PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

ØVRE STRANDGATE 115

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Bate

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering / reseksjonering / servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Boligbygg med flere boenheter

Øvre Strandgate 115, 4005 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 1635, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 11.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1103 **Eiendomsverdi ref nr:** QR6038

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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger
2014: Innglasset terrasse med automatiserte persienner som betjenes med fjernkontroll, samt terrassebord i Accoya
2014: Nytt Crown-kjøkken med benkeplate i granitt og Miele hvitevarer fra 2014.
2025: Ny varmepumpe.
2025: Ny varmtvannsbereder.

Takhøyde: fra 219 til 245 cm

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.
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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Fasaden er utført i murstein. Det er foretatt kontroll av murstein rundt terrassen.

Malte trevinduer med utvendig aluminiumskledning og 2-lags glass. Det er registrert normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av vinduer med stål- eller aluminiumskonstruksjon er 30–50 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år, mens normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Skyvedør i tre med utvendig aluminiumskledning og 2-lags glass.

Hovedytterdør i brannklasse B-30.

Platning med belegningsstein utenfor den innglassede terrassen.

Innglasset terrasse/balkong fra 2014, med terrassebord av Accoya.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv. Det må påregnes normal slitasje, samt enkelte riper, merker og misfarging etter møblering og bruk. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

Slette vegger og tak. Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje på overflatene. Det må påregnes enkelte mindre hull i vegger og andre overflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

Etasjeskiller av betong. Etasjeskillet er funnet i orden uten større skjevheter.

Det er foretatt radonmålinger med verdier godt under anbefalte grenseverdier.

Innvendige dører med speilutførelse. Normal slitasje i henhold til alder.

VÅTROM Gå til side

Bad:
TEK 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Badet har fliser på veggene og malt innvendig tak. Det er registrert fugede hull i dusjhjørnet etter tidligere innredning.
Gulvet er flislagt og har vannbåren varme som oppvarmingskilde.
Det er registrert godkjent fall i dusjhjørnet. På øvrige gulvflater er det målt ca. 0,5 mm fall over 1,7 meter. Oppkanten ved terskelen er målt til ca. 0,5 mm.
Det er stålsluk. Eksakt type membran er ukjent, da det ikke er registrert synlig membran rundt sluket eller ved døren. Ved aldersvurderingen er det lagt til grunn smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.
Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det er utført fuktmåling i trestender og ikke i bunnsvill, da det ikke var god tilkomst til bunnen av veggen. Det er også foretatt måling av relativ luftfuktighet inne i veggen.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Vaskerom / teknisk rom:
TEK 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Vegger og tak har malte plater. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme som oppvarmingskilde.
Det er stålsluk. Eksakt type membran er ukjent, da det ikke er registrert synlig membran rundt sluket eller ved døren. Ved aldersvurderingen er det lagt til grunn smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.
Rommet har vaskekum og balansert ventilasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det er utført fuktmåling i trestender og ikke i bunnsvill, da det ikke var god tilkomst til bunnen av veggen. Det er også foretatt måling av relativ luftfuktighet inne i veggen.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Glatte, lyse fronter med benkeplate i granitt.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, platetopp, to stekeovner, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som forventet.

SPESIALROM Gå til side

Fliser på gulv.

Vegger med fliser og malte plater. Malt innvendig tak.

Veggmontert toalett og servant.

Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plastbasert rør-i-rør-system er inspisert i vannfordelerskapet 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.

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året. Ifølge eier skiftes filter én gang i året som en del av service utført av sameiet.
Ifølge eier ble den ene motoren skiftet i 2016.
Forventet teknisk levetid for ventilasjonsanlegget er normalt 15–25 år.

Varmepumpen er lokalisert i stuen.

Varmtvannsberederen og fordelerskapet er plassert i vaskerom/teknisk rom. Eier opplyser at aktuator ble byttet i 2024.

Rør for vannbåren varme har normalt en forventet levetid på ca. 50 år eller mer, forutsatt korrekt montering og normale driftsforhold. Tekniske komponenter som sirkulasjonspumper, ventiler, fordelere og styringsutstyr har normalt kortere forventet levetid, ofte ca. 10–25 år.

Det elektriske anlegget er fra byggeåret. Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren.

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

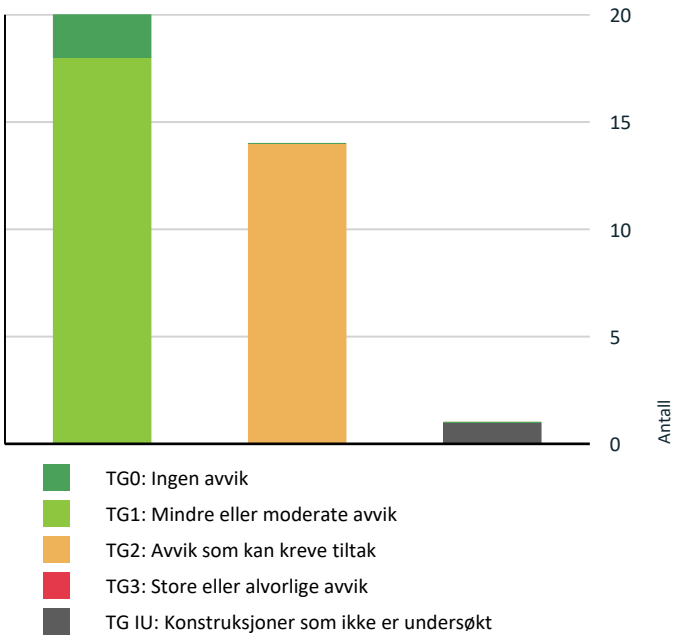
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Romfordelingen stemmer ikke med byggesøkte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Vaskerom / teknisk rom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

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

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold fremover

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Fasaden er utført i murstein. Det er tatt kontroll av murstein rundt terrasse.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med aluminiumskledning utvendig og 2-lags glass.
Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Skyvedør i tre med aluminiums utvendig og 2-lags glass.
B-30 hovedytterdør.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Platting med belegningsstein utenfor innglasset terrasse.
Innglasset terrasse med Accoya terrassebord.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.
Det må påregnes normal slitasje på gulvet, samt enkelte riper, merker og misfarging etter møblering og bruk. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Slette vegger og tak.
Utover dette fremstår boligen med normal bruksslitasje på overflater. Det må påregnes enkelte mindre hull i vegger og andre overflater etter oppheng av bilder, hyller og lignende, samt noe misfarging eller skjolder der bilder, hyller eller møblement tidligere har vært plassert. Dette er normalt for en fraflyttet boenhet, og slike mindre avvik anses som en del av normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller av betong.
Etasjeskiller er funnet i orden uten større skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Det er foretatt radonmålinger med verdier godt under anbefalte grenseverdier.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med speil.
Normal slitasje i henhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

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.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.
Det er fuget hull i dusjhjørnet etter tidligere innredning.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i flis i overkant av veggen i dusjhjørnet.
• Det er påvist riss i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre eller skifte ut flisen med sprekk for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen bak.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for fuktskader og følgeskader på underliggende konstruksjoner.





ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme som oppvarmingskilde.
Godkjent fall i dusjhjørnet.
Ca. 0,5 mm fall på 1,7 meter på øvrige gulvflater.
0,5 mm fugeoppkant ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er målt ca. 0,5 mm fall på 1,7 meter på øvrige gulvflater.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i dusjløsningen.
• Det er små hakk i glasuren på noen fliser.

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 badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.
• Det er registrert mindre hakk i fliser. Forholdet vurderes primært å være av estetisk karakter, men utbedring kan vurderes for å gjenopprette overflatens utseende og redusere risikoen for ytterligere skade.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Stålsluk.
Eksakt type membran er ukjent, da det ikke er registrert synlig membran rundt sluk eller ved dør. Med hensyn til aldersvurdering er det lagt til grunn smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen informasjon om, og det er ingen synlige tegn til, vanntett sjikt rundt sluk eller oppbrett ved innerdør.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning i henhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er målt 1 cm høydeforskjell fra topp flis ved dør til sluk i dusjsone, da det ikke er synlig membran ved dør. Det er etablert en fugekant på ca. 8 mm opp mot terskel.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt/membran rundt sluk og ved oppbrett ved innerdør.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlige tegn er økt usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre risiko for at membran ikke er korrekt utført, og at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp vanntett sjikt ved rørgjennomføring og døråpning, i tråd med gjeldende forskriftskrav.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell og usikkerhet rundt membranens utførelse er økt risiko for vannlekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader og følgeskader over tid.

Vanntettsjiktet har nådd en alder der det må påregnes at det nærmer seg slutten av sin forventede levetid. Den forventede levetiden til en membran på et bad er generelt 20–30 år. Med bakgrunn i alder bør det derfor påregnes behov for fornyelse av tettesjiktet i tiden fremover.

Tilstandsrapport







ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

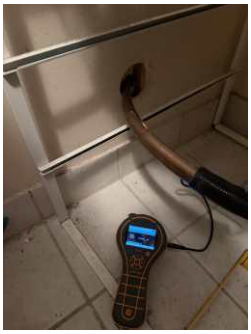
Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det er tatt fuktmåling i trestender og ikke i bunnsvill, da det ikke var god tilkomst til bunnen av veggen. Det er også foretatt relativ fuktighetsmåling inne i veggen.

Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport





ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997–2010.
Ingen dokumentasjon er forelagt.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

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.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er en del hull i veggene etter tidligere montering av hyller.

Konsekvens/tiltak
• Hull i veggene bør tettes med egnet sparkelmasse og overmales for å hindre fuktinntrengning, redusere risiko for skader på konstruksjonen og for å opprettholde et pent estetisk uttrykk.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme som oppvarmingskilde.

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

Det er registrert et fall fra innerdør til sluk på ca. 8 mm over en avstand på 1,3 meter.

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 badet.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Stålsluk.
Eksakt type membran er ukjent, da det ikke er registrert synlig membran rundt sluk eller ved dør. Med hensyn til aldersvurdering er det lagt til grunn smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen informasjon om og ingen synlige tegn til vanntett sjikt.

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

Det er registrert en høydeforskjell på 8 mm fra topp flis ved dør til topp sluk. Det er en fugeoppkant ved dør på ca. 8 mm.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført vanntett sjikt/membran rundt sluk og ved oppbrett ved innerdør.
Konsekvensen av manglende dokumentasjon og synlige tegn er økt usikkerhet om utførelsen, noe som kan medføre risiko for at membran ikke er korrekt utført, og at det kan oppstå lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

• 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.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekum.

Vurdering av avvik:

• Vaskekummen henger noe løst fra veggen.

Konsekvens/tiltak

• Vaskekummen bør festes forsvarlig til veggen for å unngå risiko for at den løsner helt, noe som kan føre til skader på innredning, rør eller personskade.



ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

ETASJE > VASKEROM / TEKNISK ROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

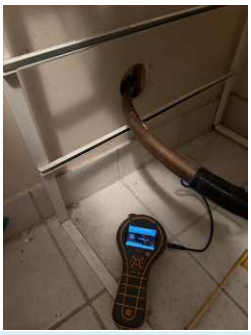
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det er tatt fuktmåling i trestender og ikke i bunnsvill, da det ikke var god tilkomst til bunnen av veggen. Det er også foretatt relativ fuktighetsmåling inne i veggen.

Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.





KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Crown kjøkken med Miele hvitevarer fra 2014.
Glatte, lyse fronter med granitt benkeplate.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, fryseskap, platetopp, to ovner, oppvaskmaskin og oppvaskkum.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Indikasjoner på fukt rundt utsatte hvitevarer kan tyde på lekkasje eller kondens, og kan føre til fuktskader på gulv, innredning og underliggende konstruksjon dersom det ikke utbedres.
- Det anbefales å undersøke årsaken til fuktutslagene, herunder kontroll av tilkoblinger, slanger og avløp til hvitevarene. Eventuelle lekkasjer må utbedres, og berørte områder bør kontrolleres for skade og tørkes opp.
- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.





Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet og fungerer som den skal.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Fliser og malte plater på vegg.
Malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er indikasjon på fuktskjolder på flisene under toalettet. Det ble ikke registrert fukt ved overflatefuktsøk.
- Det er registrert noe bom i flisene.

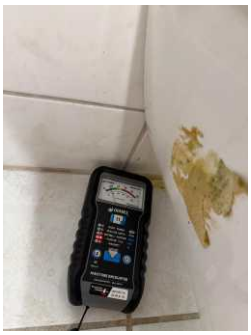
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare årsaken til fuktskjoldene på flisene under toalettet, selv om det ikke ble registrert fukt ved overflatefuktsøk.

Konsekvensen av å ikke avdekke årsaken kan være skjulte fuktskader eller at det foreligger en mindre lekkasje som kan utvikle seg over tid. Dette kan føre til ytterligere skader på konstruksjonen og økte utbedringskostnader.

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.





ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Veggmontert toalett og servant.

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Luftespalten under døren er målt til ca. 4 mm.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Luftespalten under døren bør økes til anbefalt størrelse for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og optimal funksjon av det balanserte ventilasjonsanlegget. For liten luftespalte kan føre til redusert ventilasjonseffekt og dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Det er registrert noe rust på skapdøren, men det ble ikke observert tegn til lekkasje på befaringsdagen. Døren kan eventuelt skiftes ut.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon. Det anbefales service hvert 5. år og filterskift én gang i året.
Ifølge eier blir filter skiftet én gang i året som en service utført av sameiet.
Den ene motoren skal ifølge eier være skiftet i 2016.
Forventet teknisk levetid for ventilasjonsanlegget er normalt 15–25 år.

Vurdering av avvik:
• Balansert ventilasjonsaggregat er 15 år eller eldre. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt på grunn av alder og usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført service og vurdering av ventilasjonsanlegget av autorisert fagperson, for å sikre videre funksjon og oppdage eventuelle feil eller slitasje.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert luftkvalitet, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.

Tilstandsrapport



TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe er lokalisert i stuen.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG IU Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

Beskrivelse

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

TG 0 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom/teknisk rom.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Fordelerskapet er lokalisert i vaskerom/teknisk rom.
Eier opplyser at aktuator er byttet i 2024.
Rør for vannbåren varme har normalt en forventet levetid på ca. 50 år eller mer, forutsatt korrekt montering og normale driftsforhold. Tekniske komponenter som sirkulasjonspumper, ventiler, fordelere og styringsutstyr har normalt en kortere forventet levetid, ofte ca. 10–25 år.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

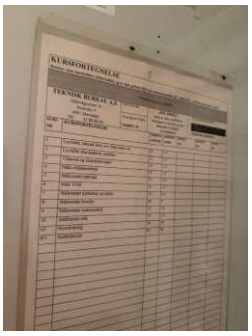
Elektrisk anlegg fra byggeår. Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.





Branntekniske forhold

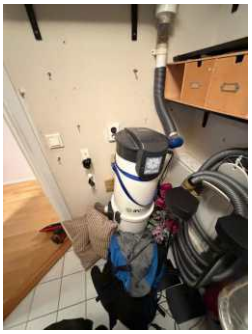
Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger er installert, men ble ikke funksjonstestet ved befaringen.



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

Tilstandsrapport

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 er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer.

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

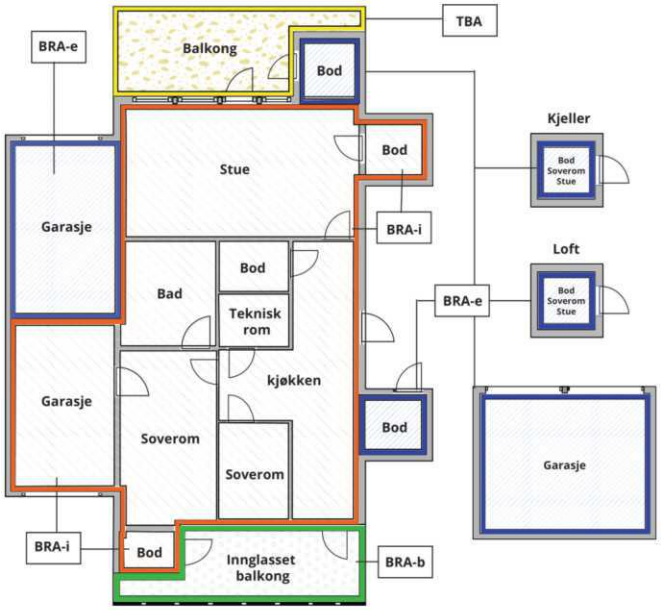
Hva er måleverdig areal?

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)**
Etasje	100		7	107	5
Underetasje		12		12	
SUM	**100**	**12**	**7**		**5**
SUM BRA	**119**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Kjøkken/stue, bad, vaskerom / teknisk rom, entré, to stk soverom, walk-in closet, toalettrom		Innglasset balkong
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Romfordelingen stemmer ikke med byggesøkte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Joar Adolfsen	Kunde
	Diana Adolfsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1635		19	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Øvre Strandgate 115

Hjemmelshaver
Adolfsen Diana, Adolfsen Joar

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.09.2026	
2	15.09.2026	
3	15.09.2026	Riktig årstall for innglassing av terrasse
4	17.09.2026	Ny informasjon om ventilasjon.

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.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.
I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der 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.

Vindu og takvinduer – Punktering (dugg mellom glasslag)

Det er generelt vanskelig å kontrollere eventuell punktering, det vil si brudd i glassforseglingen, i isolerglass ved en visuell befaring. Dette gjelder både vanlige vinduer og takvinduer.

Punktering kan forekomme uten at det er synlige tegn til dugg eller kondens mellom glasslagene på befaringsdagen. Slike tegn kan være sesong- og væravhengige og vil derfor ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Det tas derfor forbehold om eventuelle skjulte skader eller punkteringer i isolerglassene.

enova

Energiattest



Adresse **Øvre Strandgate 115, 4005 STAVANGER**	
Dato for energimerking **12.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349328**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300806353**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **1635**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0202**



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 **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **100,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe**	
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 **106,37**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 18.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260218
Addresse	Øvre Strandgate 115		
Postnr.	4005	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Joar Adolfsen		
Selgers navn	Diana Adolfsen		

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?

2013

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

13

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

6878131

Våtrom

Initialer selger:
J A
D A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Satt ny kontakt med jording, utført av eieren som selv er tekniker

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Satt ny kontakt med jording, utført av eieren som selv er tekniker

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmtvannsbereder er skiftet, gjennom Sameiet, med fagfolk ift elektrisitet .

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet Til LED lamper i tak,utført av eieren som selv er tekniker

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sameiet har all info ift varmtvannsbereder

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Varmepumpe , Kaiteki 6600, Montert av fagfolk A.I Varmepumpe as, gjennom COOP Obs bygg Forus i 2025

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Henviser til A.I. varmepumper AS 969 14200

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

Beskrivelse:

Ny innglasset terrasse med Accoya gulv og automatiserte persienner med fjernkontroll og ekstra solskjerming med manuelt regulering 2013

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

2013, var ingen radon utslag da.

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

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

Sameiet har byttet port

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

☐ Nei ☑ Ja

Forklar:

Sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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 18.09.2026

Signert av *Joar Adolfsen*

Signert av *Diana Adolfsen*

Initialer selger:
J A
D A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMEIET STRAEN TERRASSE

PROSEDYRER & ORDENSREGLER

Straen terrasse er et sameie som består av 84 boenheter. Et sameie er å være en del av et felleskap. Fellesarealer som garasje, svømmehall, treningsrom, søppelrom og øvrige fellesarealer er da også enhver eier sitt ansvar å ivareta. Det samme gjelder varsling av skade og eventuelle behov for forebyggende tiltak. Regler og prosedyrer som er vedtatt er gjeldende for alle, og det forventes at de blir fulgt.

Som beboer ønskes et velholdt sameie med bla fokus på trivsel mellom eiere og naboer.

Registrer deg på «Min Side « hos Bate.no

Styret ønsker en best mulig to-veiskontakt med seksjonseierne. Gjennom avtalen med Bate har vi tilgang til å benytte Bateportalen for informasjon. Bateportalen er styrets hovedinformasjonskanal.

Styret ber alle seksjonseiere/sameiere registrere seg på «Min Side» hos Bate.no. Har dere problemer og trenger hjelp til registrering kontakt Kundeservice hos Bate, telefon 51849500. Åpningstider er mandag – fredag kl 09.00 – 15.00.

DISPOSISJON:

1 BRUK AV FELLESROM
- **1.1 Gjestehybler**
- **1.2 Svømmehallen**
- **1.3 Treningsrom**

2 GARASJE OG BODER
- **2.1 Utleie av garasjeplass og boder**
- **2.2 Korttidsparkering**
- **2.3 Skiltgjenkjenning**
- **2.4 Kameraovervåking**
- **2.5 El-bil lading**
- **2.6 Boder**

3 FORSIKRINGER
4 NAVNESKILT
5 UTVENDIG PARKERING
6 BALKONGER/TERRASSER
7 INNGLASSING AV BALKONGER
8 SYKLER
9 NØKKELREKVISISJON OG INNLÅSING
10 INNBRUDD OG HÆRVERK
11 SØPPELHÅNDTERING
12 EIERSKIFTER – EIERSKIFTEGEBYR
13 UTLEIE SKAL MELDES
14 SOLSKJERMING
15 TV OG INTERNETT
16 ADGANGSKONTROLLSYSTEM
17 MATING AV FUGLER
18 STANDARDHEVING AV LEILIGHETER
19 VARSLING AV STØRRE RENOVERINGSPROSJEKTER
20 ILDSTED MÅ REGISTRERES
21 AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Styret har med hjemmel i vedtektene § 6.2 vedtatt følgende prosedyrer og ordensregler:

1. BRUK AV FELLESROM

1.1 Gjestehybler

Leie av de tre gjestehyblene er forbeholdt eiere i sameiet og kun til bruk i forbindelse med gjester.
Bruken av gjestehyblene administreres av vår vaktmestertjeneste, Flotte Randaberg A/S.

Hybler kan kun bestilles av seksjonseierne.

Bestilling gjøres på post@flotterandaberg.no. Ved bestilling får man oppgitt en kode til kodeboksen ved hybeldøren. I kodeboksen skal det ligge to nøkler. Det er viktig at nøklene legges tilbake ved avsluttet leieforhold.
Seksjonseierne må selv sørge for nøkkel til korridordør/ytterdør.
Innsjekk fra kl 15.00
Utsjekk innen kl 11.00

I utgangspunktet har den som først melder seg førsteretten, men for spesielt populære perioder kan bestiller som har benyttet hyblene i tilsvarende periode året før, måtte vike i prioritet.

Reservasjon kan maksimalt foretas for tre dager om gangen, men dette kan forlenges dersom ingen andre interesserte har meldt seg innen en uke før.
Det gjøres unntak for tre-dagers regelen i jule-, nyttårs-, pinse- og påskehelger, hvor reservasjon kan gjøres fra kl 12.00 siste hverdag før en slik høytid til kl 12.00 i første hverdag etter helgen. Julaften og nyttårsaften regnes ikke som hverdager i denne sammenheng.

Reservasjon kan gjøres for to hybler om gangen.

Det er madrasser, dyner og puter i hyblene. Det er ikke tillatt å bruke private dyner og puter, heller ikke soveposer. Seksjonseier sørger for laken, putetrekk og dynetrekk. Det samme gjelder glass, såpe og håndklær til baderom. Det anbefales at det kun brukes plastglass på badet.

Sameiet vil sørge for vask av gjestehyblene mellom hver bruker.

Seksjonseierne vil bli belastet for bruken og renholdet etter de til enhver tid gjeldende satser. Prisen skal dekke sameiets kostnader til drift og vedlikehold av hyblene.

Gjeldende priser:

Leie av 1 hybel: Kr 300 pr døgn
Vask av 1 hybel: Kr 350. Vask foretas etter utsjekk
Ved leieforhold som bare gjelder 1 natt kommer et tillegg på kr 100 .
Flotte Randaberg AS sender ut faktura i etterkant.
Fakturering vil foretas en gang pr måned. Det kommer et purregebyr dersom fakturaen ikke betalles innen fristen.

Erstatning ved tap av nøkkel:
Dersom leietaker ikke leverer begge nøklene tilbake i kodeboksen, må sameiet skifte den aktuelle låsesylinder og anskaffe nye nøkler. Kostnadene må dekkes av seksjonseier.

Vi har fått pris på dette fra leverandøren som har installert nye låser. De skal pr 1.1. 2025 ha kr 3.655 (inkl. mva) for å skifte en låskasse og å lage 5 nye nøkler. Prisen vil justeres etter reell kostnadsutvikling.

1.2. Svømmehallen

Svømmehallen, som omfatter svømmebassengområdet, badstu og garderober, kan benyttes i tidsrommet 05:00 – 24:00. Hallen er fysisk stengt i tidsrommet 24:00-05:00.

Svømmehallen er forbeholdt beboere og deres gjester.
Svømmehallen kan ikke benyttes ved kortidsutleie.

Det er forbud mot:

1. Bruk av alkohol
2. Glass
3. Røyking
4. Stuping
5. Spising av mat

Sameiet er ikke ansvarlig for verdisaker som legges i garderoben.

Barn under 15 år må være sammen med voksne i badstuen.
Forbudt å bruke utesko i garderobe, dusj og svømmehall. Badesko anbefales for å unngå å gli på våte og glatte golv.
Dusj naken før du bruker svømmebasseng eller badstue.
Badehette skal benyttes i svømmehallen.
Badstuovnen skal slås av etter bruk.
Forbudt å kaste ikke vann fra bassenget på badstuovnen.

Ved ureglementert bruk vil sameiet kreve dekning av opprydningskostnadene.

Ureglementert bruk vil videre medfører at sameiet kan ilegge brukeren et straffegebyr på kr. 10.000, samt at den aktuelle leilighet vil bli utestengt i seks (6) måneder eller inntil ny beboer flytter inn.

.

1.3.Treningsrom

Treningsrommet er forbeholdt beboere og deres gjester.
Treningsrommet kan ikke benyttes ved korttidsutleie

Utstyret er beregnet på mosjonister. Dette er IKKE profersjonelt utstyr beregnet for hardtrening.

Ved bruk av treningsrommet gjelder følgende regler:

1. Rydd utstyr tilbake på plass etter bruk.
2. Sett vektene tilbake på plass i stativet etter bruk.
3. Ikke gå med sko som er brukt ute.
4. Bruk spruteflaske og tørkepapir til å rengjøre berørte flater etter bruk. Rengjør spesielt sykkel og tredemølle.
5. Husk å slå av TV etter bruk.
6. Meld fra til straenterrasse@styretmitt.no når utstyr ikke fungerer.

2. GARASJE OG BODER

2.1. Utleie av garasjeplass og boder

Styret har av sikkerhetsmessige årsaker besluttet ikke å tillate at garasjeplasser og boder blir leid ut til andre enn personer som bor i sameiet.

2.2. Korttidsparkering - Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer til sammen åtte parkeringsplasser. I tillegg har vi to parkeringsplasser i bakken til andre parkeringsetasje. Disse to parkeringsplassene er mellom 07.00 til 16.00 reservert håndverkere bestilt av Flotte Randaberg AS.

Alle ti plasser er reservert for korttidsparkering for gjester.

«Korttidsparkering» er parkering inntil 1 døgns varighet.

Med untak av bildekk skal det ikke oppbevares gjenstander på parkeringsplassene. Ofte dekker ikke forsikringen stålne dekk som ikke er låst fast i veggen.

2.3. Skiltgjenkjenning garasjeport

Sameiet har installert et system for skiltgjenkjenning for åpning av garasjeporten.
Den enkelte eier kan registrere et antall biler tilsvarende antallet parkeringsplasser som leiligheten er registrert med

Seksjonseier sender hvilket bilnummer som skal slettes og hvilket bilnummer som skal føres inn, samt navn på bileier til post@flotterandaberg.no.

Seksjonseier har ansvar for de kjøretøy som blir gitt adgang.

2.4. Kameraovervåkning

Garasjeporten er overvåket med et kamera på innsiden.

Kameraet betjenes av vår vaktmestertjeneste Flotte Randaberg AS, både i realtid og i opptak.

2.5. EL bil lading

Sameiet har installert et system av typen Zaptec for lading av EL-biler.
Systemet fungerer slik at det fordeler tilgjengelig strøm på de biler som står til lading.

Den enkelte seksjonseier må selv anskaffe ladestasjon som koples opp mot sameiets system. Montering og ladestasjon bestilles hos Solland Elektro AS, telefon 51858200 eller på mail post@solland.no
Pris for kjøp av lader er i 2025 kr 21.800 inkl MVA ferdig montert.
.

Lading krever at bruker identifiserer seg enten via en «app» eller med en definert RFID brikke.

Strømforbruket avregnes årlig fra sameiet. Det påløper et gebyr for å dekke Flotte Randabergs kostnader. Ved behov kan laderen leses av oftere. Det beregnes tilsvarende gebyr pr avlesning.
Det påløper purregebyr dersom fakturaen ikke betales innen fristen.

Zapteclader kan også brukes til lading av andre kjøretøyer som elsykler, elscootere etc. Det krever at seksjonseier anskaffer en Salto kanne eller adptorkabel som kan gjøre ladestasjonen om til et vanlig Schukostikk. Slikt utstyr koster kr 1.500 og kan kjøpes hos Elbilhjelpen.no AS
Sverdrupsgate 30, 4007 Stavanger, telefon 45290180, mailadresse robortk@hotmail.com

2.6 Boder

Boder skal ikke endres ved å kle dem inn eller gjøre endringer som har konsekvenser for ventilasjon og brannsikring. Boder skal ikke benyttes som oppholdsrom.
Det er ikke tillatt å sette gjenstander i fellesganger eller utenfor bodene. Dette er særskilt av brannhensyn/rømningsvei, men også av estetiske hensyn.
Unngå oppbevaring av verdifulle gjenstander i boden. Eier er selv ansvarlig for det som er lagret.

3. FORSIKRINGER

Vedtektene sier at det er seksjonseier som skal dekke egenandelen ved en skade som har sin opprinnelse innenfor sameierens seksjon, eller i utstyr som ligger under sameieres vedlikeholdsplikt.

1. Sameiet har valgt å plassere sine forsikringer i Gjensidige Forsikring.
2. Gjeldende egenandel fra 01.04.2025 er kr. 20.000.
3. Ved skade fra varmtvannsbereder som er eldre enn 15 år vil det være en ekstra egenandel på kr. 15.000.
4. Alle skader skal først rapporteres til styret i Straen Terrasse.

4. NAVNESKILT

Prosedyre for utskifting av skilter på postkasser og ringetablå:

Ønskede endringer meldes til post@flotterandaberg.no med kopi til straenterrasse@styretmitt.no

Personell fra Flotte Randaberg AS foretar utskifting på ringetablå.

Styret vil foreta oppføring på postkasser
Sameiet dekker kostnadene med utskiftingen.

Vaktmester og styret har stående instruks om å fjerne all annen skilting/merking i inngangspartiene og på postkassene.

5. UTVENDIG PARKERING

Sameiet ligger innenfor den indre parkeringssone og vi ber alle om å medvirke til at sonens parkeringsbestemmelser blir overholdt.

Det henvises til det offentlige parkeringsanlegget i tilknytning til Stavanger Konserthus.

Parkering mellom bygningene er ikke tillatt, bare av-og pålasting.
Stavanger kommunes hjemmesykepleie er untatt denne bestemmelsen.

6. BALKONGER/TERRASSER

Det er den enkelte seksjonseiers eget ansvar at slukene på balkongene og terrassene er fri for blader og lignende. Oversvømmelser på balkongene/terrassene kan lett få konsekvens for egen og andres leilighet. Den som forårsaker slik skade blir derfor holdt økonomisk ansvarlig.

Det er i utgangspunktet den enkelte seksjonseiers ansvar å vedlikeholde rekkverkene på balkongene/terrassene samt evt treverk rundt ytterdører. Dersom noen ikke ønsker å gjøre dette selv, kan vår vaktmester ta på seg et slikt oppdrag. Faktura for arbeidet sendes seksjonseier.

På grunn av fare for skadedyr anbefales det ikke å oppbevare mat på balkongen/terrassen.

7. INNGLASSING AV BALKONGER

De som ønsker innglassing av balkonger må søke til styret og bygningsmyndighetene. Balkongen vil fortsatt ansees som utvendig areal og ordensreglenes punkt 4 må følges. Sameiet har ved innglassing av balkonger ikke ansvar for vindusvask og evt. fuktskader på møbler mv.

8. SYKLER

Styret har besluttet at sykler ikke tillates parkert i gangene, men må parkeres i garasjeanlegget der det er egne oppmerkede plasser til sykkel. Dette gjelder også gjester/kortidsparkering.
Motorsykler kan ikke parkeres i områdene beregnet for sykkelparkering.

Det er tillatt å parkere sykler i egen bod, men en må fjerne skitt og merker som dette påfører bodområdenes gulv og vegger.

Det er ikke tillatt å lade EL sykler i vanlig stikkontakt i garasjeanlegget eller i boder. El-sykler kan lades ved bruk av Zaptecladerne i garasjeanlegg. Jfr punkt 2.5.

9. NØKKELREKVISISJON OG INNLÅSING

Sameiet har inngått nøkkelavtale med Bate. Avtalen inneholder tre hovedelementer:
- Oppbevaring av Sameiets hovednøkkel.
- Rutiner for at den enkelte eier selv kan bestille flere nøkler til sin leilighet
- Mulighet for beboere til bistand dersom du er låst ute fra leiligheten.

Nøkkelbestilling kan skje ved å fylle ut skjemaet som ligger på Bate/Min side/Nyttige skjema/Nøkkelbestilling. Nøklene kan hentes hos Låssenteret AS, Forusbeen 80 (husk legitimasjon), eller bli sendt rekommandert fra låseselskapet til seksjonseiere.

Dersom du har behov for innlåsing kan du ringe Avarn som har døgnåpen vakttelefon 99287725. Pris for denne tjenesten er i 2025 kr 2.219 pr. innlåsing.

10. INNBRUDD/HÆRVERK

Seksjonseierne håndterer selv skade på og tyveri fra egen seksjon, bod og kjøretøy, dvs. sørger for at skader blir utbedret og leverer eventuell politianmeldelse.

Ved skade på, og tyveri fra, sameiets felles eiendom kontaktes vaktmester, som skal rykke ut utenom ordinær arbeidstid dersom dette er nødvendig for å sikre eiendommen. Utbedringer ut over dette tas på neste ordinære arbeidsdag.

Vaktmester leverer om nødvendig politianmeldelse.

11. SØPPELHÅNDTERING

Sameiet har containere for sortering av papir/papp, glass/metall, biologisk materiale, mindre elektrisk avfall og restavfall. Vi minner om at dersom en har søppel som ikke kan håndteres av den normale renovasjon for husholdningsavfall, er en selv ansvarlig for å bli kvitt dette, som en ville vært i en frittstående bolig.

Emballasje fra hvite/brunevarer, møbler og annet utstyr skal presses sammen og legges i dertil hørende avfallscontainer. Det er ikke tillatt å deponere bygningsmaterialer, isopor og annen spesialemballasje, møbler, tepper el-utstyr osv.

Konsekvensen av ikke å opptre i samsvar med dette, er at sameiet, og dermed alle ens naboer, må dekke kostnadene med å fjerne søppelet, dersom vi ikke finner ut hvem som har satt fra seg bosset,

Vi minner også om det ansvar som utleiere har for å informere sine leietakere om dette spesielt, og om sameiets prosedyrer og ordensregler generelt.

12. EIERSKIFTER - EIERSKIFTEGEBYR

Ved eierskifte skal Bate ha skriftlig melding om ny seksjonseier med fullt navn, postadresse, e-postadresse, telefon og fødselsnummer. Bate eller en representant for denne sender giroer for innkreving av felleskostnader til ny seksjonseier. Ved eierskifte meldes eventuelle restanser videre til selger. Eierskiftegebyr er begrenset oppad til 4 rettsgebyr og belastes selger på tidspunkt for registrert eierskifte.

13. UTLEIE SKAL MELDES

Vedtektene §3.2 sier at ved utleie av seksjon skal dette meldes forretningsfører eller styre.
Dette gjøres slik:
Langtidsutleie (Minst 30 dager sammenhengene) meldes på Bate-portalen «Min side»
Kortidsutleie (Inntil 30 dager sammenhengene) meldes på e-post til styret
straenterrasse@styretmitt.no
Det må opplyses om tidspunkt og navn, telefon og mailadresse på leietaker.

14. SOLSKJERMING

Styret har prinsippgodkjent en løsning for solskjerming med markise.
Løsningen har en bestemt farge og design og kan ses på B 601.

Den enkelte seksjonseier må selv dekke kostnadene med installasjonen.

15. TV OG INTERNETT

Sameiet har inngått en tre årig avtale med Telia fra 1.10.2023.

Avtalen inneholder:
1. Kollektiv Flex Premium 50.
2. Internettilgang 50 Mbps.
3. TV og Strømming-50 poeng.
4. Fleksibilitet mellom 2 og 3

For individuelle bestillinger og feilmeldinger:
E-post: Kontaktskjema på www.telia.no
Tlf: 924 05 050
Chat på www.telia.no

16. ADGANGSKONTROLLSYSTEM

Sameiet har installert et adgangskontrollsystem på hovedinngangsdørene, dvs. dørene med porttelefon. I tillegg gir dette systemet adgang til garderobene/svømmehallen og døren til trimrommet.

Systemet innebærer at beboere kan låse seg inn i hovedinngangsdørene med en nøkkelbrikke og må låse seg inn i garderober/svømmehall og trimrom med nøkkelbrikke.

Innlåsing med brikkene blir loggført.

Eier av den enkelte leilighet har mottatt tre nøkkelbrikker av ulik farge. Ved evt tap av brikke, kan ny av samme farge kjøpes fra post@flotterandaberg.no . Brikken som er mistet vil slettes i systemet.
Kostnaden for en erstatningsbrikke er i 2026 kr. 2000,-.
Det er ikke anledning å bestille ekstra brikker.

17. MATING AV FUGLER

Det er ikke tillat å mate fugler fra sameiets eiendom, idet dette fører med seg tilgrising, støy og risiko for skadedyr.

18. STANDARDHEVING AV LEILIGHETER

Ifølge vedtektene har sameiet hovedansvar for ytre vedlikehold. Dette kan bl a gjelde skifte av dører og vinduer. Styret legger til grunn den standard som var ved byggetidspunktet; dvs år 1999/2000. Dersom noen i sin leilighet har endret standard inne/ute som medfører ekstrakostnader for utførelse av styrets vedlikeholdsansvar, vil evt tilleggskostnader måtte dekkes av den enkelte seksjonseier.

19 STØRRE RENOVERINGSPROSJEKTER MÅ VARSLES

Sameiet sto ferdig for innflytting år 2000. Mange eiere har valgt å foreta oppussing av sin leilighet, blant annet fornye golv, kjøkken og bad.
Slik omfattende oppussing må i forkant varsles til styret på straenterrasse@styretmitt.no . Oppgi navn og telefon til hovedansvarlig for arbeidet, slik at styret kan ta kontakt ved evt behov .

Fellesområder (korridorer, parkeringsplasser, heis etc) må til enhver tid holdes rene og ryddige. De skal ikke benyttes som arbeidssted eller lager i forbindelse med oppussing.
Det er ikke anledning til å parkere mellom bygningene, kun av- og pålasting. Det vises til punkt 5. Styret anbefaler at eier frigjør egen parkeringsplass for håndverkerbiler.

20 ILDSTED MÅ REGISTRERES

En del av leilighetene i sameiet har ildsted. Eier av de aktuelle leilighetene har til enhver tid ansvar for at ildstedet er registrert hos Rogaland brann og redning IKS og blir vedlikeholdt på en god måte.
Melding om gamle og nye ildsteder skjer ved å sende skjemaet «Melding om installasjon av nytt ildsted» til tjenestetorget@rogbr.no Skjemaet er lagt ut som oppslag i Bateportalen. Husk å bruke seksjonens H-nummer ved registrering.

Det er lovpålagt at gasspeiser skal ha årlig service av godkjent serviceinstans.
Rogaland brann og redning IKS ønsker også å vite om gassildsted slik at de ved en eventuell utrykning vil være kjent med om det er gass i bygget/leiligheten. Dette er imidlertid ikke lovpålagt. Styret har fokus på brannsikkerheten i sameiet og vil sterkt oppfordre til at seksjonseier informerer Rogaland brann og redning IKS om gasspeiser på tjenestetorget@rogbr.no. Husk å oppgi H-nummer ved registrering.

21 AKIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Som hovedregel skal det være ro i sameiet mellom kl 23.00 -07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker generende for omgivelsene.
Støy som følge av innflytting, Pmodernisering eller reperasjoner i leiligheten tillates i tidsrommet:
Hverdager kl 0700 – 2100
Lørdager kl 0900 – 1800
Søndager og hellig/høytidsdager: Ikke støyende aktiviteter.

Husk at større renoveringsprosjekter må varsles styret (jfr §19)

Vedtatt av Styret, sameiet Straen Terrasse, 6. mai 2026

SAMEIET STRAEN TERRASSE

VEDTEKTER

Av 23.10.2000
Sist endret etter vedtak på årsmøtet 08.04.2026

§1. Definisjoner

Sameiet Straen Terrasse består av 84 seksjoner, på til sammen 8.854m2, av eiendommen gnr. 59, bnr. 1635 i Stavanger kommune, med totalt areal på 15.508m2.

Med seksjon forstås andel av eiendommen hvor eier har enerett til bruk.

Med seksjonens bruksareal forstås det samlede areal som omsluttes av seksjonens yttervegger, regnet fra veggens innside, fratrukket sjakter og søyler over 0,5 m2.

Med fellesareal, som utgjør til sammen 6.654m2, forstås eiendommens areal ut over arealet nevnt i tredje ledd.

Med fellesanlegg forstås tekniske innretninger som betjener mer enn en seksjon.

Med felleskostnader forstås kostnader forbundet med drift, vedlikehold og administrasjon av fellesareal og fellesanlegg.

Med sameiebrøk forstås en seksjons bruksareal dividert på det samlede bruksareal for alle seksjonene i sameiet.

Med sameier forstås eier av en seksjon.

§2. Formål

Sameiet Straen Terrasse har til formål å ivareta sameierenes fellesinteresser med hensyn på drift, vedlikehold og administrasjon.

§3. Sameierens råderett/plikter

1. Sameier har full rettslig råderett over egen seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.
2. Ved erverv og utleie av seksjon skal dette meldes forretningsfører, eller styret dersom sameiet ikke har forretningsfører, for registrering. Eier av seksjon som ikke bor i bruksenheten, må melde sin egen eller kontaktpersons boligadresse likeledes. Korttidsutleie kan skje i inntil 60 dager per år. Korttidsutleie er i eierseksjonsloven §24 definert som sammenhengende utleie i inntil 30 døgn.
3. Seksjonene kan kun benyttes til boligformål.
4. Sameier kan benytte fellesarealene til de formål de er beregnet til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. De må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
5. Bruk av egen seksjon og fellesarealer må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
6. Sameier har ingen rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, herunder endringer av farger uten skriftlig samtykke fra styret.
7. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må heller ikke foretas uten styrets godkjennelse.
8. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom en seksjon hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

9. Sameier plikter å utøve sin råderett i overensstemmelse med lov om eierseksjoner, vedtekter og de ordensregler som til en hver tid er vedtatt av sameiet.

§4. Felleskostnader, heftelsesform og panterett

1. Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne i henhold til seksjonseiernes kjøpekontrakter med tilhørende budsjett datert 01.06.99.
2. Styret fastsetter hvert år et a-kontobeløp som forfaller til betaling forskuddsvis hver måned.
3. De andre sameierene har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet hvor tvangsdekning besluttes gjennomført.

§5. Vedlikehold og vedlikeholdsfond

5.1 Sameierens ansvar

1. Sameier skal holde sin seksjon forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene. Sameierenes vedlikeholdsansvar for innvendig vann – og avløpsledninger går frem til forgreiningspunktet på eiendommens hovedledninger, og innvendige elektriske ledninger til og med seksjonens sikringspunkt.
2. Sameier plikter å dekke egenandelen etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierenes seksjon, eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt.

5.2 Sameiets ansvar

1. Sameiet skal foreta ytre vedlikehold av eiendommen, samt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg.
2. Omfanget av vedlikeholdet skal fastsettes gjennom planer for løpende og periodisk vedlikehold.
3. Sameiemøtet kan vedta avsetning av midler til et fond for fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierene skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedsvise betaling til dekning av felleskostnader.
4. Dersom sameier ikke ivaretar sine forpliktelser, og dette er til sjenanse eller skade for sameiet for øvrig, kan sameiet, ved et enstemmig styre, gjennomføre manglende vedlikehold for sameiers regning.

§6. Styret

6.1 Styrets organisasjon

1. Sameiet skal ha et styre på fire medlemmer og ett varamedlem som velges for to år av gangen hvis årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Rullerende valg benyttes ved at maksimum tre medlemmer er på valg hvert år. Styrelederen velges særskilt. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.
2. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
3. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
4. Tre styremedlemmer kan i fellesskap representere og forplikte sameierene med sine underskrifter i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter. Styret kan gi prokura.
5. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierene på samme måte som styret.

6.2 Styrets oppgaver/myndighet

1. Styret skal eventuelt ansette/engasjere forretningsfører.
2. Styret skal eventuelt gi instruks, fastsette lønn/honorar og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter samt sørge for eventuell oppsigelse.
3. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.
4. Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommen.
5. Styret er ansvarlig for å holde eiendommen fullverdiforsikret til enhver tid.
6. Styret skal sørge for at sameiet har statsautorisert eller registrert revisor.
7. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.
8. Styret kan pålegge sameier, som til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, å selge sin seksjon.
9. Styret kan kun behandle saker som er angitt i innkallingen.
10. Styret kan fastsette ordensregler.
11. Styret beslutter tiltak etter §5.2 nr. 4
12. Styret skal fastsette et årlig budsjett som bestemmer akontobeløpet etter §4 nr.2
13. Styret kan ved begrunnet behov innføre kameraovervåkning i fellesområdene.

6.3 Styrelederens oppgaver

1. Styreleder sørge for at styret holder møte som ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret innkalles.
2. Styreleder leder styremøtene.
3. Styreleder har ansvar for at det blir ført protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av sameiemøtets leder og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierene.

§7. Sameiemøte

7.1 Generelt

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiemøtet. Ordinært sameiemøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av sameierene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Alle sameierene har rett til å delta i sameiemøte med forslagsrett, tale- og stemmerett. Likeledes har sameierens ektefelle, samboer eller et annet av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leietaker av en boligseksjon. Revisor har rett til å være til stede i sameiemøte og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen må kunne fremvise en skriftlig og datert fullmakt.

Sameierene skal varsles om tidspunkt for sameiemøte senest seks (6) uker før avholdelsen.

Saker som ønskes behandlet på et sameiemøte skal være forelagt styret senest fire (4) uker før sameiemøtet. Innhold i saken med forslag til vedtak skal være beskrevet.

7.2 Innkalling

Innkalling til det ordinære sameiemøte skal skje skriftlig til sameierene senest en (1) uke og tidligst to (2) uker før avholdelsen. Ekstraordinært sameiemøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre (3) dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste for møtet.

Sameiemøtet kan kun behandle saker som er angitt i innkallingen.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen dersom ikke sameiemøtet velger en annen møteleder.

Ordinært sameiemøte skal behandle følgende saker:
1. Styrets årsberetning
2. Regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av valgkomite
5. Fastsettelse av styrehonorar.
6. Fastsettelse av revisjonshonorar.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.3 Vedtak

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiemøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiemøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierene.

I sameiemøtet har sameierene stemmerett med en stemme for hver seksjon. Eier flere en seksjon sammen må disse skriftlig utnevne en representant.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger med simpelt flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiemøtet til vedtak om;

1. Endring av vedtekter.
2. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
3. Omgjøring av fellesarealer til nye seksjoner eller utvidelse av eksisterende seksjoner.
4. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap.
5. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
6. Samtykke til endring av formål for en eller flere seksjoner, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetallet.
7. Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Sameiemøtet vedtar med simpelt flertall at sameiet skal ha en forretningsfører.

§8 VALGKOMITE

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen og dets leder velges av årsmøtet.
Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.
Valgkomitèens medelmmer velges for tre år, slik at et medlem er på valg hvert år.
Varamedlemmer velges for ett år om gangen.
Valgkomiteen skal til det ordinære årsmøtet komme med forslag til styremedlemmer og varamedlem.

Styret skal til det ordinære årsmøtet komme med forslag til ett medlem og ett varamedlem av valgkomitèen.

Styret og valgkomiteen skal være uavhengige av hverandre, og skal jobbe selvstendig, samt unngå inhabilitet. Av disse grunner skal ikke valgkomiteen innstille egne medlemmer til styreplass i sameiet Straen terrasse. Dersom valgkomiteen skulle finne det nødvendig å innstille en av sine medlemmer til styreplass, må vedkommende fratre valgkomiteen umiddelbart, og heller ikke være med på avgjørelsen

Det innkalles til møter i valgkomiteen av komiteens leder, og med to ukers skriftlig varsel.

§9. Pålegg om salg, fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen; jfr. eierseksjonslovens §26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks (6) måneder fra pålegget er mottatt.

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

§10. Habilitet.

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

Ingen kan i sameiemøte som sameier, fullmektig eller forretningsfører delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§10. Lov om eierseksjoner.

For øvrig vises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 (nr. 31).

Sameiet Straen Terrasse



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Straen Terrasse.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2025, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

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

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

Vi håper flest mulig møter, men alternativt kan fullmakt gis på vedlagt fullmaktsblankett som fullmektig må ta med på årsmøtet.

Av hensyn til eventuell votering ber vi om at hver enkelt tar med noe å skrive med.

Vi vil forsøke å avvikle møtet innenfor en tidsramme på to timer.

Sosial sammenkomst

Umiddelbart etter møtet inviterer sameiet til en sammenkomst i Konserthuset der det som tidligere vil bli enkel matservering og forfriskninger.

Onsdag 08.04.2026, kl. 18:00

Stavanger konserthus. VIP-salen.
Det blir en sosial samling etter Årsmøtet.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Orienteringssak: Vindusvask - nye rutiner

5 Godtgjørelse til styret

6 Vedtektsendring - forslag fra styret

7 Vedtektsendring §6.2. Kameraovervåking nytt punkt 13. Forslag fra styret

8 Vedtektsendring §3.3 Sameierens råderett/plikter. Innmeldt sak fra Bernt Andresen

9 Dedikert parkering for motorsykler. Innmeldt sak av Jonas Bruneau

10 Utvidelse av bossarealet i C-blokken. Innmeldt sak fra Jonas Bruneau

11 Valg

- 11.1 Valg av styreleder for to år
- 11.2 Valg av styremedlem for to år
- 11.3 Valg av varamedlem for to år
- 11.4 Valg av valgkomité
- 11.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Straen Terrasse

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedlagt følger styrets årsberetning 2025.

Styreleder vil foreta en kort gjennomgang av styrets arbeid 2025/26.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Orienteringssak: Vindusvask - nye rutiner

Avtalen med Effekt vinduspuss gikk ut i 2025.

Styret har valgt å innhente anbud for vask fra 3 firmaer; Effekt vinduspuss & fasade AS, Nordbø vinduspuss AS og Elite Vinduspuss AS.

På grunn av strenge HMS-krav er ingen av tilbyderne villige til å klatre fra liftkurv til balkong og det benyttes ikke metoder som innebærer å gå over rekkverk og andre sikringer.

Vinduer og glassfelt som beboere selv kan nå fra egne terrasser inngår ikke i fellesavtalen, men vindusvask kan bestilles individuelt.

Styret har i sin vurdering av anbudene valgt å vektlegge HMS, økonomi, kvalitet, bindingstid og fleksibilitet.

Etter en totalvurdering har styret valgt å inngå ny avtale med Elite vinduspuss AS. Selskapet benytter en kombinasjon av bruk av lift og rentvannsystem med varmt vann. På grunn av at sameiet ligger nær sjø og havn anbefaler alle selskapene vask 4 ganger i året. Vi har gjort avtale om vask i mars, før 17. mai, juni/juli og september hvert år. Vask sløyfes midtvinters på grunn av korte dager og mye urolig vær. Hver gang vil utsiden av terrasseglass inngå i vasken. Innsiden må beboerne vaske selv.

Kostnadene ligger innenfor budsjett.

Bindingstiden for avtalen er 1 uke.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Styrets arbeidsoppgaver er økt betydelig etter at vi skiftet forretningsfører fra Malde eiendom til Bate. Sameiet har nå et arbeidende styre. Det vises til informasjon i årsmeldingen.

Styret har derfor også i år valgt å legge til grunn i budsjettet kr. 2500 pr leilighet. Beløpet er uendret fra i fjor og ligger innenfor Bates anbefalte norm.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 210.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Vedtektsendring - forslag fra styret

§8 Valgkomite

Opprinnelig sto det i vedtektene at "Valgkomiteens medlemmer velges for tre år, slik at et medlem er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år om gangen."

Dette punktet falt ut i i vedtektsendringen (sak 9) på forrige årsmøtet.

Styret ser at dette var en glipp og foreslår at punktet tas inn igjen i vedtektene. Dersom årsmøtet godkjenner dette forslaget vil ordlyden i §8 være:

§8 VALGKOMITE

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen og dets leder velges av årsmøtet.

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer og ett varamedlem.

Valgkomiteens medlemmer velges for tre år, slik at et medlem er på valg hvert år.

Varamedlemmet velges for ett år om gangen.

Styret skal til det ordinære årsmøtet komme med forslag til ett medlem og ett varamedlem av valgkomiteen.

Styret og valgkomiteen skal være uavhengige av hverandre, og skal jobbe selvstendig, samt unngå inhabilitet. Av disse grunner skal ikke valgkomiteen innstille egne medlemmer til styreplass i sameiet Straen terrasse. Dersom valgkomiteen skulle finne det nødvendig å innstille et av sine medlemmer til styreplass, må vedkommende fratre valgkomiteen umiddelbart, og heller ikke være med på avgjørelsen.

Det innkalles til møter i valgkomiteen av komiteens leder, og med to ukers varsel.

Styret skal til det ordinære årsmøtet komme med forslag til ett medlem og ett varamedlem av valgkomiteen.

§1 DEFINISJONER

I vedtektenes §1 står det at Sameiet Straen Terrasse består av 85 seksjoner. Dette stemmer ikke. 2 seksjoner er slått sammen til en.

Styret ønsker at dette rettes opp i vedtektene.

Forslag til vedtak: §8 VALGKOMITE

Nytt punkt:

"Valgkomiteens medlemmer velges for tre år, slik at et medlem er på valg hvert år. Varamedlemmet velges for ett år om gangen.

§1 DEFINISJONER

Første ledd rettes til: "Sameiet Straen Terrasse består av 84 seksjoner...

7. Vedtektsendring §6.2. Kameraovervåking nytt punkt 13. Forslag fra styret

Styret har det siste året fått meldinger om at det er observert mistenkelige personer i garasjeområdet. I tillegg har vi fått melding om:

-Flere tyverier av el-sykler og sykkelbatterier
-Innbrudd og skadeverk fra biler
-Innbrudd i boder
-Misbruk av svømmehall og treningsrom
-Innbrudd i vaktmesterens postkasse
-Ytterdører hindres i å gå i lås

Som følge av dette har styret iverksatt en rekke tiltak som skal bedre adgangskontrollen. Styret har også vedtatt å installere Wi-Fi i garasjeområdet. Noe som vil gi økt mulighet for kameraovervåking av fellesområder inne.

Datatilsynet har vedtatt regler for Kameraovervåking i borettslag, boligsameie og andre boligselskap. De påpeker der at all form for kameraovervåking skal være forankret i ett ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkningen vedtektsfestes.

Styret har fått flere henvendelser fra beboere som har etterlyst økt kameraovervåking. Noe styret ønsker å følge opp. For å tilfredsstille Datatilsynets krav vil styret foreslå et nytt punkt i vedtektenes § 6.2 Styrets oppgaver /myndighet.

Forslag til vedtak: Vedtektene §6.2 Styrets oppgaver/myndighet.

Nytt punkt 13. Styret kan ved begrunnet behov innføre kameraovervåking i fellesområdene.

8. Vedtektsendring §3.3 Sameierens råderett/plikter. Innmeldt sak fra Bernt Andresen

Innen fristen har Bernt Andresen, seksjon B205 meldt inn forslag til vedtektsendring.

Det vises til vedlegg datert 27. februar.

Styret har vært i dialog med forslagsstiller. Han har i brev datert 11. mars justert den foreslåtte teksten for forslag om endring av vedtektene, §3.3 slik:

"Styret kan eventuelt presisere hva endringen innebærer i "ordensreglene"

Det bør også legges føringer mht navneskilt på postkasser"

Vedtektenes §3.3: foreslås endret til:

Seksjonene skal som hovedregel benyttes til boligformål. Seksjonseiere kan likevel registrere firmanavn eller virksomhetens adresse på den seksjonen vedkommende eier. Det er ikke tillatt å drive virksomhet fra seksjonen i et omfang som endrer seksjonens karakter fra bolig til næring, eller som på annen måte strider mot sameiets formål og gjeldende lovgiving."

Forslag til vedtak: Vedtektene §3 Sameierens råderett/plikter. Endring av §3.3:

Seksjonene skal som hovedregel benyttes til boligformål. Seksjonseiere kan likevel registrere firmanavn eller virksomhetens adresse på den seksjonen vedkommende eier. Det er ikke tillatt å drive virksomhet fra seksjonen i et omfang som endrer seksjonens karakter fra bolig til næring, eller som på annen måte strider mot sameiets formål og gjeldende lovgiving."

Styrets innstilling: Styret har på styremøtet 3. mars vedtatt at "beboerne kan ha firmanavn på postkassene. Styret bestemmer utformingen." Dette er meddelt Bernt Andresen.

Styret har 12. mars behandlet saken på nytt. Etter styrets oppfatning er vedtektenes §3.3 "Seksjonene kan kun benyttes til boligformål" selve fundamentet for at sameiet skal være et godt sted å bo. Vi har et motto om at sameiet vårt skal være et velholdt sameie med fokus på trivsel mellom eiere og naboer.

Styret mener at en svekkelse av punktet slik Bernt Andresen foreslår, vil være et stort steg i feil retning. Vi er ikke tjent med en vedtektsendring som vil kunne føre til at sameiet gradvis endrer karakter fra boligformål mot næring. Forslaget vil fort kunne føre til at nye problemstillinger dukker opp og nye gråsoner oppstår.

Styret foreslår derfor at vedtektsforslaget fra Bernt Andresen avvises.

9. Dedikert parkering for motorsykler. Innmeldt sak av Jonas Bruneau

Jonas Bruneau har innen fristen meldt slik sak til årsmøtet:

"Dedicated area for parking motorcycles"

Det vises til vedlegg.

Forslag til vedtak: Forslag fra Jonas Bruneau:

I porpose that an area be dedicated for motorsycles. Multiple solutions exist: space near the current bicykle areas, as a motorcykle takes the space of 2 bicykles ounly; use one guest parking spot (like the one near the garbage/trash room of the building C for motorcykles, as they are rare uses; alow motorcykles to park alongside walls where no other vehicle can park (next to the large pillar in the garage, there is a meter along the wall that is currently not utilizes), as long as they do not block the way.

Oversatt:
Jeg foreslår at et område dedikeres for motorsykler. Flere løsninger finnes: Plass nær de nåværende sykkelområdene, da en motorsykkel kun tar plassen til 2 sykler; bruke en gjesteparkeringsplass (som den nær søppelrommet i bygning C) til motorsykler, da de sjelden brukes; La motorsykler parkere langs vegger hvor ingen andre kjøretøy kan parkere (ved siden av den store søylen i garasjen, er det en meter langs veggen som er c for øyeblikket ikke brukt), så lenge de ikke blokkerer veien

Forslag fra styret:
Motorsykler må parkeres på parkeringsplass som beboer disponerer.

Styrets innstilling: Styret har behandle forslaget på styremøtet 3. mars og har gitt slik uttalelse:

Styret har vært på befaring i garasjen, og har ikke funnet hensiktsmessige plasser for parkering av motorsykler. Det er uaktuelt å bruke en av gjesteparkeringsplassene til formålet. Styret mener at motorsykler må parkeres på parkeringsplass som beboer disponerer.

10. Utvidelse av bossarealet i C-blokken. Innmeldt sak fra Jonas Bruneau

Jonas Bruneau har innen fristen foreslått slik sak på årsmøtet:

"Increase the garbage area under building C"

Det vises til vedlagte forslag.

Forslag til vedtak: Forslag fra Jonas Bruneau:

I propose that the size of the garbage area under building C is increased in order to be able to accomodate the people living in the block. Short term, extra container for paper/carton should be added outside the dedicated garbage area (as paper does not smell bad, unlike the rest).

Oversatt:
- Jeg foreslår at størrelsen på søppelområdet under bygning C økes for å kunne romme de som bor i blokken. På kort sikt bør det settes ut en ekstra container for papir/papp utenfor det dedikerte søppelområdet (da papir ikke lukter vondt, i motsetning til resten).

Forslag fra styret:
Årsmøtet slutter seg til prøveordningen med en ekstra papircontainer beregnet på C-blokken.
Årsmøtet vedtar å montere brikkelåser i de tre bossrommene.

Styrets innstilling: Styret er enig i at søppelrommene er en stor utfordring. Alt for mange beboere legger fra seg boss som ikke hører hjemme blant vanlig husholdningsavfall. I tillegg er det et stort forbedringspotensiale blant beboerne når det gjelder å brette sammen pappesker. Dette er en utfordring i alle tre bossrommene, men i C-blokken er nok situasjonen verst. Bossrommet der er minst - og skal håndteres av flest beboere.

Styret har behandlet forslaget på møte 3. mars og har allerede som en prøveordning anskaffet en ekstra papircontainer beregnet for C-blokken. Denne er plassert ved siden av C-blokkens container for glass og metallavfall.

Som et forsøk på å ansvarliggjøre beboerne ytterligere, foreslår styret at det monteres brikkelåser i alle de tre bossrommene.

11. Valg

Det vises til vedlagte innstilling fra valgkomiteen

11.1 Valg av styreleder for to år

Forslag til vedtak: Kjell Helle-Olsen, eier av seksjon 64 (A 503) gjenvelges for 2 år

11.2 Valg av styremedlem for to år

Forslag til vedtak: Bjørn Erik Julseth, eier av seksjon 12 (B204), gjenvelges for 2 år

11.3 Valg av varamedlem for to år

Forslag til vedtak: Paulina Gallitt Østbø, eier av seksjon 35 (C301), velges som varamedlem for to år.

11.4 Valg av valgkomité

Styret skal i følge vedtektene komme med forslag til ett medlem og ett varamedlem i valgkomiteen.

Valgkomiteen består i år av:
Nada Taajic-Assadi, leder - på valg
Joar Adolsen, medlem 2 år - ikke på valg
Dag Holmen, medlem 3 år - ikke på valg
Jan Bjorheim, varamedlem, 1 år - på valg

Valgkomiteens leder står på valg. Leder skal velges av årsmøtet.

Styret foreslår Dag Holmen som ny leder. Holmen ble i 2025 valgt som medlem i valgkomiteen for tre år. Han har to år igjen av sin periode. Holmen har sagt seg villig til å være leder i 2026/2027 og vil dermed sikre kontinuitet.

Styret foreslår videre at Jan Bjorheim blir nytt styremedlem. Han er nå varamedlem.

Som nytt varamedlem foreslås Turid Haave.

Styret har i sak 5 foreslått vedtektsendring der valgkomiteens medlemmer fortsatt velges for tre år. Varemedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Dag Holmen (nå medlem) velges som leder for ett år. Vervet hans endres fra medlem til leder for perioden 26/27.
Jan Bjorheim (tidligere vara) velges som medlem for tre år
Turid Haave (ny) velges som varamedlem for ett år

Dersom årsmøtet godkjenner vedtektsendringen sak 5 og styrets innstilling vil valgkomiteen være sammensatt slik:

Dag Holmen, A 302 - leder ett år (valgt for ytterligere ett år som medlem i valgkomiteen)
Joar Adolfsen, C 206 - medlem ett år
Jan Bjorheim, C 303 - medlem tre år
Turid Haave, A306 - varamedlem ett år

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 822 952	5 822 860	6 003 588
Leieinntekt lokaler		88 935	58 817	60 000
Andre driftsinntekter		0	17 750	10 000
Lading el-bil		65 080	76 358	0
Sum Inntekter		**5 976 967**	**5 975 785**	**6 073 588**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	239 610	68 460	239 610
Avskrivninger	5	60 613	68 861	60 612
Forretningsførerhonorar		84 000	28 000	88 000
Tilleggstjenester forretningsfører		7 725	1 176	5 600
Revisjonshonorar	2	25 184	14 750	17 000
Vaktmestertjenester		509 316	141 166	533 000
Drift og vedlikehold	3	2 137 853	2 824 466	2 025 625
TV og/eller internett		430 303	436 512	480 000
Forsikringer		575 225	541 387	620 000
Kommunale avgifter		222 495	176 648	250 000
Energi/strøm		495 555	529 621	450 000
Administrasjonskostnader		89 190	187 427	54 000
Sum kostnader		**4 877 069**	**5 018 474**	**4 823 447**
Driftsresultat		**1 099 898**	**957 311**	**1 250 141**
Finansielle poster				
Renteinntekter		120 232	65 511	120 000
Kundeutbytte		60 014	52 564	60 000
Netto finanskostnader		**-180 246**	**-118 075**	**-180 000**
Resultat	**4**	**1 280 144**	**1 075 386**	**1 430 141**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	204 336	264 949
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**204 336**	**264 949**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 614	94 161
Forskuddsbetalte kostnader		884 708	845 703
Forskuddsbetalt strøm		81 778	74 228
Andre fordringer		56 443	2 730
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 664 917	3 017 153
Sum omløpsmidler		**4 699 459**	**4 033 975**
SUM EIENDELER		**4 903 796**	**4 298 924**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		4 562 846	3 282 702
Sum egenkapital	**6**	**4 562 846**	**3 282 702**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 007	5 102
Leverandørgjeld		280 806	865 323
Annen kortsiktig gjeld		42 137	145 798
Sum kortsiktig gjeld		**340 949**	**1 016 222**
Sum gjeld		**340 949**	**1 016 222**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 903 796**	**4 298 924**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kjell Helle-Olsen Styreleder	Ingbjørg Knutsen Styremedlem	Jorunn Fjellså Styremedlem

Bjørn Erik Julseth
Styremedlem

ÅRSBERETNING FOR STYREÅRET 2025 - 2026

STRAEN TERRASSE

Sameiet Straen Terrasse, Øvre Strandgate 107 – 115, Stavanger kommune består av 84 leiligheter. Boligselskapets organisasjonsnummer: 883064992.

Bate boligbyggelag er sameiets forretningsfører fra 15.09.2024.

Styret

Styret har i 2025/26 bestått av:

Styreleder, Kjell Helle-Olsen

Nestleder Ingbjørg Knutsen

Sekretær Jorunn Fjellså

Styremedlem Bjørn Erik Julseth

Varamedlem Johne Lunde

Styrets arbeid

Styret har hatt vel et år som arbeidende styre, og gjennomført 13 styremøter, i tillegg befaringer og flere møter utenfor sameiet. En hybel har blitt pusset opp til kontor, og blitt møblert med gjenbruksmøbler.

Fjernarkivet er hentet tilbake til kontoret etter en mellomlagring hos Bate. Styret har hatt en grovsortering av arkivet, men en god del arbeid gjenstår.

Styret har hatt møte med TK Elevator ang heisene og deres beskaffenhet. De er fremdeles av god kvalitet tross alder. For å redusere faren for langvarig driftsstopp, har styret gått til innkjøp av heisdeler for å unngå en eventuell langvarig stopp pga lang leveringstid. De innkjøpte heisdelene blir i sameiets varetekt.

Sammen med Flotte Randaberg AS har styret gjennomgått halvårsevaluering av foretatt arbeid og veien videre mht utbedringer/vedlikehold. I budsjettprosessen har en benyttet samme

fremgangsmåte. Styret ser nytten av et utstakt samarbeid med Flotte Randaberg AS.

Sameiet i senere tid har blitt utsatt for flere innbrudd bla i biler og i boder hvor det er blitt stjålet flere ting bla dyre el-sykler, og gjort hærverk. Det er blitt foretatt endringer i skiltgjenkjenning. Det er nå bare lov å ha en bil registrert pr parkeringsplass.

Utskifting av nøkkelbrikker og tilgang til garasjen har vært en gjenganger på styremøtene før saken fikk sin endelige form. 3 nummerte nøkkelbrikker i ulike farger er registrert pr leilighet. Gjennomføringen skjedde i februar 2026. Fjernkontroll for garasjeport utgår.

Det er Flotte Randaberg AS som er ansvarlig for bestillinger av endringer mht bilregistreringer, bestilling av hybler og nye nøkkelbrikker i henhold til vedtatte regler for sameiet. Firmaet sletter brikker som er mistet før nye kan få kjøpes.

Det har vært en stor lekkasje i C- blokken. I mars 2025 fikk beboerne i 7.etasje lekkasje i en kran ute på terrassen. Rørlegger ble kontaktet og han plomberte kranen. Han burde i tillegg stengt vannet til kranen, noe som ikke ble gjort.

Sannsynligvis førte frosten vinteren 2026 til at det oppsto lekkasje fra kranen til en god del leiligheter. Foreløpig har 2 beboere måtte flytte ut av sine leiligheter mens reparasjon pågår. Styret håper de øvrige kan bli boende i sine leiligheter under utbedringene. Dette er en stor skade som nå er overført til storskadeavdelingen i Gjensidige.

Branninnstruks er slått opp i alle inngangspartier samt i «Min side» i Bateportalen. Branntest er gjennomført. Den enkelte eier er pliktig å melde evt ildsted i leiligheten til Rogaland brann og redning IKS.

Korresjonstiltak ved søylene og ved ytterveggene i garasjen påbegynt i 2024 ble videreført i fjor og inn i dette året.

Evalueringsmøte med Telia skal gjennomføres i august. Hver leilighet fikk i 2025 tilbud om bytte til C1 – smart router inkludert node 1 for bedre rekkevidde og bedre wifiopplevelser. Styret ønsker tilbakemeldinger fra beboerne om hvordan forholdene er nå. Avtalen med Telia går ut i september 2026.

Hyblene har fått et ansiktsløft. Sameiet har Norgespris på strøm.

Det er kontinuerlig revisjon av « Sameiets prosedyrer og ordensregler» Disse er tilgjengelig på Bateportalen. Det henstilles til at esker eller lignende blir brettet sammen i søppelrommet. Kaoset der medførte økte kostnader for sameiet – dvs for den enkelte leilighetseier. Eier må også til enhver tid holde sine leietakere oppdatert på reglene i sameiet.

Styret ser at mange har registrert seg på «Min side» i Bateportalen, men en del gjenstår. Dette er styrets viktigste kommunikasjonskanal.

På portalen ligger bl.a. informasjon om nøkkebestilling og hjelp hvis en er utestengt fra leiligheten. Dette blir håndtert av Vaktselskapet Avarn Security. I tillegg finnes informasjon oppslag, om vedtekter, prosedyrer og ordensregler, leie av hybel mm.

Det henstilles til aktsomhet ved inn- og utkjøring av garasjen. Innkjøring i garasjen har førsterett jfr skilt på porten. Pga økt tyveri fra garasjen henstiller styret alle om å vente til porten lukkes før man kjører vekk, og samtidig påse at ikke uvedkommende biler eller personer følger med når en kjører inn i garasjen.

Styret bestreber seg på å ha et rent og ryddig sameie hvor ordensregler følges.

Stavanger, 15. mars 2026

Kjell Helle-Olsen Ingbjørg Knutsen Bjørn Erik Julseth

Jorunn Fjellså Johne Lunde

On Mon, Feb 2, 2026 at 12:57 AM Jonas Bruneau <jonas.bruneau@gmail.com> wrote:
Hello,

I will unfortunately be unable to attend this year's årsmote, but I would like to report a matter:

- Title - Dedicated area for parking motorcycles
- Presentation of the matter - The garage currently has dedicated spots for bicycles, on top of the standard parking slots for cars. However, there is no area dedicated for parking motorcycles, and most parking spots are too small to accommodate both a car and a motorcycle. Today if someone has a motorcycle, there is nowhere to park it unless someone is willing to rent or sell his/her parking spot, and therefore a solution must be found to accommodate this issue
- Proposal for a resolution - I propose that an area be dedicated for motorcycles. Multiple solutions exist: space near the current bicycle areas, as a motorcycle takes the space of 2 bicycles only; use one guest parking spot (like the one near the garbage/trash room of the building C) for motorcycles, as they are rarely used; allow motorcycle to park alongside walls where no other vehicle can park (next to the large pillar in the garage, there is a meter along the wall that is currently not utilized), as long as they do not block the way
- Who reports the matter - Jonas Bruneau, Apartment H0205 (C202)

Regards,
Jonas

Oversatt til norsk:

• Tittel - Dedikert område for parkering av motorsykler

• Presentasjon av saken;
- Garasjen har for øyeblikket dedikerte plasser for sykler i tillegg til standard parkeringsplasser for biler. Det finnes imidlertid ikke noe område dedikert for parkering av motorsykler, og de fleste parkeringsplassene er for små til å romme både bil og motorsykkel. I dag, hvis noen har en motorsykkel, finnes det ingen steder å parkere den med mindre noen er villig til å leie ut eller selge sin parkeringsplass, og derfor må det finnes en løsning for å håndtere dette problemet.

• Forslag til løsning
- Jeg foreslår at et område dedikeres for motorsykler.
Flere løsninger finnes: Plass nær de nåværende sykkelområdene, da en motorsykkel kun tar plassen til 2 sykler; bruke en gjesteparkeringsplass (som den nær søppelrommet i bygning C) til motorsykler, da de sjelden brukes;
La motorsykler parkere langs vegger hvor ingen andre kjøretøy kan parkere (ved siden av den store søylen i garasjen, er det en meter langs veggen som er c for øyeblikket ikke brukt), så lenge de ikke blokkerer veien

Fra: Jonas Bruneau <jonas.bruneau@gmail.com>
Sendt: man. 9 februar 2026 20:20
Til: Sameiet Straen Terrasse <straenterrasse@styretmitt.no>
Emne: Re: Varsel om årsmøte 2026. Frist for å melde saker

Hello,

I would like to report another matter

- Title - Increase the garbage area under building C
- Presentation of the matter - The garbage under building C is the smallest of all and is consistently full, leading to people adding garbage on the floor or on top of the containers. This is very messy, quite disgusting and also is really not a good reflection on the standing of this condominium.
- Proposal for a resolution - I propose that the size of the garbage area under building C is increased in order to be able to accomodate the people living in the block. Short term, extra container for paper/carton should be added outside the dedicated garbage area (as paper does not smell bad, unlike the rest)
- Who reports the matter - Jonas Bruneau, Apartment H0205 (C202)

Oversatt til norsk;
• Tittel - Øke søppelområdet under bygning C

• Presentasjon av saken
- Søppelet under bygning C er det minste av alle og er konsekvent fullt, noe som fører til at folk legger søppel på gulvet eller oppå containerne. Dette er veldig rotete, ganske ekkelt og gir heller ikke et godt inntrykk av sameiet.

• Forslag til vedtak
- Jeg foreslår at størrelsen på søppelområdet under bygning C økes for å kunne romme de som bor i blokken. På kort sikt bør det settes ut en ekstra container for papir/papp utenfor det dedikerte søppelområdet (da papir ikke lukter vondt, i motsetning til resten).

Valgkomiteens forslag til nytt styre for Sameiet er:

Kjell Helle-Olsen , eier av seksjon 64 (A 503)	leder	2 år	GJENVALG
Bjørn Julseth, eier av seksjon 12 (B 204)	medlem	2 år	GJENVALG
Jorunn Fjellså, eier av seksjon 48 (B 401)	medlem	1 år	IKKE PÅ VALG
Ingbjørg Knutsen, eier av seksjon 55 (C 401)	medlem	1 år	IKKE PÅ VALG
Paulina Østbø, eier av seksjon 35 (C 301)	varamedlem	2 år	NY

Stavanger, 26/2-2026

Nada Talajic-Assadi

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Straen Terrasse onsdag 08.04.2026 kl. 18:00
Stavanger konserthus. VIP-salen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær

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

Vedtak:
Kari Kristiansen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 36 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert.

Totalt 37 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder ga en fyldig gjennomgang av styrets arbeid 2025/26.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Orienteringssak: Vindusvask - nye rutiner

Avtalen med Effekt vinduspuss gikk ut i 2025.

Styret har valgt å innhente anbud for vask fra 3 firmaer; Effekt vinduspuss & fasade AS, Nordbø vinduspuss AS og Elite Vinduspuss AS.

På grunn av strenge HMS-krav er ingen av tilbyderne villige til å klatre fra liftkurv til balkong og det benyttes ikke metoder som innebærer å gå over rekkverk og andre sikringer.

Vinduer og glassfelt som beboere selv kan nå fra egne terrasser inngår ikke i fellesavtalen, men vindusvask kan bestilles individuelt.

Styret har i sin vurdering av anbudene valgt å vektlegge HMS, økonomi, kvalitet, bindingstid og fleksibilitet.

Etter en totalvurdering har styret valgt å inngå ny avtale med Elite vinduspuss AS. Vi har gjort avtale om vask fire ganger årlig. I mars, før 17. mai, juni/juli og september hvert år. Hver gang vil utsiden av terrasseglass inngå i vasken. Innsiden må beboerne vaske selv.

Kostnadene ligger innenfor budsjett.

Bindingstiden for avtalen er 1 uke.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

Styrets arbeidsoppgaver er økt betydelig etter at vi skiftet forretningsfører fra Malde eiendom til Bate. Sameiet har nå et arbeidende styre. Det vises til informasjon i årsmeldingen.

Styret har derfor også i år valgt å legge til grunn i budsjettet kr. 2500 pr leilighet. Beløpet er uendret fra i fjor og ligger innenfor Bates anbefalte norm.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 210 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. Vedtektsendring - forslag fra styret

§8 Valgkomite

Opprinnelig sto det i vedtektene at "Valgkomiteens medlemmer velges for tre år, slik at et medlem er på valg hvert år. Varamedlemmer velges for ett år om gangen."

Dette punktet falt ut i i vedtektsendringen (sak 9) på forrige årsmøtet.

Styret ser at dette var en glipp og foreslår at punktet tas inn igjen i vedtektene.

§1 DEFINISJONER

I vedtektenes §1 står det at Sameiet Straen Terrasse består av 85 seksjoner. Dette stemmer ikke. 2 seksjoner er slått sammen til en.

Styret ønsker at dette rettes opp i vedtektene.

Vedtak:
§8 VALGKOMITE
Nytt punkt:
"Valgkomiteens medlemmer velges for tre år, slik at et medlem er på valg hvert år. Varamedlemmet velges for ett år om gangen.

§1 DEFINISJONER
Første ledd rettes til: "Sameiet Straen Terrasse består av 84 seksjoner.

Begge endringene ble vedtatt enstemmig.

7. Vedtektsendring §6.2. Kameraovervåking nytt punkt 13. Forslag fra styret

Styret har det siste året fått meldinger om at det er observert mistenkelige personer og uønskede hendelser i garasjeområdet.

Som følge av dette har styret iverksatt en rekke tiltak som skal bedre adgangskontrollen. Styret har også vedtatt å installere Wi-Fi i garasjeområdet. Noe som vil gi økt mulighet for kameraovervåking av fellesområder inne.

For å tilfredsstille Datatilsynets krav vil styret foreslå et nytt punkt i vedtektenes § 6.2 Styrets oppgaver /myndighet.

Vedtak:
Vedtektene §6.2 Styrets oppgaver/myndighet.

Nytt punkt 13. Styret kan ved begrunnet behov innføre kameraovervåking i fellesområdene.

Vedtatt enstemmig.

8. Vedtektsendring §3.3 Sameierens råderett/plikter. Innmeldt sak fra Bernt Andresen

Innen fristen har Bernt Andresen, seksjon B205 meldt inn forslag til vedtektsendring.

Seksjonene skal som hovedregel benyttes til boligformål. Seksjonseiere kan likevel registrere firmanavn eller virksomhetens adresse på den seksjonen vedkommende eier. Det er ikke tillatt å drive virksomhet fra seksjonen i et omfang som endrer seksjonens karakter fra bolig til næring, eller som på annen måte strider mot sameiets formål og gjeldende lovgiving."

Utdrag av styrets innstilling:
Styret har på styremøtet 3. mars vedtatt at "beboerne kan ha firmanavn på postkassene. Styret bestemmer utformingen." Dette er meddelt Bernt Andresen.

Styret mener at det å *registrere firmanavn eller virksomhetens adresse på den seksjonen vedkommende eier,* slik Bernt Andresen foreslår, er en svekkelse av punktet og vil være et stort steg i feil retning. Vi er ikke tjent med en vedtektsendring som vil kunne føre til at sameiet gradvis endrer karakter fra boligformål mot næring. Forslaget vil fort kunne føre til at nye problemstillinger dukker opp og nye gråsoner oppstår. Styret foreslår derfor at vedtektsforslaget fra Bernt Andresen avvises.

Vedtak:
Vedtektenes §3.3: endres til:
Seksjonene skal som hovedregel benyttes til boligformål. Seksjonseiere kan likevel registrere firmanavn eller virksomhetens adresse på den seksjonen vedkommende eier. Det er ikke tillatt å drive virksomhet fra seksjonen i et omfang som endrer seksjonens karakter fra bolig til næring, eller som på annen måte strider mot sameiets formål og gjeldende lovgiving."

Forslaget falt.
En stemme for.

9. Dedikert parkering for motorsykler. Innmeldt sak av Jonas Bruneau

Jonas Bruneau har innen fristen meldt slik sak til årsmøtet: "Dedicated area for parking motorcycles"

Vedtak:
Forslag fra Jonas Bruneau:
Jeg foreslår at et område dedikeres for motorsykler. Flere løsninger finnes: Plass nær de nåværende sykkelområdene, da en motorsykkel kun tar plassen til 2 sykler; bruke en gjesteparkeringsplass (som den nær søppelrommet i bygning C) til motorsykler, da de sjelden brukes; La motorsykler parkere langs vegger hvor ingen andre kjøretøy kan parkere (ved siden av den store søylen i garasjen, er det en meter langs veggen som er c for øyeblikket ikke brukt), så lenge de ikke blokkerer veien

Forslaget falt.
Ingen stemmer for.

10. Utvidelse av bossarealet i C-blokken. Innmeldt sak fra Jonas Bruneau

Jonas Bruneau har innen fristen foreslått slik sak på årsmøtet: "Increase the garbage area under building C"

Størrelsen på søppelområdet under bygning C økes for å kunne romme de som bor i blokken. På kort sikt bør det settes ut en ekstra container for papir/papp utenfor det dedikerte søppelområdet.

Vedtak:
Styret støtter forslaget og foreslo følgende justerte vedtak:
Årsmøtet slutter seg til prøveordningen med en ekstra papircontainer beregnet på C-blokken.
Årsmøtet vedtar å montere brikkelåser i de tre bossrommene.

Vedtatt enstemmig.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Kjell Helle-Olsen ble valgt til styreleder for to år.

11.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Bjørn Erik Julseth ble valgt til styremedlem for to år.

11.3 Valg av varamedlem for to år

Vedtak:
Paulina Gallitt Østbø ble valgt til varamedlem for to år.

11.4 Valg av valgkomité

Styret skal i følge vedtektene komme med forslag til ett medlem og ett varamedlem i valgkomiteen.

Valgkomiteen består i år av:
Nada Taajic-Assadi, leder - på valg
Joar Adolsen, medlem 2 år - ikke på valg
Dag Holmen, medlem 3 år - ikke på valg
Jan Bjorheim, varamedlem, 1 år - på valg

Valgkomiteens leder står på valg. Leder skal velges av årsmøtet.

Vedtak:

Dag Holmen (nå medlem) ble valgt som leder for ett år. Vervet hans endres fra medlem til leder for perioden 26/27.
Jan Bjorheim (tidligere vara) ble valgt som medlem for tre år.
Turid Haave (ny) ble valgt som varamedlem for ett år

Etter dette vil valgkomiteen være sammensatt slik:
Dag Holmen, A 302 - leder ett år (valgt for ytterligere ett år som medlem i valgkomiteen)
Joar Adolfsen, C 206 - medlem ett år
Jan Bjorheim, C 303 - medlem tre år
Turid Haave, A306 - varamedlem ett år

11.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Kjell Helle Olsen valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Bjørn Erik Julseth valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Jorunn Fjellså valgt i 2025 for to år
Styremedlem: Ingbjørg Knutsen valgt i 2025 for to år
Varamedlem: Paulina Gallitt Østbø valgt i 2026 for to år

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Straen Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Kari Johanne Kristiansen (sign.)	15.04.2026

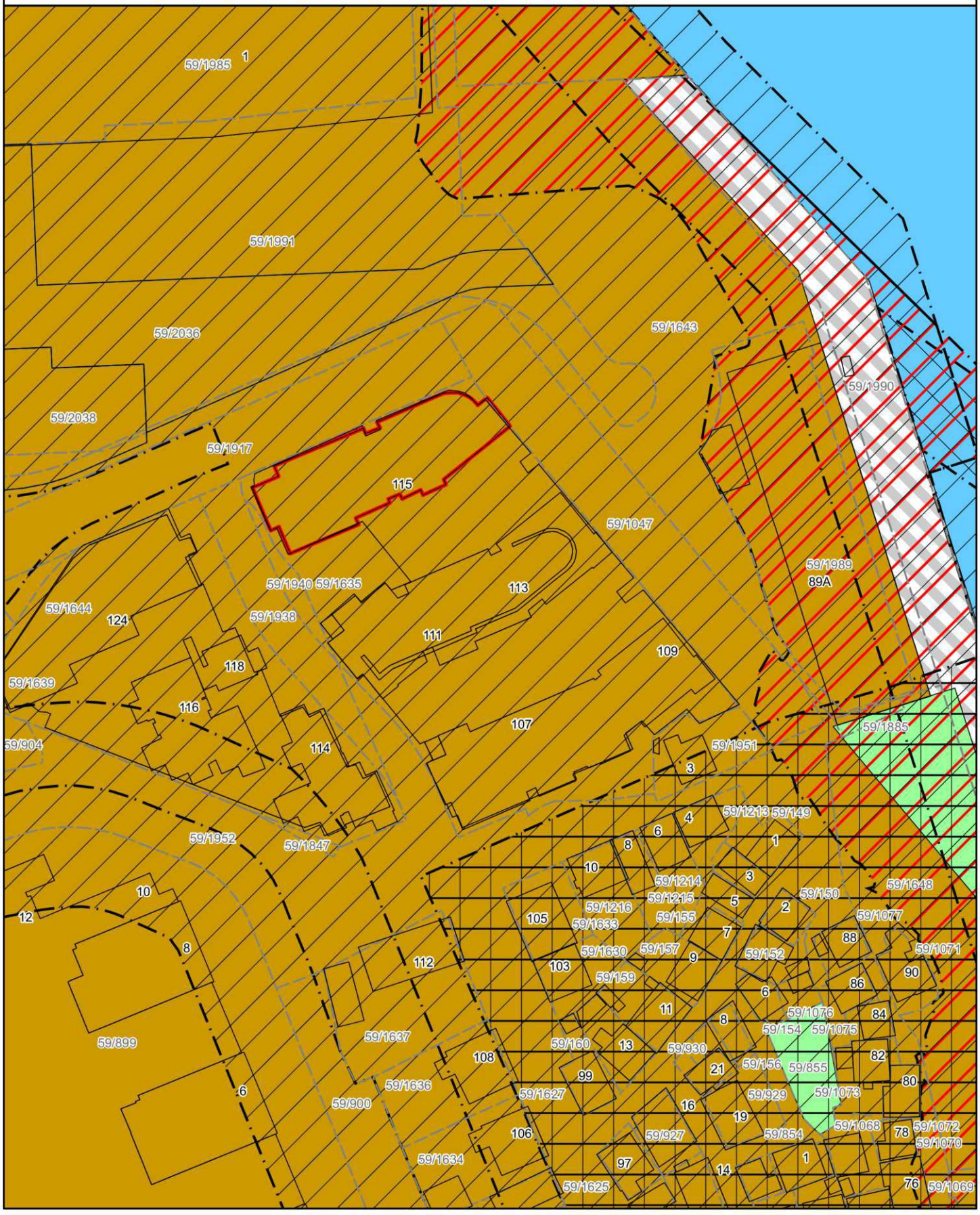
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1635/0/19
Dato: 2026-09-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



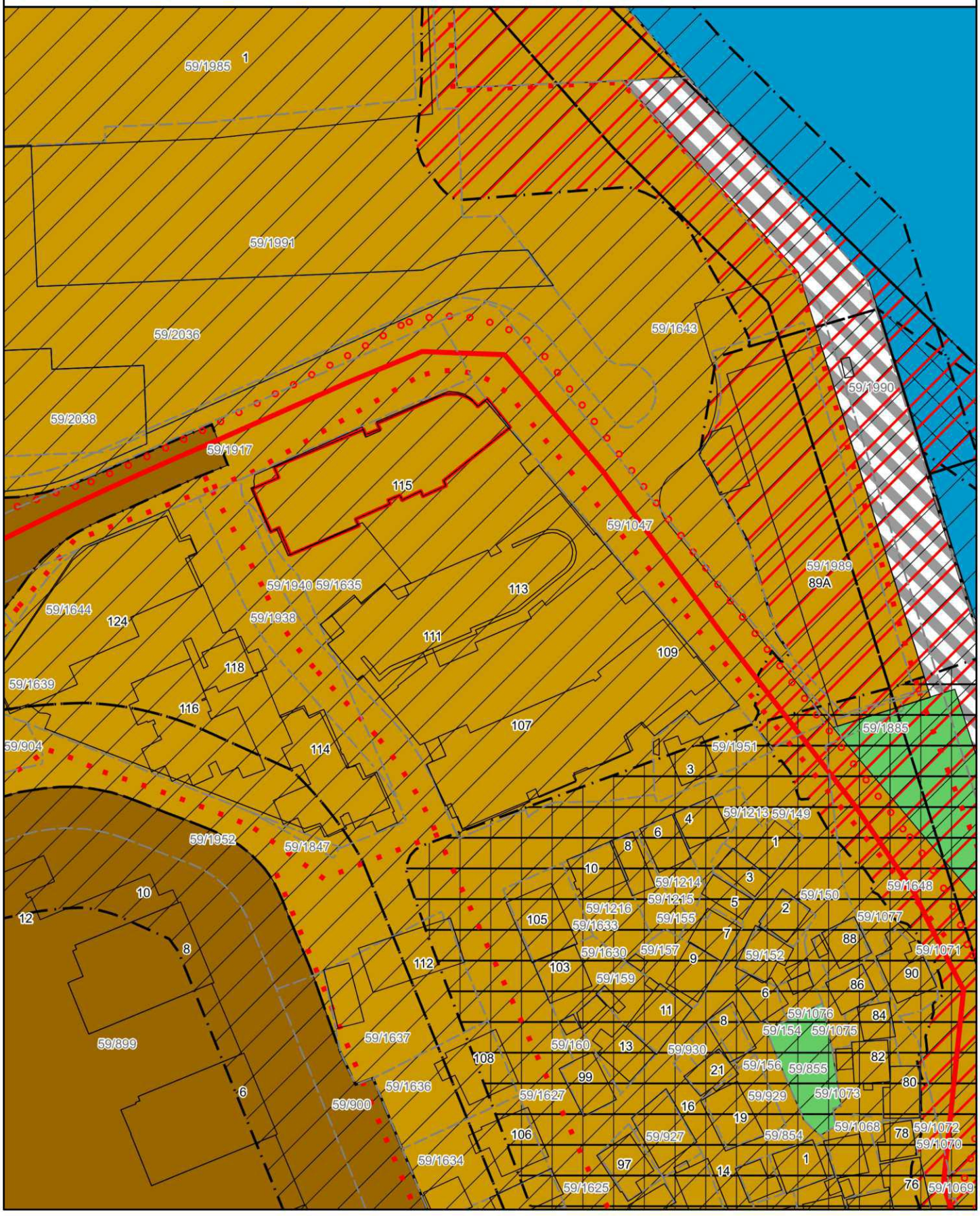
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1635/0/19
Dato: 2026-09-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



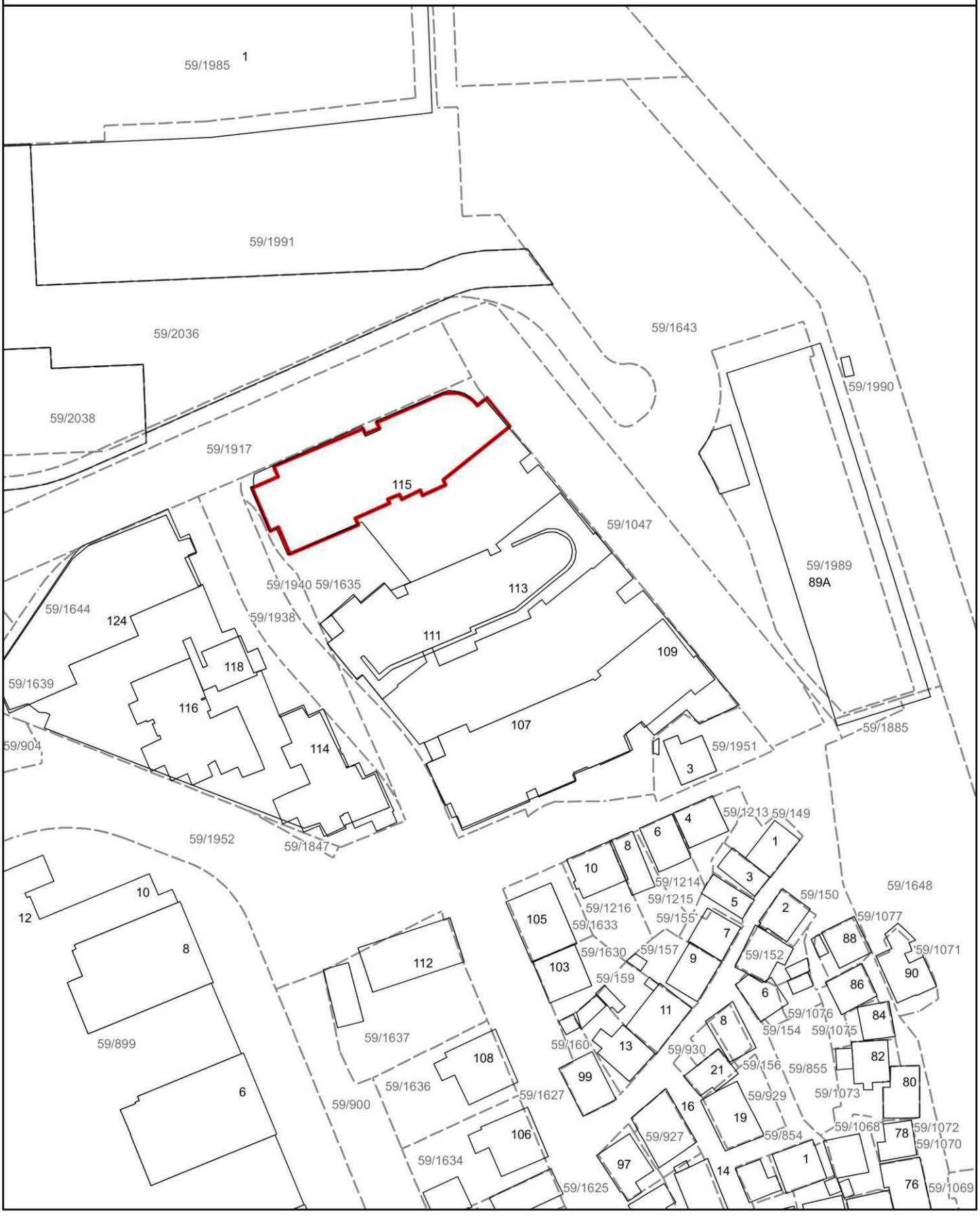
Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1635/0/19
Dato: 2026-09-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N

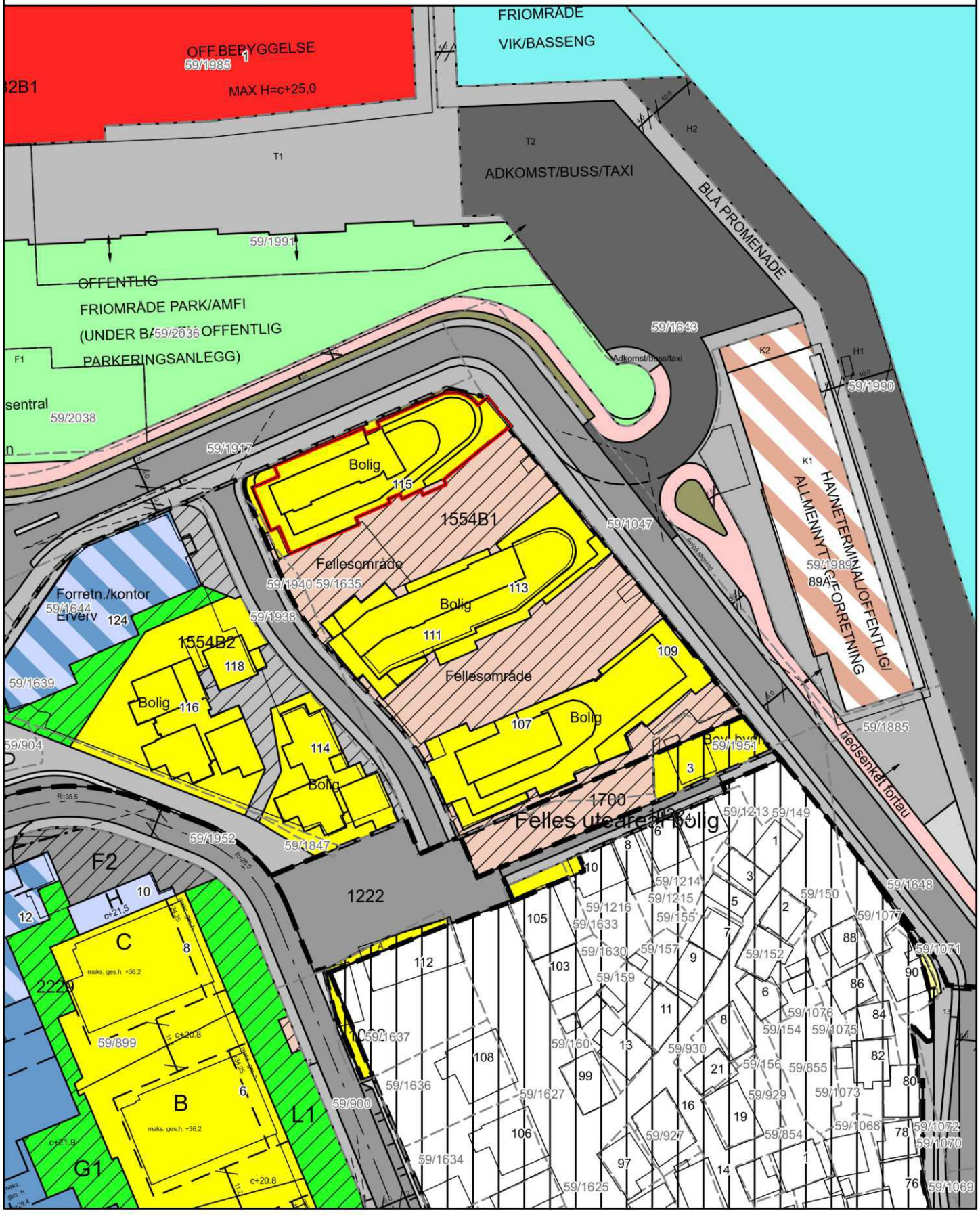


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1635/0/19
Dato: 2026-09-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1700,1882B1,1554B1
Ikrafttredelsesdato: 6.3.2008,14.9.1998,25.6.1998

Stavanger kommune



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	59	**Bruksnr**	1635	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	19
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

Kommuneplaner
Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	
Areal	4558.16 kvm
Hensynsonenavn	H570_
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	98.87 kvm
Hensynsonenavn	H730_2
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven

Areal	4558.16 kvm
Omrnavn	BS28
Kparealformal	Sentrumsformål

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	4558.16 kvm
Hensynsonenavn	H570_23
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	24.48 kvm
Hensynsonenavn	H730_83
Kpbandlegging	730 - Båndlegging kulturminneloven
Areal	4558.16 kvm
Omrnavn	SF1
Kparealformal	Sentrumsformål

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	1700
Navn	Rosenbergbakken
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/14/1998 00:00:00
Bestemmelser	1700.pdf
Delarealer	

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	661 - Bevaring av bygninger

Areal	94.23 kvm
Feltnavn	Felles
Regform	790 - Annet fellesareal

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Id	1222
Navn	Reg.endr. Sandvigå/Glassverket. Endrede veitilknytninger og kryssløsninger.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/25/1988 00:00:00
Bestemmelser	1222.pdf
Delarealer	

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Id	1554B1
Navn	Straen terrasse, Kvartal 1
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/25/1998 00:00:00
Bestemmelser	1554B1.pdf
Delarealer	

Areal	891.74 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	879.32 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	788.82 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	1858.65 kvm
Feltnavn	
Regform	700 - Fellesområder

Id	1554B2
Navn	Straen terrassen, Kvartal 2
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan

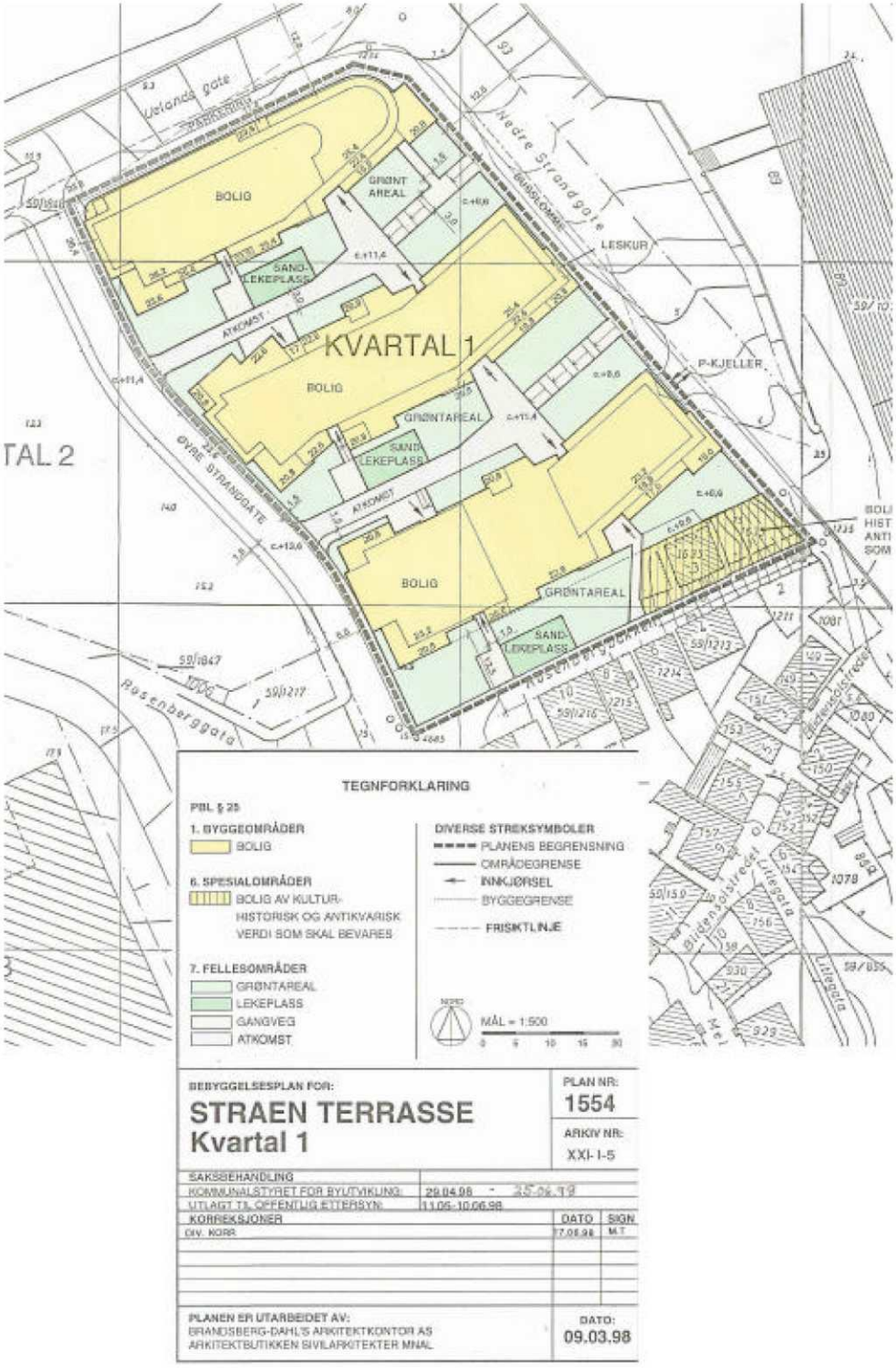
Ikrafttredelse	02/22/1996 00:00:00
Bestemmelser	1554B2.pdf
Delarealer	
Areal	5.94 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Id	1882B1
Navn	Bebyggelsesplan for konserthus i Sandvigå
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/06/2008 00:00:00
Bestemmelser	1882B1.pdf
Delarealer	
Areal	39.46 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Plan 1554B1 Straen terrasse Kvartal 1

Plankartet i kommunens planbase er laget på bakgrunn av bygd situasjon pr april 2006 og er derfor ikke nøyaktig og heller ikke fullstendig. Kartet nedenfor er kopi av vedtatt plankart. Vedtatt plankart er scannet og knyttet til planen i planbasen.

Se neste side for utbyggingsbestemmelser.



Utbyggingsbestemmelser til plan 1554B1 Straen terrasse Kvartal 1

Byplanavdelingen, 17.06.98

Vedtatt av Kommunalstyret for byutvikling 25.06.1998 i medhold av plan og bygningsloven § 28-2

Pgf. 1 Formål

Bebyggelsesplanen omfatter et område vist som kvartal 1 innenfor gjeldende reguleringsplan 1554 for Straen Terrasse, samt hele planområdet innenfor reguleringsplan 1700 for Rosenbergbakken.
Formålet med planen er å legge tilrette for boliger med tilhørende fellesarealer, samt å bevare eksisterende bolighus i Rosenbergbakken 3.

Pgf. 2 Plankrav

2.1 I forbindelse med bebyggelsesplan skal det redegjøres for hovedtrekk i fasadeutformning, planløsning, arealbruk i uteområder, samt sol- og skyggeforhold.

2.2 I forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse skal det redegjøres nærmere for opparbeidelse av felles utearealer, herunder gangveier, grøntarealer og lekeplasser. Utearealer skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan godkjent av kommunaldirektøren for byutvikling, senest første vekstsesong etter at 2/3 av kvartal 1 er tatt i bruk.

2.3 I forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse skal det redegjøres nærmere for støybelastning i området, og for de bygningsmessige konstruksjoner i slik sammenheng. Nødvendige tiltak innarbeides slik at støynivå blir iht. retningslinjer for veitrafikkstøy T8/T9. Bebyggelsen skal tilfredsstille de krav til innvendig og utvendige støygrenser som er gitt i plan- og bygningsloven. Dokumentasjon på at krav overholdes skal innsendes sammen med byggesøknaden.
Det må tas særlige hensyn til plassering av tekniske anlegg som avgir støy (f.eks. ventilasjonsanlegg).

2.4 Nettstasjon skal plasseres i bebyggelsens nordvestlige hjørne. Nettstasjonen skal ha tilfredsstillende ventilasjon og atkomst for personell og transformator etter nærmere avtale med Stavanger Energi.

2.5 Før igangsettingstillatelse kan gis, må evt alternative energisystemer med spesiell fokus på fjernvarme og fjernkøling være vurdert.

Pgf. 3 Byggeområder

3.1 Byggehøyder framgår av plankart, og er oppgitt som største tillatte gesimshøyder. Heisoppbygg tillates oppført over oppgitte gesimshøyder med inntil 1.0 meter.

3.2 Ved utformning av bebyggelsen skal forholdet til eksisterende bebyggelse i Gamle Stavanger vies spesiell oppmerksomhet.

3.3 Bygningselementer som balkonger, takutstikk, karnapper og andre sprang i fasaden kan stikke inntil 1,0 m utover byggegrenser eller indre gårdsrom, såfremt de ikke er i strid med tekniske forskrifter. Det skal være fri høyde over offentlig fortau på minst 3,5 m.

3.5 I bebyggelsen skal innarbeides leskur i forbindelse med regulert bussholdeplass i Nedre Strandgate.

3.6 Plassering av postkassestativ må redegjøres for ved søknad om igangsettelsestillatelse. Avhenting av søppel skal skje fra Nedre Strandgate i parkeringskjeller.

3.7 Det skal inngås egen avtale mellom utbygger og kommunen v/Renholdsverket om avhenting av boss. Avhenting skal fortrinnsvis skje fra underetasje med ut/innkjøring til Nedre Strandgate.

3.8 Bebyggelsens takflate skal ha en fasademessig behandling. Taktekking tillates ikke tekket med synlig papp.

3.9 Første etasje mot Nedre Strandgate og Uelandsgate skal fasademessig bearbeides evt. mykes opp med vegetasjon før igangsettingstillatelse kan gis.

Pgf. 4 Fellesområder

4.1 Områdene er felles for eiendommer - samt framtidige parseller eller seksjoner av disse - innenfor kvartal 1, unntatt eiendommer regulert til spesialområde bevaring (Rosenbergbakken 1 og 3).

4.2 Fellesområder skal utformes med grønn karakter, der beplantning og utformning av forstøtningsmurer, gjerder, belysning, møblering o.a. utstyr harmonerer med bebyggelsen. Utformningen av fellesområdene skal sikre utsikt mot Vågen.
Ved utformning av fellesområdet mot Rosenbergbakken skal forholdet til eksisterende bebyggelse i Gamle Stavanger vies spesiell oppmerksomhet.

4.3 Det skal opparbeides 3 sandlekeplasser med arealer som vist på plankart. Hver av disse skal gi plass for minst 7 m2 sandkasse, to lekeredskaper, benk og noe fast dekke.

4.4 Det skal etableres et sameie som skal være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer og fellesatkomst.

Pgf. 5 REKKEFØLGE AV TILTAK.

Opparbeidelse/-istandsetting av Øvre Strandgate skal ferdigstilles samtidig med Kvartal 1i Straen Terrasse. Gaten skal ha samme utførelse som/tilpasses Gl. Stavanger forøvrig.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1554 FOR STRAEN TERRASSE

Stadfestet av Miljøverndep. 13.12.1996.

******

§ 1. Formål.

1.1. Området reguleres til:
Byggeområde: Bolig.
Byggeområde: Bolig/forretning/kontor.
Byggeområde: Forretning/kontor.
Trafikkområde: Offentlig kjøreveg.
Trafikkområde: Gang-/sykkelveg.
Trafikkområde: Annet trafikkareal.

1.2. Det skal tilrettelegges rom for nettstasjon innenfor kvartal 1.

1.3. Det skal tilrettelegges for leskur ved bussholdeplass i Uelandsgate.

1.4. Kjøpesenter tillates ikke innenfor området.

1.5. Innenfor kvartal 2 kan det etableres boliger i forretnings-/kontorarealets øverste etasje.

§ 2. Plankrav.

Før utbygging skal det for planområdet utarbeides bebyggelsesplan med tilhørende utbyggingsbestemmelser. Utforming og materialbruk i bebyggelse og uteområder skal gis et mest mulig harmonisk utseende.

§ 3. Rekkefølge av tiltak

3.1. Før utbygging av kvartal 3 kan starte opp, må Løkkeveien på strekningen Tanke Svilandsgate-Rosenberggata være opparbeidet i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

3.2. Før utbygging av kvartal 3 kan starte opp, skal det foreligge plan godkjent av Stavanger kommune, for erstatning av parkeringsplasser som i dag disponeres for Gamle Stavanger.
Inntil da skal nåværende offentlige parkeringsplasser i Haugvalstadsgate opprettholdes.

§ 4. Utnyttelse, byggelinjer og byggehøyder.

4.1. Maksimal utnyttelse, byggelinjer og gesimshøyder framgår av reguleringsplanen. Mønehøyder skal ikke overstige eksisterende gesimshøyder med mer enn 6,5 m.

4.2. Byggelinjer mot Rosenbergbakken 3 kan ikke overskrides med gesims eller andre fremspring.

§ 5. Parkering.

Parkeringsplasser anlegges på egen grunn i samsvar med gjeldende parkeringsnorm.

§ 6. Gatebelysning.

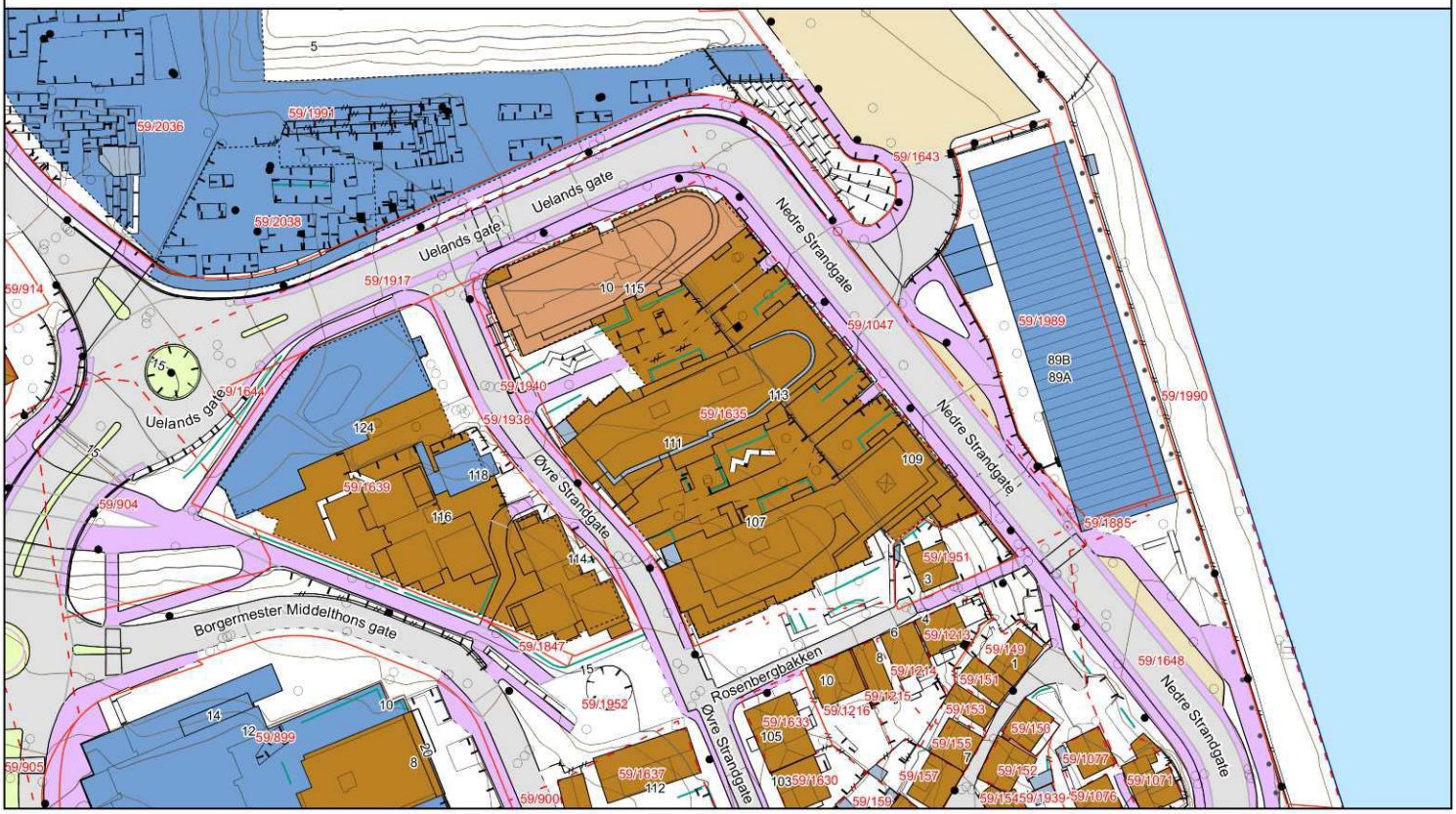
Gatebelysning skal være "Københavner-armatur", s.s. i Pedersgata.

****

Oversiktskart

Adresse: **Øvre Strandgate 115, 4005 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/1635/0/19**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4557 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2026



Matrikkelkart

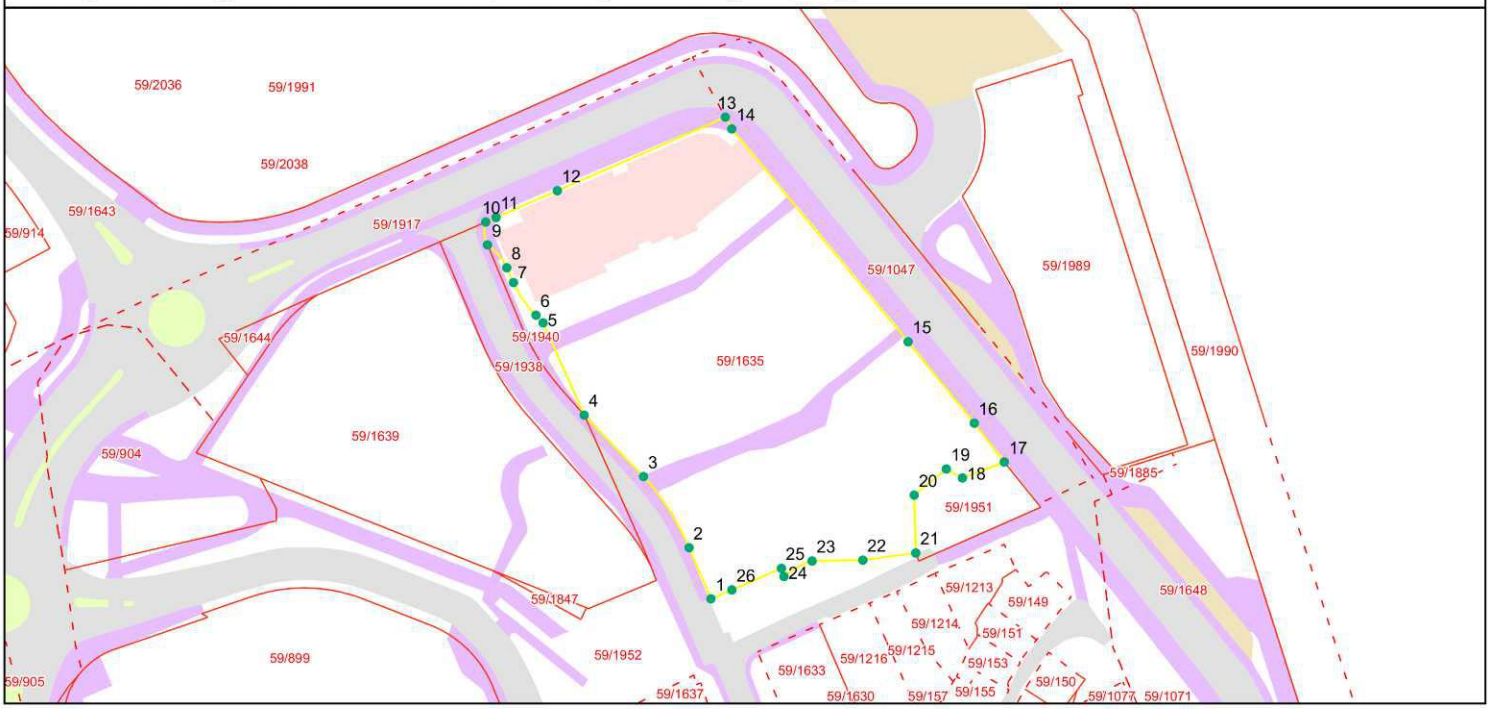
Adresse: **Øvre Strandgate 115, 4005 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/1635/0/19**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 4557 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 02.09.2026

N

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

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



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1635/0/19
Dato: 2026-09-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	03.09.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	1635	Fnr:		Snr:	19
Adresse:	Øvre Strandgate 115						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet:	2 terminer ☐	12 terminer ☒

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	30,08,2026
	Beløp (kr):	887,50

* 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. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Fakta Bygg AS
Kobberveien 2

4313 STAVANGER

MOTTATT

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-11/3299-8	BYG 59/1635	55154/11	14.09.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 59/1653
Byggestedsadresse: Øvre Strandgate 109

Tiltakshaver: Egil Rønning
Tiltakets art: GNR/BNR 59/1653 BRUKSENDRING (ENDRING AV INNVENDIG PLANLØSNING MED VÅTROM) OG SAMMENFØYNING LEILIGHET 501 OG 502

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 01.06.2011 sak 1939/11 og kan tas i bruk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Egil Rønning. Lyngnesveien 31 D, 4018 STAVANGER

Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

Arnold Selmer Askeland
Kristianplassen 7
6410 MOLDE

Dato: 08.06.2021
Saksnummer: 21/17383-4
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 59/1635/0/68 - innglassing av balkong

Byggestedsadresse	Øvre Strandgate 113
Tiltakshaver	Arnold Selmer Askeland,Randi Alvilde Askeland
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 03.06.2021.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 03.06.2021.

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

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

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

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Oddvar Wersland
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ring Rådgivende ingeniører AS
Fabrikkveien 21

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KVI-10/8999-9	BYG 59/1635	52563/11	05.09.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 59/1635
Byggestedsadresse: Øvre Strandgate 102-109, 111- 307, 308, 115-405, 202

Tiltakshaver: Sameiet Straen Terrasse
Tiltakets art: INNGLASSING AV BALKONGER

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet utført i samsvar med vedtak fattet 22.10.10 sak 4523/10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Kjell Viste
saksbehandler

Kopi: Sameiet Straen Terasse

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Fakta Bygg AS
Kobberveien 2

4313 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-11/3299-8	BYG 59/1635	55154/11	14.09.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 59/~~1653~~ 1635
Byggestedsadresse: Øvre Strandgate 109

Tiltakshaver: Egil Rønning 1635
Tiltakets art: GNR/BNR 59/~~1653~~ BRUKSENDRING (ENDRING AV INNVENDIG PLANLØSNING MED VÅTROM) OG SAMMENFØYNING LEILIGHET 501 OG 502

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 01.06.2011 sak 1939/11 og kan tas i bruk.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Egil Rønning, Lyngnesveien 31 D, 4018 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS AVD FORUS OG ANLEGG
Postboks 8088
4068 STAVANGER

Dato: 21.06.2016

Saksnummer: 16/12609-6
Deres ref.: Paul Korsberg

Ferdigattest – nybygg boligblokk A,B og C, inkl leilighet 601 og 701, svømmehall, trimrom, garderober, og gjesterom - Gnr/bnr 59/1635 - Øvre Strandgate 107,109,111,113 og 115

Byggestedsadresse	Øvre Strandgate 115
Ansvarlig søker	KRUSE SMITH ENTREPRENØR AS AVD FORUS OG ANLEGG

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 02.06.16.

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

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon datert 31.05.16 som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen datert 27.04.99.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelser datert 16.02.01, 20.04.01 og 11.06.01.

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 51 50 70 90 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

Kjell Viste
leder tilsyn

Vedlegg:

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

TM Byggtek AS
Gjesdalvegen 429
4330 ÅLGÅRD

Dato: 03.03.2020
Saksnummer: 20/07814-2
Deres ref.:

Tillatelse til tiltak- 59/1635- innglassing av balkong, leilighet B202

Byggestedsadresse	Øvre Strandgate 113
Ansvarlig søker	TM Byggtek AS
Tiltakshaver	Wai Gen Fong
Tiltaksklasse	1

Vi viser til din søknad mottatt 26.02.2020.
Tiltaket omfatter innglassing av balkong.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent med betingelse. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1.

Følgende tiltak er godkjent:

- Fasadeendring mot nord, innglassing av balkong.

Betingelsen for byggetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. **Innglassingen skal være identisk med hvordan flere av balkongene ble innglasset i første omgang.**
3. Ansvarlig søker skal sørge for at alle oppgaver er belagt med ansvar og koordinere overlappende ansvarsområder.
4. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Byggverket, eller deler av det, kan ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse etter pbl § 21-10, jf. § 32-8.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

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

Begrunnelse for vedtaket

Eiendommen har tilhørende plan 1554B1.

Det er i blokkene utført flere innglasinger av balkonger. Det er en forutsetning for denne tillatelsen at omsøkt tiltak er identisk med tidligere godkjente balkonger.

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

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Har du spørsmål?
Kontakt Innbyggerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggerservice@stavanger.kommune.no

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

Med hilsen

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingsleder byggesak og byantikvar

Malin Sharma Hermanns
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Stavanger kommune

Kultur og byutvikling

Byggesak

Kruse Smith AS
Lagerveien 24

4033 STAVANGER

Stavanger, 16.02.2001

Deres ref:
Vår ref: KMY-99/02730 -042
Ark: BYG 59/1635
Jnr: 008701/01

Midlertidig brukstillatelse blokk A
Gnr./bnr. 59/1635. Byggested: Øvre Strandgt.107 - 109

Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK

Tilhørende Straen Utbyggingsselskap A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 27.04.1999 sak 9920, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.
Før ferdigattest kan utskrives må følgende gjenstående mangler i henhold til "Anmodning om midlertidig brukstillatelse" av 06.01.2001 og registrert ved befaring 08.02.2001 utføres:

1. Sprinkleranlegg i kjeller må idriftssettes.
2. Det må etableres atkomst og oppstillingsmulighet for brannvesenets materiell på syd- og vestside.
3. Det må etableres sprinkleranlegg på nabohusfasade, Gamle Stavanger, innen 2 uker.
4. Hovedrømningsvei mot gårdsplass må ferdigstilles.
5. Tomten må sikres med gjerde mot Nedre Strandgate.
6. I parkeringsetasjen må åpninger i brannskillet tettes.
7. Punkter i tilsynsrapport av 16.02.2001 må avklares.
8. Mindre planeringsarbeider og belegg.

Byggemelding mottatt: 25.01.1999

Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 1, 2, 4, 5,6 før bygget tas i bruk, pkt 8 innen 01.05.2001..

Postadresse:
Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Besøksadresse:
Postboks 8001, 4068 Stavanger

E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026

Stavanger kommune

Kultur og byutvikling

Byggesak

Kruse Smith AS
Lagerveien 24

4033 STAVANGER

Stavanger, 20.04.2001

Deres ref:
Vår ref: KMY-99/02730 -048
Ark: BYG 59/1635
Jnr: 020716/01

Midlertidig brukstillatelse blokk B
Gnr./bnr. 59/1635. Byggested: Øvre Strandgate 111 - 113

Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK

Tilhørende Straen Utbyggingsselskap A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 27.04.1999 sak 9920, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.
Før ferdigattest kan utskrives må følgende forhold og gjenstående arbeider, registrert ved tilsyn den 19.04.2001, avklares:

1. Svar på tilsynsrapport av 16.02.2001 avventes. Frist 15.04.2001.
2. Utvendig høydeforskjeller mot gangveier og trapper, større enn 0,5 m, må sikres inntil uteområdet er ferdig opparbeidet.
3. Sikring av vinduer i trapperom (fra gulv til tak) bes dokumentert. Ref. REN-97, § 7-41, "vindu over 2. etasje skal være forsvarlig sikret enten med brystning, eller rekkverk med høyde min. 0,7 m, eller på annen måte".Gjelder blokk A, B og C.
4. Uteområdet må ferdigstilles.

Byggemelding mottatt:25.01.1999
Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 2 før bygget tas i bruk. Øvrige innen 01.07.2001.
Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Kjell Viste
sjefsingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til:
Brandsberg Dahl`s Arkitektkontor A/S, Verksgt.62, 4013 STAVANGER
Straen Utbyggingsselskap A/S, C/O Gann Graveren Eiendom A/S, 4013 STAVANGER

Postadresse:
Postboks 8001, 4068 Stavanger - Org.nr.: NO 964 965 226 E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226

Stavanger kommune

Kultur og byutvikling

Byggesak

Kruse-Betong AS
Lagerveien 24

4033 STAVANGER

Stavanger, 11.06.2001

Deres ref:
Vår ref: KMY-99/02730 -054
Ark: BYG 59/1635
Jnr: 030200/01

Midlertidig brukstillatelse blokk C, med untak av leilighet 601 og 701, samt svømmehall, trimrom, gjesterom og garderober i u-etasje.
Gnr./bnr. 59/1635. Byggested: Øvre Strandgate 115

Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK

Tilhørende Straen Utbyggingsselskap A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 27.04.1999 sak 9920, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.
Før ferdigattest kan utskrives må følgende forhold og gjenstående mangler, registrert ved tilsyn den 08.06.2001, utføres:

1. Svar på tilsynsrapport av 16.02.2001 avventes.
2. Utomhusanlegget må ferdigstilles.
3. Leilighet 601, 701, svømmehall, trimrom, garderober og gjesterom må ferdigstilles.
4. Sikring av vinduer i trapperom bes dokumentert.
5. Det bes dokumentert tilstrekkelig utlufting i garasje. (Spredenett for ventilasjonsanlegg er ikke installert.)

Byggemelding mottatt:25.01.1999.
Påpekte mangler må rettes innen: 01.09.2001
Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avslutet med ferdigattest.

Kjell Viste
sjefsingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til:
Brandsberg Dahl`s Arkitektkontor A/S, Verksgt.62, 4013 STAVANGER
Straen Utbyggingsselskap A/S, C/O Gann Graveren Eiendom A/S, 4013 STAVANGER
Brannsjefen, Lagårdsveien 32, 4010 STAVANGER

Postadresse:
Postboks 8001, 4068 Stavanger - Org.nr.: NO 964 965 226 E-post:postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
Besøksadresse:
Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon: 51507090
Telefaks: 51507026
Org.nr.: NO 964 965 226


Straen Terrasse
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 DES. 1999
FORELØPIG TEGNING dato: 221199
3089.Straen Terrasse
HOVEDPROSJEKT
Plan 2
A-302
1:100



Straen Terrasse

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 DES. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

TEGN. NEDFOTOGRAFERT

FORELØPIG TEGNING dato: 221199

3089.Straen Terrasse

HOVEDPROSJEKT
Plan 1

A-301

ARKITEKTBUTIKKEN AS
SIVILARKITEKTEN MNAL



Straen Terrasse

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 02 DES. 1999
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

TEGN. NEDFOTOGRAFERT

FORELØPIG TEGNING dato: 221199

3089.Straen Terrasse

HOVEDPROSJEKT
Plan 0, P-kjeller

A-300

1:100

ARKITEKTBUTIKKEN AS
SIVILARKITEKTENE MNAL

Returneres etter tinglysing til

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr 00/12002 J.nr 0579/2603
Avd. BU Arkivkode L36

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

TINGLYST
06 DES. 2000
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR: 15880

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	59	1635		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
916095044 5	KRUSE SMITH AS	1/3
916663994	TEKNISK BUREAU EIENDOM AS	1/3
271158662	GANN GRAVEREN EIENDOM	1/3

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	B	98		13	B	115		25	B	101		37	B	56		49	B	100	
2	B	99		14	B	109		26	B	121		38	B	56		50	B	105	
3	B	110		15	B	94		27	B	114		39	B	46		51	B	62	
4	B	100		16	B	48		28	B	110		40	B	120		52	B	105	
5	B	99		17	B	71		29	B	100		41	B	106		53	B	109	
6	B	100		18	B	46		30	B	105		42	B	176		54	B	115	
7	B	79		19	B	98		31	B	62		43	B	104		55	B	110	
8	B	79		20	B	106		32	B	105		44	B	69		56	B	94	
9	B	110		21	B	98		33	B	103		45	B	100		57	B	56	
10	B	100		22	B	100		34	B	115		46	B	128		58	B	55	
11	B	90		23	B	105		35	B	110		47	B	114		59	B	45	
12	B	91		24	B	70		36	B	95		48	B	110		60	B	119	

Sum tellere: 8854 = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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) [X] 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 (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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 (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stav. 23/10.00	Eddy Henningsen KRUSE SMITH AS GAIN ERVERV EIENDOM AS TEKNISK FORVALT EIENDOM AS TEKNISK BYGGTEK EIENDOM AS	EDDY HENNINGSEN ✓ THOMAS LEIRE ✓ RUNAR SAKKESTAD ✓ KNUT ØGREID ✓ JOSTEIN KVAADA ✓ ØYSTEIN SØYLAND ✓

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering *)

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt *)

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
59	1633		1	10.mr.95 Stavanger kommune

Dato	Stempel og underskrift
5/11-00	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMALINGSAVDELINGEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

TINGLYST

06 DES. 2000

STAVANGER BYFOGDEMBETS
DAGBOKNR.: 18880

4

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	59	1635		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
916051501445	KRUSE SMITH AS	
916616399	TEKNISK BUREAU EIENDOM AS	
971115866	GANN GRAVEREN EIENDOM	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
61		105		13		216		25		246		37				49			
62		143		14		66		26				38				50			
63		69		15		45		27				39				51			
64		122		16		119		28				40				52			
65		99		17		105		29				41				53			
66		112		18		197		30				42				54			
67		190		19		168		31				43				55			
68		105		20		107		32				44				56			
69		62		21		145		33				45				57			
70		105		22		154		34				46				58			
71		198		23		45		35				47				59			
72		117		24		100		36				48				60			

Sum tellere: 8854 = nevner:

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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) [X] 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 (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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 (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stav. 23/10.00	KRUSE SMITH AS. GANNGRUPPEN EIENDOM AS TEKNISK BYGGFAG EIENDOM AS TEKNISK BYGGFAG EIENDOM A-S.	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [1]

[ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
[ ] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [3]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
59	1633	1	4.om.85	Stavanger kommune

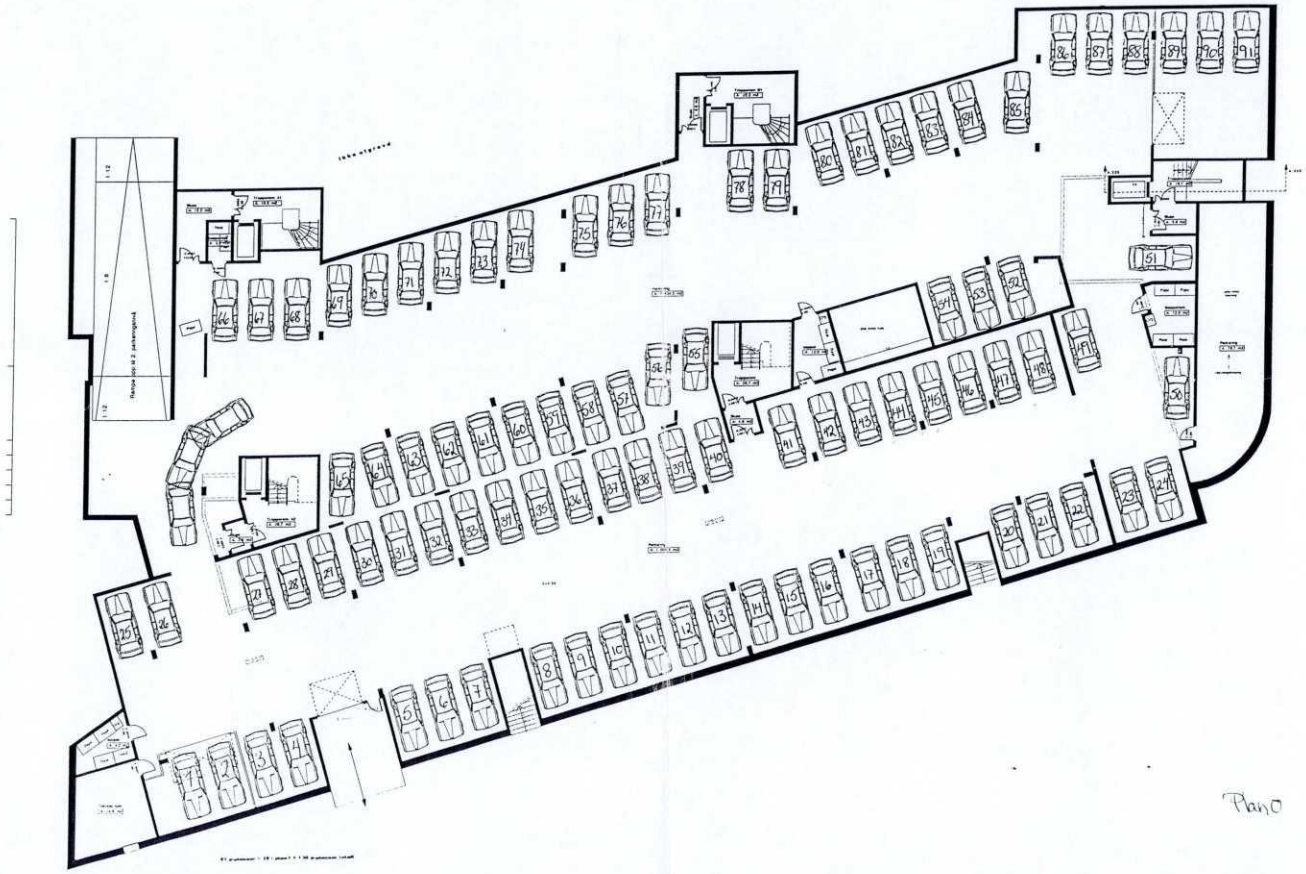
Dato	Stempel og underskrift
3/11-00	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVDELINGEN Gnr. Bnr. Fnr. Snr. Cecilie Lund

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


59/1082
Uelands gate
59/1917-2
59/1645
59/1849
59/1644
59/1639
59/904
Øvre Strandgate
59/1938
59/1940
120
4814061
59/1635
107
Nedre Strandgate
59/1917
59/1079
4616413-1
89
59/1045
59/1044
59/1074
59/1685
59/1083
59/1081
59/1648
Rosenbergbakken
Rosenbergata
59/1847
59/1215
59/902-3
59/902-2
59/1873-1
59/1693-1
112
59/1637
59/1633
105
59/1630
108
59/1214
59/1216
59/1880
59/1077
59/1076
59/855
82
N
stavanger kommune
servicetorget
Dato: 24/10/00
Målestokk 1:1000

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. 00/12002 J.nr.
Avd. ..... Arkivkode .....



Plan 0



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Plan 1



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

3089.Straen Terrasse

ARBEIDSTEGNING
Plan 2

A-302

1:100


Straen Terrasse
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
3089.Straen Terrasse
ARBEIDSTEGNING
Plan 3
A-303



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

B 290800 Dørnummer påført iht/dørnummerliste rdm
A 010400 endringer i A-404 og B-401 etter kjøpers ønske rdm

3089.Straen Terrasse

ARBEIDSTEGNING
Plan 4

A-304

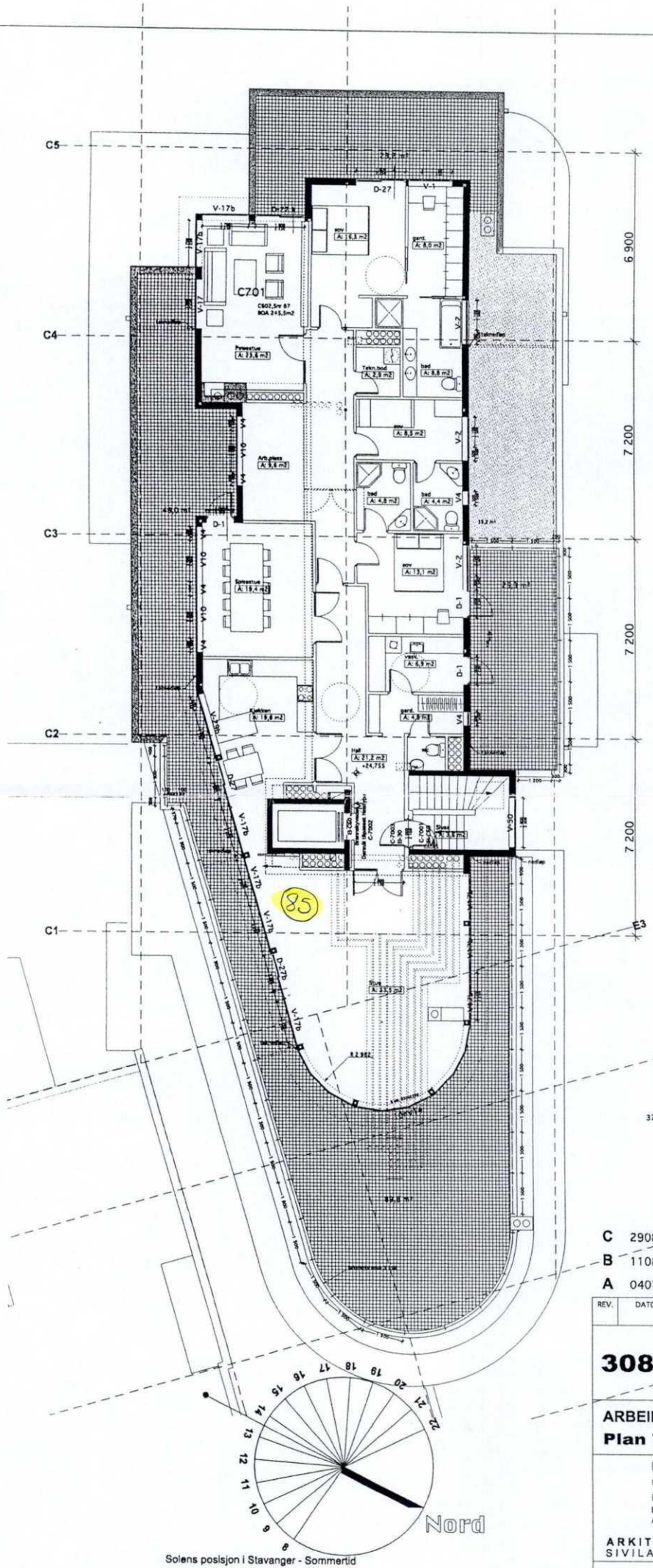
1:100

ARKITEKTGRUPPEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL

TEGN: rdm KONTR: KT ANT.: 140400


Straen Terrasse
107
109
111
113
115
105
66
119
0517
0514
0515
0516
0512
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
3089.Straen Terrasse
ARBEIDSTEGNING
Plan 5
A-305
1:100


0605
100 m²
0606
0604
0602
107
111
115
113
104
78
79
80
81
82
83
84
154
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
3089.Straen Terrasse
ARBEIDSTEGNING
Plan 6
A-306
1:100
Straen Terrasse



Solens posisjon i Stavanger - Sommertid

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 25 OKT. 2000
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.
C	290800	dørnummer påført	HJM
B	110800	endring av vindusfelt, kanalføringer i øst	HJM
A	040700	Feil tegning ved siste utsendelse	HJM

3089.Straen Terrasse

ARBEIDSTEGNING

Plan 7

BRANDSBERG-DAHL'S ARKITEKTKONTOR AS
i samarbeid med
ARKITEKTBUTIKKEN AS
SIVILARKITEKTER MNAL

NR. A-307
MÅL 1:100

TEGN.	KONTR.	DATO
HJM	HN	140400

tegningene må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som Brandsberg-Dahl's Arkitektkontor AS ikke medvirker i

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

3 0 OKT. 2002

STAVANGER BYFOGDEMBETE

DAGBOKNR.: 17363

Reseksjon

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(strykt det som ikke passer)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 07 JUNI 2002
S.nr. 02/06557 J.nr. 02/00502
Avd. KB Addrkode 434

Opplysninger i feltene **1–4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr | Kommunens navn

1103 STAVANGER

59 1635

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	Arild Andreassen (eier av snr. 41)	106/8854
	Svein Nordbø (eier av snr. 40)	120/8854

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
40	B	94		13				25				37				49			
41	B	132		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: = nevner: 8854

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte tellesarealene endres.

Årsak til reseksjonering:
Ved en feil ble det brukt feil tegning ved opprinnelig seksjonering

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

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 eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens 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 nødvenig 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 (§ 14)

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 (§ 28).

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

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samlebrøken reduseres)
Stavanger 12/5-02	x Arild Andersen	x Gerd-M. Andersen
	x Simin Nadjafi	x Jeanne Nordbø

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [2]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
Stavanger 13.5.02	Kjell Arne Grønn

9. Kommunens tillatelse til seksjonering Reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
59	1695			400 og 41	Stavanger kommune

Dato	Stempel og underskrift
3/7-02	Emilie Smit

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

ja

RETURNERES TIL:

Rådgivnings- & Revisjonsfirma Malde
Auglendsmyrå 9
4016 Stavanger

Begjæring om:

☐ **Oppdeling i eierseksjoner**

☒ **Reseksjonering**

TINGLYST
12 APR. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5232

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	Stavanger	59	1635		48
1103	Stavanger	59	1635		50

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
[redacted]	Tor Løge (Sek. 48)	1/1
	Bente Thorstensen (Sek. 50)	1/1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 MARS 2005
S.nr. 05/03314 J.nr. 0169/15/05
Avd. KB Arkivkode L36 59/1635

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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

Sum tellere: 215 =nevner: 8.856

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon 50 er redusert med 11 m2, som er tillagt seksjon 48.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
25.01.2005	Tor Løge Bente Thorstensen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [ ] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [ ] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] 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 (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 MARS 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

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

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger **25.01.2005**		Anne Grethe Dege

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
25.01.2005	Ivar Dege Bente Thorstensen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
59	1635		50 og 48	i Stavanger **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
11/4-2005	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN

TINGLYST
12 APR. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5232

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 29 MARS 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
25.01.2005	Bente Thorstensen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601148767
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
290650	RØNNING METTE ELISABETH	H0501	ØVRE STRANDGATE 109, 4005 STAVANGER
240349	RØNNING EGILL	H0501	ØVRE STRANDGATE 109, 4005 STAVANGER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1103	59	1635

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR 907698
03 NOV. 2011
STATENS KARTVERK

Rune Midtlie

Tinglyst 03.11.2011
Dokumentnr. 907698

Fødselsnr./Org.nr. 989202502
Ref.nr.

RETURNERES TIL:

Malde Revisjon & Rådgivning ANS
Auglendsmyrå 9
4016 Stavanger
Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

Begjæring[1] om:

- [ ] Oppdeling i eierseksjoner
- [x] Reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	59	1635		62
1103	Stavanger	59	1635		63

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
[redacted]	Egill Rønning } snr. 62 og 63	1/2
	Mette Elisabeth Rønning }	1/2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 MAR 2011
S.nr. 11/4404 J.nr. 22885/11
Avd. KB Arkivkode L36

3. Begjæring

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
62 1	B	220		13				25				37				49			
(63 2	B	0)		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 220,00 =nevner: 8 864,00

4. Supplerende tekst [7]

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

Seksjon nr. 62 (gul) og 63(rosa) sammenføyes, sammen med 8m2 av fellesgang (blå-skravert), slik at seksjon 62 blir 220m2, mens seksjon 63 slettes.

Nevner øker dermed fra 8.856m2, med 8m2, til 8.864m2.
Alle seksjoner i sameiet får ny nevner.

Dato	Partenes underskrift	
21.03.2011		SIDE 1 AV 3
		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [ ] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] 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 (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] 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) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet 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 (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 21.03.2011		Mette Elisabeth Rønning

Dato	Partenes underskrift	
21.03.2011		

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift
21.03.2011 Stavanger	Bjørn Kristiansen Trude J. Thu Tor Gjøtterud

9. Kommunens tillatelse til ~~seksjonering~~/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.		
59	1635		62 og 63	Stavanger	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
29.09.2011	Susanne Kvalbein STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

Tinglyst 03.11.2011
Dokumentnr: 907698

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når 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 med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæring gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiermøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykke er innhentet, jf. § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift	
21.03.2011		SIDE 3 AV 3 BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

1236 59

16/4-59

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 107

Øvre Strand gate – vei som har vedtatt Stavanger kommunes vann- og kloakkreglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Stavanger, den 6/4 1959

pr. pr. A/s Stavanger Traadstifffabrik
Skjøteinnehaver.
Disponent.

pr. pr. A/s Stavanger Traadstifffabrik
Eier.
Disponent.

Til vitterlighet;

1. B Wåge
2. Synøve Sigvaldsen

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:
Øvre Strandgate 115, 4005 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 1635, Snr. 19, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260218

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.
