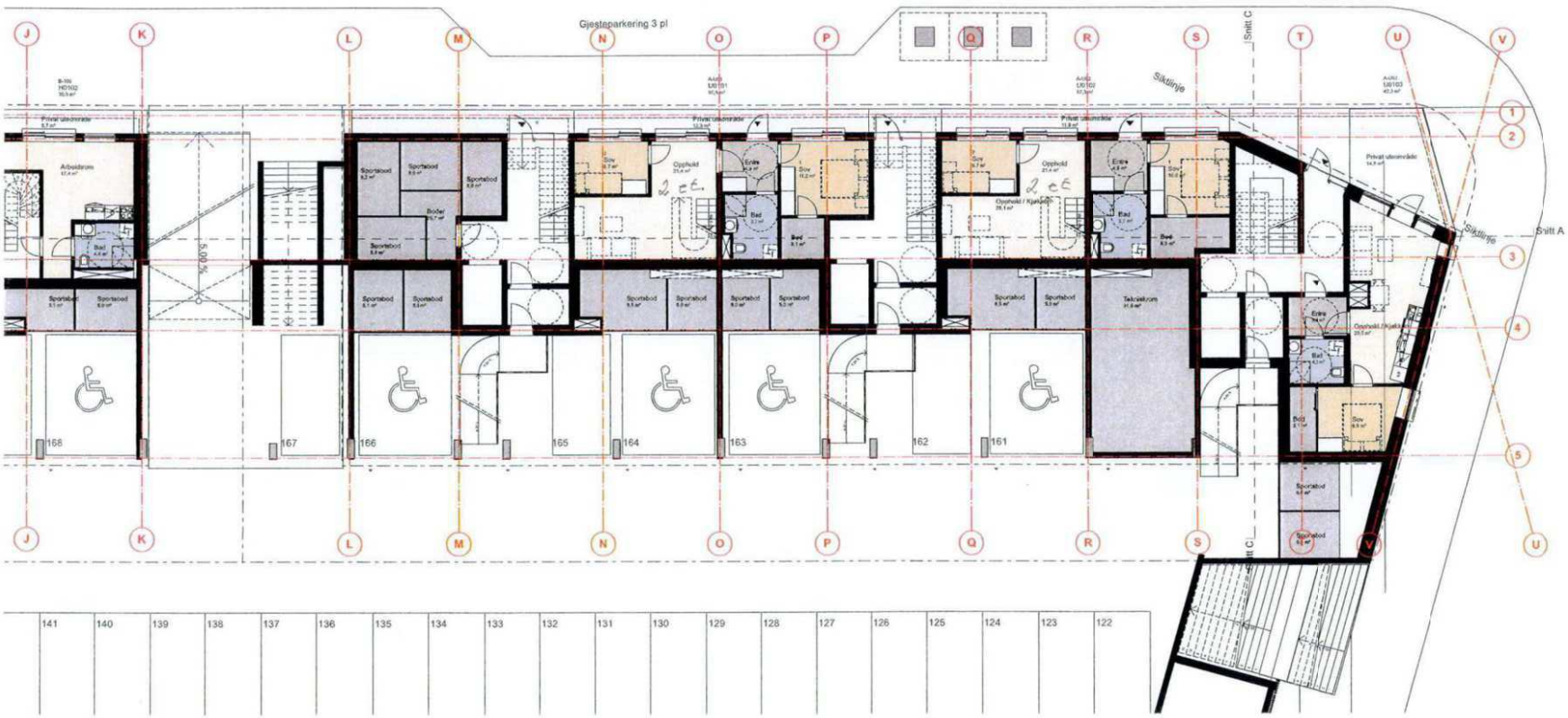
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VEDLEGG: E 2

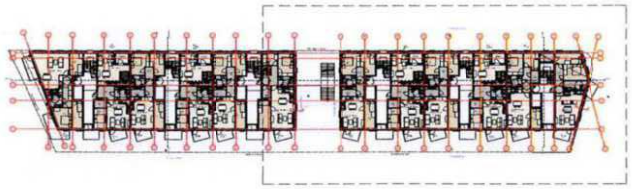
PROSJEKTERENDE:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKT:	PROSJEKT ADR:	OPPR. DATO:	REV. NR:	REV. DATO:	TEGNINGSNR:	ARK:	PRO. NR	LOKALISERINGSFIGUR:	LOGO:
liance itekter	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_1_101	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING:		MÅLESTOKK:			

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode

Siriskjæret



U1



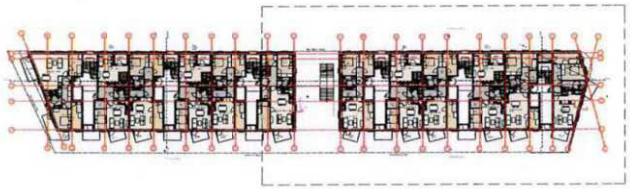
VEDLEGG: E 7

PROSJEKTERENDE:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKT:	PROSJEKT ADR:	OPPR. DATO:	REV. NR:	REV. DATO:	TEGNINGSNR:	ARK:	PRO. NR	LOKALISERINGSFIGUR:	LOGO:
liance tekter	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_2_100	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING:		MÅLESTOKK:			

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode



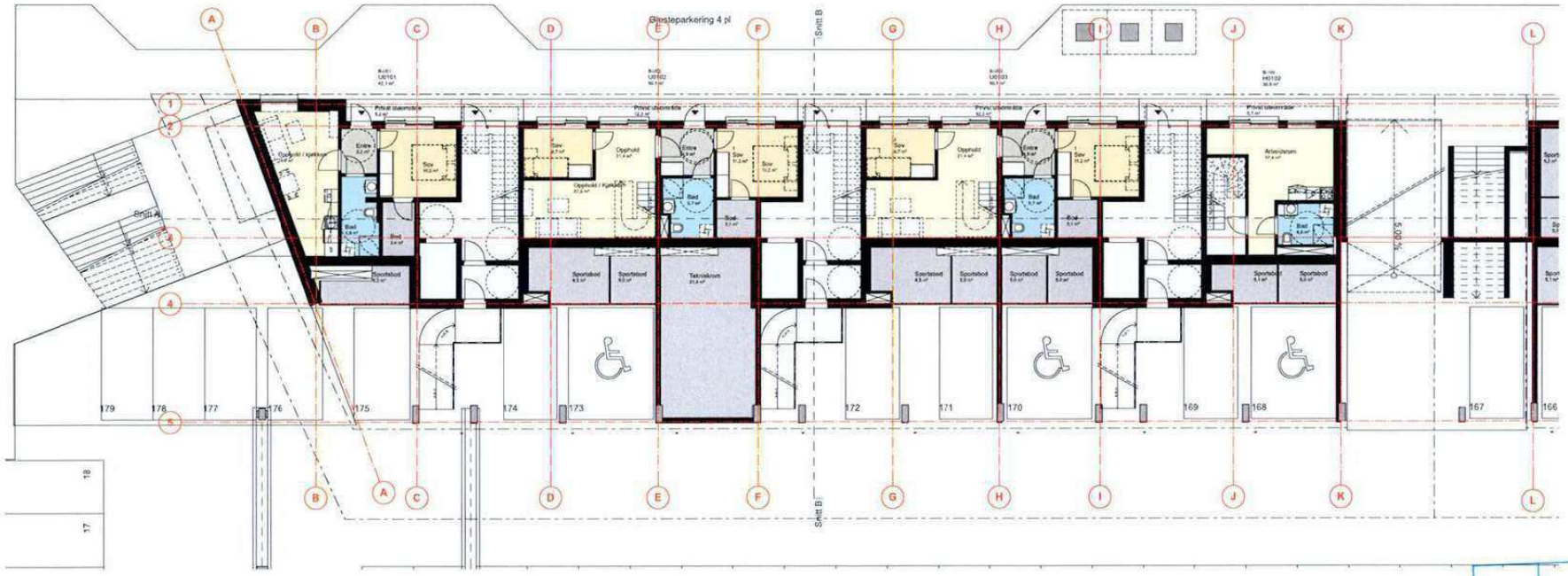
H1



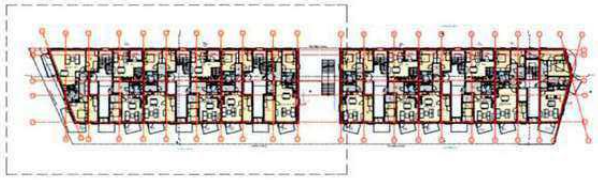
VEDLEGG: E 8

OBJEKTERENDE:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKT:	PROSJEKT ADR:	OPPR. DATO:	REV. NR.	REV. DATO:	TEGNINGSNR:	ARK:	PRO. NR	LOKALISERINGSFIGUR:	LOGO:
ance	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_2_101	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN / KONTROLL	TYPE TEGNING:			MÅLESTOKK:			

Siriskjæret



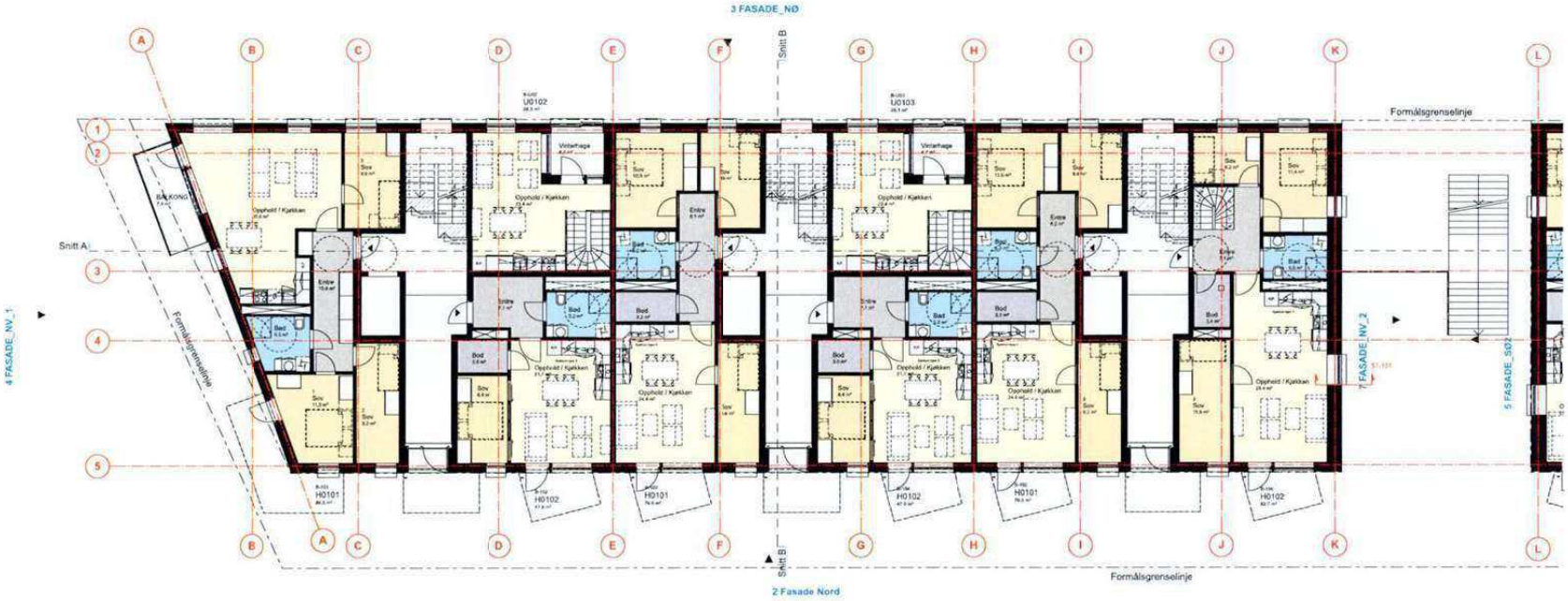
U1



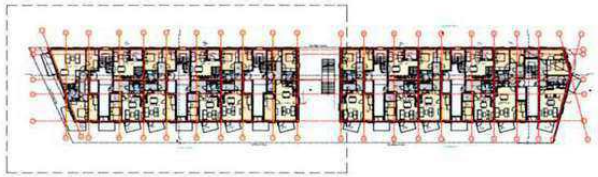
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

VEDLEGG: E 1

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKT:	PROSJEKT ADR:	OPPR. DATO:	REV. NR:	REV. DATO:	TEGNINGSNR:	ARK:	PRO. NR:	LOKALISERINGSFIGUR:	LOGO:
alliance arkitekter	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_1_100	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN:	KONTROLL:	TYPE TEGNING:		MÅLESTOKK:			
		BOLIG	RAMMESØKNAD	TEK	SG	Plan U. Etasje, bygg B		1:200	1:1000		



171



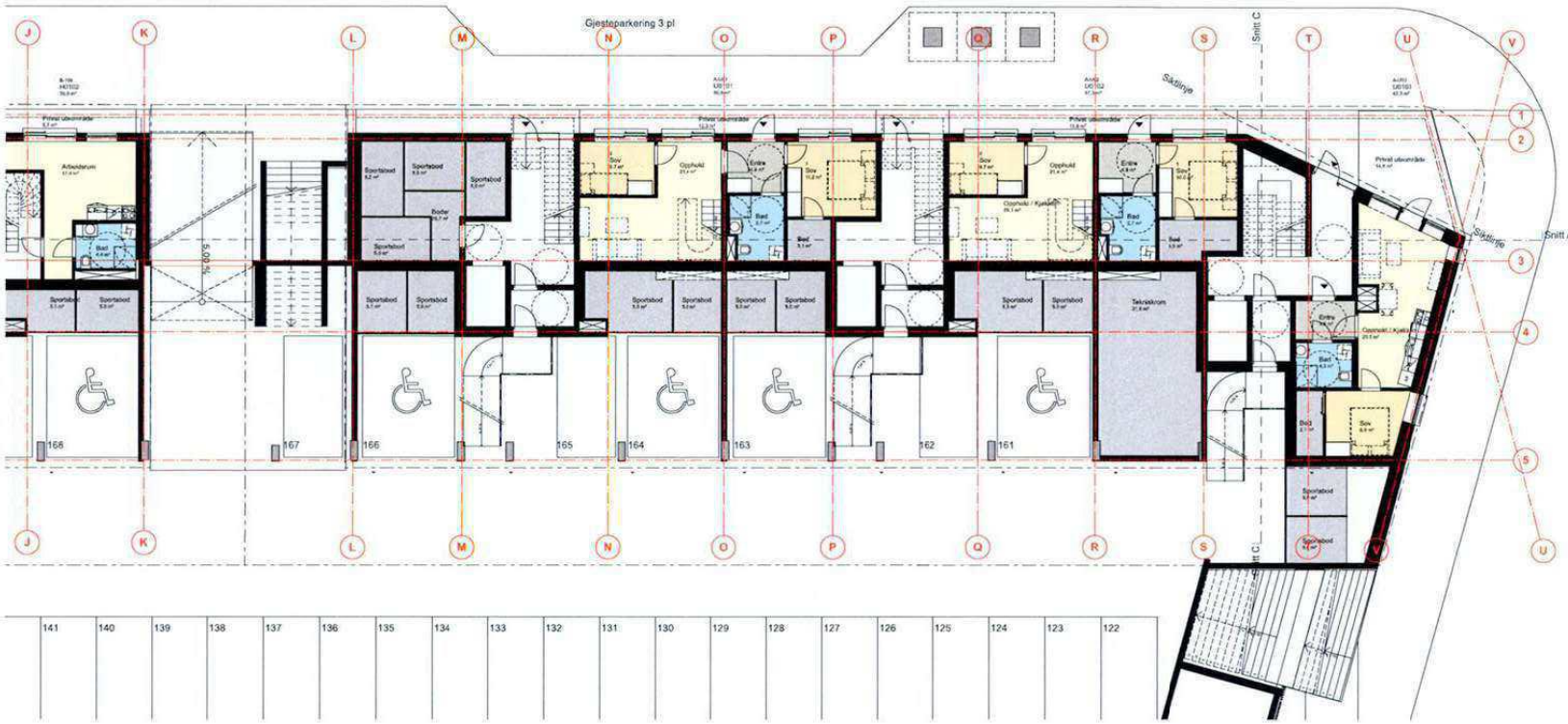
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
J.nr.
S.nr.
Avd. Arkivkode

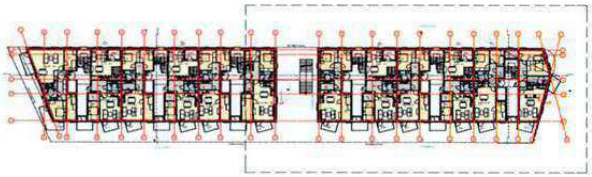
VEDLEGG: E 2

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKT ADR.	OPPR. DATO	REV. NR	REV. DATO	TEGNINGSNR.	ARK.	PRO. NR	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO
alliance arkitekter Kirkegt. 0154 oslo t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45 e: post@alliance.no www.alliance.no	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_1_101	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN.	KONTROLL	TYPE TEGNING:		MÅLESTOKK:			
		BOLIG	RAMMESØKNAD	TEK	SG	Plan 1. Etasje, bygg B		1:200	1:1000		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Siriskjæret

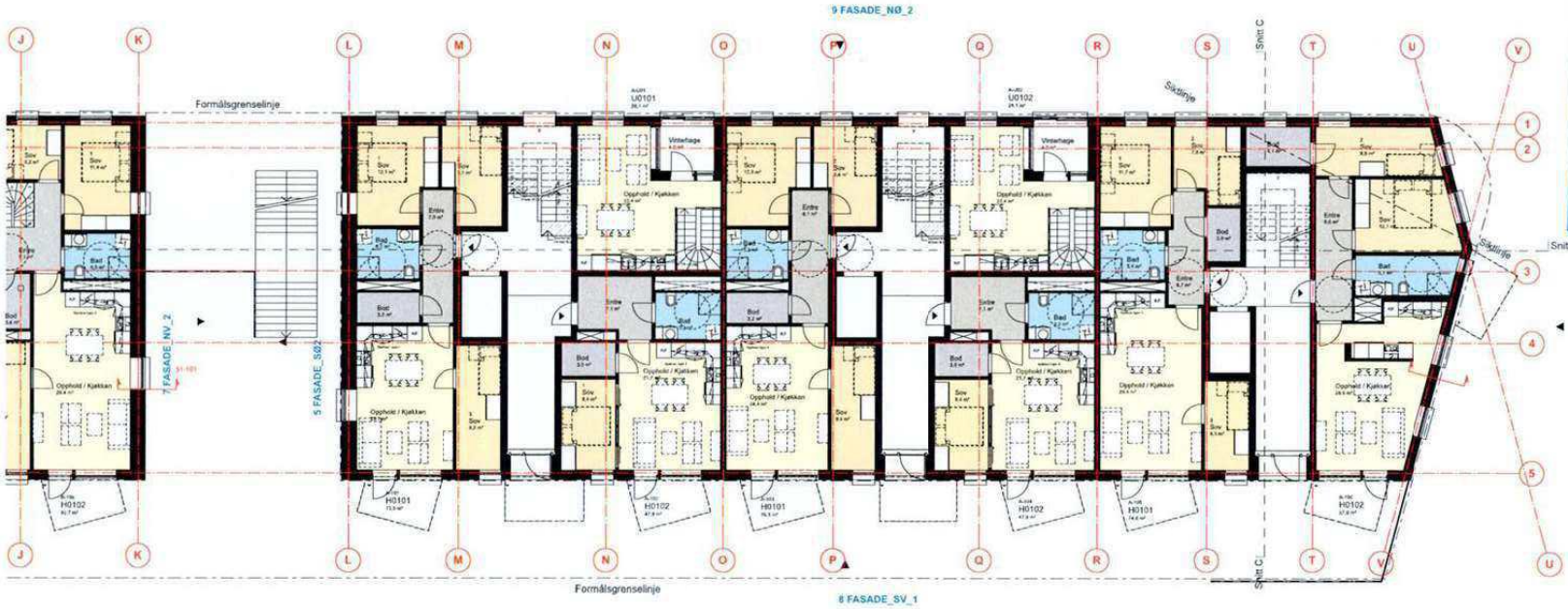


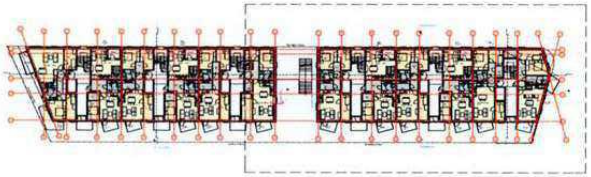


VEDLEGG: E 7

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE:	TILTAKSHAVER:	PROSJEKT:	PROSJEKT ADR:	OPPR. DATO:	REV. NR	REV. DATO:	TEGNINGSNR:	ARK:	PRO. NR	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO:
alliance arkitekter Kristian Augusts gate 13 0164 oslo t +47 22 36 40 44 f +47 22 36 40 45 e: post@alliance.no www.alliance.no	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_2_100	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING:		MÅLESTOKK:			
		BOLIG	RAMMESØKNAD	TEK	SG	Plan U. Etasje, bygg A		1:200	1:1000		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 27 APR 2012
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





VEDLEGG: E 8

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE	TILTAKSHAVER	PROSJEKT	PROSJEKT ADR.	OPPR. DATO:	REV. NR	REV. DATO:	TEGNINGSNR	ARK:	PRO. NR	LOKALISERINGSFIGUR	LOGO:
alliance arkitekter Kristian Augusts gate 13 0164 oslo t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45 e: post@alliance.no www.alliance.no	TOU NÆRINGSPARK AS Forusbeen 10, 4033 Stavanger	TOU PARK BFK 3	SIRISKJERET, STAVANGER	29.06.2011	A	27.04.2012	4140_A_BFK3_2_101	A3	4140		Tou Park
		PROSJEKTTYPE:	FASE:	SIGN	KONTROLL	TYPE TEGNING:		MÅLESTOKK:			
		BOLIG	RAMMESØKNAD	TEK	SG	Plan 1. Etasje, bygg A		1:200	1:1000		

13/10708

TINGLYST
DOKUMENTNR 891033
17 OKT. 2013
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601510211
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
977237084	TOU NÆRINGSPARK AS		Forusparken 10, 4031 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	53	875

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	53	875	0	1	44 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	2	92 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	3	92 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	4	91 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	5	91 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	6	42 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	7	72 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	8	75 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	9	47 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	10	77 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	11	47 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	12	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	13	112 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	14	77 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	15	47 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	16	77 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	17	47 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	18	86 / 4490	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	53	875	0	19	44 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	53	875	0	20	50 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	21	68 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	22	72 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	23	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	24	67 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	25	72 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	26	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	27	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	28	71 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	29	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	30	67 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	31	72 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	32	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	33	67 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	34	72 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	35	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	36	76 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	37	44 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	38	50 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	39	66 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	40	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	41	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	42	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	43	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	44	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	45	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	46	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	47	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	48	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	49	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	50	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	51	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	52	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	53	875	0	53	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	54	77 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	55	44 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	56	50 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	57	66 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	58	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	59	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	60	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	61	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	62	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	63	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	64	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	65	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	66	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	67	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	68	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	69	65 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	70	73 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	71	41 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	53	875	0	72	76 / 4490	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 891033
17 OKT. 2013
STATENS KARTVERK

13/10708 64851/13 MTR

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Kluge Advokatfirma DA
Postboks 277, 4066 Stavanger

orgnr. 959832676

chbj

Tinglyst 17.10.2013
dokumentnr. 891033

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1103	Stavanger	53	875		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
977 237 084	Tou Næringspark AS (org. nr. 977 237 084)		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	44	G	11	B	47	G	21	B	68		31	B	72	
2	B	92	G	12	B	73	G	22	B	72		32	B	41	
3	B	92	G	13	B	112	G	23	B	41		33	B	67	
4	B	91	G	14	B	77	G	24	B	67		34	B	72	
5	B	91	G	15	B	47	G	25	B	72		35	B	41	
6	B	42	G	16	B	77	G	26	B	41		36	B	76	
7	B	72	G	17	B	47	G	27	B	65		37	B	44	
8	B	75	G	18	B	86	G	28	B	71		38	B	50	
9	B	47	G	19	B	44		29	B	41		39	B	66	
10	B	77	G	20	B	50		30	B	67		40	B	73	
SUM BRØK		723		SUM BRØK		660		SUM BRØK		605		SUM BRØK		602	

SUM BRØK (TELLERE) 4490 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN** 4490

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

STAVANGER 11.09.2013

FS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
		Tou Næringspark AS, org.nr. 977 237 084,	
STAVANGER 11.09.2013		V/ Rune Runestad	
STAVANGER 11.09.2013		Og Fredrik Skadal	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)] - 18 stk (snr. 1-18)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
53	875		1-72	Stavanger

Dato	Underskrift	Stempel
15.10.2013	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Tinglyst 17.10.2013
dokumentnr. 891033

Dato	Utsteders underskrift

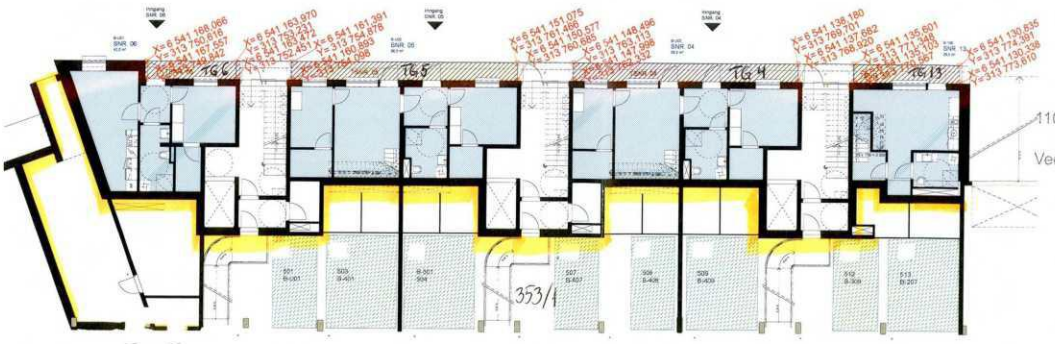
VEDLEGG TIL SEKSJONERINGSBEGJÆRING; SNR. 41-72
GNR. 53 BNR. 875, STAVANGER KOMMUNE

Snr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
41	B	41	
42	B	65	
43	B	73	
44	B	41	
45	B	65	
46	B	73	
47	B	41	
48	B	65	
49	B	73	
50	B	41	
51	B	65	
52	B	73	
53	B	41	
54	B	77	
55	B	44	
56	B	50	
57	B	66	
58	B	73	
59	B	41	
60	B	65	
61	B	73	
62	B	41	
63	B	65	
64	B	73	
65	B	41	
66	B	65	
67	B	73	
68	B	41	
69	B	65	
70	B	73	
71	B	41	
72	B	76	
		1900	

STAVANGER 11.09.2013

RUNG RUNGSTAD

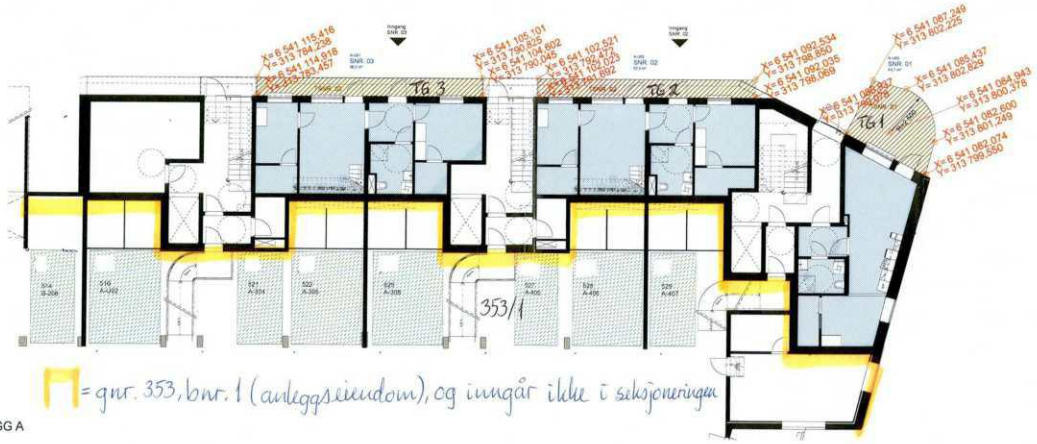
FRODRIK SKADAL



1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 975

Vedlegg 2 av 6

BYGG B



= gnr. 353, bnr. 1 (anleggseiendom), og inngår ikke i seksjoneringen

BYGG A

NCC

Tou Park Tonn S AS
Forusbeen 10, 4033 Stavanger

Tou Park

Seksjoneringsgrunnlag

-1. Underetasje

A22-100 B

alliance arkitekter

1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 875

Vedlegg 3 av 6



BYGG B



BYGG A

NCC

Tou Park Trine 5 AS
Forusbeen 10, 4033 Stavanger

Tou Park

Seksjoneringsgrunnlag

1. Etasje

A22-101 B

alliance arkitekter



BYGG B



BYGG A

1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 875

Vedlegg 4 av 6

Balkonger inngår i seksjonene

FORELØPIG TEGNING
ANBUDSTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

MERKNADER:

4140 A A22-102 A

NCC

Tou Park Trinn 5 AS
Forusbeen 10, 4033 Stavanger

Tou Park

Bolig

Seksjoneringsgrunnlag

2. Etasje

A1: 4140

A22-102 A

alliance arkitekter

RIM model ArchiCAD 14 NOR Filplassering: teamwork-fullark_avg_bim_15x14AE_Trinn_5

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET / FORHOLD TIL DET ALLEREDE BYGGE



BYGG B



BYGG A

1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 875

Vedlegg 5 av 6

Balkonger inngår i selvskyldne

FORELØPIG TEGNING
ARBEIDSTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
ARKIVSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

MERKNADER:

4140 A A22-103 A

NCC

Tou Park Trinn 5 AS
Forusbeen 10, 4033 Stavanger

Tou Park

Borg

Seksjoneringsgrunnlag

3. 3. Etasje

A1, 4140

A22-103 A

alliance arkitekter

BIM model ArchiCAD 14-NOR Filplassering: teamwork/plan/4_reg_bm_15d/140_Trinn_5

HØR KUN MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET I FORHOLD TIL DET ALLEREDE BYGGE



BYGG B



BYGG A

1103 Stavanger gnr. 53 bnr. 875

Vedlegg 6 av 6

Balkonger inngår i Selvkostnad

FORELØPIG TEGNING
ANBUDSTEGNING
KONTRAKTSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DOKUMENTASJONSTEGNING

MERKNADER:

4140 A A22-104 A

NCC

Tou Park Trinn 5 AS
Forusbeen 10, 4033 Stavanger

Tou Park

Bygg

Seksjoneringsgrunnlag

A. 4. Etasje

A22-104 A

alliance arkitekter

BIM modell ArchiCAD 14 NOR Filplassering: teamwork/Jobark_avg_blm_15/4140_Trinn_5

HØ ALLE MÅL, KONSTRUKSJONER PÅ STEDET I FORHOLD TIL DET ALLEREDE BYGGE

KLUGE Advokatfirma DA
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 959 832 676

Doknr: 31113 Tinglyst: 13.01.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Tou Næringspark AS, org. nr. 977 237 084, som er eier av og hjemmelshaver til gnr. 353 bnr. 1 i Stavanger kommune (heretter benevnt "Eiendommen"), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Alle seksjoner i gnr. 53 bnr. 875 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass hver i Eiendommen.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av Eiendommens styre. Nærmere regler for bruken av parkeringsplassene følger av et eget reglement for Eiendommen.

2 BODER

Alle seksjoner i gnr. 53 bnr. 875 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til én bod hver i Eiendommen.

Den nærmere fordelingen av boder følger av en bodplan som forvaltes av Eiendommens styre.

3 SYKKELPARKERING

Alle seksjoner i gnr. 53 bnr. 875 i Stavanger kommune skal ha evigvarende rett til sykkelparkering i Eiendommen. Sykkelparkering skjer på plasser eller i rom avsatt til dette formålet.

4 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Samtlige rettighetshavere er – gjennom Sameiet Tou Park V – forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Nærmere bestemmelser om dette følger av sameieavtale for Eiendommen.

Nærværende erklæring kan tinglyses på gnr. 353 bnr. 1 i Stavanger kommune.

For Tou Næringspark AS

Stavanger, 09/01 2014

Rune Runestad

Fredrik Skadal

Rett kopi
Anita Bratteteit
Kluge Advokatfirma DA

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:
Siriskjeret 32, 4014 Stavanger
Gnr. 53, Bnr. 875, Snr. 67, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260212

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

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

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
