PRIVATMEGLEREN

RAGBAKKEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Tegninger og ferdigattest

Info fra sameie og velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Matrikkel og kart

Seksjonering og servitutter

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Ragbakken 4 , 4042 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 38, bnr. 4053, snr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 13.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3119 **Eiendomsverdi ref nr:** RM6214

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

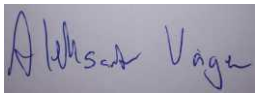
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Hjørneleilighet i 1. etasje, oppført i 2015 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med vei, gangstier og uteområder.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/konvektor.

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

Leilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning.

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2014, og har montert utvendige beslag for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en EI30-dør (branndør)
Terrassedøren har 3-lags glass, og har montert utvendig beslag for økt levetid.
Dørene er fra 2014.

Det er en platting utenfor stuen, på 5m2. Denne er under halvtak.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har parkett på gulvene.
Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på soverommet og stuen er på 2,65 meter.

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

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger. Det er også opplegg til vaskemaskin.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er vannmålere i fordelerskapet på boden.

Det er en radiator på stuen.
Radiatoren er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg, og fordelerstokken til dette er på boden, i skapet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår/2015.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

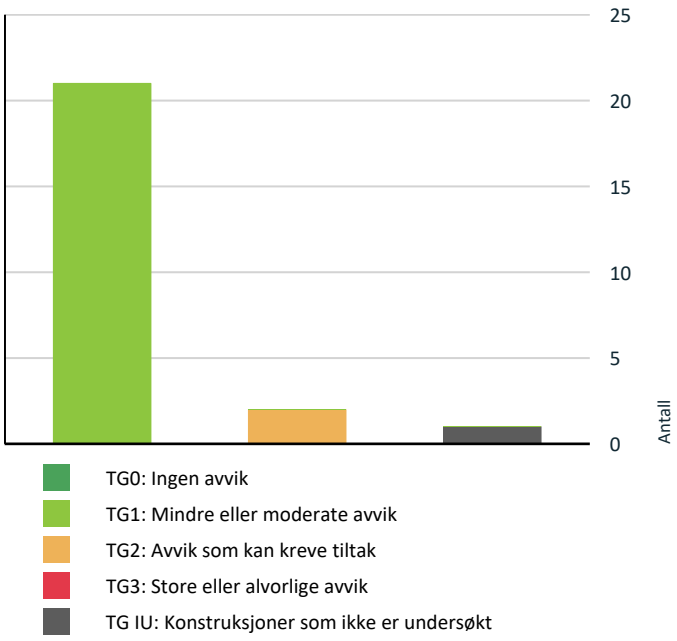
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 1 Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv - 1 Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

Kommentar

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligen har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av både stående og liggende, dobbelfalset kledning.
Det er registrert musebånd og lufting - sjekket tilfeldige plasser.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2014, og har montert utvendige beslag for økt levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en EI30-dør (branndør)
Terrassedøren har 3-lags glass, og har montert utvendig beslag for økt levetid.
Dørene er fra 2014.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting utenfor stuen, på 5m2. Denne er under halvtak.
Plattingen har terrassebord som gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Leiligheten har parkett på gulvene.

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Leiligheten har malt gips og malt betong på veggene og i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på soverommet og stuen er på 2,65 meter.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

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

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
5 mm. Det er målt på gangen og stuen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte, glatte dører.
Det er luftespalte under dørene for økt ventilering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra byggeår.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.

Tilstandsrapport

Det er fall på gulvet mot nedsenket dusjsone.
Dusjsonen er nedsenket med 1 cm.
Lokalt i dusjsonen er det 1:100-fall mot sluket.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv - 1

Vurdering av avvik:
• Det er noe slitte fuger rundt sluket og ved gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Fugene kan fjernes og remonteres ved ønske/behov. Avviket fremstår kosmetisk.





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har smøremembran som membran.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig membran klemt via klemring.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i skyvedøren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å registrere avvik.
Det er sjekket for fukt via skyvedør og inn mot badet.
Her er det benyttet probe for å måle luftfuktigheten i veggen.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område) fordi bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør hulltaking direkte i bruksvannsonen fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Dusjsonen grenser inn mot kjøkken og nabovegg.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser i de mest fuktutsatte områdene (bruksvannsonen) for å få et mer sikkert grunnlag for vurdering av tilstanden.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og betong på veggene og i taket.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Det er montert en komfyrvakt over koketoppen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet sammen med ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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



TG 2 Innvendige vannledninger - 1

Vurdering av avvik:

• Det er noe gliper i fordelerskapet, mellom rør og skap. Ved vannsprut vil det kunne oppstå følgeskader her.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at glipene fuges, slik at skapet er tett ved eventuell vannsprut/lekkasje fra røropplegget.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via balansert ventilasjonsanlegg, med varmegjenvinning.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom.
Anlegget er plassert på boden.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Det er vannmålere i fordelerskapet på boden.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er en radiator på stuen.
Radiatoren er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg, og fordelerstokken til dette er på boden, i skapet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på boden.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår/2015.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

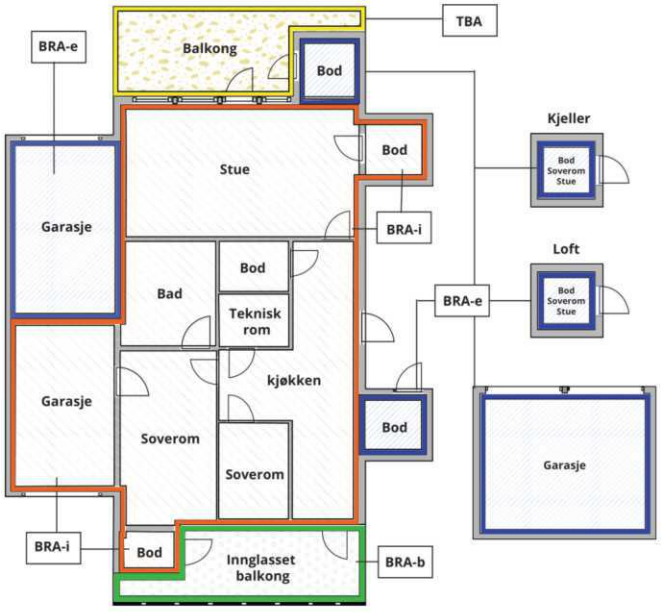
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	48			48	5
Underetasje		5		5	
SUM	**48**	**5**			**5**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

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

Kommentar

Takhøyden på boden er på 4 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	38	4053		102	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ragbakken 4

Hjemmelshaver
Steinum Andreas Benjamin Halle

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med vei, gangstier og uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger bestemmelser om parkering, samt en sameiebrøk på 51/8926. Ellers ingenting å bemerke.

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

Forutsetninger

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Galleri	Oppdragsnr.	317260156
Addresse	Ragbakken 4		
Postnr.	4042	Sted	HAFRSFJORD
Selgers navn	Andreas B Halle Steinum		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09.06.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Utleiebolig

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

1959804

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Varmekabler på bad er foreløpig ute av drift. Har fått beskjed om at dette kun skyldes at det er behov for nytt termostat. Har satt fagkyndig personell på saken og vil utbedre slik at dette er i orden før salg

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Sameiets styre informerer beboere om pågående saker. Ved oppgitt dato var status at Caverion bekrefter å ha gjennomført det meste av årets vedlikehold / service. Her nevnes blant annet service på nødlys, branntavler og utestående oppgaver fra tidligere.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

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:

Bruksendring. Styret har vedtatt følgende: "Som beboer i Møldalhagen, eier du ikke bare din egen leilighet, men også andel av fellesarealene. Du har ekslusiv bruksrett og rettslig råderett over din egen seksjon". Boligen fikk dermed tilhørende hage.

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

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ble sendt ut skriv fra kommune om ny bussvei som skal gå forbi ragbakken på samme strekning som veien går nå mellom madlaleiren og ragbakken. Ble bekreftet at eventuelle utvidelser av vei ville ta av området til madlaleiren.

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 07.09.2026

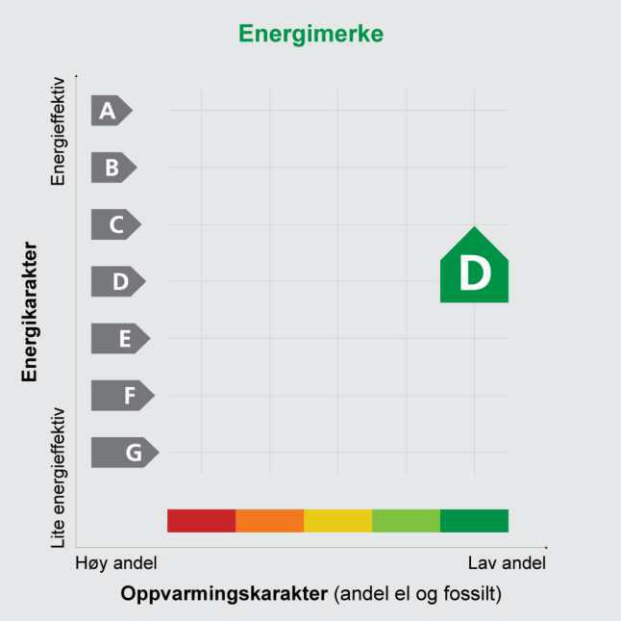
Signert av *Andreas B Halle Steinum*

Initialer selger:
A B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Ragbakken 4
Postnr	4042
Sted	HAFRSFJORD
Leilighetsnr.	
Gnr.	38
Bnr.	4053
Seksjonsnr.	102
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1393105
Dato	08.05.2022



Innmeldt av	FOSMARK GISLE

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

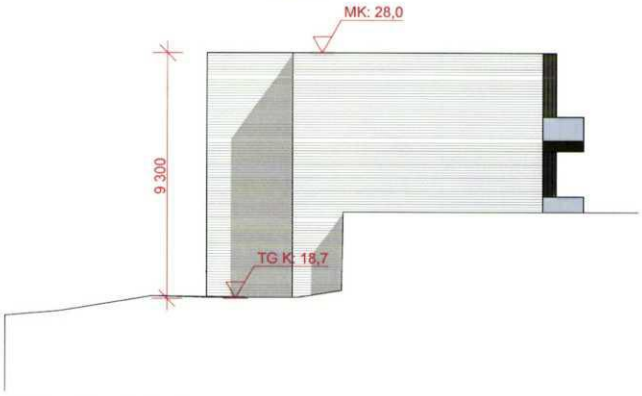
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDLEGG E-03

STAVANGER KOMMUNE
Dato: 12 MAR 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



1:200 Fasade Vest



1:200 Fasade Nord

RAMMESØKNAD

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
Møldal
Punkthus B10 9 leiligheter

TITTEL
Fasade Nord og Vest

MÅL	DATO		TEGNINGSNR	REV.
1:200	09.03.2012	2011-196	A40-01	

PLANK ARKITEKTER
Langgt 59
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

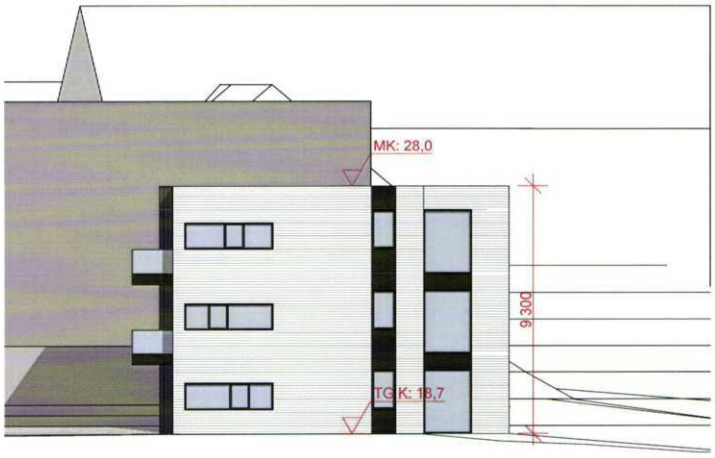
Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Twiss
Kontroll

VEDLEGG E-04

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 12 MAR 2012
S.nr. J.nr.
Avd. Arkivkode



1:200 Fasade øst



1:200 Fasade Sør

RAMMESØKNAD

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
Møldal
Punkthus B10 9 leiligheter

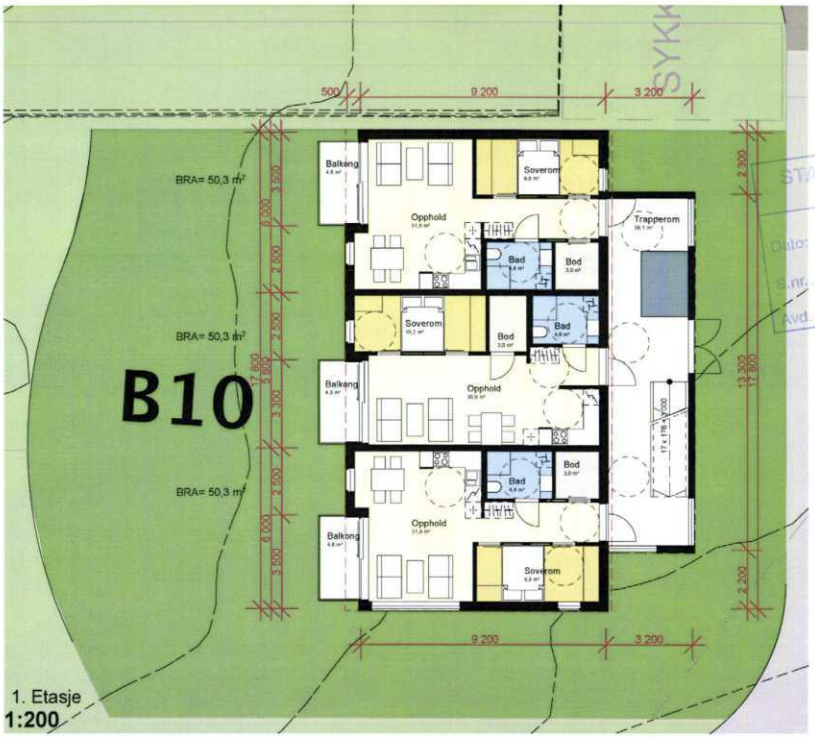
TITTEL
Fasade Sør og Øst

MÅL	DATO		TEGNINGSNR	REV.
1:200	09.03.2012	2011-196	A40-02	

PLANK ARKITEKTER
Langgt 59
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Twiss
Kontroll

VEDLEGG E-01



STAVANGER KOMMUNE
Servicetorget
Dato: 12 MAR 2012
Jnr.
S.nr.
Avd. Arkivkode.

RAMMESØKNAD

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
Møldal
Punkthus B10 9 leiligheter

TITTEL
E-02_Plan 1. Etasje

MÅL	DATO		TEGNINGSNR	REV.
1:200	09.03.2012	2011-196	A201	

PLANK ARKITEKTER

Langgt 59
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Twiss
Kontroll

STAVANGER KOMMUNE

Byggesak og byantikvar
Byggesak

HOLON Arkitektur AS
Langgata 30
4306 SANDNES

Dato: 06.04.2020
Saksnummer: 17/17785-21
Deres ref.: Juliane Schille

Ferdigattest (revidert) - gnr/bnr 38/4053 (38/36)- punkthus B1-4, boligblokker B5-7, lavblokk B10 og parkeringsanlegg

Byggestedsadresse	Ragbakken 20a-d, 22a-d, 24a-d, 26, 18a-f, 12a-h, 6a-g og 4
Ansvarlig søker	HOLON Arkitektur AS
Tiltakshaver	Møldalhagen AS
Tiltaksklasse	2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 17.03.2020 og epost dialog i april 2020. Denne ferdigattesten erstatter tidligere utstedt ferdigattest ekspedert den 30.03.2020. Denne ferdigattesten blir arkivert i samtlige saker for B1-7 og B10.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, daterte:

B1-4	04.07.2012 og endret tillatelse for B1/B2/B4 datert den 17.042013
B5	05.07.2012
B6	05.07.2012
B7	05.07.2012
B10	05.07.2012

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelser datert:

B1	29.01.2020
B2-3	18.09.2015
B4	08.02.2018
B5	23.03.2015
B6	20.05.2015
B7	20.02.2015
B10	18.03.2015

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

Kristin Fjeld-Eiken
avdelingsleder byggesak og byantikvar

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Møldalhagen

13.04.2026 kl. 18.30 sted: Clarion Energy Hotel

Alle seksjonseiere i Sameiet Møldalhagen, innkalles med dette til ordinært årsmøte. Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett - Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport - Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslagstiller: Dan Høiland og Paul Boxill.

Begrunnelse: Generell indeksregulering, stort omfang av styrearbeid og redusert behov for ekstern bistand.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 220.000.

5. Valg av styremedlemmer

Innstilling fra valgkomiteen:

• Styreleder (2 år): Liv Nærland Høie

• Styremedlem (2 år): Sindre Undeim

• Styremedlem (2 år): Helge Nedreskår

• Varamedlem (1 år): Øystein Gripsgård

• Valgkomité (1 år): Paul A. Boxill – gjenvelges, Dan Høiland – gjenvelges

6. Endring av vedtekter - krever to tredjedels flertall

Gjeldende tekst i §8-1 Styret – Sammensetning står det:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre andre medlemmer med et varamedlem.»
Dette foreslås endret til:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre andre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.»
Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at vedtektene endres i henhold til vedlagte forslag.

7. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse

Forslag til vedtak: Sameiet gjenvelger RSM Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.

8. Innkomne saker - Ingen innkomne saker.

9. Undertegning av protokoll

31.03.2026 Mvh Styret Sameiet Møldalhagen

FULLMAKT

Undertegnede gir herved …… fullmakt til å møte og avgi stemme på

mine vegner på ordinært årsmøte, den 13. april 2026.

_____.2026

……
(sameier underskrift)

Fullmakten er ugyldig hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), signert 19.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Høie, Liv Nærland (10.01.1950), signert 19.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Forsell, Thor (31.05.1956), signert 20.03.2026 med Signicat Sign BANKID
- Andersen, Eilert (23.04.1952), signert 20.03.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Sameiet Møldalhagen

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader		2 955 324	2 955 298	2 569 824	3 105 315
Måler avregning		10 500	2 864	2 119	10 150
TVpakke		517 104	517 104	660 960	517 104
Diverse		50 135	0	186 906	14 562
Leieinntekter fast eiendom		648 000	648 000	654 259	648 000
Sum Inntekter		**4 181 063**	**4 123 266**	**4 074 068**	**4 295 131**
Kostnader					
Lønnskostnader	1	228 200	228 200	228 200	228 200
TV pakke		517 104	517 104	614 345	517 104
Renovasjon		181 672	180 000	173 455	182 000
Energi	2	756 909	904 219	895 174	662 000
Renhold		293 247	241 548	279 099	250 000
Vaktmester		83 266	75 000	66 306	100 000
Drift og vedlikehold	3	2 798 999	2 020 000	1 240 477	710 000
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	4	10 125	14 250	9 875	14 000
Honorar regnskapsfører FF		109 571	102 406	105 305	103 000
Honorar FF videre fakturert		2 609	1 903	3 312	2 000
Konsulent/Juridisk bistand mm		6 913	16 309	12 680	15 000
Forsikringspremier		256 000	256 000	223 730	292 494
Administrasjonskostnader	5	678 445	682 035	709 101	686 000
Sum kostnader		**5 923 061**	**5 238 974**	**4 561 060**	**3 761 798**
Driftsresultat		**-1 741 998**	**-1 115 708**	**-486 992**	**533 333**
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		43 048	50 000	56 772	5 000
Annen rentekostnad		0	0	0	0
Netto finansposter		**43 048**	**50 000**	**56 772**	**5 000**
Resultat		**-1 698 950**	**-1 065 708**	**-430 220**	**538 333**

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), 19.03.2026
- Høie, Liv Nærland (10.01.1950), 19.03.2026
- Forsell, Thor (31.05.1956), 20.03.2026
- Andersen, Eilert (23.04.1952), 20.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

Sameiet Møldalhagen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**0**
Omløpsmidler			
Kundefordinger		0	7 115
Andre kortsiktige fordringer		174 946	204 347
Bankinnskudd,kontanter			
Bankinnskudd		358 465	2 072 465
Sum omløpsmidler	7	**533 411**	**2 283 928**
SUM EIENDELER		**533 411**	**2 283 928**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent Egenkapital	6	171 062	1 870 012
Sum egenkapital		**171 062**	**1 870 012**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		268 368	315 992
Påløpte kostn. og forskuddsbet. inskudd		93 980	97 924
Sum kortsiktig gjeld	7	**362 348**	**413 915**
Sum gjeld		**362 348**	**413 915**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**533 411**	**2 283 928**

Sted: _____ dato: _____

Navn	Navn	Navn
Leder		
Navn	Navn	

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), 19.03.2026
- Høie, Liv Nærland (10.01.1950), 19.03.2026
- Forsell, Thor (31.05.1956), 20.03.2026
- Andersen, Eilert (23.04.1952), 20.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

Sameiet Møldalhagen

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt inviduell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskriving foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjeneste pensjon, da fortaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
Sum personalkostnader	**228 200**	**228 200**

Note 2 Energi

	2025	2024
EL felleareal	746 059	890 385
Måleravregning	10 850	4 789
Sum	756 909	895 174

Note 3 Vedlikehold

	2025
Port og Dører	38 276
Heis	277 039
Brannalarm	200 000
Sprinkler	125 196
Brannisolering	41 250
Elektro	1 519
Fasade/Tak	1 914 213
Lekkasje	41 781
VVS	146 812
Div bygning	12 913
Sum	2 798 999

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), 19.03.2026
- Høie, Liv Nærland (10.01.1950), 19.03.2026
- Forsell, Thor (31.05.1956), 20.03.2026
- Andersen, Eilert (23.04.1952), 20.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

Note 4 Revisjon

Lovpålagte revisjonstjenester inkl mva utgjør: 10 125

Note 5 Administrasjonskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Leie lokaler	5 000	3 000
Web drift	5 835	4 585
Små anskaffelser	2 028	2 611
Admkost,porto,utsendels	14 188	16 036
Kontingenter og gaver	648 000	648 000
Andre driftskostnader	3 395	34 868
Sum	678 445	709 101

Note 6 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2025	Årets resultat	Regnskap 31.12.2024
Egenkapital	171 062	-1 698 950	1 870 012
Sum egenkapital	**171 062**		**1 870 012**

Styret foreslår at underskuddet føres mot opptjent egenkapital.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 7 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2025 kr. 171 064

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Eide, Jane Helen Fellowes (05.12.1964), 19.03.2026
- Høie, Liv Nærland (10.01.1950), 19.03.2026
- Forsell, Thor (31.05.1956), 20.03.2026
- Andersen, Eilert (23.04.1952), 20.03.2026

Forseglet av

Posten Norge

RSM Norge AS
Stokkamyrveien 22, 4313 Sandnes
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 51 63 85 00

www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Møldalhagen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Møldalhagen som viser et underskudd på NOK 1 698 950. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: 5KSYO-18ADQ-7HS88-LGOOO-7GTU1-XPUSB

RSM Norge AS (organisasjonsnr. 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnr. 914095573) og RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnr. 925107492) er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS. Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

Revisors beretning 2025 for Sameiet Møldalhagen

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Sandnes , 25. mars 2026
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5KSYO-18ADQ-7HS88-LGOOO-7GTU1-XPUSB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marianne Nesdal
Statsautorisert revisor
På vegne av: RSM Norge AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-1106879
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-25 11:31:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5KSYO-18ADQ-7HS88-LGOOO-7GTU1-XPUSB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsrapport Sameiet Møldalhagen 2026

Om Sameiet Møldalhagen

Sameiet Møldalhagen ligger i Stavanger kommune og består av 108 eierseksjoner. Sameiets organisasjonsnummer er 915 025 749. Sameiets seksjonseiere er sammen med de 13 rekkehusenes eiere medlemmer i Velforeningen Møldalhagen Felles. Velforeningens organisasjonsnummer er 915 201 601.

Resultat24 er Sameiets forretningsfører.

Styret

Styret har i perioden 02.04.25 – 13.04.26 bestått av:

Styreleder:	Eilert Andersen
Nestleder:	Liv Nærland Høie
Styremedlem:	Thor Forsell
Styremedlem:	Jane Helen Eide
Varamedlem:	Helge Nedreskår
Valgkomité:	Paul A. Boxill og Dan Høiland

Jane Helen Eide og Helge Nedreskår har vært sameiets representant i Velforeningen som styremedlemmer.

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter. Fire av møtene har vært felles styremøter sammen med Velforeningen. Dette for å styrke felles forståelse for drift av felles anlegg og forankre deling av kostnader.

I tillegg har vi hatt utallige uformelle møter og meningsutvekslinger pr. epost angående løpende saker.

Seksjonseierne har blitt orientert om styrets arbeid gjennom seks informasjonsskriv, i tillegg til meldinger angående adhoc hendelser (som f.eks brannalarmtest).

Det har vært utført én vernerunde i Sameiet, i garasjen og på felleseiendommen. Funnene er innlemmet i Handlingsplanen for 2026/2027 og oppdatert i takt med utbedringene.
I tillegg var informasjonsskrivet til beboerne i mai 2025 dedikert kun til omfattende informasjon om HMS i Sameiet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

Her gis en kortere oppsummering av sakene. For mer detaljer henvises til informasjonsskrivene som er sendt ut gjennom året.

- **Vedlikehold/service av tekniske anlegg**

Caverion og andre firmaer har gjennomført alt årlig planlagt vedlikehold/service i 2025. Se vedlagt vedlikeholdsplan.

Det pågår utbedringer av feil/avvik som ble rapportert på fjorårets el-service (tavlekontroll) og årets generelle el-service, samt på årets kontroll/service på nød- og ledelys

- **Varmesentraler**

To vannlekkasjer oppsto i varmesentralene sommeren 2025. Caverion ble mobilisert og utførte nødvendige reparasjoner. Ekstrakostnadene beløp seg til ca. 50 000 kr.

Basert på tilbakemeldinger fra beboere synes det som varmesentralen i Ragbakken 24 leverer for lite varme til Ragbakken 20 og 22 i kalde perioder. Caverion er bedt om å gjøre en analyse/vurdering av saken.

- **Brannteknisk**

Reparasjon av svak brannbeskyttelse av søylene på svalganger i Ragbakken 6, 12, og 18 er gjennomført. Kostnaden endte på rundt 40.000 kr.

Årets FG sprinklerkontroll er utført. Etter at Sameiet har gjennomført tiltak for å lukke de tre største bidragene til redusert score for vårt anlegg fra tidligere FG kontroll, har anlegget gått fra 58 til 96 poeng på en skala til 100. Anlegget tilfredsstiller nå alle forsikringsselskapets krav.

Kostnadene for oppgraderingen beløp seg til ca. 200 000 kr. Forhåpentligvis vil dette være positivt for fremtidig forsikringspremie.

Et av tiltakene som er gjennomført, er varsling direkte til brannvesenet ved brann. Så langt har det fungert greit, og ingen utilsiktet utløst brannalarm har resultert i falsk utrykking av brannvesenet.

- **10 timer strømutfall i RB 20, 22 og 24**

Saken om dekning av følgekostnadene etter strømbruddet i 3 blokker natten til 16.02.24, er fortsatt til behandling i El-klagenemda. Lnett har avslått å dekke følgekostnader (rundt 85.000 kr for blant annet ny hovedbryter) etter strømutfallet. Styret har klaget avslaget inn til Elklagenemnda 2.07.2024. Behandling i nemda forventes i 1. til 2. kvartal 2026.

Lnett har konkludert med at den defekte hovedkabelen som forårsaket strømbruddet, ikke vil bli erstattet. De vil imidlertid trekke kabelen ut av veggen og hullet vil bli tettet. Det er fortsatt 3 hovedkabler inn til strømforsyningen i Ragbakken 20. To kabler vil dekke behovet, slik at det fortsatt er redundans.

- **Bygningsteknisk**
    - ***Vask- og malingskampanje 2025***

Utvendig kledning på blokkene Ragbakken 4, 6, 12, 18, 24 og 26 ble vasket og malt med to strøk. Arbeidet er utført av entreprenør RSM.

Under sluttbefaring av arbeidet ble det reist spørsmål om kvaliteten på utførelsen knyttet til arbeidet på Ragbakken 6. Det vises blant annet til at maling er utført under ugunstige værforhold (regn), noe som kan ha påvirket resultatet.

Saken vil bli fulgt opp videre av styret. Aktuelle tiltak er:

- Befaring for vurdering av arbeidets tilstand
- Videre dialog og forhandling med entreprenør
- Eventuelle rettslige skritt dersom dette anses hensiktsmessig

Etter vask av blokkene ble det avdekket om lag 50 punkter med råteskader, - noe på lister og noe på panel. Alle råteskader ble utbedret til en kostnad på rundt 180.000 kr.

- ***Vanninntrenging i bygninger og lekkasjer***

Diverse lekkasjer i sameiets bygningsmasse ble utførlig beskrevet i informasjonsskriv av mars 2026 og det henvises til dette for mer informasjon. Det gjelder:

- Vanninntrenging fra luke i ventilasjonskasse på taket i Ragbakken 6
- Vanninntrenging i en leilighet i Ragbakken 6 via lekkasje fra et prefabrikkert balkongdekke fra leiligheten over.
- Vanninntrenging via foldedører i Ragbakken 6, 12 og 18
- Lekkasjer i trappehus grunnet utetthet i fuger i Ragbakken 20, 22, 24 og 26

Utbedring/reparasjonskostnader vurderes foreløpig til 4-500.000 kr

- ***Taksjekk***

Taktekkingen på alle blokker er befart av taktekkerfirma.

Inspeksjonslukene som er installert på ventilasjonskassene på Ragbakken 6, 12, 18 og 26 er konstatert i dårlig forfatning og delvis med antydning til hull. Disse luken har så langt vært årsak til to lekkasjer med vanninntrenging til leiligheter under. Det er anbefalt å utbedre/endre denne løsningen som anses som en konstruksjonsfeil.

Ellers er taktekkingen vurdert til å være i rimelig god stand i forhold til alder. Noen antydninger til mindre rifter/sprekker og andre tekniske forhold er påpekt som må følges opp.

- **Reklamasjoner mot utbygger (Consto – tidligere SV Betong)**

Det er reklamert på to forhold på grunn av grove avvik, selv om reklamasjonsfrist er overtrådt:

Manglende tetting av sprinklerrør gjennomføringer – Ragbakken 22

Manglende røykluke – Ragbakken 4

- **Heiser**

Etter en anbudsrunde er kontrakten med TKS Heis reforhandlet og funnet som den beste løsningen videre.

En del slitedeler og deler som er gått ut på dato er skiftet i heisene. Det er videre bestilt oppgradering til led-lys i alle åtte heiser. Det er ikke lenger mulig å få tak i gamle lysstoffrør til heisene. Det er skiftet i tre heiser og resten tas i løpet av 2026.

Ekstra driftskostnader for heisene vil beløpe seg til ca 200.000 kr

- **Spyling av tette rør**

Det har ikke vært foretatt spyling av tette rør på grunn av surklelyder i avløpsrør i 2025. Flere beboere har klart å unngå dette problemet ved å foreta felles avløpsrens ved bruk av Munin Express som fås kjøpt hos rørlegger. Fremtidige spyleoperasjoner kan likevel ikke utelukkes.

- **Forsikring av Sameiets bygningsmasse**

Tryg forsikring meldte om ca 30 % økning på forsikringspremien ved siste forfall. Styret klaget på dette ettersom vi nå har oppgradert brannsikringsanleggene våre til selskapets krav. Tryg reduserte økningen til ca 9%.

Sameiet har fem forsikringssaker på grunn av vannlekkasjer. Økt forsikringspremie må forventes på grunn av stort antall skadesaker, selv om noen av sakene karakteriseres som naturskade og dekkes delvis av naturskadefondet. Generelt må en forvente økte forsikringspremier i fremtiden.

- **Melding om oppstart detaljreguleringsplaner for bussveien og Madlaleiren**

Styret har oversendt innspill og kommentarer til varsel om oppstart av reguleringsplaner for Bussveien og Madlaleiren. Førstegangs behandling i Stavanger kommune med påfølgende 6 ukers offentlig høring forventes første halvår 2026 for Madlaleiren og andre halvdel 2026 for Bussveien. Alle innspill til planen ved varsel om oppstart, inkludert styrets innspill, finnes på kommunens hjemmeside.

- **Strømforbruk og strømkostnader**

Sameiet inngikk avtale om Norgespris fra 1.10.2025 for alle fem strømmålere.

Besparelser:

- Ca. kr 80.000 i oktober/desember 2025
- Ca. kr 135.000 i januar/februar 2026 (også grunnet kunstig pris fra Eneas)

Totalt var strømforbruket ca. kr 150.000 under budsjett i 2025. I tillegg til effekt av Norgespris, er strømforbruket redusert med ca. 50.000 kWh etter oppgraderinger i varmesentralene.

Strømmeglingsavtalen med Eneas vurderes fortsatt som gunstig for sameiet.

- **Økonomisk status**

Budsjettet for 2025 var estimert til å lande med et planlagt underskudd på ca. kr 1.000.000, Dette var basert på at deler av malingskampanjen til ca kr 1.600.000 var forutsatt dekket av vedlikeholdsfondet

På grunn av ekstraordinære utgifter presentert i infoskriv fra oktober 2025 som blant annet: reparasjon råteskader etter malingsprosjekt, lekkasjer i varmesentral Ragbakken 6 og 24, heisreparasjoner og øvrige ekstraordinære kostnader, ble fondet belastet mer enn planlagt.

Ved årsslutt 2025 var kr 171.000 tilgjengelig.

Foreslått budsjett for 2026 viser et forventet overskudd på ca. kr 600.000, men pågående lekkasjeutbedringer, og hendelser/aktiviteter nevnt over, kan redusere dette betydelig.

Styret kan derfor ikke utelukke i løpet av 2026:

- Ytterligere økning i felleskostnader
- Eventuelt kortsiktig lån

- **Åpen time med styrene**

Et forsøk med åpent møte med styret ble avholdt 1. oktober. 12 beboere (inkludert 2 fra styrene) var til stede. Der kom en rekke forslag fra beboerne, i hovedsak relatert til velforeningens område. Styrene må vurdere om dette skal gjentas.

Styrets planer fremover

- **Vedlikehold utvendige fasader og tak**

Følge opp utestående arbeid fra malerfirma RSM, og avklaring av reklamasjon.

Følge opp funn og anmerkninger fra taksjekk.

Initiere tiltak for å utbedre årsak til lekkasjene på sameiets blokker.

- **Brannteknisk anlegg**

Utbedring av avvik funnet i el-sjekk av el-tavlene og andre el-system avvik, samt nød og ledelys avvik.

Vurdere behov for å fortsette lukking av de mindre avvikene i siste FG sprinklerkontrollrapport.

- **Høring av detaljreguleringsplan for Madlaleiren og Bussveien**

Styret vil følge opp sammen med Velforeningens styre, og fremme kommentarer og innspill til planen innenfor lovpålagt høringsfrister.

- **Reklamasjoner mot utbygger (Consto – tidligere SV Betong)**

Følge opp reklamasjoner og vurdere involvering av juridisk bistand

Løpende kontrakter med leverandører

TKS Heis AS: Service- og alarmtjenesteavtale for 8 heiser

Rogaland Lås AS: Serviceavtale for 44 slagdørautomatikk + 4 mekaniske dører

Caverion: Total vedlikeholdsleverandør inkl.: brannsikringsanlegg, brannkontrollpanel og nødlysanlegg. Kontroll/service av alle tekniske rom (rør, elektro og varmeanlegg). Kontrakten inkluderer også FG kontroll av sprinkleranlegg utført av Aktiv Sprinkler.

Tangen RVA: Røykventilasjon

Flotte Randaberg: Vaktmestertjenester

Byggmester Tunge: Avtale som omfatter rens og kontroll av takene på blokkene 2 ganger hvert år.

Tryg: Forsikring av Sameiets bygninger.

Altibox: TV/internettleverandør

Eneas Services: Strømmegling på vegne av Sameiet og Velforeningen.

Care (tidligere Allrent) og Elite Vinduspuss: Vask av trappetårn og matter til 8 blokker. Vasking av alle fellesvinduer og rekkverk i svalgangene samt utvendige fasadevinduer to ganger årlig.

Avarn Security: Oppbevaring av masternøkkel og innlåsingshjelp til beboere.

Protokoll årsmøte 2026 Sameiet Møldalhagen

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Høiland, Dan Laurits (27.03.1961), signert 20.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Halvorsen, Hugo (28.01.1957), signert 20.04.2026 med Signicat Sign BANKID
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 20.04.2026 med Signicat Sign BANKID

Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.

Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Slik ser du at signaturene er gyldig

En digital signatur er kun gyldig digitalt. Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll årsmøte Sameiet Møldalhagen

13.04.2026 sted: Clarion Energy Hotell

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.
Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Hugo Halvorsen og Dan Høiland ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 21 seksjonseiere representert og herav 1 ved fullmakt.

2. Årsregnskap og budsjett
Tatt til etterretning og godkjent

3. Årsrapport
Tatt til etterretning og godkjent

4. Styrehonorar
Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 220.000.
Vedtatt ved akklamasjon

5. Valg av styremedlemmer
Innstilling fra valgkomiteen:
- Styreleder (2 år): Liv Nærland Høie
- Styremedlem (2 år): Sindre Undem
- Styremedlem (2 år): Helge Nedreskår
- Varamedlem (1 år): Øystein Gripsgård
- Valgkomité (1 år): Paul A. Boxill – gjenvelges, Dan Høiland – gjenvelges

Vedtatt ved akklamasjon

Etter dette består styret av følgende medlemmer

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Liv Nærland Høie	2028
Styremedlem	Thor Forsell	2027
Styremedlem	Helge Nedreskår	2028
Styremedlem	Sindre Undem	2028
Varamedlem	Øystein Gripsgård	2027

6. Endring av vedtekter - krever to tredjedels flertall
Gjeldende tekst i §8-1 Styret – Sammensetning står det:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre andre medlemmer med et varamedlem.»
Dette foreslås endret til:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder og tre andre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.»
Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at vedtektene endres i henhold til vedlagte forslag.
Enstemmig vedtatt

7. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
Forslag til vedtak:
Sameiet gjenvelger Rsm Norge AS som revisor. Godtgjørelse etter regning.
Vedtatt ved akklamasjon

8. Innkomne saker
Ingen innkomne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Høiland, Dan Laurits (27.03.1961), 20.04.2026
- Halvorsen, Hugo (28.01.1957), 20.04.2026
- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 20.04.2026

Forseglet av

Posten Norge

VEDTEKTER

for

SAMEIET MØLDALHAGEN

Org.nr. 915 025 749

Sist endret på årsmøtet 13.04.2026

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

Innhold

1. **Navn** 3
   1.1. Navn og opprettelse 3
   1.2. Hva sameiet omfatter 3
2. **Rettslig råderett** 3
   2.1. Rettslig råderett 3
3. **Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet** 4
   3.1. Rett til bruk 4
   3.2. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4
   3.3. Ordensregler 4
4. **Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken, samt felles uteområde** 4
   4.1. Eierskapet til Garasjeanlegg og Felleseiendommen 4
   4.2. Fysisk bruk a parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget samt bruk av Felleseiendommen 5

5. **Vedlikehold** 5
5.1. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5
5.2. Sameiets vedlikeholdsplikt 6
6. **Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform** 6
6.1. Felleskostnader 6
6.2. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 7
6.3. Heftelsesform 7
7. **Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold** 7
7.1. Pålegg om salg – eierseksjonsloven §38 7
7.2. Fravikelse – eierseksjonsloven §39 7
8. **Styret og dets vedtak** 7
8.1. Styret – sammensetning 7
8.2. Styrets oppgaver 7
8.3. Representasjon og fullmakt 8
9. **Årsmøtet** 8
9.1. Myndighet 8
9.2. Tidspunkt for årsmøtet 8
9.3. Varsel om og innkalling til årsmøte 8
9.4. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8
9.5. Møteledelse og protokoll 9
9.6. Stemmerett og fullmakt 9
9.7. Beslutninger på årsmøtet 9
10. **Elektronisk kommunikasjon** 10
11. **Ugildhet og mindretallsvern** 10
11.1. Ugildhet 10
11.2. Mindretallsvern 10
12. **Forsikring** 10

1. Navn

1.1. Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Møldalhagen. Sameiet er opprettet i henhold til begjæring om seksjonering inngitt til Stavanger kommune.

1.2. Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 108 boligseksjoner og en næringsseksjon (boder) på eiendommen gnr. 38 bnr. 4053 i Stavanger kommune.

Den enkelte boligseksjon består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.
De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte boligseksjon, er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2.1. Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie, pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre og forretningsfører. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn, mobiltelefon og e-post (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker), vil styret ha rett til å fastsette te gebyr (per 21.04.2021 kr 1000). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerhet og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleieadministrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil gi styret rett til å fastsette et endrings-/registreringsgebyr (per 21.04.2021 kr 500)

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når dt pågår vedlikeholdsprosjekter som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge et gebyr og fastsette gebyrets størrelse (per 21.04.2021 kr 750).

3. Bruken a fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3.1. Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Boligseksjonen kan bare benyttes i samsvar med formålet.
(3) Bruken av boligseksjonen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.
(4) Kostnader som gjelder oppfølging av uønskede aktiviteter fra/tilhørende seksjon, vil bli fakturert seksjonseier. Det gjelder besøkende og alle med fullmakt/tilgang til nøkkel.
(5) Alle nyinstallasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, o.l.

3.2. Tiltak for seksjonseier med nedsatt funksjonsevne

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

3.3. Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyrehold er tillatt så lenge gjeldende ordensregler for dyrehold etterleves.

4. Parkeringsplasser og boder i garasjeanlegg oppført under bakken, samt felles uteområde

4.1. Eierskapet til Garasjeanlegg og Felleseiendommen

Sameiet er en del av et større sammenhengende boligområde i Møldalhagen, Madla bydel. I tillegg til Sameiet Møldalhagen omfatter boligområdet rekkehus i kjeder, med egne eide tomter.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og boder til bruk for seksjonseierne innenfor utbyggingsområdet er lokalisert i en egen parkeringskjeller under bakken, heretter kalt 'Garasjeanlegget'. Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene, kubehusene og rekkehusene i kjeder som skal være til felles bruk for beboerne i boligområdet, heretter kalt 'Felleseiendommen'.

Garasjeanlegget og Felleseiendommen eies av Velforeningen Møldalhagen Felles, heretter omtalt som Velforeningen.

Velforeningen er en interesseorganisasjon for et sameie bestående av 108 eierseksjoner i Sameiet Møldalhagen og 13 rekkehus på området Møldalhagen.

De 108 eierseksjonene i Sameiet Møldalhagen og de 13 rekkehusene på området

Møldalhagen har hver en ideell 121-part i Garasjeanlegget og Felleseiendommen. Garasjeanlegget er matrikkelført som gnr. 38 bnr. 4082 og Felleseiendommen som gnr. 38 bnr. 4054 i Stavanger kommune.
Velforeningen disponerer over Garasjeanlegget og Felleseiendommen i overensstemmelse med vedtektene for Velforeningen.

Velforeningen har til formål å eie, vedlikeholde og utnytte Garasjeanlegget og Felleseiendommen, herunder utarbeide bestemmelser for Velforeningen.
Seksjonseiere i Sameiet Møldalhagen og de 13 eierne av rekkehus på området Møldalhagen har rett og plikt til å være medlemmer i Velforeningen, herunder til å bære sin andel av utgiftene i samsvar med vedtekter for Velforeningen Møldalhagen Felles.

4.2. Fysisk bruk av parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget samt bruk av Felleseiendommen

Styret i Velforeningen står for organiseringen og registrering av parkeringsplassene i Garasjeanlegget i henhold til vedtektene til Velforeningen og i overensstemmelse med de tinglyste bruksrettigheter.
Felleseiendommen skal være til felles bruk for beboere innenfor boligområdet Møldalhagen, med slike begrensninger som kommer fram av vedtektene for velforeningen.

5. Vedlikehold

5.1. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6.1. Felleskostnader

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

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

6.2. Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6.3. Heftelsesform

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

7. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

7.1. Pålegg om salg og fravikelse – eierseksjonsloven §39

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

7.2. Fravikelse – eierseksjonsloven §39

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

8. Styret og dets vedtak

8.1. Styret – sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem(mer) velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.
Styreleder kan gjenvelges for ett år om gangen, evt. to år dersom sittende styreleder og årsmøtet ønsker dette.

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

8.2. Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Videre skal styret, sammen med de andre eiere og gjennom Velforeningen Møldalhagen Felles, sørge for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen forvaltes og driftes på hensiktsmessig måte til beste for alle de bruksberettigede.

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

8.3. Representasjon og fullmakt

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

9. Årsmøtet

9.1. Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.2. Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9.3. Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9.4. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- fastsette vederlag til styremedlemmene jfr. Eierseksjonsloven §55
- velge styremedlemmer

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

9.5. Møteledelse og protokoll

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

9.6. Stemmerett og fullmakt

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

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

9.7. Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

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

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

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

10. Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon brukes for all kommunikasjon som sendes ril seksjonseierne fra styrt og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin kontaktinformasjon, e-postadresse og mobiltelefonnummer, og har dermed samtykket til at dette blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin enhet er ansvarlig for at styret mottar kontaktinformasjon til leietaker, og dessuten informasjon om hvem andre som bor i leiligheten.

Styret har e-postadresse: post@sameietmoldalhagen.no

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

11. Ugildhet og mindretallsvern

11.1. Ugildhet

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

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

11.2. Mindretallsvern

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

12. Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styrt er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier sel forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes a den enkelte sameier.

ORDENSREGLER

for SAMEIET MØLDALHAGEN

Vedtatt på årsmøtet 17.04.2024

1. FORMÅL OG OMFANG

Sameiet Møldalhagen 108 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 4053.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligområdet og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i Møldalhagen. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet/velforeningen har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i Møldalhagen oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende for naboene. Det skal være ro i Møldalhagen mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved inn/utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- hverdager mellom klokken 0700-2000
- helg klokken mellom 1000-1800.
- tillates ikke på våre 12 hellig-/høytidsdager (1. januar, Skjærtorsdag, Langfredag, 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi himmelfartsdag, 1. pinsedag, 2. pinsedag, 1. juledag og 2. juledag.)

3. UTLEIE

Ved utleie (kort-/langtidsutleie) skal seksjonseier meddele styret hvem som har flyttet inn og dele kontaktinfo for leietagerne, samt utleieperioden. Seksjonseier skal informere leietager

om vedtekter og ordensregler, samt om at Hjemmesiden (www.sameietmoldalhagen.no) er styrets informasjonsplattform.

Korttidsutleie tillates for maksimum 60 dager, men ikke mer enn 30 dager sammenhengende jfr. Eierseksjonsloven.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietager, ved behov, blir tildelt parkeringsplass. Gjesteparkeringen er ikke til bruk for leietagere verken med kort eller lang leietid.

4. VEDLIKEHOLDSPLIKT jfr. Vedtekter for Sameiet Møldalhagen pkt. 5-1

Seksjonseier skal:

- sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet
- sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og/eller muggdannelser i leiligheten
- opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet
- ikke bruke annet enn elektrisk- og/eller gassgrill på balkongen/terrassen
- ikke bruke balkong/terrasse til klestørk
- ikke riste tøy, tepper o.l. fra balkong/terrasse/vindu
- sørge for at planterester, jord og vannsøl fra balkonger ikke faller 'ned i hodet' på naboen under
- fjerne snø og is fra balkonger, svalganger og inngangsparti.
- ikke benytte balkong/terrasse som lagringsplass for søppel, ødelagte møbler o.l.
- Det er kun tillatt med elektrisk- og/eller gassgrill i Sameiet Møldalhagen. Grill skal ikke benyttes i fellesarealene (svalganger/heiser/ trappeoppganger).
- Røyking er ikke tillatt i fellesarealene og heller ikke på fellesområdet (utendørs) dersom dette er til sjenanse for andre beboere (NB! Luftinntak/åpne vinduer o.l.)
- ikke bruke trappehus til oppbevaring av f.eks. sykler, barnevogner, rattkjelker, akebrett m.m.
- til enhver tid holde ristene (slukene) på balkongene rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Dette gjelder også for svalgangene. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- i alle skadesaker melde saken til styret: post@sameietmoldalhagen.no Styret kontakter forsikringsselskapet for å avgjøre om skaden dekkes av sameiets forsikring. Egenandelen betales av seksjonseier.
- straks melde fra til styret på: post@sameietmoldalhagen.no dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller andre uhumskheter. Dersom dette ikke dekkes av sameiets forsikring, må seksjonseier sørge for desinfeksjon for egen regning. I de tilfeller sameiets forsikring dekker skaden, vil egenandelen måtte dekkes av seksjonseier

- i skadesaker der skaden kan begrenses, f.eks. ved vannskade, kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger, levegger (også glass), parabolantenne, varmepumpe el.lign. Markiser eller screens kan settes opp, men må følge anbefalinger i dokumentet «ofte stilte spørsmål»
- ved bruk av informasjonstavler for oppslag, datere, signere og fjerne oppslaget etter ca. 14 dager. Oppslag med politisk, religiøst eller hatefullt innhold, er ikke tillatt

Et godt hjelpemiddel er ÅRSHJUL som ligger i FDV. Der ligger det en generell huskeliste med litt å gjøre hver måned. Den kan brukes så langt den passer.

5. DYREHOLD jfr. Vedtekter for Sameiet Møldalhagen pkt. 3-3

Det er tillatt med dyr i Sameiet Møldalhagen. Beboer kan holde dyr dersom gode grunner taler for dette og at dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere. Er ikke dyreholdet strengt og konsekvent renslig kan dette være til sjenanse for andre ved stadig vond lukt. Likeledes kan støy ved vedvarende unødig bjeffing og/eller kontinuerlig (elskovs)mjauing nattestid representere en ulempe.

Dyreeier må melde fra til styret om de har dyr eller vil skaffe seg dyr på eget skjema, se eget vedlegg.

Klage på dyrehold må skje skriftlig og ulempen må dokumenteres.

Hund skal føres i bånd på Møldalhagens område. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eierens dyr måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på planter, grøntanlegg m.m.

Ekskrementer fra dyr på trapper, veier, plener, i bed o.l. skal øyeblikkelig fjernes av dyreeier.. Eier er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe for andre beboere.

Seksjonseier som leier ut sin seksjon til leietager med dyr, er ansvarlig for å sette leietageren inn i de lover, vedtekter og ordensregler som gjelder for dyrehold og for at signert informasjonsskjema blir sendt til styret.

6. BRANNVERN

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppdages feil ved brannvernsutstyr i fellesområdene, må dette umiddelbart meldes til vaktmester eller styret i sameiet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen

7. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Informasjon til styret om husdyr i Møldalhagen boligområde

Undertegnede som bor i Ragbakken ……. leilighet …… etasje ……

eier/skal kjøpe _____

_____ - (type dyr, rase, hvor mange m.m.)

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på Velforeningens område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som Velforeningen måtte finne nødvendig å vedta.

……, den ……

underskrift

adresse

……

…… ……

VEDTEKTER

for

VELFORENINGEN MØLDALHAGEN FELLES

Orgnr 915201601

1. NAVN, FORMÅL, ORGANISASJONSFORM OG MEDLEMMER

1.1 Foreningens navn

Foreningens navn er Velforeningen Møldalhagen Felles. Heretter kalt Velforeningen

1.2 Foreningens formål

Velforeningens formål er å eie Garasjeanlegget og Felleseiendommen, som definert i punkt 2, samt å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. av disse, til beste for de enkelte av medlemmene.

1.3 Juridisk person

Velforeningen er selveiende og en frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

1.4 Foreningens medlemmer

Følgende har rett og plikt til å være medlem av Velforeningen:

- Eierne av boligseksjonene i eierseksjonssameiet Sameiet Møldalhagen, etablert på gnr. 38 bnr. 4053 i Stavanger kommune
- Eierne av de 13 rekkehusene innenfor området Møldalhagen, etablert med egen eiet tomt på gnr. 4040 til 4052 i Stavanger kommune

Medlemskapet følger den enkelte boligseksjon / det enkelte rekkehus, slik at den til enhver tid gjeldende eier av boligseksjonen/rekkehuset er medlem i Velforeningen.

Velforeningen har 121 medlemmer, fordelt på 108 boligseksjoner i Sameiet Møldalhagen og 13 rekkehus. Hvert medlem har én stemme i Velforeningen (uavhengig av antall personer i hver husstand), tilsvarende 1/121.

Medlemmene hefter ikke personlig for Foreningens forpliktelser. Foreningen skal registrere seg i Brønnøysundregistrene.

2. FORENINGENS EIENDOM OG FORMELLE EIERFORHOLD

Velforeningen eier Garasjeanlegget. Med Garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal. som består av parkeringsplasser og boder med tilhørende adkomstareal, samt sykkelparkering og tekniske rom. Garasjeanlegget er matrikkelført som gnr 38 bnr 4082 i Stavanger kommune.

Velforeningen eier videre Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås et utendørs areal beliggende mellom og omkring boligblokkene og rekkehusene i Møldalhagen. Felleseiendommen er matrikkelført som gnr 38 bnr 4054 i Stavanger Kommune.

.

I tillegg eier Velforeningen 5/6 av en næringsseksjon i Ragbakken 18 underetasje i Sameiet Møldalhagen. Seksjonen består av boder. Bodene er matrikkelført som gnr 38 bnr 4053 snr 109 i Stavanger kommune. I vedlegg 1 er bruksretter og fordeling av Velforeningens boder i seksjon 109 beskrevet.

3. FYSISK BRUK AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

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

Velforeningen og dets medlemmer er forpliktet til å respektere tinglyste bruksretter på de respektive eiendommene. Bruken av Felleseiendommen må for øvrig ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre i Velforeningen.

Sameiet Ragbakken er gitt brukstillatelse til 15 parkeringsplasser i Garasjeanlegget, samt tinglyst tilgang til gjesteparkering i Garasjeanlegget for 72 seksjonseiere i Ragbakken 2.

Arealene opparbeidet sør for Ragbakken 6 er til eksklusiv bruk for den til enhver tid gjeldende eier av leilighetene gnr. 38 bnr. 4053 snr. 83, snr. 84 snr. 85, snr.86 og snr. 87, som nærmere angitt på områdekartet. Eierne av leilighetene er selv ansvarlig for vedlikehold av sine respektive arealer. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra eierne av de angitte leilighetene.

Videre er arealene som er opparbeidet til privat uteareal for boenhetene i 1. etg. i blokk Ragbakken 4, 6, 12, 18, 20, 22, 24, 26 til bruk for disse enhetene. Utearealene ligger delvis på velforeningens eiendom og delvis på Sameiet Møldalhagen sin eiendom. Velforeningen legger til grunn at vedlikehold mv. av disse utearealene reguleres av vedtektene for sameiet, også for de deler som ligger inne på velforeningens eiendom.

4. RETTSLIG RÅDIGHET

Ingen av medlemmene kan overdra, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sitt medlemskap i Velforeningen.

Ingen av medlemmene har rett til å kreve Velforeningen oppløst.

5. STYRET

Styret i Velforeningen Møldalhagen Felles skal bestå av 2 medlemmer fra Sameiet Møldalhagens styre og ett medlem som velges/utpekes blant eierne av rekkehusene.

Styret konstituerer seg selv og bestemmer selv hvem som skal være leder, nestleder og styremedlem. Styrets medlemmer fungerer til nye oppnevnes

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett – 1 – styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

6. SIGNATUR OG REPRESENTASJON

Styret representerer Velforeningen og forplikter Velforeningen med underskrift av styrets leder og ytterligere ett av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Velforeningens rettigheter og plikter etter vedtak truffet av generalforsamlingen eller styret.

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

7. STYRETS ARBEID

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

Styret skal sørge for å holde oversikten over bruksretter til parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget og i seksjon 109 oppdatert.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst to av styremedlemmene er til stede, forutsatt at både ett styremedlem fra Sameiet Møldalhagen og ett fra rekkehusene er representert. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

8. ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den øverste myndighet i Velforeningen utøves av årsmøtet. Alle medlemmer har rett til å delta på årsmøtet, hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Velforeningen rett til å delta på årsmøtet med tale- og forslagsrett. «Styreleder og/eller nestleder skal være til stede på årsmøtet. Styreleder har plikt til å være til stede på årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal søkes avholdt samtidig med ordinært sameiermøte i Sameiet Møldalhagen, og skal avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle de som har stemmerett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på årsmøtet.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen av boligseksjonseierne i Sameiet Møldalhagen kan skje sammen med innkallingen til ordinært sameiermøte i Sameiet Møldalhagen. Innkallingen skal angi tid og sted for årsmøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan årsmøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

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

- Styrets årsrapport
- Styrets årsregnskap utarbeidet av autorisert regnskapsfører virksomhet
- Godtgjørelse til styret

Årsrapport, årsregnskap skal senest en - 1 - uke for ordinært årsmøte sendes ut til de som har stemmerett. Dokumentene skal i tillegg være tilgjengelig for andre på den måte styret finner hensiktsmessig.

9. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

10. ÅRSMØTEVEDTAK

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert medlem, som angitt i punkt 1.4, har en stemme. Dersom leilighet / rekkehus eies av to eller flere, anses disse i fellesskap å ha en stemme (dvs. slik at eier(e) av hvert rekkehus / hver leilighet kun har en stemme uansett om den eies av en eller flere). Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

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

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

Følgende beslutning krever tilslutning fra de medlemmene beslutningen gjelder:

- At bestemte medlemmer skal ha en plikt til å holde deler av Garasjeanlegget eller Felleseiendommen ved like
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 12

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

11. VEDLIKEHOLD AV GARASJEANLEGGET OG FELLESEIENDOMMEN

Styret er ansvarlig for at Garasjeanlegget og Felleseiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter.

12. INNKREVING OG FORDELING AV KOSTNADER

Hvert enkelt medlem er forpliktet til å innbetale sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs. alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv av Garasjeanlegget, Felleseiendommen og Velforeningen.

Felleskostnadene fordeles likt mellom hvert av medlemmene i Velforeningen, dvs. med en andel tilsvarende 1/121 på hver (jf. også punkt 1.4).

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på Felleseiendommen og i Garasjeanlegget, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Felleskostnadene skal betales av medlemmene i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller generalforsamlingen. For Eierseksjonssameiets vedkommende kan dette organiseres slik at den enkelte boligseksjons andel av fellesutgiftene innbetales til Eierseksjonssameiet sammen med/som en del av Eierseksjonssameiets fellesutgifter. Eierseksjonssameiet er i så tilfelle ansvarlig for å besørge videre innbetaling til Velforeningen.

13. Elektronisk kommunikasjon

Elektronisk kommunikasjon vil bli benyttet for all informasjon som sendes til beboere/eiere fra styret og forretningsfører. Hensikten med dette er å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene. Alle Medlemmer blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin kontaktinformasjon, e-postadresse og mobiltelefonnummer, og har dermed samtykket at disse blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Medlemmer som leier ut sin enhet er ansvarlig for at styret mottar kontaktinformasjon til leietaker, og dessuten informasjon om hvem andre som bor i leiligheten. Styret har e-postadresse: post@moldalhagenvel.no Eierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

14. FORSIKRING

Velforeningens eiendom skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremien betales.

Vedlegg 1

Vedtekter Velforeningen Møldalhagen Felles (VMF)

Bruksretter og fordeling av boder i næringsseksjon 109.

Bod nr	
U1-08	Ledig
U1-09	Ledig
U1-10	gnr 38/bnr 4053/snr 65
U1-11	Ledig
U1-12	VMF kontor
U1-13	VMF kontor
U1-14	gnr 38/bnr 4053/snr 45
U1-19	gnr 38/bnr 4053/snr 93
U1-20	gnr 38/bnr 4053/snr 65
U1-22	gnr 38/bnr 4053/snr 21

ORDENSREGLER

for

Velforeningen Møldalhagen Felles

Vedtatt på styremøtet 11.03.24

1. FORMÅL OG OMFANG

Boligområdet Møldalhagen er organisert i Sameiet Møldalhagen og Velforeningen Møldalhagen Felles. Sameiet består av 108 boligseksjoner på eiendommen gnr. 38 bnr. 4053.

Velforeningen består av 108 boligseksjoner + 13 eneboliger i rekke (Rekkehusene). Foreningen eier GARASJEANLEGGET. Med garasjeanlegget forstås et underjordisk, bebygget areal med registreringsbetegnelsen gnr. 38 bnr. 4082 i Stavanger kommune. Velforeningen eier også FELLESEIENDOMMEN. Med felleseiendommen forstås et utendørs areal som ligger mellom og omkring boligblokkene og rekkehusene på gnr. 38 bnr. 4054.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligområdet og sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Reglene gjelder for alle som oppholder seg i Møldalhagen. Beboerne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet/velforeningen har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i Møldalhagen oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i Møldalhagen mellom klokken 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved inn/utflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: - hverdager klokken 0700-2000 - helg klokken 1000-1800.

- : tillates ikke på våre 12 hellig-/høytidsdager (1. januar, Skjærtorsdag, Langfredag, 1. påskedag, 2. påskedag, 1. mai, 17. mai, Kristi himmelfartsdag, 1. pinsedag, 2. pinsedag, 1. juledag og 2. juledag.)

3. FELLESEIENDOMMEN

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på Møldalhagens fellesarealer. Søppel kastes i nedgravde søppelcontainere som er plassert henholdsvis ved Ragbakken nr. 6 og nr. 26. **Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainerne.**

Fellesarealene holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser. Mat skal ikke legges ut på Møldalhagens område, da dette kan tiltrekke seg rotter og mus.

Gatene i boligområdet er skiltet med offentlig trafikkskilt 306.1 Forbudt for motorvogn med underskilt 808 Gjelder ikke nødvendig syke- og varetransport. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveier er ikke tillatt.

4. GARASJEANLEGGET

Velforeningens medlemmer har rett til å benytte seg av Garasjeanlegget og Fellesanlegget til det anlegget er beregnet eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene jfr. *Vedtekter for Velforeningen Møldalhagen Felles pkt 3.*

Det grønne boligområdet Møldalhagen er regulert som et bilfritt område med eget parkeringsanlegg under bakken. Beboere som har kjøpt/leier parkeringsplass skal kun bruke disse til parkering av kjøretøy. Lagring av annet enn kjøretøy tillates ikke av brannforskriften. De 20 gjesteparkeringsplassene skal ikke benyttes som permanent parkeringsplass for beboere.

Med kjøretøy i dette punktet menes bil, motorsykkel og moped som skal parkeres innenfor parkeringsplassens lengde på 5 meter. Tråsykler har egne parkeringsplasser som skal benyttes.

Garasjeanlegget er tilrettelagt for EL-billading og ladesystemet som brukes er Zaptec. Det må aldri lades El-biler fra de ordinære stikkontaktene da disse ikke er dimensjonert for dette.

Kjøretøy skal ikke parkeres utenfor oppmerket parkeringsfelt. Det gjøres unntak for redskap til nytte for bevegelseshemmede.

Vask, reparasjoner, restaurering o.l. av kjøretøy skal ikke foregå i garasjeanlegget.

I garasjeanlegget skal kjøretøy og sykler beveges i gangfart.

Feilparkerte kjøretøy i garasjeanlegget kan taues bort på eiers kostnad og risiko.

5. DYREHOLD

Hund skal føres i bånd på Møldalhagens område. Dyreeier er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som eierens dyr måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skader på planter, grøntanlegg, sjenerende lukt i oppganger m.m.

Ekskrementer eller andre etterlatenskaper fra dyr på trapper, veier, plener, i bed o.l. skal fjernes av dyreeier så raskt som mulig. Dyreeier er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe for andre beboere.

Seksjonseier som leier ut sin seksjon til leietager med dyr, er ansvarlig for å sette leietageren inn i de lover, vedtekter og ordensregler som gjelder ang dyrehold.

Skjema for informasjon om dyrehold er vedlagt

6. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold og kan føre til sanksjoner.

Informasjon til styret om husdyr i Møldalhagen boligområde

Undertegnede som bor i Ragbakken ……. leilighet …… etasje ……

eier/skal kjøpe _____

_____- (type dyr, rase, hvor mange m.m.)

Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på Velforeningens område.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.

4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.

6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som Velforeningen måtte finne nødvendig å vedta.

....., den .....

underskrift

adresse
.....

....

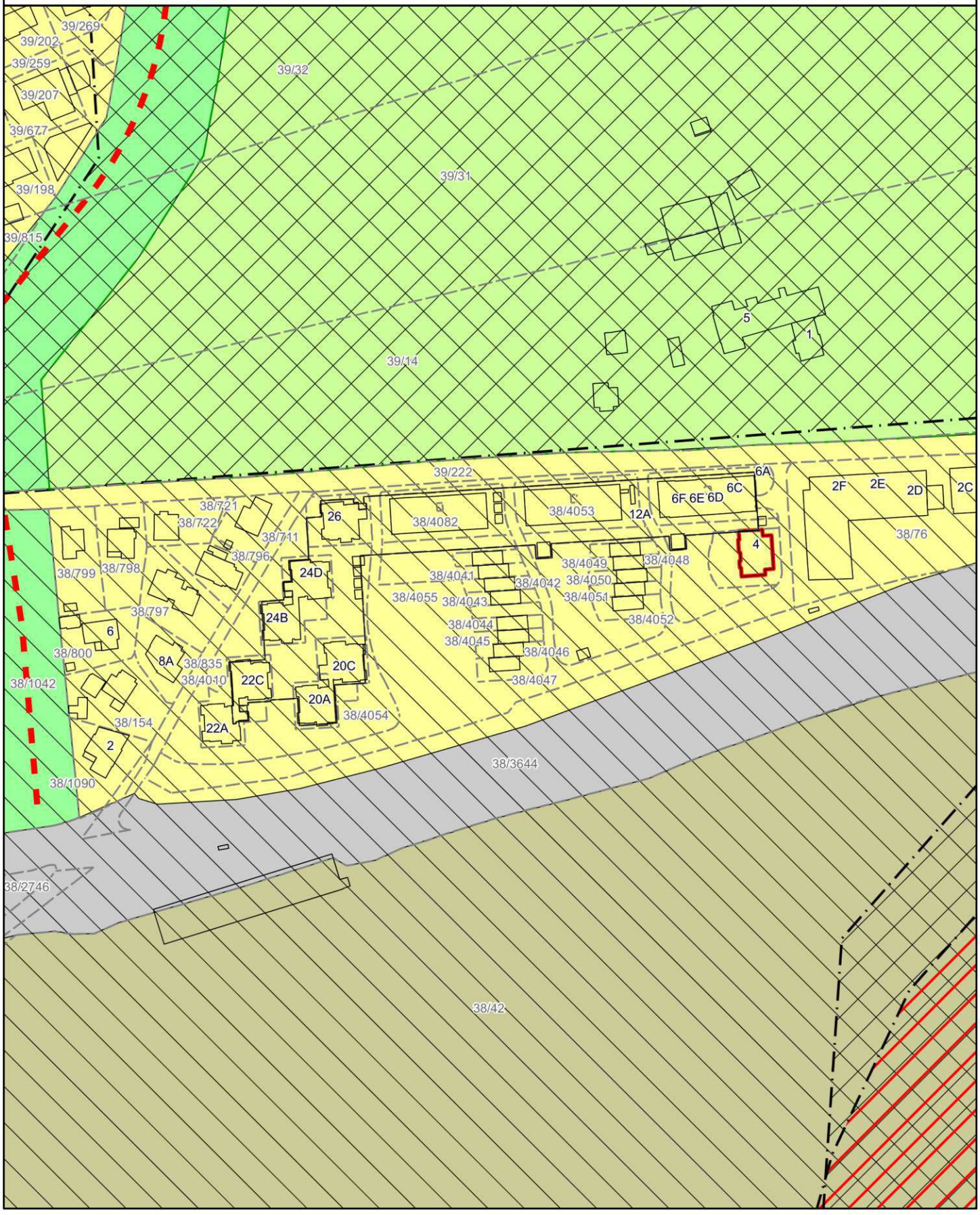
Kommuneplan

Adresse: Ragbakken 4, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/4053/0/102
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Ragbakken 4, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/4053/0/102
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:2,000

Planident: 2550P,2202
Ikrafttredelsesdato: 21.9.2009,27.11.2017

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2202, MØLDAL, MADLA BYDEL.

Datert Haga og Grov AS Sivilarkitekter MNAL 07.07.08.
Sist rev. 23.06.09.
Vedtatt av Stavanger bystyre 21.09.09 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.
Revidert iht. byplansjefens vedtak av 24.09.2014 i medhold av PBL § 12-14.

§ 1. Formål

Formålet med planen er å legge til rette for barnehage og boligbebyggelse med tilhørende trafikk- og fellesarealer.

§ 2. Plankrav

2.01 Krav til tekniske planer
Det skal utarbeides tekniske planer for offentlige veier, gang- og sykkelveier, avfallshåndtering, vann og avløp, offentlig friområde og felles lekearealer. Planene skal godkjennes av kommunen. Offentlige veier skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk vegnorm.

2.02 Krav til utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan for den ubebygde delen av tomten i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av sakkyndig og godkjennes av kommunen før igangsettelse av byggearbeider. Planen skal vise veianlegg, ramper, trapper, frisiktsoner, gangforbindelser, forstøtningsmurer, levegger, beplantning, belysning, materialbruk, lekeplasser i henhold til lekeplassnorm for Stavanger, fellesarealer for renovasjon og annen disponering av ubebygde deler av private og felles arealer. Planen skal være basert på prinsippene om universell utforming.
Det tillates ikke å oppføre levegger mellom boligene eller andre plasser på tomten utenom de som blir vist på overnevnte utendørsplan.

2.03 Krav til dokumentasjon for støyforhold.
Sammen med byggesøknaden skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerming/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå i hht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 L_{den}, jf. T-1442.
Støyrapport, datert 05.03.08, utarbeidet av Sinus AS skal legges til grunn for støydempingstiltakene i planområdet.

2.04 Krav til universell atkomst
Bygningene må være tilgjengelig for alle og ha trinnfri atkomst.
Det kreves 5 % HC-parkering med plassering nær heis eller hovedatkomst.

§ 3. Rekkefølgekrav

3.01 Før boligområdet kan bygges ut skal det være etablert ny rundkjøring i kryss med rv. 509 og planskilt kryssing for gang- og sykkeltrafikk til busslommer iht vedtatt plan 1780.

3.02 Før det gis brukstillatelse for det enkelte delfelt skal kvartalslekeplass, støyskjerming, samt tilhørende avkjørsel, gangareal, parkeringsplasser, grønt, sandlekeplass og nedgravde avfallscontainere være opparbeidet.

3.03 Regulert fortau på 5m langs Ragbakken må være opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor plan 2202.

3.04 Det tillates trinnvis utbygging av feltet.

§4. Byggeområder B1-B13

Eksisterende bebyggelse skal saneres.
Bygningene skal plasseres som vist på plankartet.
Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpassing og relasjon til nabobebyggelsen.
Maks kotehøyde (gesimshøyde) for den enkelte bolig er angitt på plankartet.
Levegger, gjerder, pergolaer eller murer skal bygges/opparbeides i henhold til godkjente helhetlige tegninger selv om de oppføres på et senere tidspunkt enn bygningene.
Avskjerming mot nabo eller felles grøntområde utover gjerder/levegger/murer/hekker som vist på tegninger ved byggemelding, er ikke tillatt som annet enn lav beplantning.
Alle boligene skal ha privat og skjermet uteareal med gode solforhold og maks støynivå på 55 L_{den}.
Terrasser ut fra grunnplan i boligene skal ligge maks. 0,5 m over terreng. Det tillates ikke rekkverk for slike terrasser.
Det tillates ikke utvendige boder for boligene.
Det tillates ikke biloppstilling på egen tomt, kun i felles p-kjeller og på felles p-plass.
Sykkelparkering med overdekning tillates plassert utenfor byggesonen og skal byggemeldes samtidig med boligene på det aktuelle delfelt.

4.1 Parkeringsanlegg

Det skal anlegges felles parkeringsanlegg under bakken.
Byggegrense, samt innkjørsel for p-kjeller er vist på plankartet.
Overkant ferdig gulv i p-kjeller skal ligge på kote 19,0.
Det skal settes av en parkeringsplass, samt sportsbod på minst 5,0m2 BRA til hver boenhet i p-kjelleren. Det skal også være 20 gjesteparkeringsplasser i p-kjelleren, samt 5 plasser for ansatte i barnehagen.
Det skal settes av plass til sykkelparkering nær inngangen til p-kjeller.

4.2 B1-B4, Punkthus/Flermannsboliger

Antall boenheter:
B1: 10 boenheter, B2: 10 boenheter, B3: 6 boenheter og B4: 12 boenheter.
Byggehøyder:
3 etasjer.
Maks kotehøyde (gesims) B1: 32,5
Maks kotehøyde (gesims) B2: 33,5
Maks kotehøyde (gesims) B3: 35,0
Maks kotehøyde (gesims) B4: 32,5

Takform og vinkel: Flatt tak eller pulttak med maks 7 grader fall. Takform skal være lik for alle boligene innenfor feltet.
Heis/trappetårn tillates å bryte byggehøyden.

Heis/trappetårn/svalgang tillates å legges utenfor byggegrensen.
På vegg mot nord og sør tillates å lage utbygg/karnapp som bryter byggegrensen med inntil 1,0 m.
Balkonger tillates å bryte byggegrensen med inntil 1,0 m.
Det tillates en kjelleretasje med boder (evt. annen tillegsdel) mellom felles p-kjeller og 1.etg. der høyden tillater dette.
I felt B1-B4 skal bebyggelse og andre elementer ha lik utforming og materialbruk. Utforming og materialbruk skal være med å bryte ned dimensjonene på bygningsvolumene for å tilpasse skalaen til eksisterende bebyggelse mot vest.

4.3 B5-B10, Lavblokker og Barnehage

Det kan etableres barnehage i 1.etg. i B8 og B9.

Antall boenheter:
B5: 18 boenheter, B6: 16 boenheter, B7: 18 boenheter, B8: 18 boenheter, B9: 6 boenheter og B10: 9 boenheter.

Byggehøyder:
3-5 etasjer.
Maks kotehøyde (gesims) B5 (5.etg.): 37,0
Maks kotehøyde (gesims) B6 (4.etg.): 34,0
Maks kotehøyde (gesims) B7 (4.etg.): 34,0
Maks kotehøyde (gesims) B8 (5.etg.): 33,0
Maks kotehøyde (gesims) B9 (4.etg.): 28,5
Maks kotehøyde (gesims) B10 (3.etg.): 27,5

Takform og vinkel: Flatt tak eller pulttak med maks 7 grader fall. Takform skal være lik for alle boligene innenfor feltet.
I felt B5-B8 tillates øverste etasje utbygd med inntil 70 % av hovedvolumet. Denne etasje tillates å krage ut, og bryte byggegrensen med inntil 1m.
Heis/trappetårn tillates å bryte byggehøyden.
I B5- B8 tillates heis/trappetårn å bryte byggegrensen med inntil 1m.
I B9- B10 tillates heis/trappetårn/svalgang å bryte byggegrensen med inntil 3m.
Balkonger tillates å brytes byggegrensen med inntil 1m.
I felt B5-B10 skal bebyggelse og andre elementer ha lik utforming og materialbruk. Utforming og materialbruk skal være med å bryte ned dimensjonene på bygningsvolumene for å dempe skalaen mot Ragbakken og feltet forøvrig.

I felt B5 skal det anlegges trapp/heis for adkomst til p-kjeller for rekkehusene i B11-B12, med plassering som vist på illustrasjonsplan.
I felt B6 skal det anlegges trapp/heis for adkomst til p-kjeller for rekkehusene i B13, med plassering som vist på illustrasjonsplan.
I felt B7 skal det være utvendig adkomst til p-kjeller for boenhetene i B8, B9 og B10.

4.4 B11-B13, Rekkehus

Antall boenheter:
B11: 4 boenheter, B12: 4 boenheter, B13: 5 boenheter.
Byggehøyder:
2 etasjer + evt. inntrukket tredje etasje.

Maks kotehøyde (gesims) B11 fra nord mot sør: 32,2 - 31,9 - 31,6 - 31,3.
Maks kotehøyde (gesims) B12 fra nord mot sør: 31,0 - 30,7 - 30,4 - 30,4.
Maks kotehøyde (gesims) B13 fra nord mot sør: 30,6 - 30,2 - 29,8 - 29,0 - 28,6.

Takform og vinkel: Flatt tak, pulttak eller to pulttak satt mot hverandre, maks 7 grader fall. Takform skal være lik for alle boligene.
Boenhetene skal bygges med halvplansløsningen som tar opp høydeforskjellen mellom terreng på østsiden og vestsiden av boligene.
Det tillates takterrasse over 2.etg så fremt det sørges for tilstrekkelig skjerming mot innsyn til nabo.
Balkonger tillates å brytes byggegrensen med inntil 2m.
Utbygg/karnapp tillates å brytes byggegrensen med inntil 1,5m mot øst.
I felt B11-B13 skal bebyggelse og andre elementer ha lik utforming og materialbruk.
Det tillates kjeller under alle rekkehusene.

B11 og B12 skal ha adkomst til p-kjeller via trapp/heis i felt B5.
B13 skal ha adkomst til p-kjeller via trapp/heis i felt B6.

§ 5 Offentlig trafikkområder

5.01 Veier
Arealet skal opparbeides i henhold til Kommunalteknisk vegnorm for Nordjæren.

5.02 Annen veggrunn (Støyskjerm/Støyvoll)
Støyskjerm/Støyvoll skal utføres med høyde i henhold til plankart og i overensstemmelse med Støyrapport, datert 05.03.08, utarbeidet av Sinus AS.
Støyskjerm langs riksvegen må utformes i samsvar med tilstøtende kombiskjerm lenger vest langs Rv. 509 (naturstein, planteskråning, treskjerm).

§ 6 Offentlig friområde.

Kvartalslekeplass skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides med varierte aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle. Det skal opparbeides en liten ballbane innenfor kvartalslekeplassen med mål 15m x 30m.
Det skal benyttes 100 cm med vekstmasser/jord ved etablering av grøntanlegg oppå parkeringsanlegg i fellesområdet.

§ 7 Spesialområder

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

7.02 Trafo
Trafo skal gis en utforming som gir en god tilpassning til bebyggelsen og terrenget.

§ 8 Fellesområder

Alle fellesareal skal bearbeides for å gi tilgjengelighet for alle, og med materialer av god kvalitet.

8.2 Felles avkjørsel, felles parkering og felles gangareal.

P1, samt felles avkjørsel og felles gangareal ved denne er felles for barnehagen i B8-B9.

8.1 Felles lek

Lek 1 er felles for B1, B2, B3 og B4.
Lek 2 er felles for B1, B2, B3, B4, B5, B11 og B12.
Lek 3 er felles for B6, B13.
Lek 4 er felles for B7 og B10.
Lek 5 er felles for B8 og B9.
Området skal opparbeides i henhold til Stavanger kommunes lekeplassnorm.
Arealene skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.
Så fremt mulig skal eksisterende vegetasjon bevares.

8.3 Felles grønt

G1 er felles for B1, B2, B3 og B4.
G2 er felles for B11 og B12.
G3 er felles for B6, B13.
G4 er felles for B7 og B10.
G5 og G6 er felles for barnehagen og alle boligene i feltet.
Så fremt mulig skal eksisterende vegetasjon bevares.

8.4 Annet fellesområde

Annet fellesområde skal benyttes til nedgravde avfallscontainere.
S1 er felles for B1, B2, B3 og B4.
S2 er felles for B5, B6, B11, B12, B13.
S3 er felles for B7, B8, B9 og B1

..

Reguleringsbestemmelser for 2550P, detaljregulering for Møldalhagen B8 og B9, Madla bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 27.11.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 29.01.2020	Tillegg i § 4	pbl § 12-14.

§ 1 Formål
Formål med planen er å legge til rette for kombinert bebyggelse i form av bolig med tilhørende anlegg.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse
Ved byggesøknad skal det vedlegges utomhusplan i målestokk 1:500 for planområdet. Utomhusplan skal vise opparbeidelse av bil- og sykkelparkering inkl. HC-parkering, terrengbehandling, beplantning og møblering m.m.
Byggesøknad skal redegjøre for material- og fargebruk, og i fasaderiss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 15 m.
Nødvendige avbøtende tiltak med tanke på vind skal dokumenteres ivaretatt i byggesaken.
Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendig avbøtende tiltak.

§ 3 Rekkefølgekrav
Før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BB1 skal følgende være gjennomført:
- Felles lekeplass, f_L1.
- Tilleggsareal til eksisterende felles lekeplass, f_L2.
- Felles atkomstareal, beplantning og uteoppholdsarealer innenfor B1 og B2.
- Felles uteoppholdsareal, f_U1 og f_U2
- Felles atkomstvei med snuplass, o_KV1
- Offentlig fortau, o_F1
- Offentlig gang- og sykkelveg, o_GS1
- Nedgravd renovasjonsanlegg, f_R1
- Sluse i støyskjerm

§ 4 Fellesbestemmelser
Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Det skal ved utforming, utbygging og bruk av områdene legges vekt på miljø- og ressursvennlige løsninger.
Innendørs støynivå skal være iht. byggeforskriftene.
Der byggegrense går ut over formål for bolig tillates det at bygg krager ut så langt som byggegrensen viser.

Bilparkering
Felles parkeringsanlegg skal ligge under bakken innenfor felt B1 og B2 og f_L1. Det skal opparbeides maks 1,1 biloppstillingsplass per boenhet.

Minimum 5 % av bilparkeringsplassene i felles anlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede og minimum 5 % for lading av elbil. Det skal i videre prosjektering søkes å øke andelen parkering tilrettelagt for elbil.
Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal være gjesteparkeringsplasser for kortvarig gjestebruk.

Sykkelparkering
Det skal legges til rette for 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet over 55 m_2. For boenheter mindre enn 55 m_2 skal det etableres 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet. Sykkelparkering skal fortrinnsvis være løst med overdekning og låst adkomst. 5 % av plassene avsettes til gjesteparkering lokalisert nær inngang og med overdekning.

Uteopphold
Alle uteareal skal bearbeides med materialer av god kvalitet. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig. Det må benyttes beplantning som ikke fremkaller allergiske reaksjoner.

Uteoppholdsareal skal ha minimum 50 % sol kl. 15.00 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Støynivå (L_{den}) skal ligge under grensene for gul sone i T-1442_2012.
I områder hvor parkeringskjeller eller andre tekniske anlegg ikke er til hinder for det, skal det tilrettelegges slik at trær kan etableres.

Mellom bygg A / bygg B og Ragbakken skal det anlegges funksjonelle gangsoner og egne areal med beplantning.

Forurenset grunn
Før gravearbeider kan igangsettes må det vurderes og eventuelt undersøkes om det finnes grunnforurensning, i henhold til Forurensningsforskriften. Ved forurenset grunn skal tiltaksplan utarbeides som skal være godkjent av Stavanger kommune før tiltaket gjennomføres. Kommunen ved fagavdeling renovasjon er forurensningsmyndighet etter forskriften.

RV. 509
Plan 2550P må tilpasses plan for rv. 509 hva angår fremtidig adkomst.

Overvannshåndtering
Det må lages en plan for overvannshåndtering for å unngå økt maksimalutslipp til Møllebekken, denne skal også gjelde for anleggsfasen. Mengden overvann til Møllebekken blir lik men maksimalutslippet reduseres ved fordrøyning.

Blågrønn faktor
Det stilles krav til blågrønn faktor på minimum 0,4, men det skal tilstrebes så høy faktor som mulig.

Ladestasjon el-bil
Det skal legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser i parkeringskjelleren, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning 3

Støyskjerm
Det skal etableres glassfelt i støyskjermen ved viktige gangakser og oppholdsareal.
Støyskjermen skal ha glassfelt for å ivareta siktkrav i slusen.

§ 5 Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

Renovasjonsanlegg, f_R1
F_R1 er felles nedgravd renovasjonsanlegg for felt B1 og B2, samt felt B7 og B10 i reguleringsplan 2202, Møldal, Madla bydel.

Uteoppholdsareal, f_U1 og f_U2
F_U1 og f_U2 er felles for boliger i B1 og B2.

Lekeplass, f_L1
F_L1 er felles for boliger i B1 og B2. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå.
Det tillates etablert felles parkeringsanlegg inkl. boder o.l. under bakkenivå innenfor felt f_L1.
Lekeplass skal oppfylle retningslinjer for universell utforming.

Boligbebyggelse, B1 og B2
Det tillates etablert boligblokker med tilhørende uteoppholdsareal og anlegg innenfor formålet. Det tillates etablert maksimalt 7950 m^2 BRA til boligformål (eks. p-kjeller som inkluderer bilparkering, sykkelparkering, sportsboder og tekniske rom i kjeller. Inkludert p-kjeller tillates inntil 12 100 m^2 BRA. Areal i underetasje skal brukes til felles parkering for boligene, samt til boder/tekniske rom.
Vest for bygg A og C tillates det utvendige skillevegger mellom hager som overskrider byggegrense med opptil 3 meter, men ikke nærmere enn 1,5 meter fra fortauet.
Det tillates at overheng, espalier eller grønne vegger krager inntil 1 meter utenfor angitt byggegrense.

Boligformål
Det tillates etablert maksimalt 72 boenheter, med tilhørende parkeringskjeller og boder. Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass.
Det tillates innglassing av private uteoppholdsarealer.
Bygningens materialvalg skal harmonere med omkringliggende bebyggelse.
Maks byggehøyder:

- Bygg A: Maks kote + 35,6
- Bygg B: Maks kote + 35,6
- Bygg C: Maks kote + 26,1

Boligstørrelser
Det tillates inntil 20 boenheter mellom 40 og 55 m^2.
Øvrige leiligheter skal være 55 m^2 eller større.

Uteoppholdsareal
Det skal etableres utearealer på parkeringskjellerens tak der bebyggelsen ikke videreføres oppover i høyden. Disse skal være felles for B1 og B2
På taket til bygg C skal det etableres et uteoppholdsareal med tilgang fra fellesareal 3.etasje i bygg A. Denne skal være felles for B1 og B2.
Det skal etableres minimum 30 m^2 felles uteoppholdsareal per boenhet.
Det skal etableres variert beplantning som må sees i sammenheng med avbøtende tiltak for vind.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl 12-5, 2. ledd nr. 2)
Kjøreveg
o_KV1 er offentlig kjøreveg.

Fortau
o_F1 er offentlig fortau. Det tillates at bebyggelsen krager ut over offentlig fortau, i tråd med byggegrenser vist i plankart.

Gang- og sykkelveg
o_GS1 er offentlig gang- og sykkelveg.

7 § Hensynssoner (pbl § 12-6)

Frisikt
I områder avsatt til frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå.

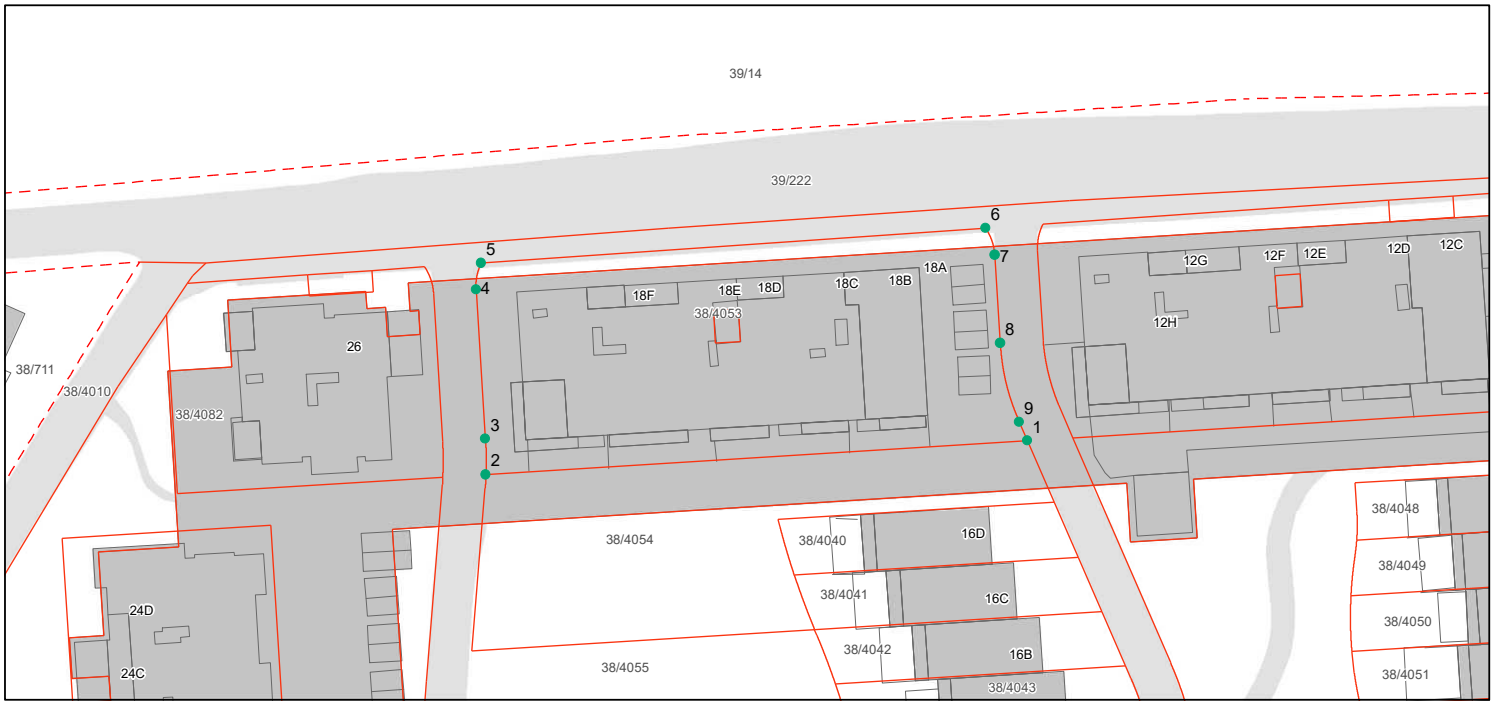
Eiendomskart med grenser

Adresse: Ragbakken 4, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/4053/0/102
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grunnkart

Adresse: Ragbakken 4, 4042 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 38/4053/0/102
Dato: 2026-09-04
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune



Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Stavanger kommune: Seksjon 1103-38/4053/0/102

Norkart
Utskriftsdato: 04.09.2026 15:24

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	11.02.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	22.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	51/8926	Bruk av grunn	( )

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	02.02.2015 02.02.2015	15/719	Tinglyst 14.02.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINUM ANDREAS BENJAMIN HALLE F310899*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kornblomstveien 64 4634 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ragbakken 4	H0101	38/4053/0/102	50	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ragbakken 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4042 HAFRSFJORD	Kirkesogn	06090201 Hafrsfjord
Grunnkrets	2302 Revheim-Golfbanen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	17 Hafrsfjord		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300312143		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	06.04.2020

1: Bygning 300312143: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 06.04.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	582
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	582
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	206
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	9

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	05.07.2012	14.08.2012	
Igangsettingstillatelse	12.12.2012	19.12.2012	
Midlertidig brukstillatelse	18.03.2015	20.03.2015	
Ferdigattest	06.04.2020	29.04.2020	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ragbakken 4	H0101	38/4053/0/102	50	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	3	194	0	194	0	0	0
H02	3	194	0	194	0	0	0
H01	3	194	0	194	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/4053

Bruksnavn		Beregnet areal	6106.8
Etablert dato	09.12.2014	Historisk oppgitt areal	6107
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	8
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6539600.71	308407.38		Ja	598.1	
Eiendomsteig	6539636.55	308415.01		Nei	945.8	
Eiendomsteig	6539637.64	308335.66		Nei	969.6	
Eiendomsteig	6539634.53	308284.83		Nei	972.5	
Eiendomsteig	6539626.81	308239.79		Nei	476.3	
Eiendomsteig	6539602.43	308230.41		Nei	697.2	
Eiendomsteig	6539555.53	308253.16		Nei	714.1	
Eiendomsteig	6539538.39	308199.87		Nei	733.2	

15/719

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601690693
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
997188357	MØLDALHAGEN AS		Strandgata 15A, 4307 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	38	4053

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	38	4053	0	1	97 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	2	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	3	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	4	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	5	97 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	6	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	7	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	8	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	9	97 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	10	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	11	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	12	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	13	114 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	14	62 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	15	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	16	104 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	17	114 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	18	62 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	19	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	38	4053	0	20	104 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	21	114 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	22	62 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	23	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	24	104 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	25	97 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	26	77 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	27	97 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	28	77 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	29	142 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	30	114 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	31	62 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	32	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	33	104 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	34	114 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	35	62 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	36	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	37	104 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	38	114 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	39	62 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	40	76 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	41	104 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	42	64 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	43	58 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	44	73 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	45	64 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	46	81 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	47	103 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	48	58 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	49	69 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	50	81 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	51	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	52	93 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	38	4053	0	53	57 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	54	68 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	55	95 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	56	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	57	93 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	58	57 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	59	68 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	60	95 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	61	143 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	62	128 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	63	39 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	64	39 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	65	103 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	66	58 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	67	69 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	68	39 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	69	40 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	70	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	71	93 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	72	57 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	73	68 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	74	95 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	75	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	76	93 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	77	57 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	78	68 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	79	95 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	80	142 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	81	130 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	82	39 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	83	39 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	84	103 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	85	58 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	38	4053	0	86	69 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	87	81 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	88	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	89	93 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	90	57 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	91	68 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	92	95 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	93	108 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	94	93 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	95	57 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	96	68 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	97	95 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	98	142 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	99	130 / 8926	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	38	4053	0	100	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	101	50 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	102	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	103	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	104	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	105	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	106	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	107	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	108	51 / 8926	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	38	4053	0	109	3 / 8926	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 124812
11 FEB. 2015
STATENS KARTVERK
Jorunn Reinton Andersen

Tinglyst 11.02.2015
Dokumentnr. 12481 2

Returneres til:
Advokatfirmaet Schjødt AS
Postboks 440
4002 Stavanger

Fødselsnr./Org.nr:
996 918 122

Ref.nr

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

15/719

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

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	38	4053		

MOTTATT
15 JAN 2015

2. Hjemmelshaver(e) Se vedlegg side 5 for flere hjemmelshavere

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
997 188 357	Møldalhagen AS	1/1

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]
1	B	97		25	B	97		49	B	69		73	B	68		97	B	95	
2	B	76		26	B	77		50	B	81		74	B	95		98	B	142	B
3	B	76		27	B	97		51	B	108		75	B	108		99	B	130	B
4	B	108		28	B	77		52	B	93		76	B	93		100	B	51	
5	B	97		29	B	142		53	B	57		77	B	57		101	B	50	
6	B	76		30	B	114		54	B	68		78	B	68		102	B	51	
7	B	76		31	B	62		55	B	95		79	B	95		103	B	51	
8	B	108		32	B	76		56	B	108		80	B	142	B	104	B	51	
9	B	97		33	B	104		57	B	93		81	B	130	B	105	B	51	
10	B	76		34	B	114		58	B	57		82	B	39	B	106	B	51	
11	B	76		35	B	62		59	B	68		83	B	39	B	107	B	51	
12	B	108		36	B	76		60	B	95		84	B	103		108	B	51	
13	B	114		37	B	104		61	B	143	B	85	B	58		109	N	3	B
14	B	62		38	B	114		62	B	128	B	86	B	69					
15	B	76		39	B	62		63	B	39	B	87	B	81					
16	B	104		40	B	76		64	B	39	B	88	B	108					
17	B	114		41	B	104		65	B	103		89	B	93					
18	B	62		42	B	64		66	B	58		90	B	57					
19	B	76		43	B	58		67	B	69		91	B	68					
20	B	104		44	B	73		68	B	39	B	92	B	95					
21	B	114		45	B	64		69	B	40	B	93	B	108					
22	B	62		46	B	81		70	B	108		94	B	93					
23	B	76		47	B	103		71	B	93		95	B	57					
24	B	104		48	B	58		72	B	57		96	B	68					

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

Sum tellere:	8926	= nevner:	8926

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.

Dato	Partenes underskrift
	Jarbjørg Grøtte Advokat

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 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) ☒ 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 mv.

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 og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger, 13. januar 2015	MOLDALHAGEN AS v/ JARBJØRG GRØTTE IHT. FULLMAKT. L. Grotte p.nr. 16076931864 Jarbjørg Grøtte Advokat	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering når dette medfører at det opprettes nye fellesarealer (§ 12 andre ledd) eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering i tilfeller hvor samtykke er påkrevd (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

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.	
38	4053			Stavanger **kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
02.02.2015	Sissne Kåkenes STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

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 ideel 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.

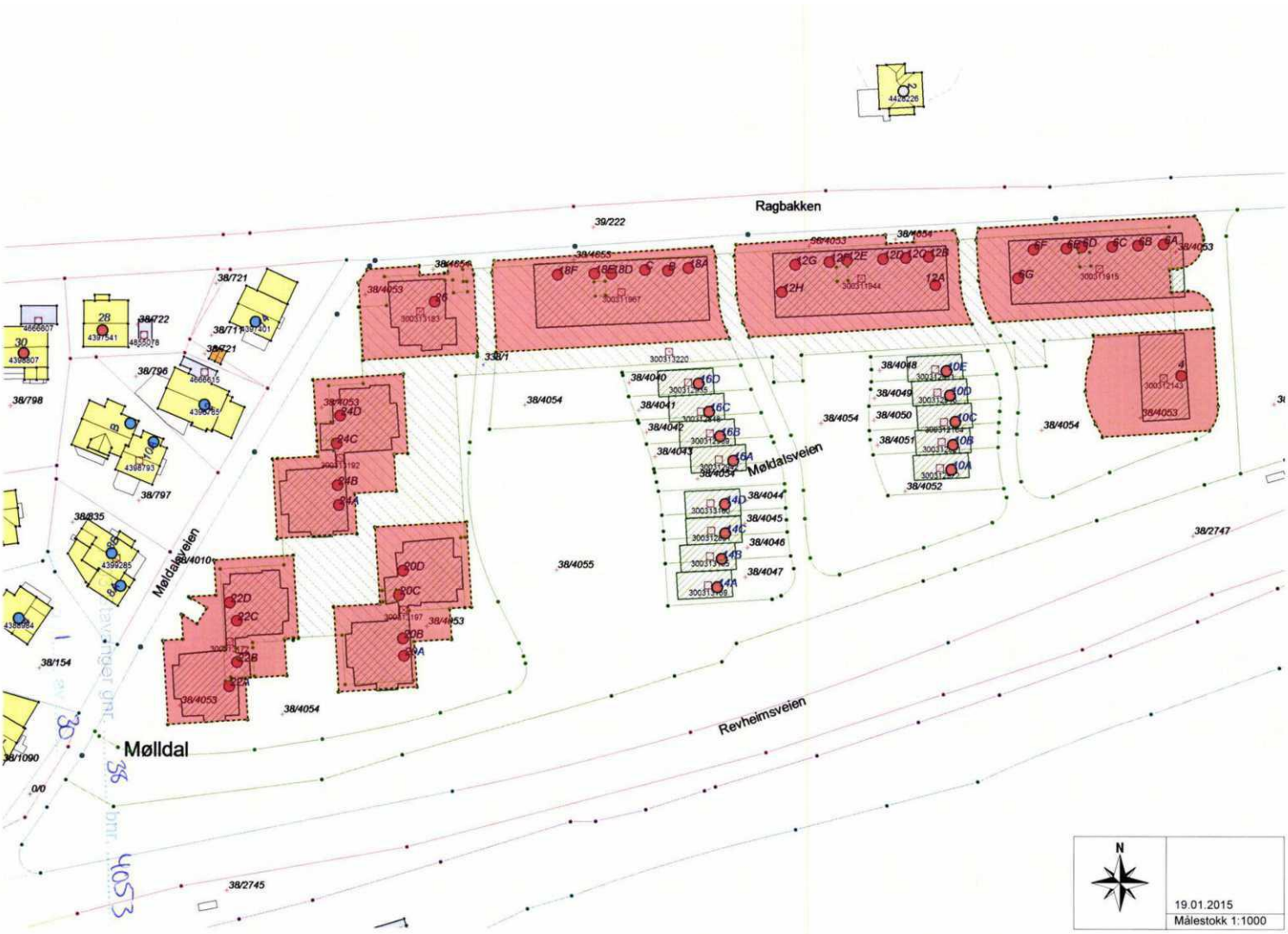
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

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 11.02.2015
Dokumentnr. 124812

Dato	Partenes underskrift
	Jarbjørg Grotte Advokat


Ragbakken
Møldalsveien
Møldalsveien
Revheimsveien
Møldal
38/222
38/721
38/722
38/711
38/721
38/796
38/798
38/797
38/835
38/4010
38/154
38/1090
38/2745
38/4054
38/4055
38/4053
38/4040
38/4041
38/4042
38/4043
38/4044
38/4045
38/4046
38/4047
38/4048
38/4049
38/4050
38/4051
38/4052
38/2747
N
19.01.2015
Målestokk 1:1000



STAVANGER KOMMUNE
Kultur og byutvikling

PBL § 25

TEGNFORKLARING

1 BYGGEOMRÅDER
- Bolig
3 TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg (kjørbar)
- Annen veggrunn
4 FRIOMRÅDER
- Anlegg for lek (kvartalslek)
6 SPESIALOMRÅDER
- Frisiktsone
- Trafo
7 FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles parkering
- Felles gangareal
- Felles lek
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesområde
9 KOMBINERTE FORMÅL
- Annet kombinert formål (Bolig/barnehage)

STREKSYMBOLER
- Planens begrensing
- Formålsgrense
- Tomtegrense
- Byggegrense
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktlinje
- Regulert parkering
- Regulert senterlinje
- Område av plant. beb.
- Beb. forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Sti
- S Avfallsareal
- Mk Maks kotehøyde bolig (gesimshøyde)

NORD

Målestokk 1:1000 (A2)

REGULERINGSPLAN FOR
MØLDAL, MADLA BYDEL.
MED REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN 2202

SAKSBEHANDLING		
Kommunalstyret for byutvikling	22.01.09	27.08.09
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet	27.02 - 17.04.09	
Vedtatt i bystyret	21.09.09	

KORREKSJONER	Dato	Sign
Rev før 1.gangsbehandling	01.09.08	SM
Rev før 1.gangsbehandling	22.12.08	SM
Rev før 2.gangsbehandling	23.06.09	TI

PLANLEGGER
HAGA OG GROV AS Norconsult

Saksbeh. KBU T.Lode
Tegnet TI
Dato 07.07.08

VEDLEGG 2



1103 Stavanger gnr. 38 bnr 4053

Vedlegg 3 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

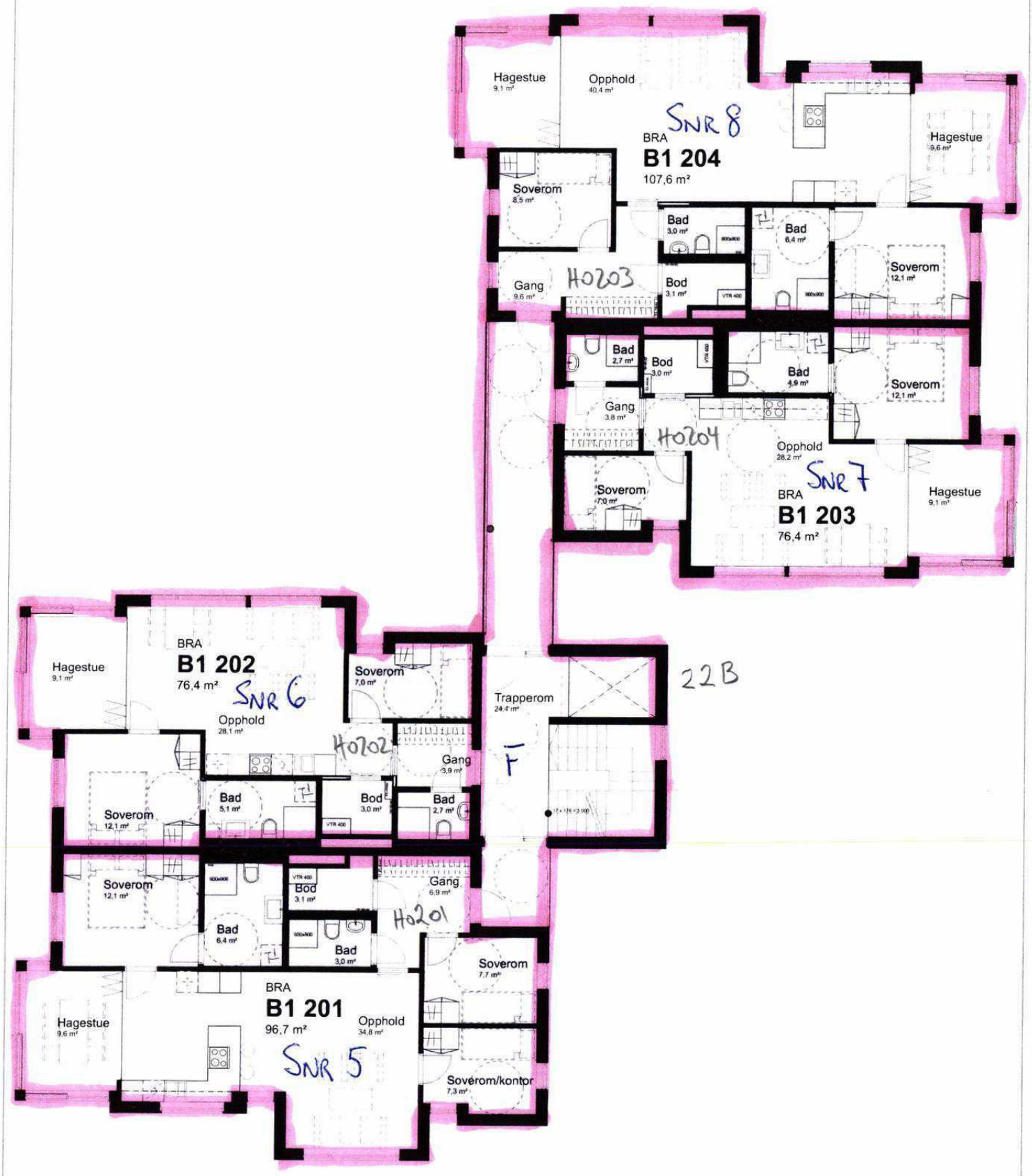
PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B1 1. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	10.09.2014	2011-196	B1-23.13		A3

PLANK ARKITEKTER
Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B1 2. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	10.09.2014	2011-196	B1-23.14		A3

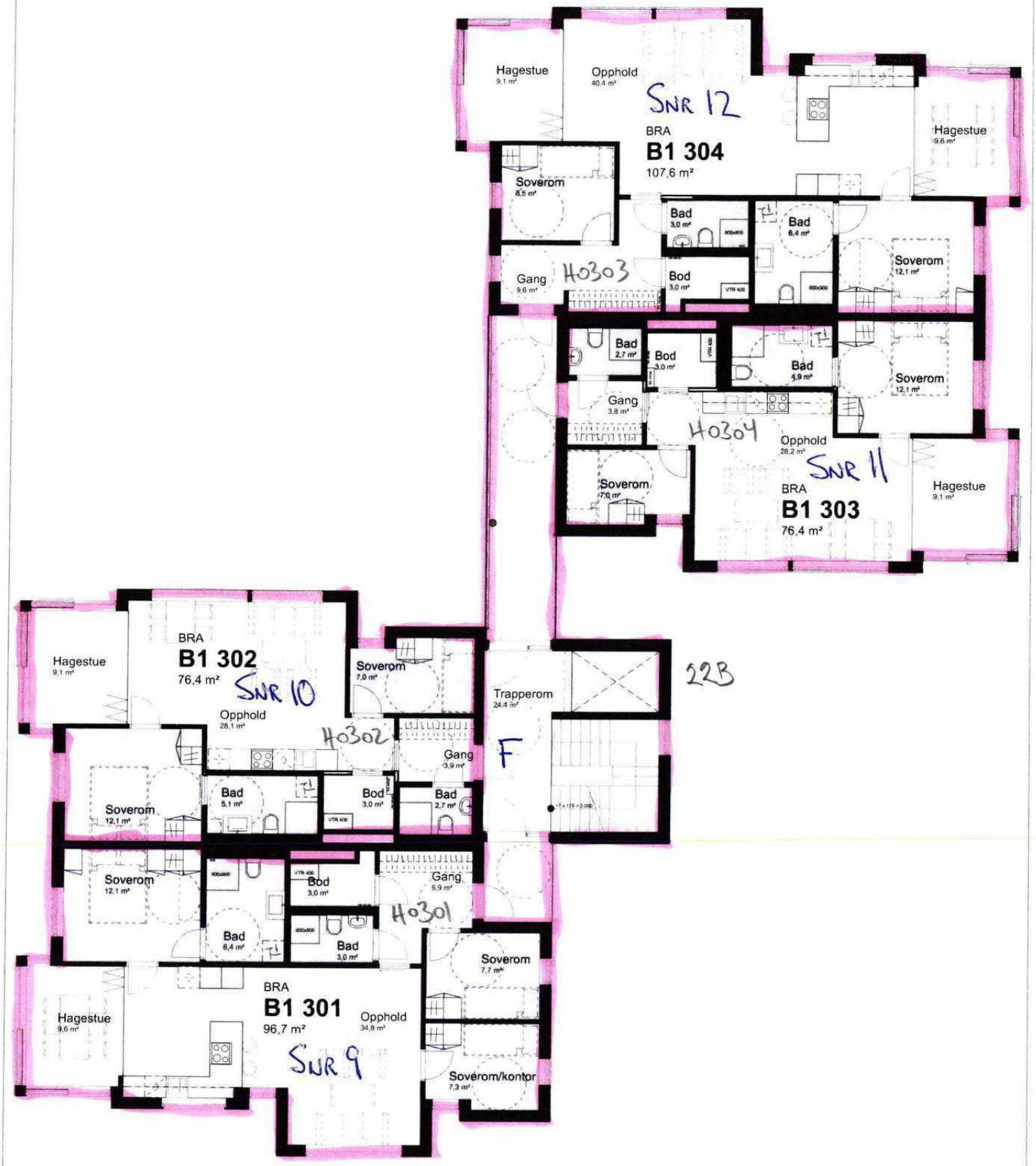
PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 4 av 30



1108 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 5 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

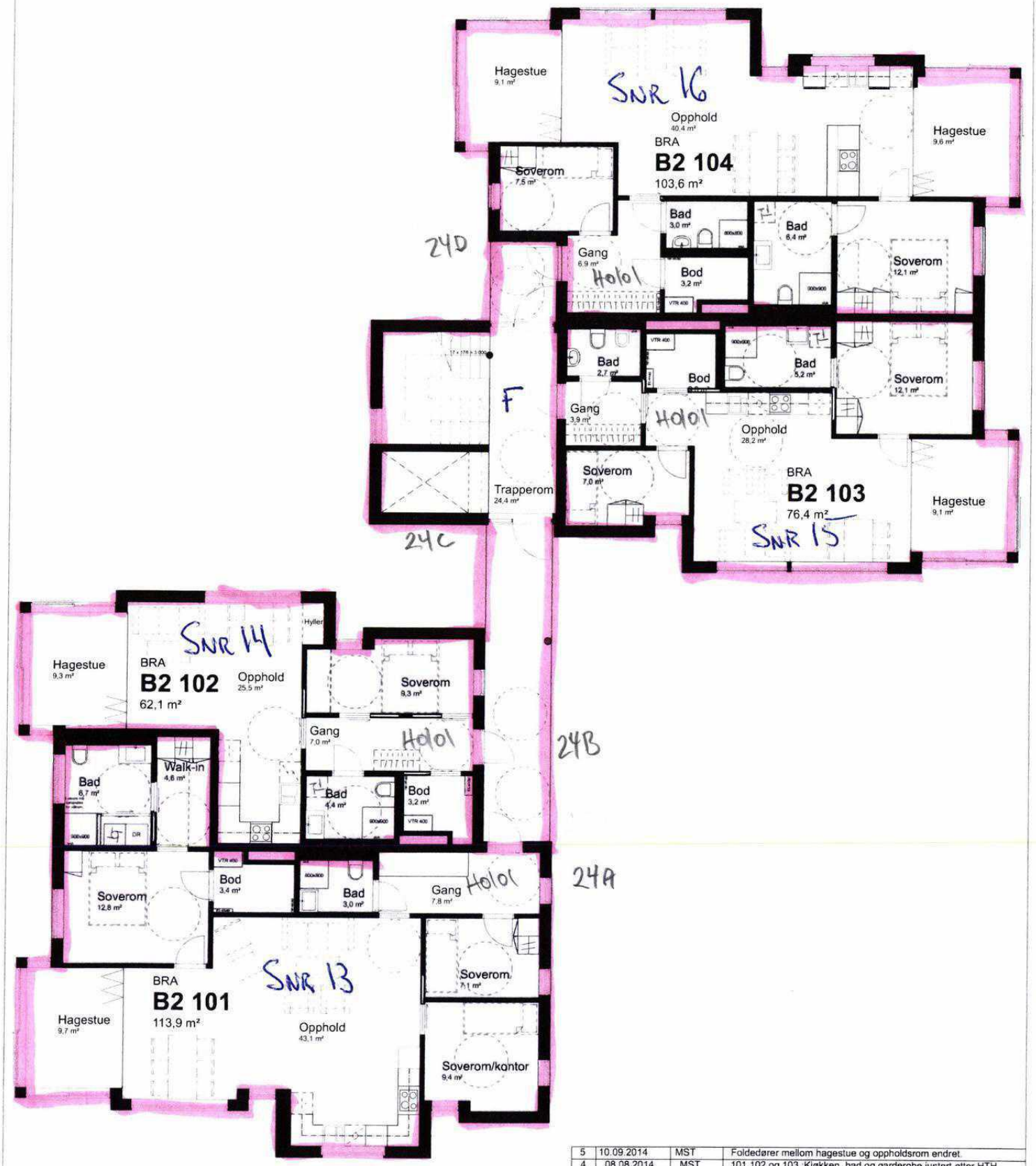
PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B1 3. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	10.09.2014	2011-196	B1-23.15		A3

PLANK ARKITEKTER
Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh	Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av	Mona Skottene Twiss
Kontroll	



REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
5	10.09.2014	MST	Foldedører mellom hagestue og oppholdsrom endret.
4	08.08.2014	MST	101,102 og 103: Kjøkken, bad og garderobe justert etter HTH.
3	04.07.2014	MST	101: Kjøkken
2	10.06.2014	MST	104: Kjøkkenøy
1	19.05.2014	MST	101: Endringer på bad og skyvedører etter ønsker fra kunden. 101 og 104: Utføring på kjøkken for rørføringer fra vask.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B2 1. etasje

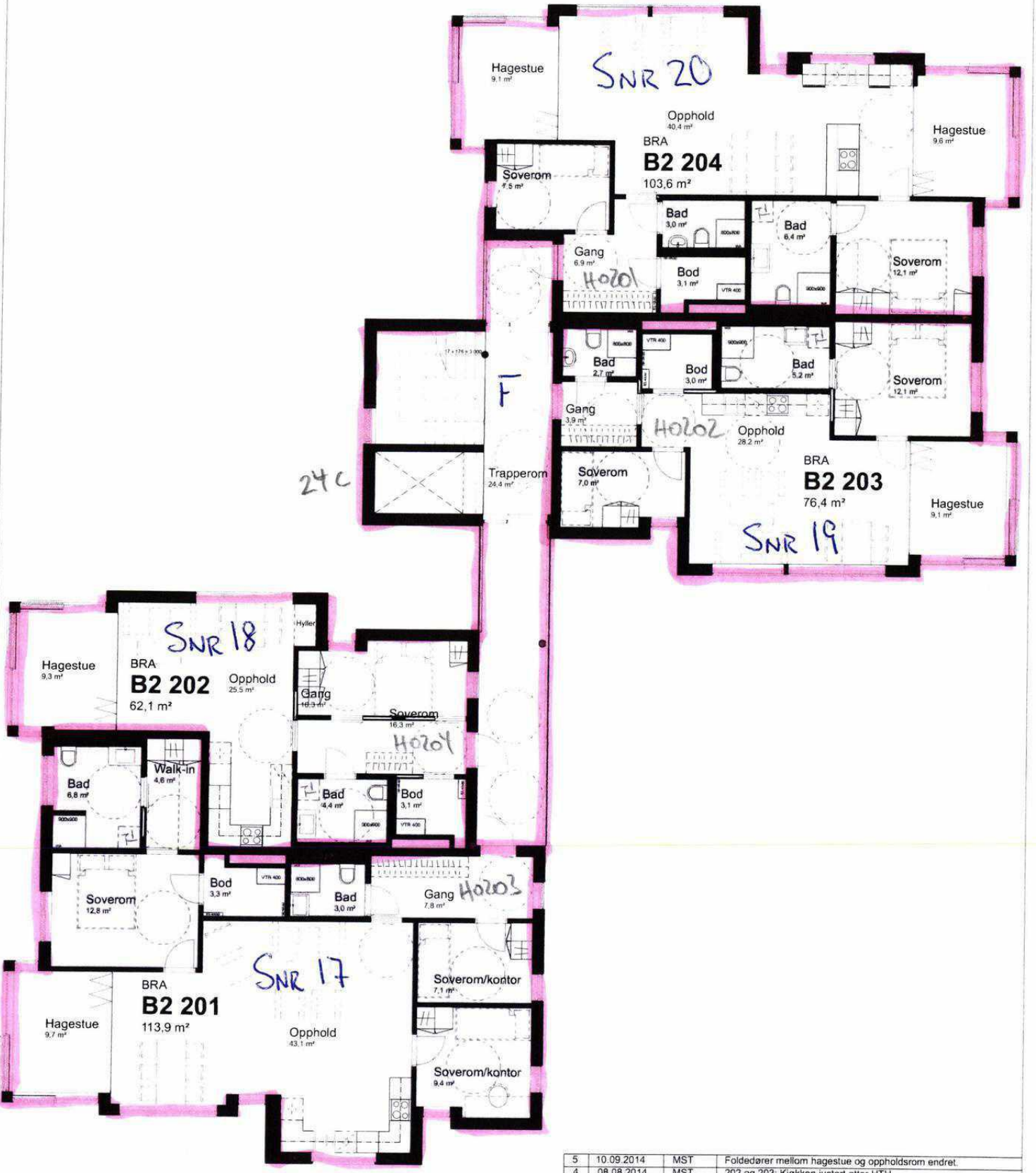
MÅL	DATO	SAKSNR	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	24.04.2014	2011-196	B2-23.13	5	A3

PLANK ARKITEKTER
Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 6 av 30



REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
5	10.09.2014	MST	Foldedører mellom hagestue og oppholdsrom endret.
4	08.08.2014	MST	202 og 203: Kjøkken justert etter HTH.
3	04.07.2014	MST	201: Kjøkken
2	10.06.2014	MST	203: WC og dusj. 204: Kjøkkenøy
1	19.05.2014	MST	201: Endringer på bad og dør til walk-in. 201 og 204: Utføring på kjøkken for rørføringer fra vask. Dører til trapperom snudd.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B2 2. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV	FORMAT
1:100	24.04.2014	2011-196	B2-23.14	5	A3

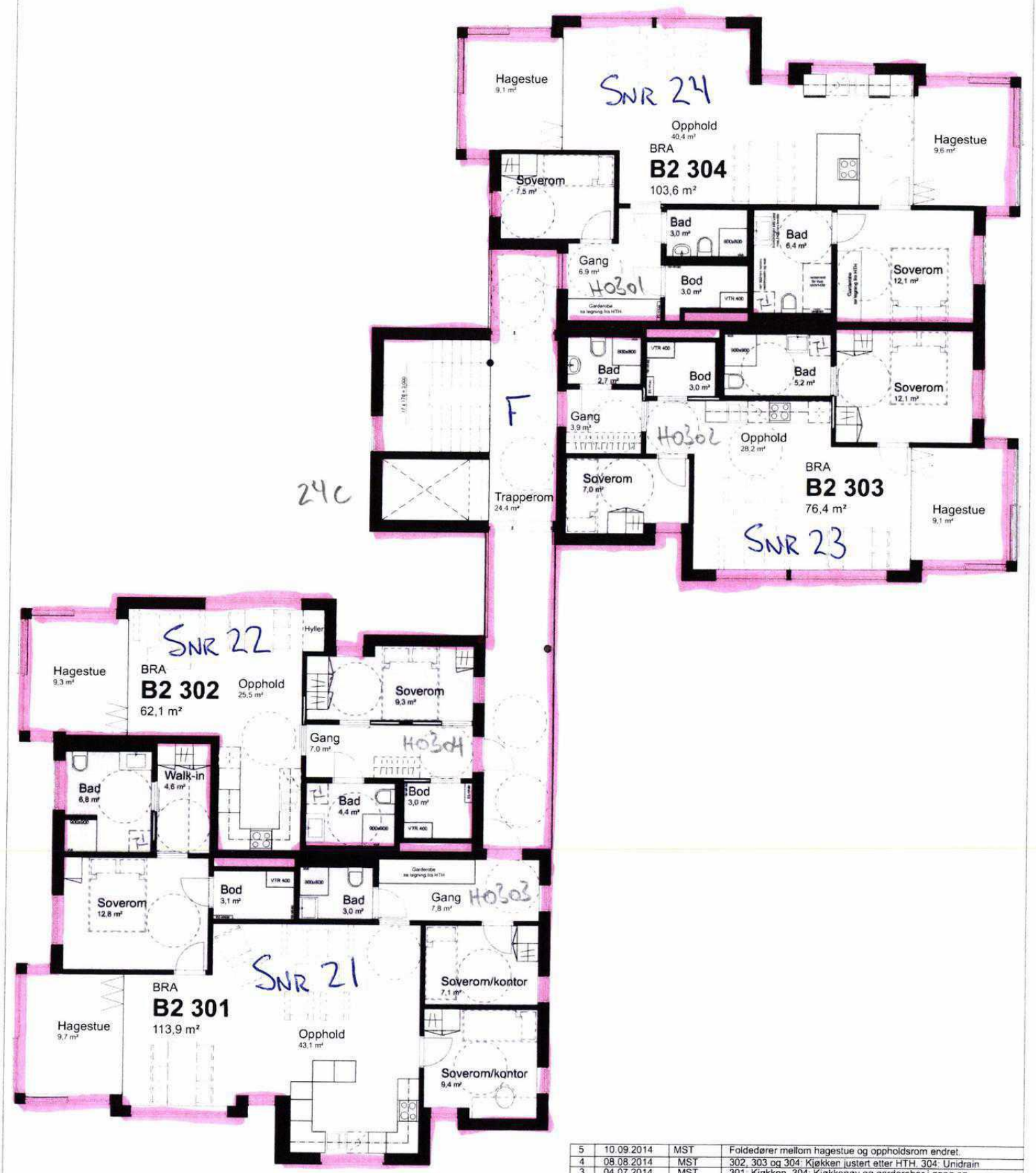
PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

1168 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 7 av 30



REV	DATO	SIGN.	KORREKSJON
5	10.09.2014	MST	Foldedører mellom hagestue og oppholdsrom endret.
4	08.08.2014	MST	302, 303 og 304: Kjøkken justert etter HTH. 304: Unidrain
3	04.07.2014	MST	301: Kjøkken. 304: Kjøkkenøy og garderober i gang og hovedsoverom.
2	10.06.2014	MST	303: WC og dusj.
1	19.05.2014	MST	301: Endringer på bad og dør til walk-in. 301 og 304: Utføring på kjøkken for rørføringer fra vask. Dører til trapperom snudd.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B2 3. etasje

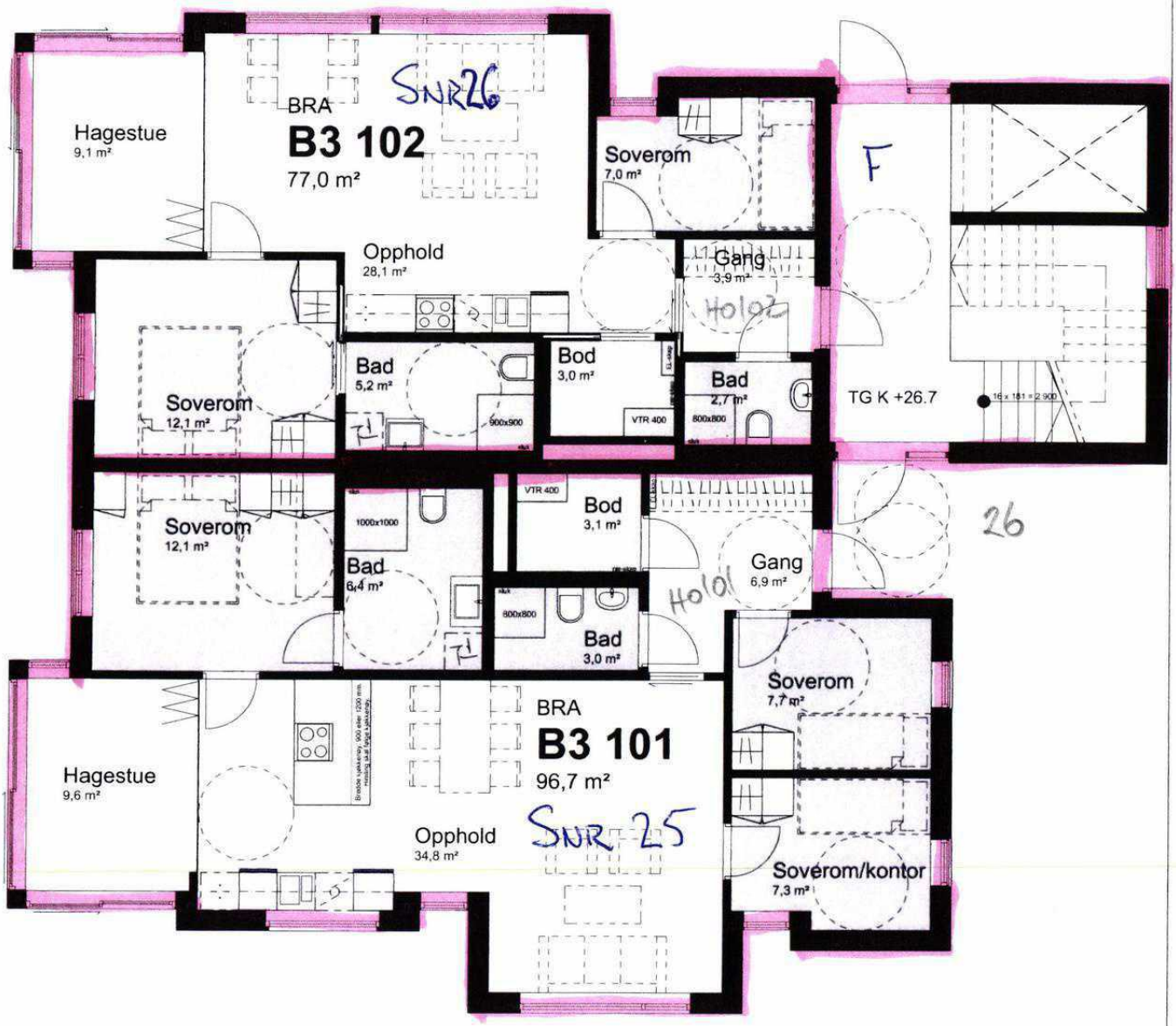
MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV	FORMAT
1:100	24.04.2014	2011-196	B2-23.15	5	A3

PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

Vedlegg 6 av 30



1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 9 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
3	10.09.2014	MST	Foldedører mellom hagestue og oppholdsrom endret.
2	08.08.2014	MST	102: Sjakt utvidet.
1	19.05.2014	MST	101: Utforing på kjøkken for rørføringer fra vask. Dør til trapperom snudd.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

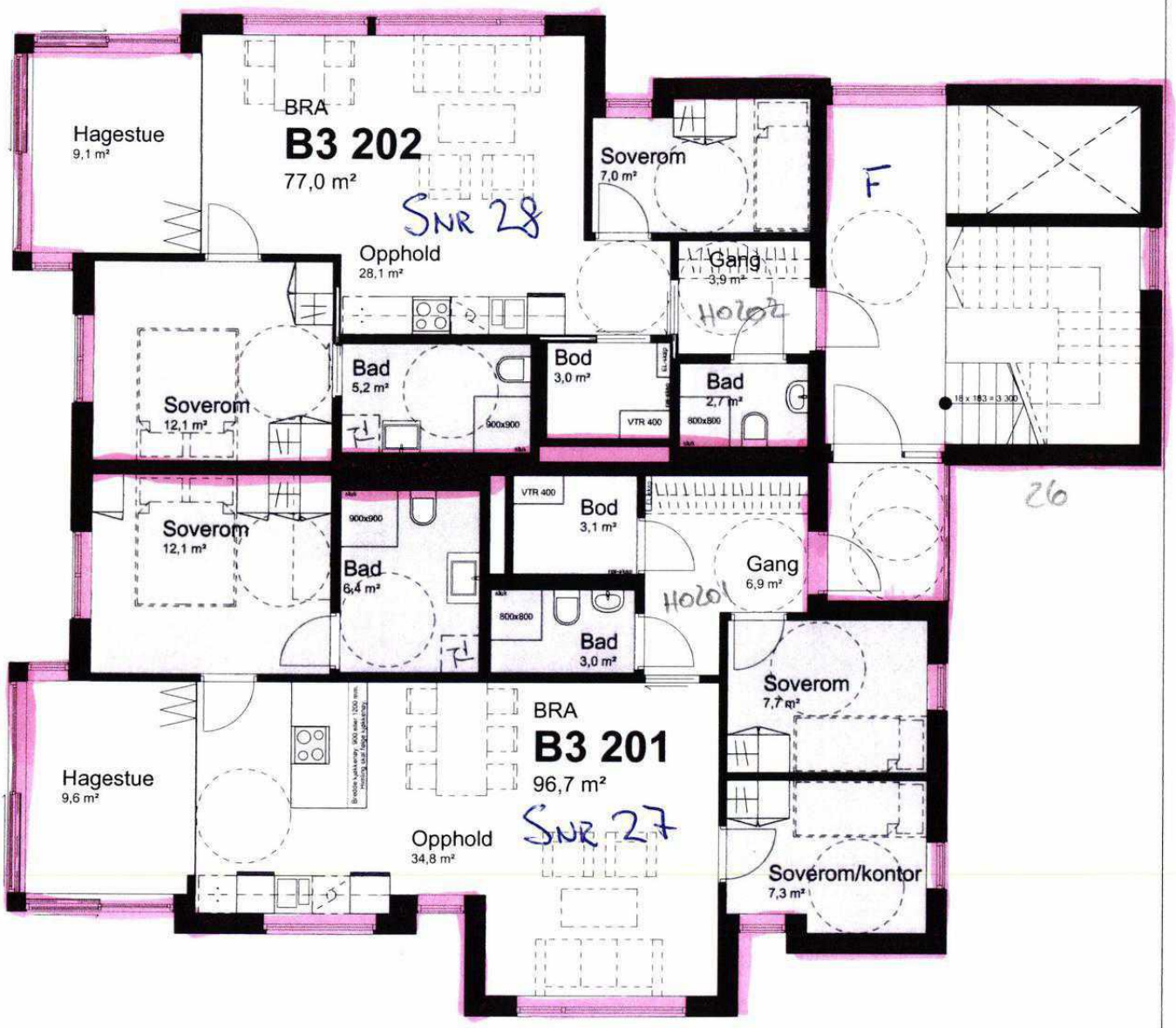
PLANK ARKITEKTER

TITTEL
B3 1. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	24.04.2014	2011-196	B3-23.6	3	A4

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh.	Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av	Mona Skottene Twiss
Kontroll	



1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 10 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
3	10.09.2014	MST	Foldedører mellom hagestue og oppholdsrom endret.
2	08.08.2014	MST	202: Sjakt utvidet.
1	19.05.2014	MST	201: Utforing på kjøkken for rørføringer fra vask. Dør til trapperom snudd.

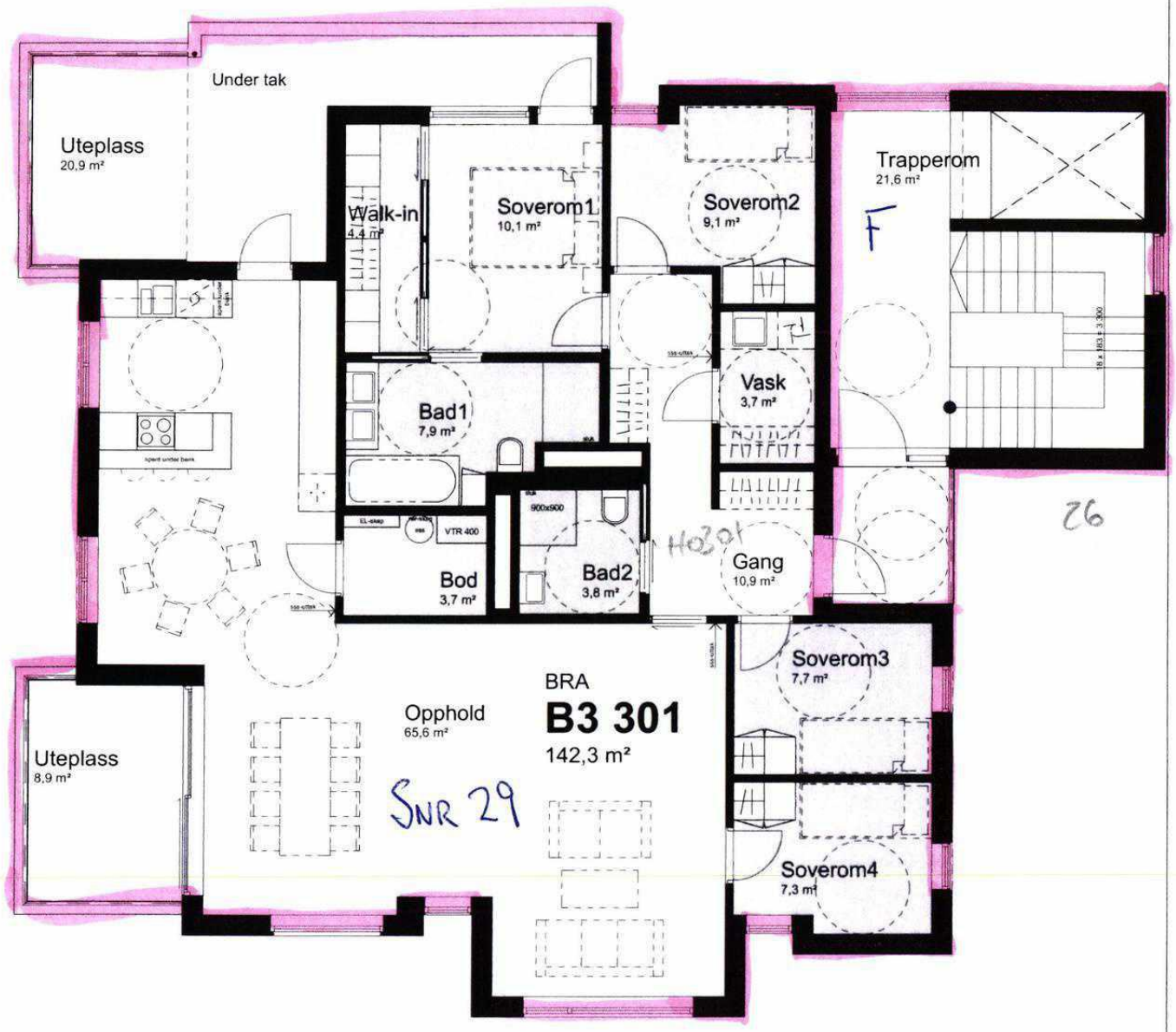
PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B3 2. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT.
1:100	24.04.2014	2011-196	B3-23.7	3	A4

PLANK ARKITEKTER
Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh.	Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av	Mona Skottene Twiss
Kontroll	



Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 11 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
1	08.08.2014	MST	Ekstra sss-uttak i stue lagt til.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

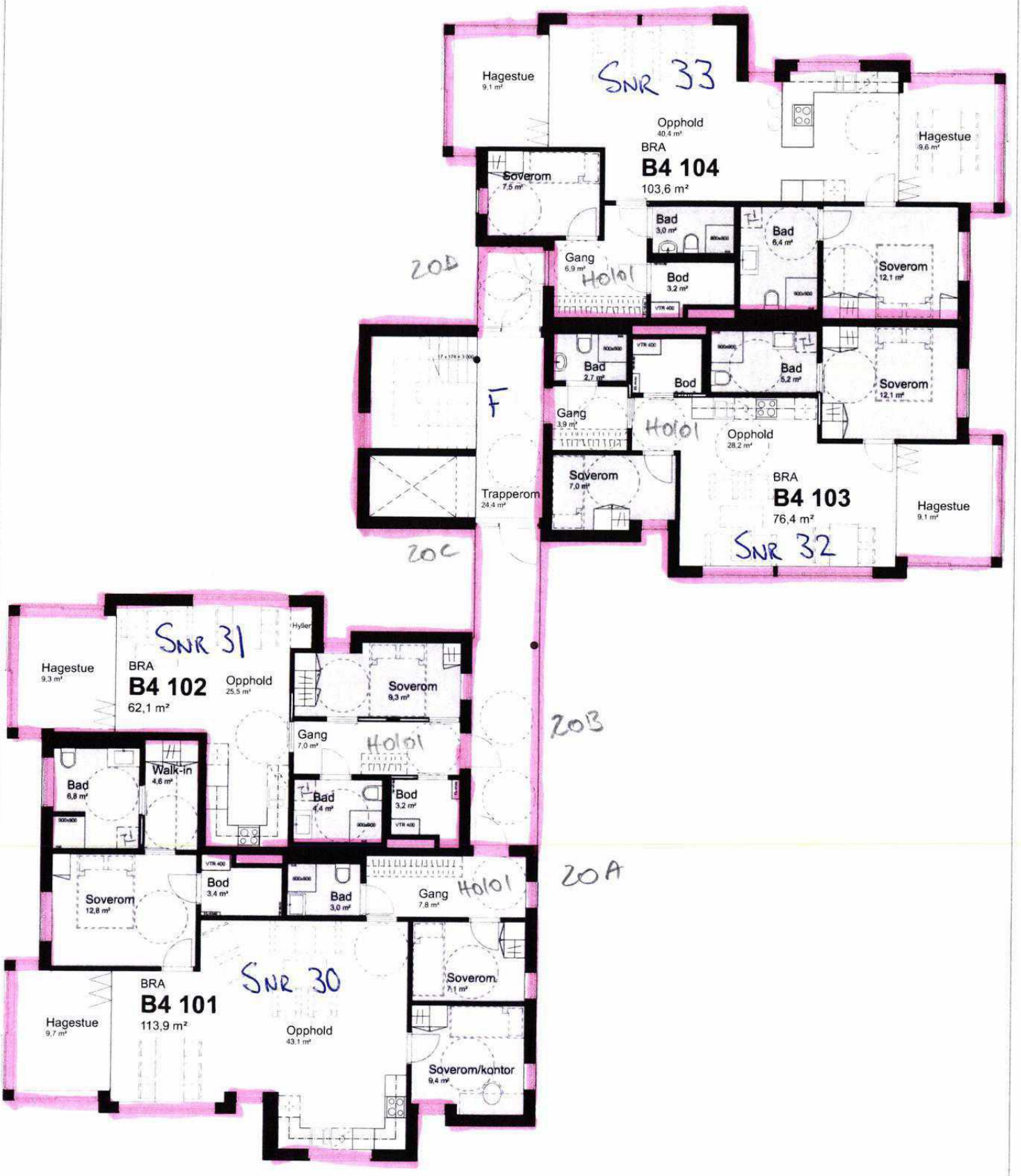
TITTEL
B3 3. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	24.04.2014	2011-196	B3-23.8	1	A4

PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh.	Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av	Mona Skottene Twiss
Kontroll	



REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B4 1. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	10.09.2014	2011-196	B4-23.13		A3

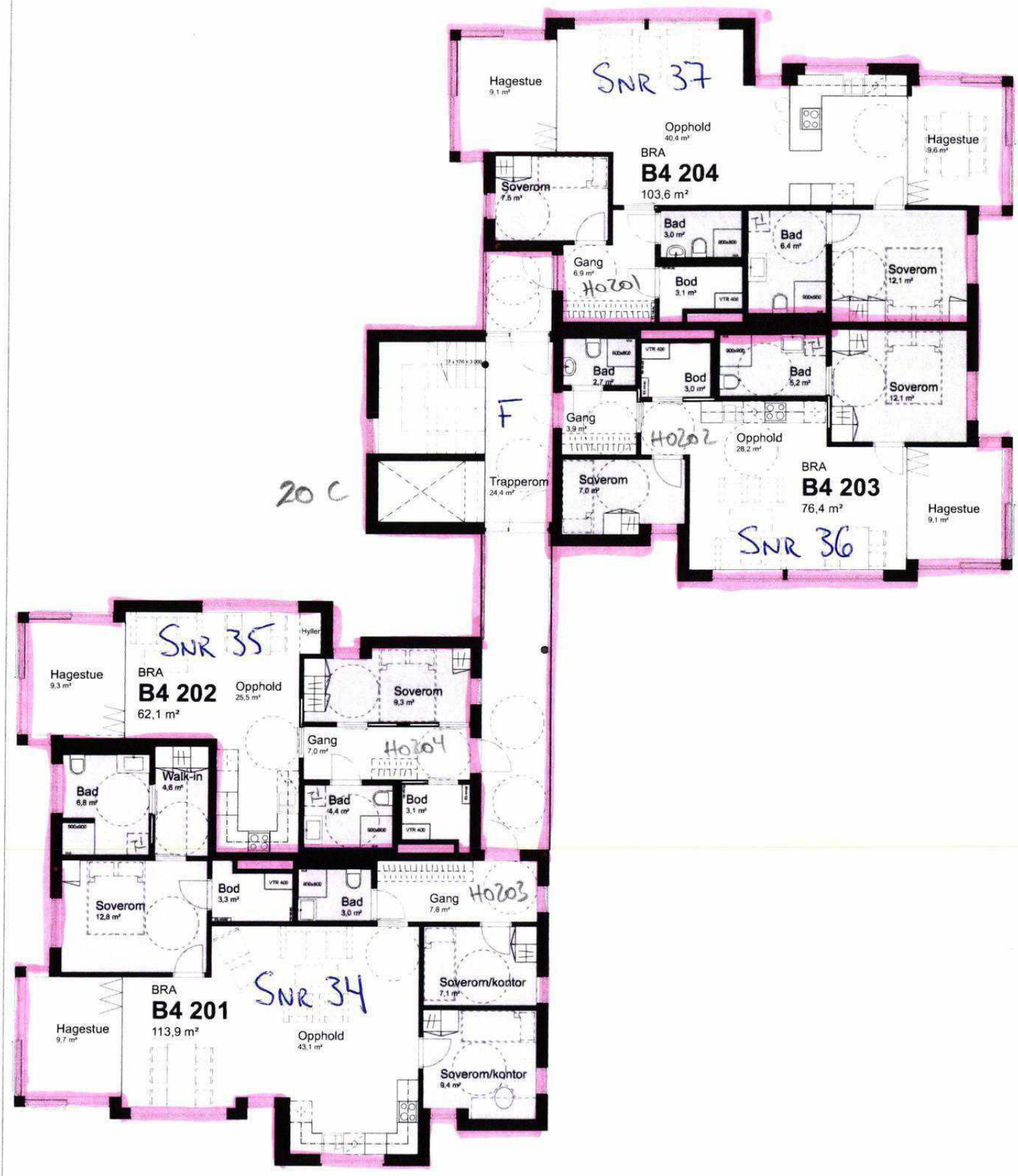
PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 12 av 30



1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 13 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

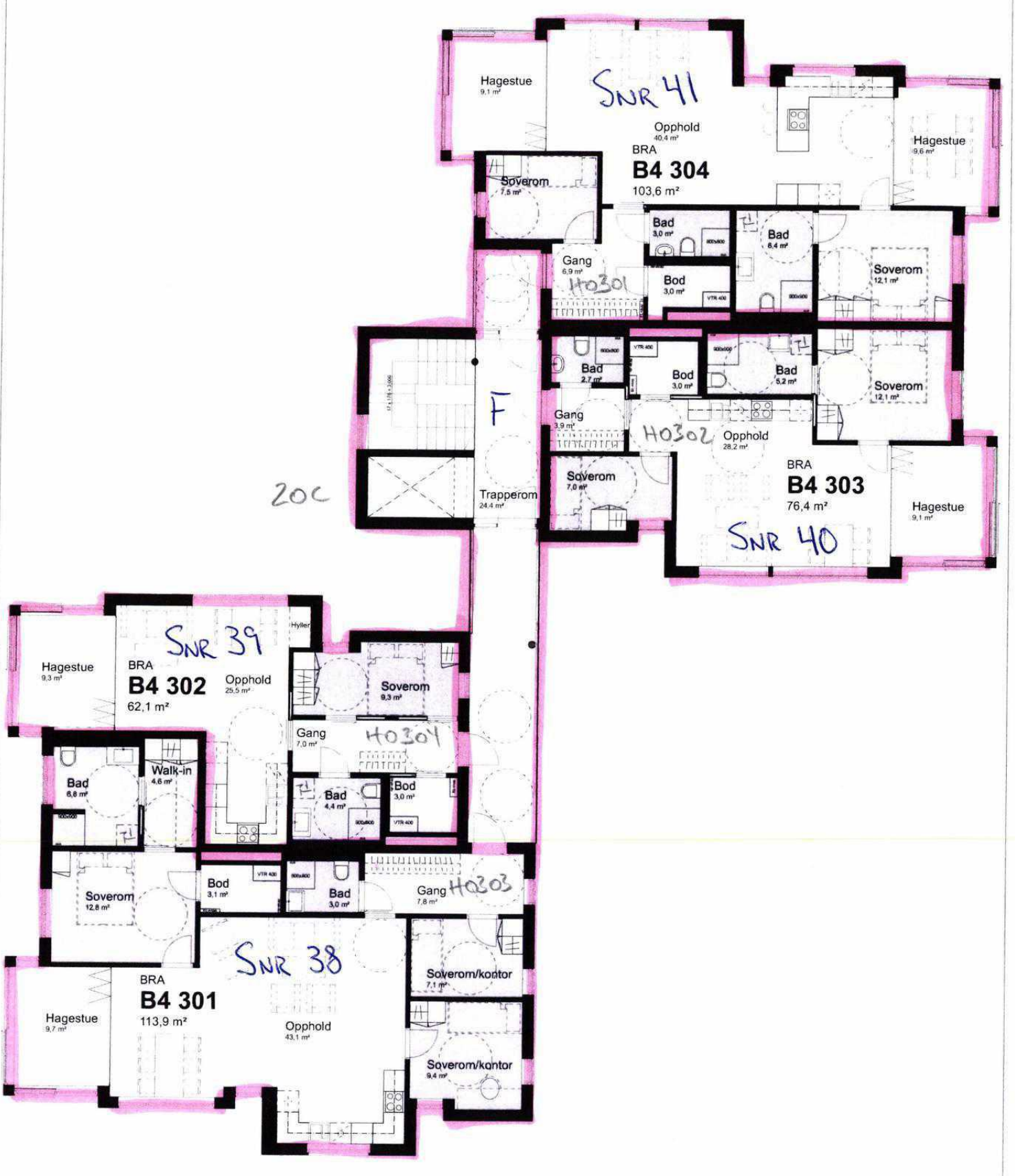
TITTEL
B4 2. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	10.09.2014	2011-196	B4-23.14		A3

PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll



1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 14 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Salgstegning

TITTEL
B4 3. etasje

MÅL	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	FORMAT
1:100	10.09.2014	2011-196	B4-23.15		A3

PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh.	Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av	Mona Skottene Twiss
Kontroll	

180



REV	DATO	SIGN	
5	06.01.2014	MST	Boder og vinkjeller. Vinduer til vinkjeller fjernet. Dør til vinkjeller flyttet
4	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet sterre
3	24.08.2013	MST	101: Ekstra skap på bad. 103: Skyvedørsgardenobe i entre.
2	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke fjernet hele. Sturrelse og utforming av balkonger og rekkverk. Tak over innganspparti til boder
1	24.06.2013	MST	Justert kjøkken og baderomsinnredning etter HTH. Fjerning bak dusj og wc i 101 og 104
			Justert bæringsavyler ufter tegninger fra RIB.
			KORREKSJON

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B5

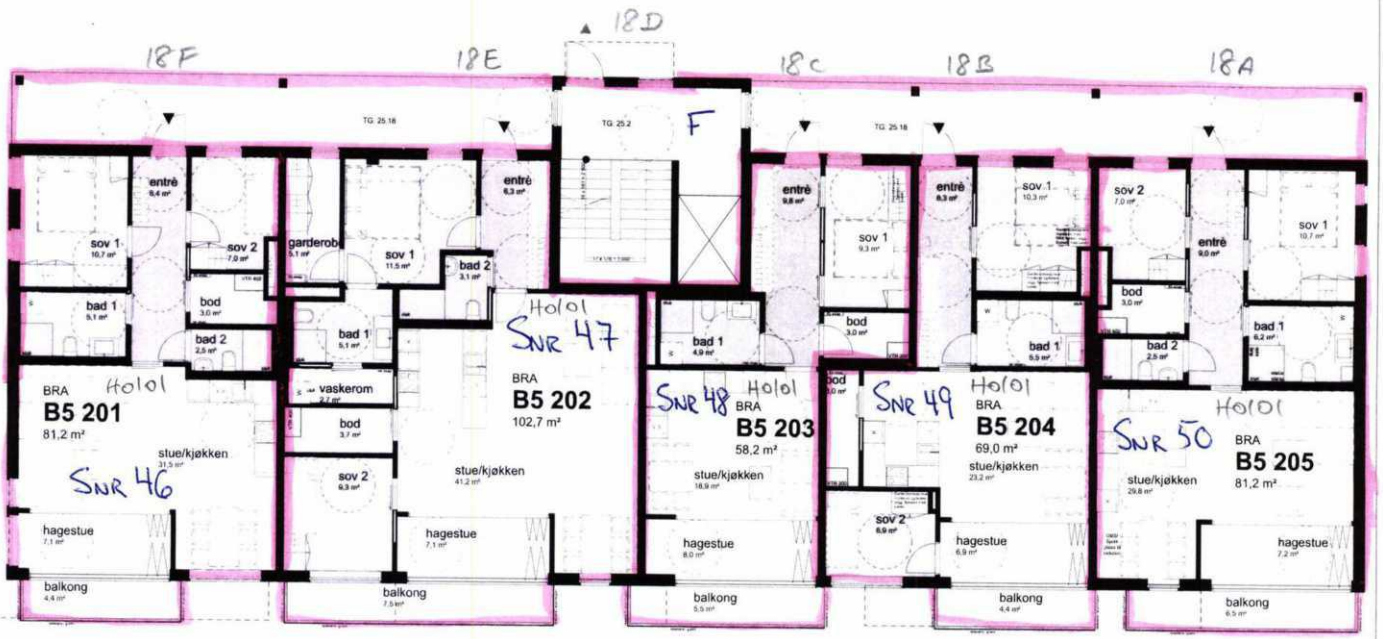
TITTEL (retg i målestokken)
Salgstegning 1 etg. B5

Målestokk	DATO	SAKSNR	TEGNINGSNR	REV
1:100	16.05.2013	2011-196	B5-23.1	5

PLANK ARKITEKTER
Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank.arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel s. Grije
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

Vedlegg 15 av 30
1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
7	14.02.2014	MST	204: Por i rør-skap flyttet. 205: Dusj på bad1.
6	25.10.2013	MST	Inngangsparti. Glasstak over inngangsparti.
5	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 203: Skyvedersgarderobe soverom. 204: Info garderobeskap.
4	24.08.2013	MST	205: Kjøkkenløsning endret. Radiator flyttet. Ekstra skap på bad1.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk. Tak over inngangsparti br bolder.
2	24.06.2013	MST	Planløsning bad 201 og 203. Sjakt i sov2 i 204. Flyttet EL-skap i 204. Bad utvidet mot stue i 205. Kjøkken og baderomsvasker justert etter HTH. Betongsøyle justert etter tegninger fra RIB.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. Mindre justeringer på vegger i bad2 BS 202. EL-skap i BS 204.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B5

PLANK ARKITEKTER

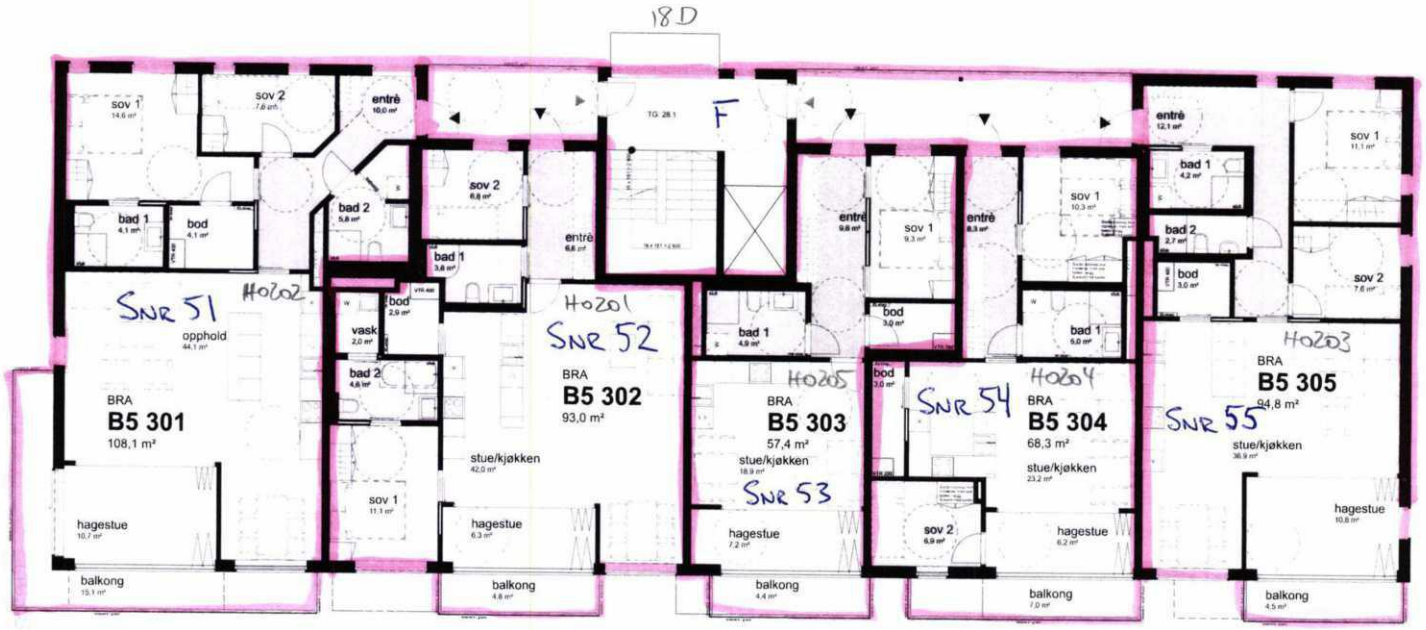
TITTEL
Salgstegning 2 etg. B5 (1.etg. i motsatt retning)

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B5-23.2	7

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no
Saksbeh. Gabriel s. Gåje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

Lavbygger gnr. 38 bnr. 1053
16 av 30

18 D



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
8	14.02.2014	MST	301 og 304: Rør i rør-skap flyttet. 302: Utslagsvask.
7	06.01.2014	MST	302: Kjøkken.
6	25.10.2013	MST	Glassiak over inngangsparti.
5	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 304: Kjøkken utvidet. Info garderobeskap.
4	24.08.2013	MST	303: Flyttet vask på bad. 305: kjøkkenoy.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke furan hess. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk.
2	24.06.2013	MST	Planløsning bad2 i 301 og 303. Dusjvegg på bad1 i 302. Sjakt bak vask på bad og i sov2 i 304. Flyttet EL-skap i 304. Kjøkken og baderomsvasker justert etter HTH. Bodder i 301 endret til slagdør.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. EL-skap i B5 304.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B5

PLANK ARKITEKTER

TITTEL
Salgstegning 3 etg. B5 (2. etg. i materialet)

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	Saksbeh	Gabriel s. Gåjer
1:100	16.05.2013	2011-196	B5-23.3	8	Tegnet av	Mona Skotbene Twiss
					Kontroll	

Vedlegg 17 av 30

Stavanger gnr. 38 bnr. 405 3



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
8	14.02.2014	MST	401: Utslagsvask flyttet. 402: Ny utslagsvask. 401 og 404: rør i rør-skap flyttet. 405: Uhindret i dusj.
7	20.11.2013	MST	403: Garderobeskap flyttet fra gang og tilbake til soverom.
6	25.10.2013	MST	401: Garderobeskap på soverom1 forlenget. Garderobeskap på soverom2 fjernet. Kjøkkenløsning. Baderomsinnredning på bad1.
5	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 401: Garderobeskap på soverom1. 405: Kjøkkenoy tegnet større.
4	24.08.2013	MST	401: Kjøkkenløsning. Fjernet sov3(tilvalg). Fjernet himling for ventillasjon til sov3. 402: Plassering av garderobeskap på soverom og skap på bad2. 403: Garderobeskap flyttet fra soverom til entrè. 404: Merknader skap. 405: Merknader skap. Ny planløsning bad. Komfyr flyttet. Tykkere vegg mellom kjøkken og bod for å få plass til EL tavle i skyvedør. Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk. 405: Ny planløsning for bad og vask.
3	04.07.2013	MST	
2	24.06.2013	MST	For 401: Bodder Opplegg for vaskemaskin på bad1. Planløsning på bad2. Planløsning bad2 i 403. Dusjvegg på bad1 i 402. Sjakt bak vask på bad i 404. Flyttet EL-skap i 404. Kjøkken og baderomsvasker justert etter HTH.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis /trapperom pga isolasjon mot lyd. EL-skap i B5 404.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B5

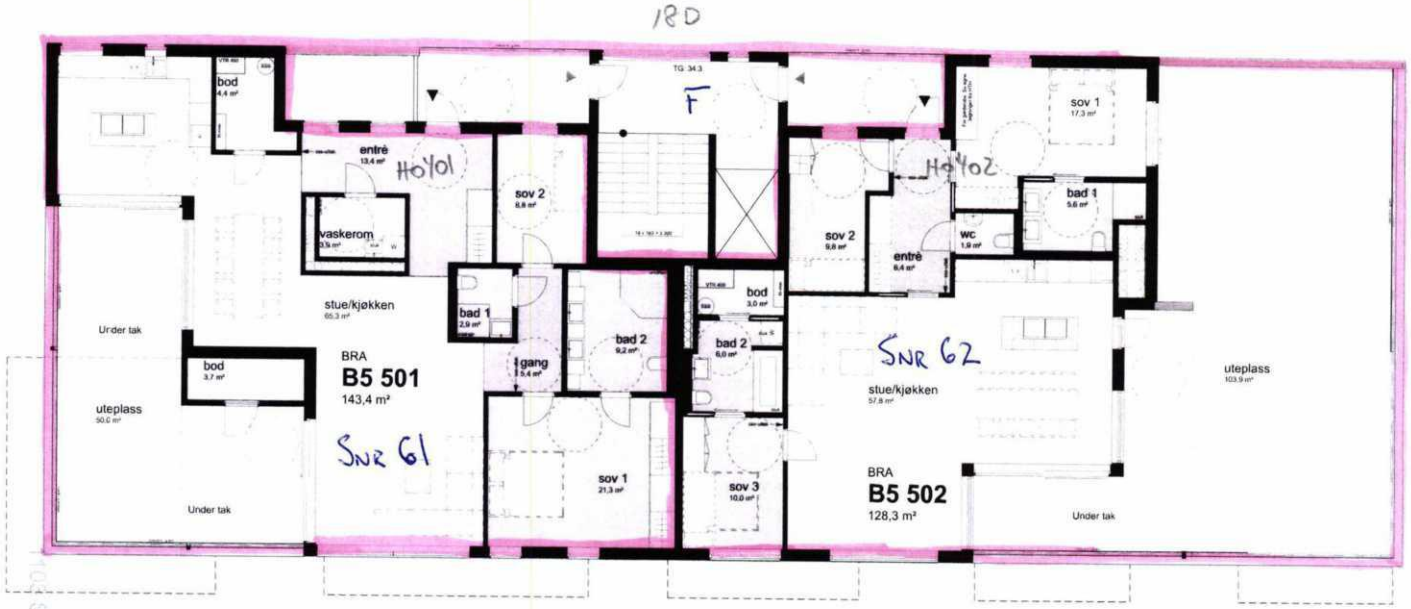
PLANK ARKITEKTER

TITTEL
Salgstegning 4 etg. B5 (3 etg i motbakke)

Langgt 36
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B5-23.4	7

Saksben. Gabriel s. Gilja
Tegnet av Mona Skotterie Twiss
Kontroll



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
6	14.02.2014	MST	501: Undrain bad1 og bad2. Utslagsvask flyttet. 502: Badekar på bad2.
5	30.01.2014	MST	501: Dusj på bad2
4	30.09.2013	MST	501: Sentralstøvsuger flyttet. Sss-uttak flyttet. Baderomsinnredning. 502: Vegg mellom sov2/entrè og stue flyttet 150 mm mot stue pga kanalføringer. Et sss-uttak lagt til. Kjøkkenløsning. Innredning bad1.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk. 501: Skyvedører endret til svingdører. Vask på bad2. Garderober. sss-uttak flyttet.
2	24.06.2013	MST	Kjøkken og baderomsvasker tegnet om etter tegninger fra HTH. Sentralstøvsuger tegnet inn. For B5 501: WC fjernet. Sov1, sov3 og bad2 tegnet om til ett stort soverom og bad. Vegg mellom stue og gang fjernet. Vindu i sørøstlue flyttet for å gi plass til hylle. For 502: Vegg mellom sov2/entrè og stue flyttet 90 cm mot stue. Sjakt ved kjøkken minsket. Kjøkkenbenker flyttet.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. Små justeringer på vegg mellom bod og bad2 i B5 502.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B5

PLANK ARKITEKTER

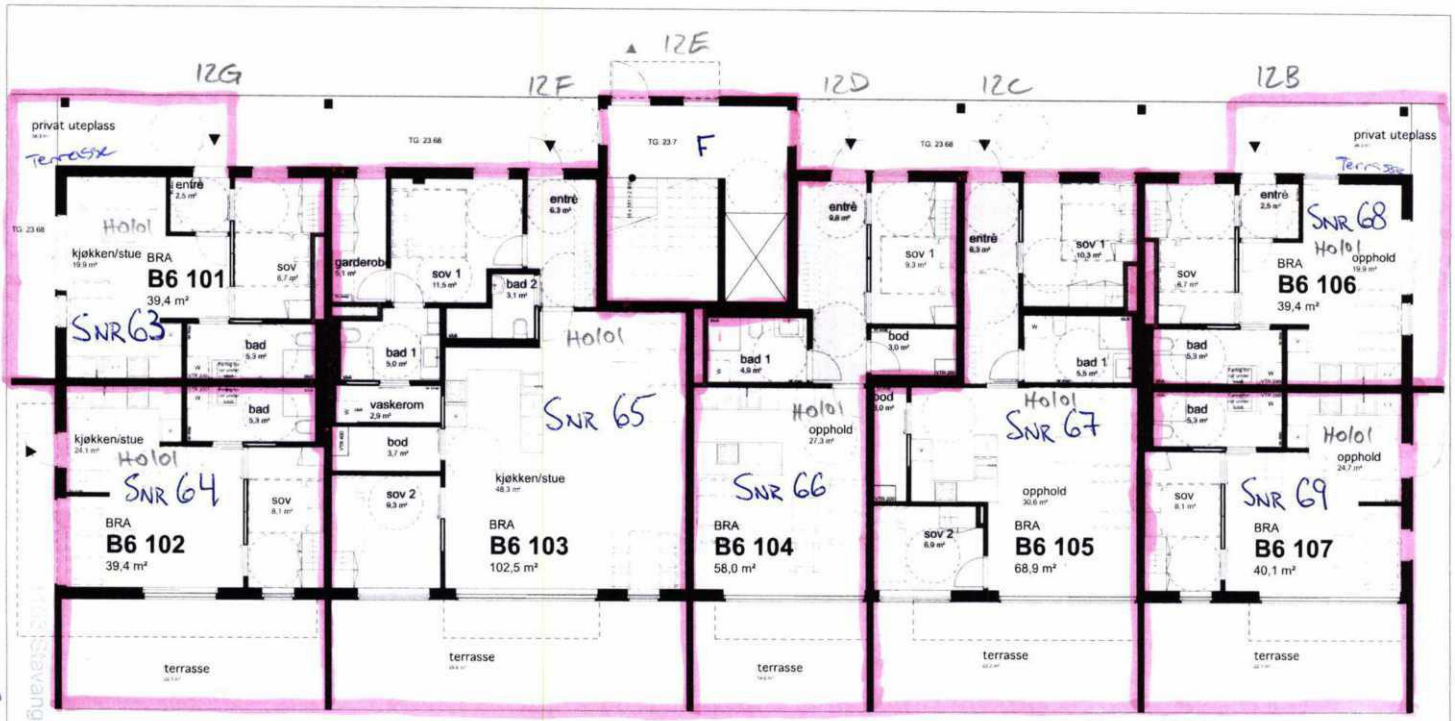
TITTEL
Salgstegning 5 etg. B5 (4. etg : matriseclin)

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	Sansbeh	Gabriel s. Gilje
1:100	16.05.2013	2011-196	B5-23.5	6	Tegnet av	Mona Skottene Teiss
					Kontroll	

Vedlegg 19 av 30

Gnr. 38 Bnr. 4053 Stavanger



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
9	06.05.2014	MST	103: Kjøkken. Skap på bad.
8	14.02.2014	MST	101, 102, 106 og 107: info loring for rør under vask på bad. 104: Kjøkkenløsning.
7	15.01.2014	MST	105: Kjøkkeninnredning.
6	06.01.2014	MST	103: Tilvalg sov3 fjernet.
5	22.11.2013	MST	Forsatningsmur mellom svalgang og terreng.
4	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 101: Kjøkken.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke loran hes. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk.
2	24.06.2013	MST	Kjøkken og baderomsinnredning justert etter HTH. 101: Uteplass. 102: Større vindu over sofa. 105: Sjakt i sov2. 106: Uteplass. Vindu mot svalgang. 107: Vindu over sofa. Skyvedor.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt hes-/trapperom pga isolasjon mot lyd. Mindre justeringer på vegger i bad2 B6. 103. EL-skap i B6 105.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B6

TITTEL
Salgstegning 1 etg. B6

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B6-23.1	7

PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh: Gabriel s. Grije
Tegnet av: Mona Skottene Twiss
Kontroll:



REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON
7	14.02.2014	MST	201 og 204: Rør i rør-skap flyttet.
6	06.01.2014	MST	202 og 205: Tilvalg sov3 fjernet.
5	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 201: Dør til bad2 snudd. Utslagsvask. 204: Inb. garderobeskap. 205: Kjøkkenøy utvidet.
4	24.08.2013	MST	201: Kjøkkenløsning og skyvedør til spisestue. Innredning på bad1. 203:Garderobetype soverom. 204: Kjøkkenløsning.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk. 201: Soverom3 skal være med. Dusj på bad2. 204: dør til soverom som slagdør.
2	24.06.2013	MST	Planløsning bad2 i 201 etter ønske fra kunde. Sjakt bak vask på bad og i sov2 i 204. Kjøkken og baderomsinnredning justert etter HTH. Bodder i 201 endret til slagdør.Vindu i stue i 201 flyttet.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot nyd. EL-skap i B6 204

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B6

TITTEL
Salgstegning 2 etg. B6

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B6 23.2	7

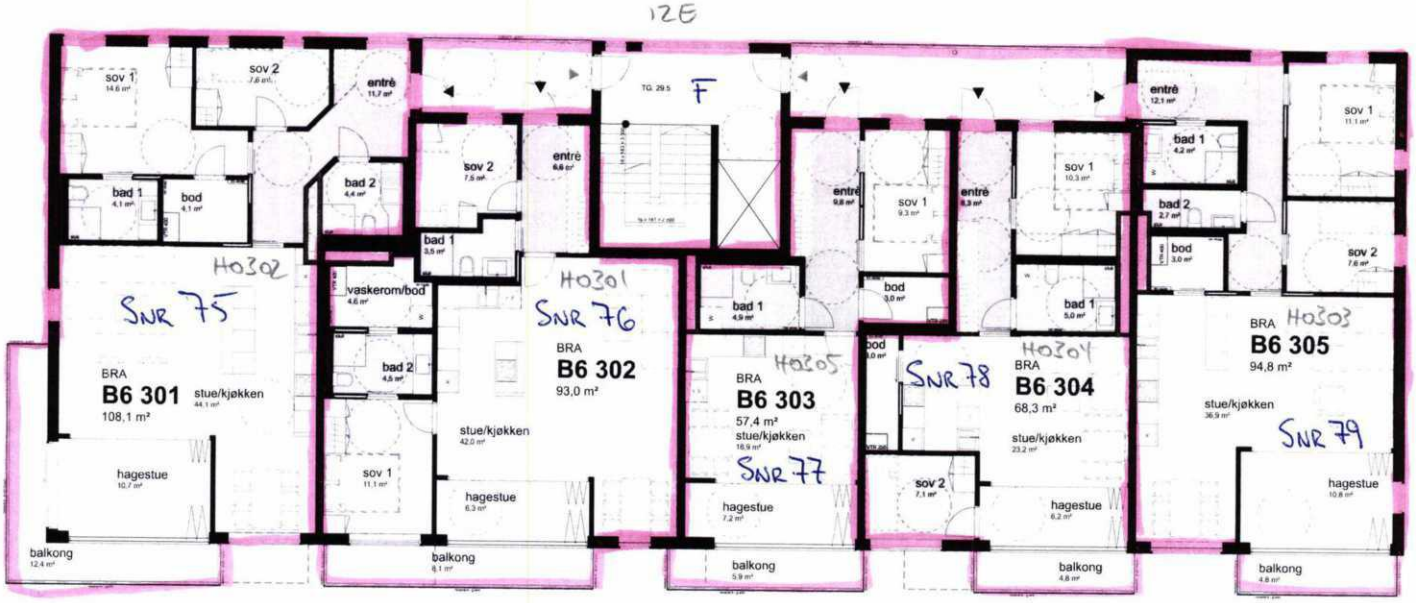
PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel s. Gilje
Tegnet av Mona Skotterne Tveiss
Kontroll

Vedlegg 21 av 30
Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

12E



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
8	06.06.2014	MST	302: Kjøkken
7	14.02.2014	MST	301 og 304: Rør i rør-skap flyttet.
6	15.01.2014	MST	302 kjøkken og baderomsinnredning.
5	06.01.2014	MST	301, 302 og 305: Tilvalg sov3 fjernet.
4	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 301: Kjøkken og baderomsinnredning. 304: Kjøkkenløsning 305: Kjøkkenløsning og vask på bad 2.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk. 305: soverommsdører som skyvedører.
2	24.06.2013	MST	Kjøkken og baderomsinnredning justert etter HTH. Boddør i 301 endret til sleggdør. Vindu i stue flyttet.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. EL-skap i B6 304.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B6

TITTEL
Salgstegning 3 etg. B6

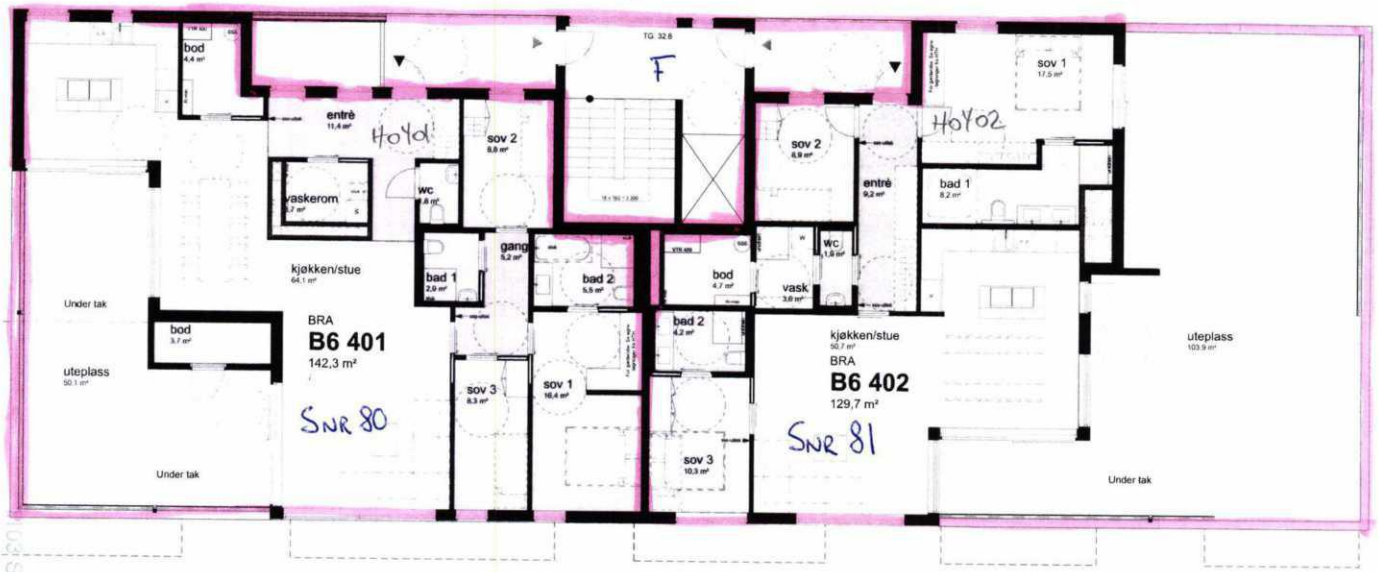
Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B6-23.3	8

PLANK ARKITEKTER
Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel s. Gilje
Tegnet av Maria Skottene Twiss
Kontroll

Stavanger gt. nr. 22, 30, 38, 1053

12E



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
7	21.11.2013	MST	402: Utforing bak vask på wc.
6	21.10.2013	MST	402: Dør til soverom3 snudd. Sss-uttak flyttet til andre siden av døren. Dør mellom entrè og soverom1 flyttet helt inn til utforing yttervegg. Vegg med dør mellom soverom1 og bad1 flyttet 80mm for å få plass til dypere garderobe. Terrasseder fra soverom1 flyttet tilsvarende 80mm.
5	05.09.2013	MST	401: Sentralstøvsuger flyttet. 402: Et sss-uttak flyttes. Et lagt til.
4	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Stamrelse og utforming av balkonger og rekkverk
3	24.06.2013	MST	Kjøkken og baderomsinnredning tegnet om etter tegninger fra HTH. Sentralstøvsuger tegnet inn. For B6 401: Vindu i spisestue flyttet lor å gi plass til hylle. For 402: Vegg mellom sov1/wc/kjøkken og svalgang/entrè flyttet 15 cm. Sjakt ved kjøkken minsket. Kjøkkendor flyttet.
2	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd.
1	23.04.2013	MST	Diverse endringer på planløsning B6 402 i samarbeid med kunde

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B6

PLANK ARKITEKTER

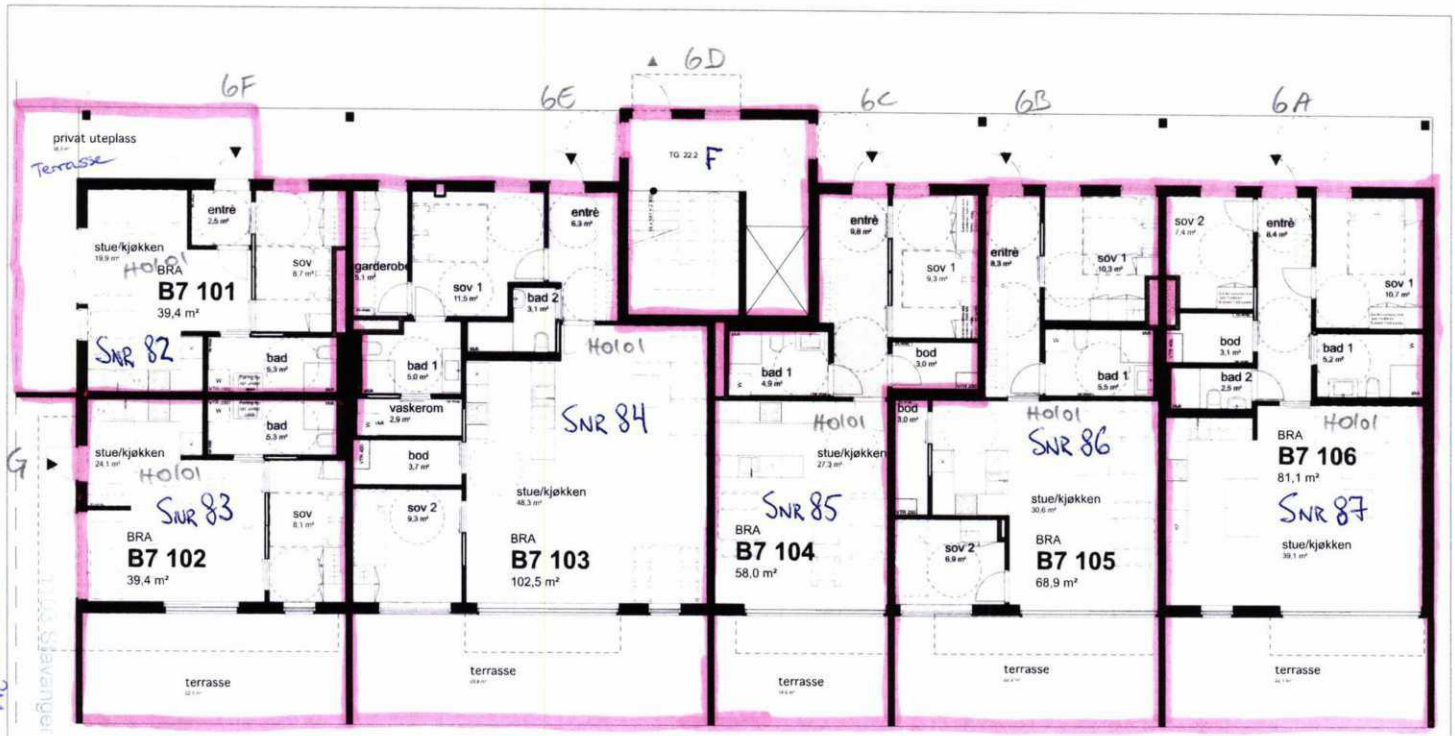
Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

TITTEL
Salgstegning 4 etg. B6

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.	
1:100	16.05.2013	2011-196	B6-23.4	7	Saksben: Gabriel s. Grøv Tegnet av: Mona Skotterø Tveiss Kontroll

Vedlegg 23 av 30

Utslavinger gir 38 [illegible] 405 3



REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON
8	14.02.2014	MST	101 og 102: Info foring for rør under vask på bad. 105: Rør i rør-skap flyttet.
7	06.01.2014	MST	106: Kjøkken. Skap på bad1 fjernet. Vask på bad2 endret. 103: Tilvalg sovA fjernet.
6	25.10.2013	MST	Inngangsparti. Glasstak over inngangsparti
5	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 104: Kjøkkenløsning.
4	24.08.2013	MST	101: Vask og oppvaskemaskin. 106: Kjøkken og baderomsinnredning justert etter HTH.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk.
2	20.06.2013	MST	Kjøkken og baderomsinnredning justert etter HTH. 101: Uteplass. 102: Større vindu over sink
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. Mindre justeringer på vegger i bad2 B7 103. EL-skap i B7 105.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokker B7

TITTEL
Salgstegning 1 etg. B7

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B7-23.1	8

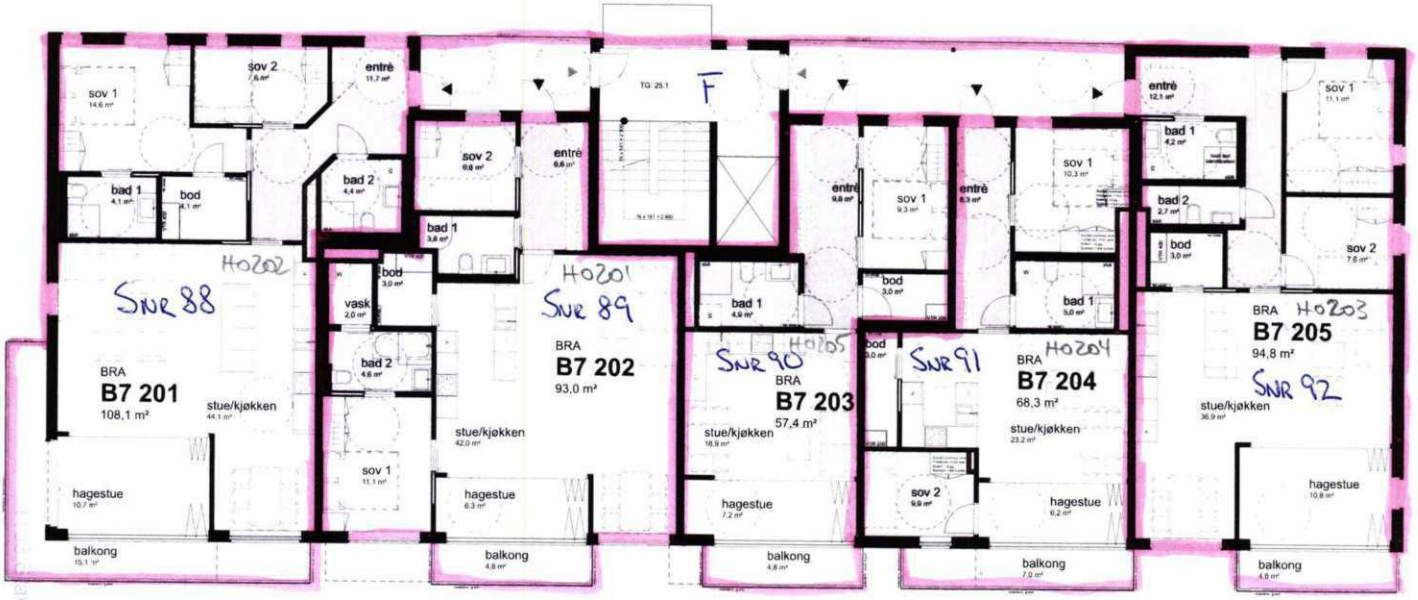
PLANK ARKITEKTER

Langgt 39
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel s. Grije
Tegnet av Mona Skotterie Twiss
Kontroll

Vedlegg 2M av 30
Tuas Stavanger um 38
4053

6D



REV	DATO	SIGN	KORREKSJON
8	14.02.2014	MST	201 og 204: Rør i rør-skap flyttet.
7	06.01.2014	MST	203: Kjøkken. 202 og 205: Tilvalg sov3 fjernet.
6	25.10.2013	MST	inngangsparti. Glasstak over inngangsparti.
5	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 204: Info garderobeskap. 205: Kjøkkenoy utvidet. Komfyr flyttet. Vask på bad2 endret.
4	24.08.2013	MST	201: Skyvedør til sov2.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk.
2	24.06.2013	MST	Kjøkken og baderomsinnredning justert etter HTH. Boddør i 201 endret til skyvedør. Vindu i stue i 201 flyttet.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. EL-skap i B7 204.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokker B7

TITTEL
Salgstegning 2 etg. B7

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B7-23.2	8

PLANK ARKITEKTER

Langgt 36
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel s. Gilje
Tegnet av Mona Skottene Twiss
Kontroll

Vedlegg 25 av 38 Stavanger kjøpesenter 4053



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
7	14.02.2014	MST	301 og 304: Rør i rør-skap flyttet. 302: Kjøkken
6	06.01.2013	MST	301, 302 og 305: Tilvalg sov3 fjernet.
5	30.09.2013	MST	Alle EL-skap tegnet større. 301: Info garderobeskap. Baderomsinnredning.
4	24.08.2013	MST	301: skyveder til sov2. 304: Kjøkkenløsning. 305: Kjøkkenøy og vask på bad2
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk.
2	24.06.2013	MST	Planløsning bad2 i 301 etter ønske fra kunde. Sjakt bak vask på bad og i sov2 i 304. Kjøkken og baderomsinnredning justert etter HTH. Boddør i 301 endret til skyvedør. Vindu i stue i 301 flyttet.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. EL-skap i B7 304

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokker B7

TITTEL
Salgstegning 3 etg. B7

Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B7-23.3	7

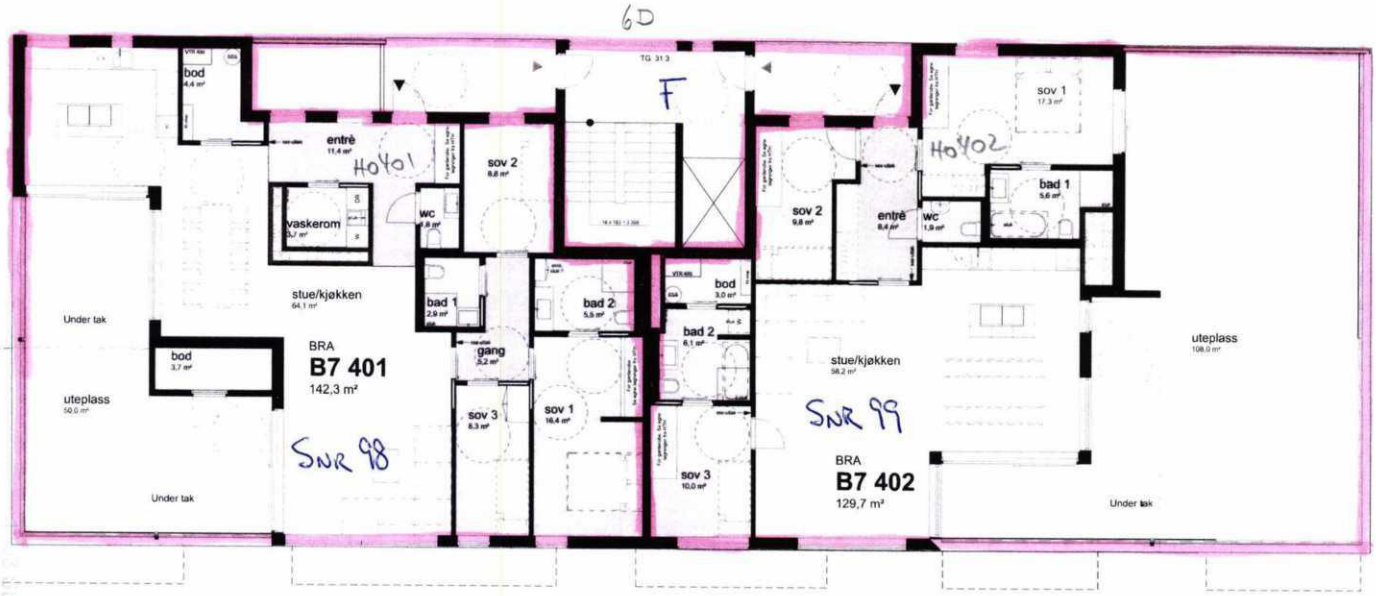
PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel s. Gilje
Tegnet av Mona Skotlene Twiss
Kontroll

Vedlegg 26 av 30
Stavanger kommune 38
4053

6D



REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
5	08.08.2014	MST	401: Garderober, baderoms- og vaskeromsinnreding endret etter tegninger fra HTH.
4	05.09.2013	MST	401: Sentralstøvsuger flyttet. 402: Vegg mellom sov2/entrè og stue flyttet 150 mm mot stue pga kanalføringer. El.tss-uttak lagt til.
3	04.07.2013	MST	Trapp. Dekke foran heis. Størrelse og utforming av balkonger og rekkverk.
2	24.06.2013	MST	Kjøkken og baderomsinnredning tegnet om etter tegninger fra HTH. Sentralstøvsuger tegnet inn. For B5 401: Vindu i spisestue flyttet for å gi plass til hylle. For 402: Vegg mellom sov1/wc/kjøkken og svalgang/entrè flyttet 15 cm. Sjakt ved kjøkken minsket. Kjøkkendør flyttet.
1	28.05.2013	MST	Tykkere vegg rundt heis-/trapperom pga isolasjon mot lyd. Små justeringer på vegg mellom bod og bad2 i B7 402.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokker B7

TITTEL
Salgstegning 4 etg. B7

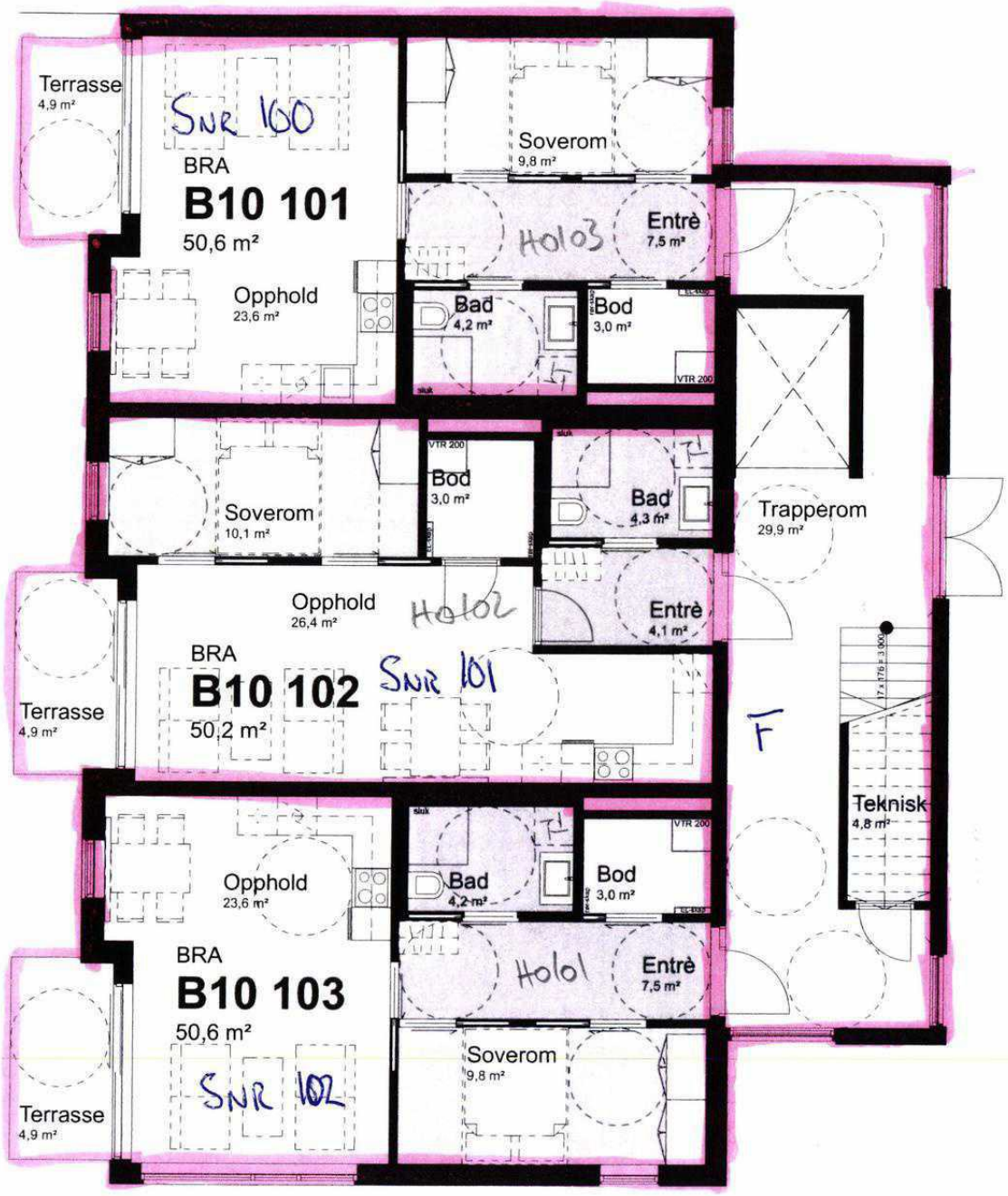
Målestokk:	DATO	SAKSNR.	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	16.05.2013	2011-196	B7-23.4	5

PLANK ARKITEKTER

Langgt 30
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel s. Gilje
Tegnet av Mona Skotbæ Twiss
Kontroll

27 30 38 4053



1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 28 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
2	23.05.2014	MST	101 og 103: Kjøkken. Hovedinngangsdør og vindu ved toppen av trappa endret.
1	08.10.2013	MST	Vask på alle bad endret. Sjakter. Flere justeringer på innerdører. Himlinger.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B10

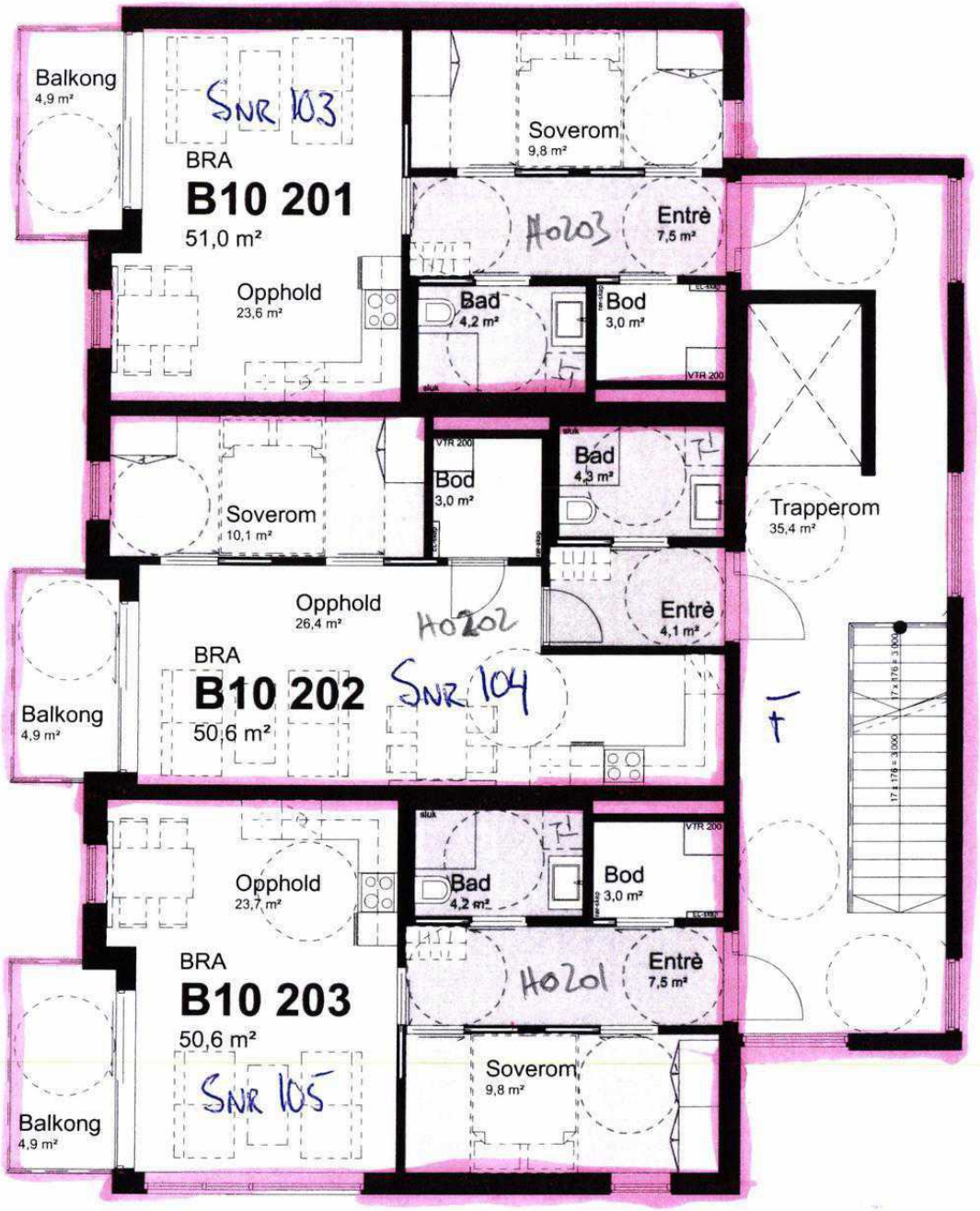
PLANK ARKITEKTER

TITTEL
1. Etasje

MÅL	DATO		TEGNINGSNR	REV.
1:100	24.05.2013	2011-196	B10-23.1	2

Langgt 59
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Twiss
Kontroll



4

1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 29 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
2	23.05.2014	MST	201 og 203: Kjøkken. Vindu ved heis og vindu ved toppen av trappa endret.
1	08.10.2013	MST	Vask på alle bad endret. Sjakter. Flere justeringer på innerdører. Himlinger.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B10

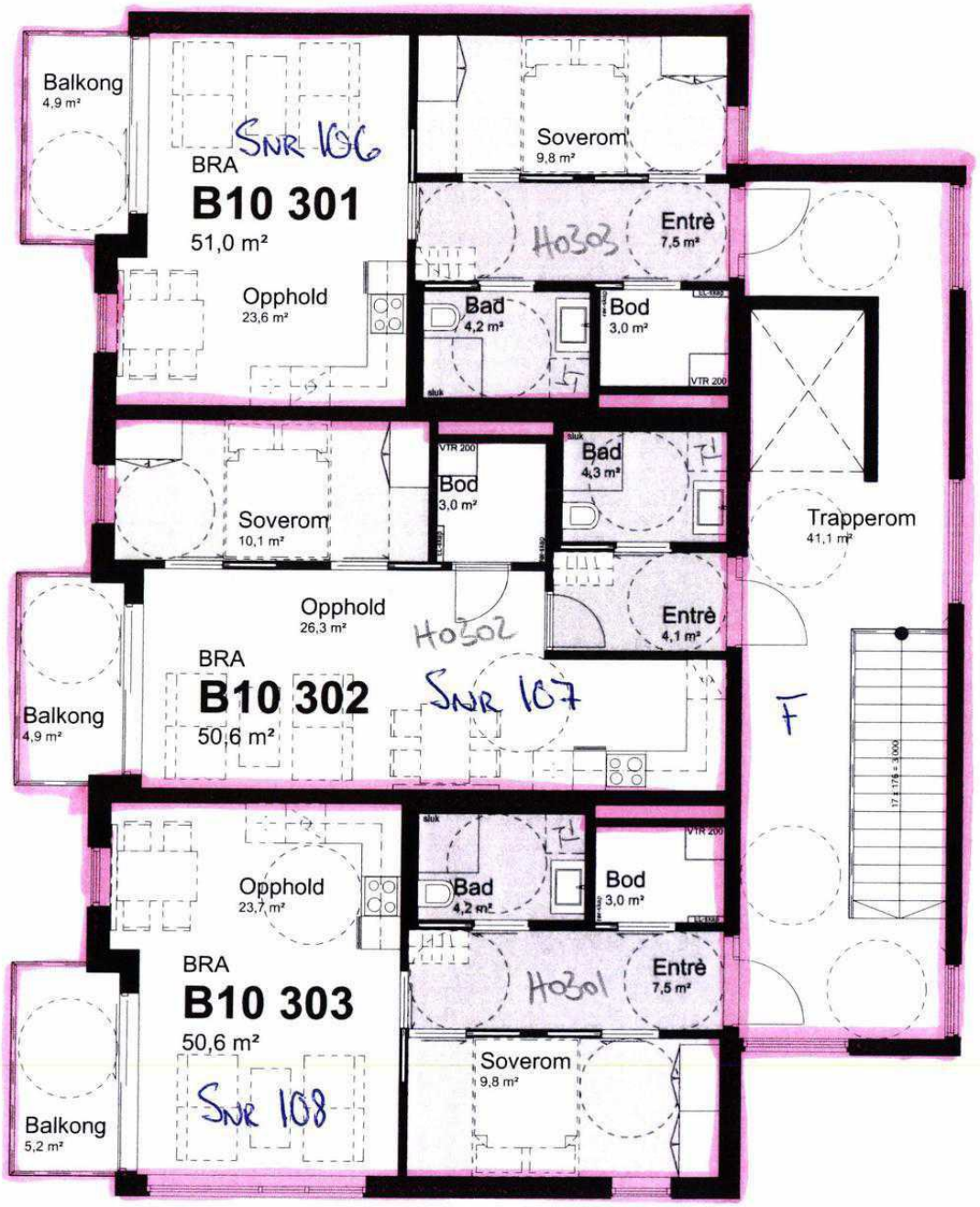
PLANK ARKITEKTER

TITTEL
2. Etasje

MÅL	DATO		TEGNINGSNR	REV.
1:100	24.05.2013	2011-196	B10-23.2	2

Langgt 59
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Twiss
Kontroll



4

1103 Stavanger gnr. 38 bnr. 4053

Vedlegg 30 av 30

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
2	23.05.2014	MST	301 og 303: Kjøkken. Vindu ved heis og vindu ved toppen av trappa endret.
1	08.10.2013	MST	Vask på alle bad endret. Sjakter. Flere justeringer på innerdører. Himlinger.

PROSJEKT
MØLDALHAGEN
Lavblokk B10

TITTEL
3. Etasje

MÅL	DATO		TEGNINGSNR	REV.
1:100	24.05.2013	2011-196	B10-23.3	2

PLANK ARKITEKTER
Langgt 59
4306 SANDNES
post@plank-arkitekter.no

Saksbeh. Gabriel Scanke Gilje
Tegnet av Mona Twiss
Kontroll

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Stavanger kommune	
Adresse:	
Postboks 8001	
Postnummer:	Poststed:
4068	Stavanger
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
964 965 226	

Pla

Doknr: 1084162 Tinglyst: 09.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Møldalhagen AS	9970188 357

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
1103	Stavanger kommune	38	4040,4041, 4042,4043, 4044,4045,
1103	Stavanger kommune	38	4046,4047, 4048,4049, 4050,4051,
1103	Stavanger kommune	38	4052,4053

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)
Stavanger kommune	964 965 226

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
24.11.2014	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Før brukstillatelse for nye boliger blir gitt, må regulert offentlig/felles veiareal være opparbeidet i henhold til detaljplan som er i samsvar med gjeldende regulering og godkjent av Bymiljø og utbygging, Park og vei i Stavanger kommune.
Jfr. Plan og bygningsloven § 18-1 og §18-2.

Denne erklæringen skal tinglyses på eiendommene gnr. 38 bnr. 4040, 4041, 4042, 4043, 4044, 4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050, 4051, 4052, 4053

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen) ☐ Ja ☒ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Stavanger, 24.11.2014	Møldalhagen AS v/ fullmektig Jarbjørg Grøtte, advokat. PERS.NR. 160769 31864

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes

25/2-15. Pulen
Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~:
996918122
org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM EKSLUSIVE BRUKSRETTIGHETER PÅ GNR 338 BNR 1 I STAVANGER KOMMUNE

Undertegnede, som har generalfullmakt fra hjemmelshaver til eiendommen gnr. 338 bnr. 1 i Stavanger kommune ("Eiendommen"), erklærer herved at følgende parseller skal ha bruksrett til **1 stk parkeringsplass og 1 stk bod** på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen vedlagt som vedlegg 1;

Doknr: 172056 Tinglyst: 25.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 82
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 84
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 85
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 87
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 88
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 89
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 90
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 91
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 92
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 93
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 94
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 95
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 96
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 97
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 100
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 101
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 102
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 103
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 104
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 105
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 106
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 107
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 108
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 42
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 44
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 45
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 46
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 47
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 48
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 49
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 50
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 56
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 57
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 59
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 60
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 63
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 64
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 65

- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 66
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 67
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 68
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 69
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 70
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 72
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 73
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 74
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 76
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 79
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 75
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 77
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 78

Undertegnede erklærer herved at følgende parseller hver skal ha bruksrett til **2 stk parkeringsplass og 2 stk bod** på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen vedlagt som vedlegg 1;

- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 99
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 62
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 51
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 52
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 53
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 54
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 55
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 71
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 81

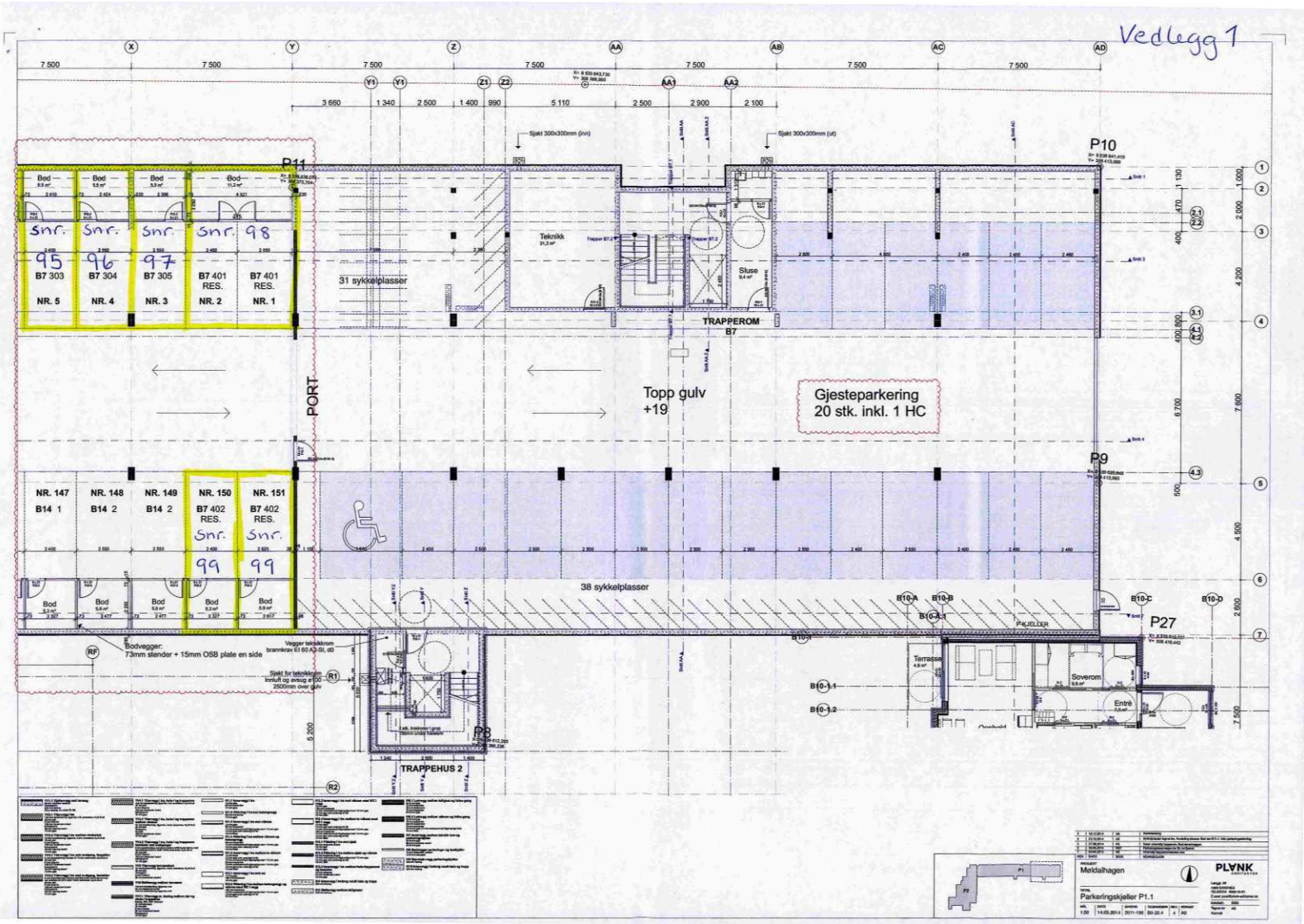
Undertegnede erklærer herved at følgende parsell skal ha bruksrett til **2 stk parkeringsplass og 1 stk bod** på Eiendommen, med slik nærmere plassering som anvist i plantegningen vedlagt som vedlegg 1;

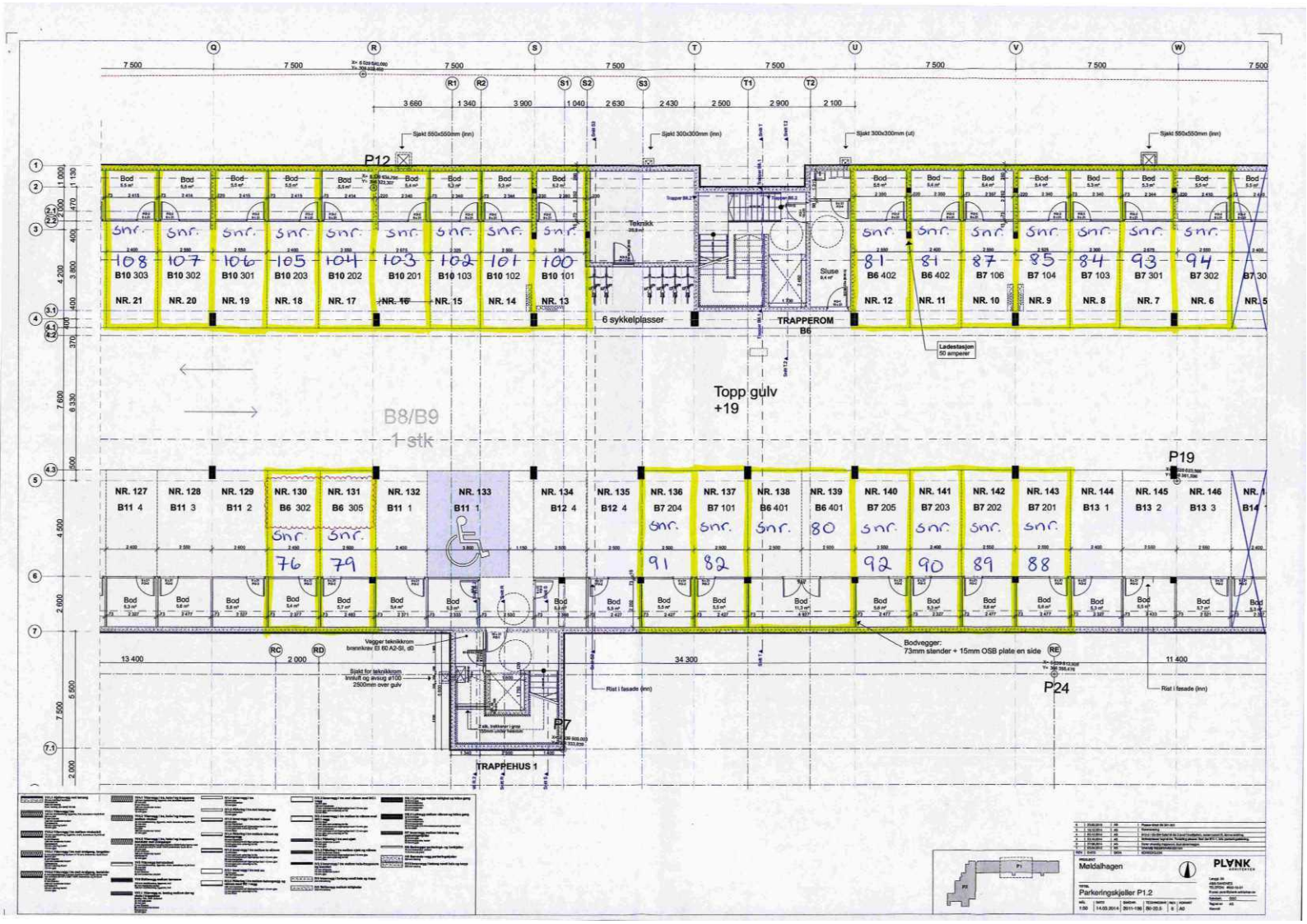
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 98
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 61
- Gnr. 38 bnr. 4053 snr. 80

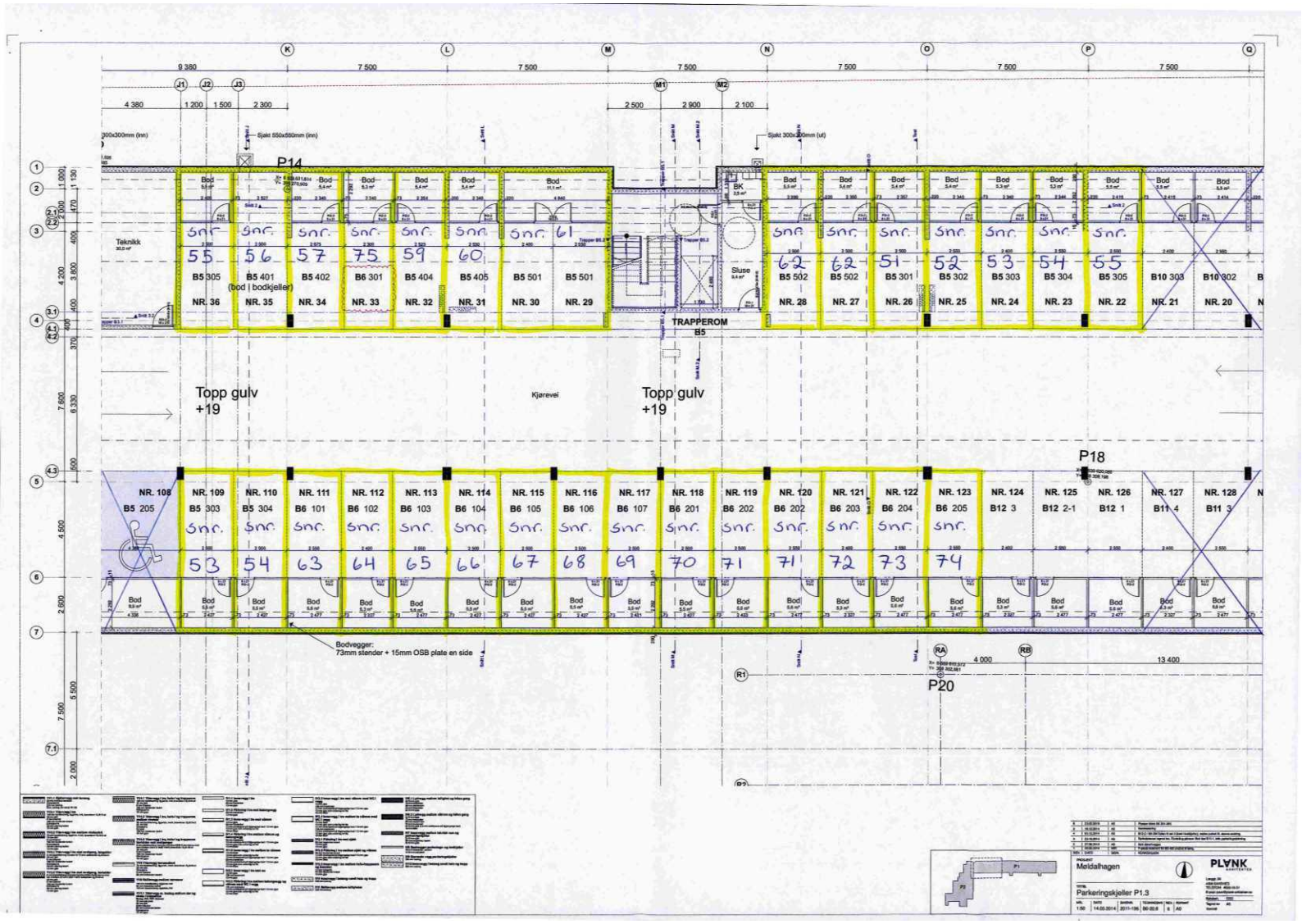
Denne erklæring skal tinglyses på gnr. 338 bnr. 1 i Stavanger kommune.

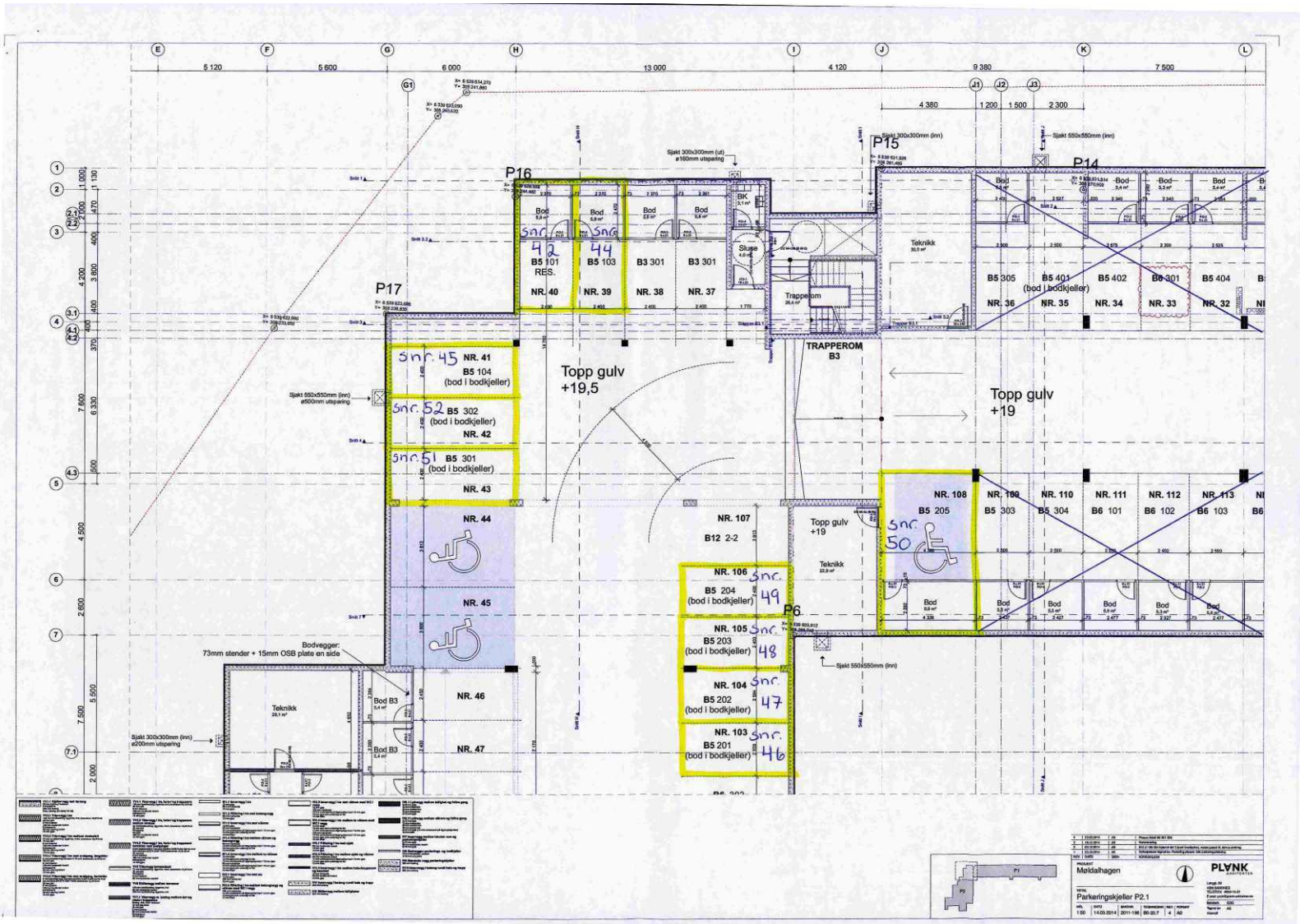
Stavanger, 24. februar 2015

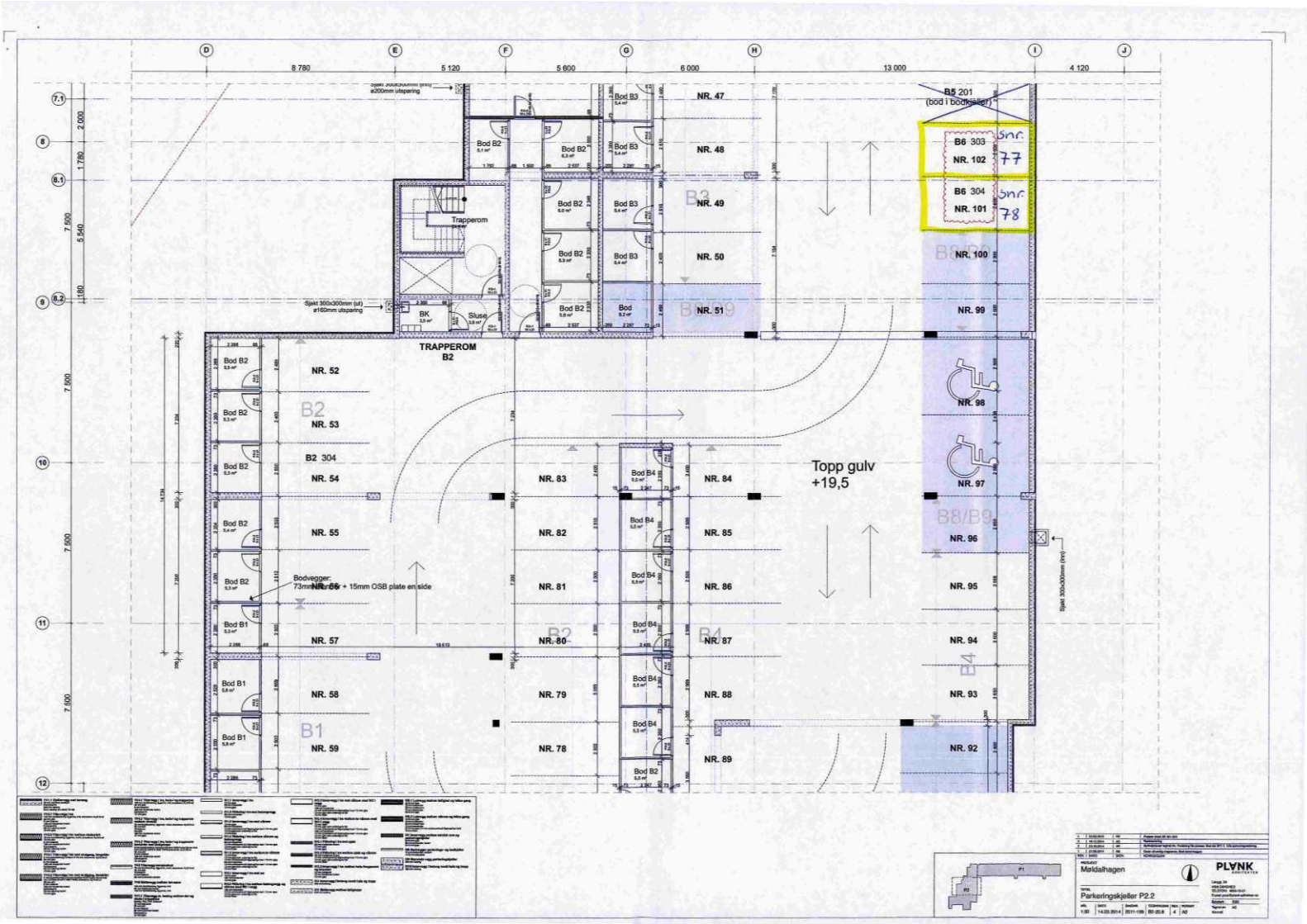
Signatur: .....
Navn: Jarbjørg Grøtte
Tittel: Ihht. Generalfullmakt, se vedlegg 2

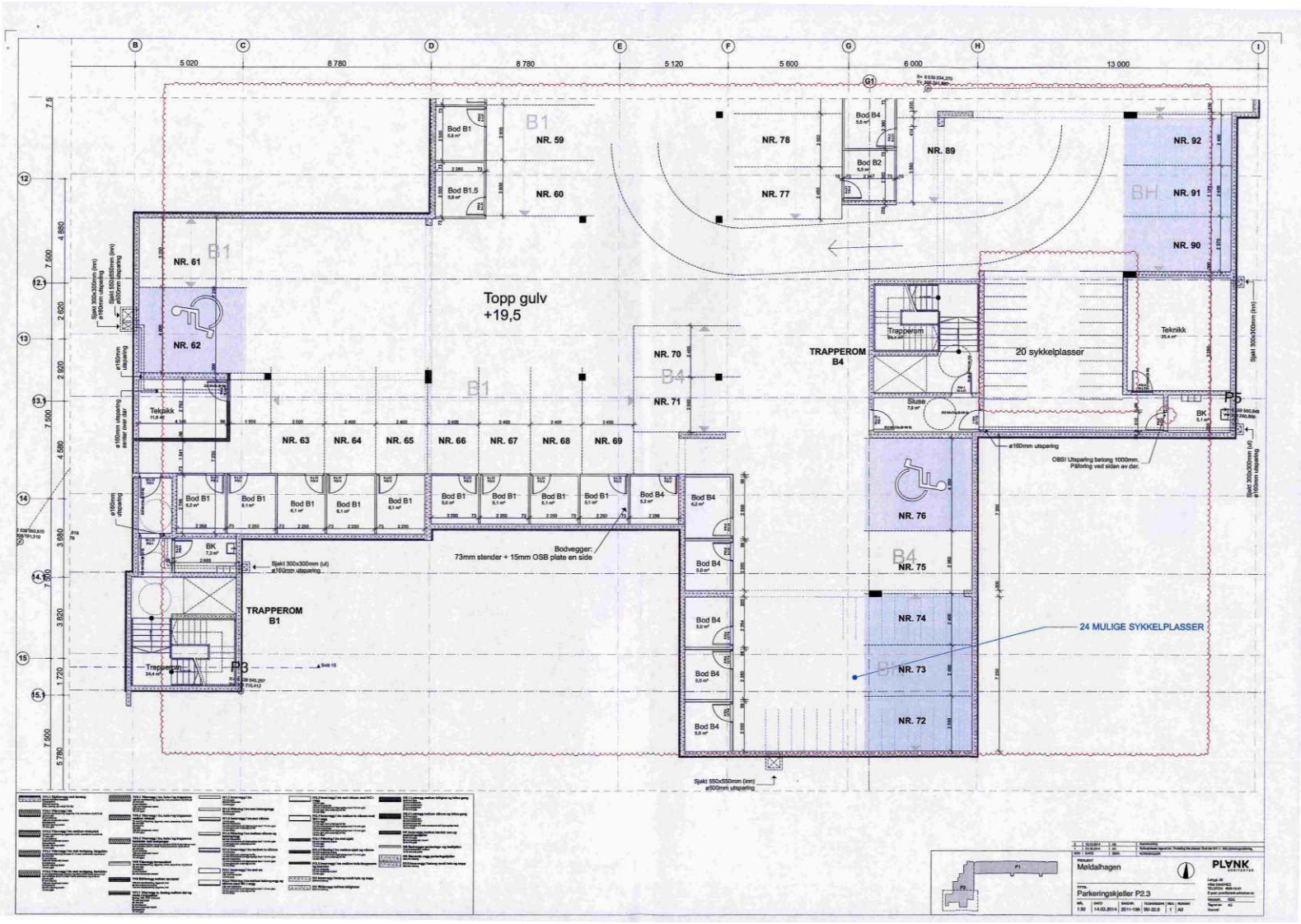

Vedlegg 1
P11
P10
P9
P27
P8
31 sykkelplasser
38 sykkelplasser
TRAPPEROM B7
TRAPPEHUS 2
PORT
Topp gulv +19
Gjesteparkering 20 stk. inkl. 1 HC
Teknikk
Sluse
P-KJELLER
Terrasse
Soverom
Entrè
B7 303 NR. 5
B7 304 NR. 4
B7 305 NR. 3
B7 401 RES. NR. 2
B7 401 RES. NR. 1
B7 402 RES. NR. 150
B7 402 RES. NR. 151
B14 1 NR. 147
B14 2 NR. 148
B14 2 NR. 149
Bodvegger: 73mm stender + 15mm OSB plate en side
Møldalhagen
Parkeringskjeller P1.1
PLANK

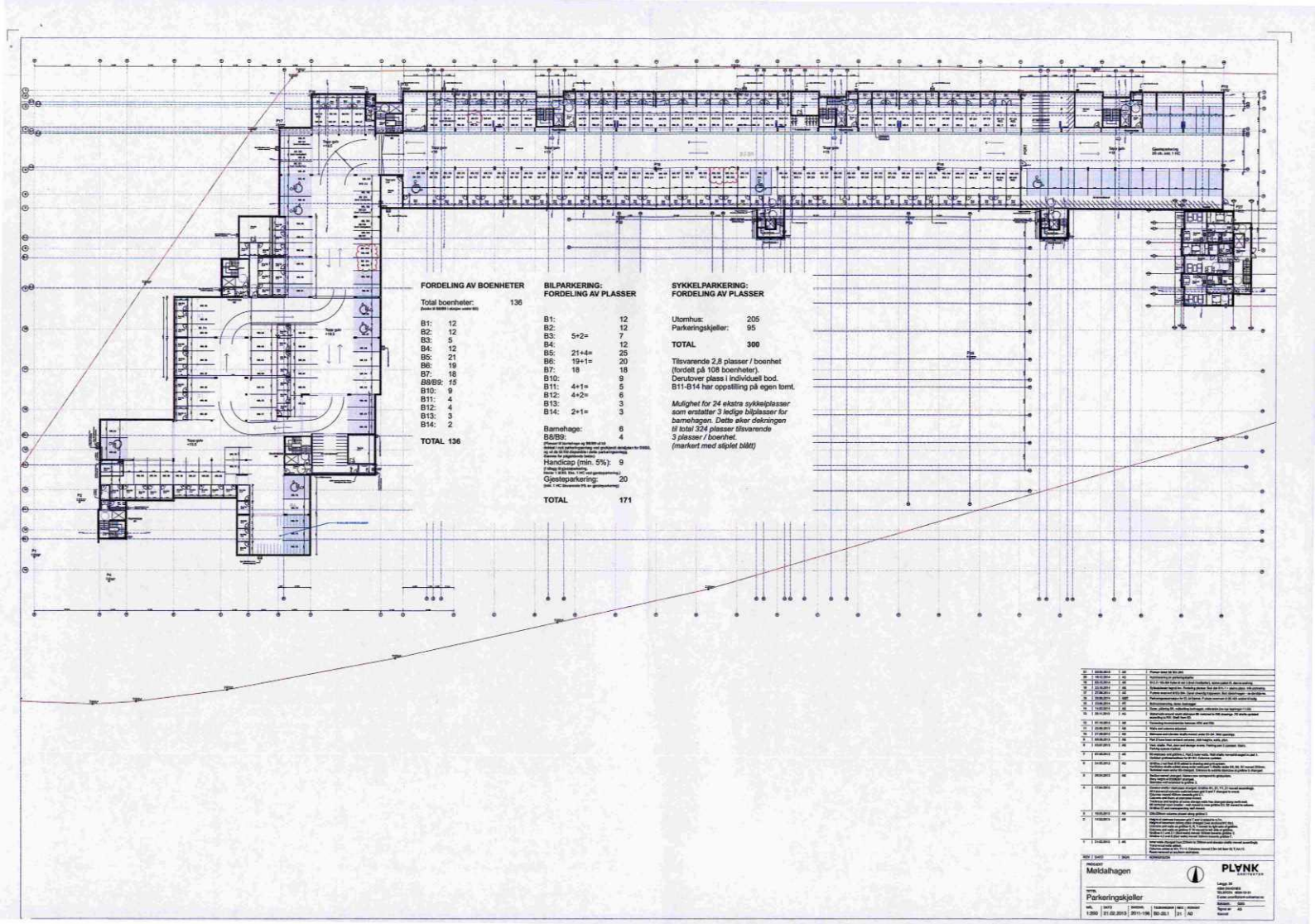

P12
P19
P24
P7
TRAPPEHUS 1
TRAPPEROM B6
6 sykkelplasser
Teknikk
Sluse
Ladestasjon 50 amperer
Topp gulv +19
B8/B9 1 stk
Bodvegger: 73mm stender + 15mm OSB plate en side
Rist i fasade (inn)
Meldalhagen
Parkeringskjeller P1.2
PLANK


P14
P18
P20
Topp gulv +19
Topp gulv +19
Kjørevei
TRAPPEROM B5
Sluse
Teknikk
Bodvegger: 73mm stender + 15mm OSB plate en side
Meldalhagen
Parkeringskjeller P1.3
PLANK


P16
P17
P15
P14
P6
Topp gulv +19,5
Topp gulv +19
TRAPPEROM B3
NR. 40
NR. 39
NR. 38
NR. 37
NR. 41
NR. 42
NR. 43
NR. 44
NR. 45
NR. 46
NR. 47
NR. 107
NR. 106
NR. 105
NR. 104
NR. 103
NR. 108
NR. 109
NR. 110
NR. 111
NR. 112
NR. 113
Bodvegger: 73mm stender + 15mm OSB plate en side
Teknikk
Trapperom
Skjakt 300x300mm (inn) ø200mm utsparing
Skjakt 550x550mm (inn) ø500mm utsparing
Skjakt 550x550mm (inn)
Skjakt 300x300mm (inn)
Skjakt 300x300mm (ut) ø160mm utsparing
Meldalhagen
Parkeringskjeller P2.1
PLANK


TRAPPEROM
B2
Trapperom
BK
Sluse
Topp gulv
+19,5
B5 201
(bod i bodkjeller)
B6 303
NR. 102
B6 304
NR. 101
NR. 47
NR. 48
NR. 49
NR. 50
NR. 51
NR. 52
NR. 53
NR. 54
NR. 55
NR. 56
NR. 57
NR. 58
NR. 59
NR. 78
NR. 79
NR. 80
NR. 81
NR. 82
NR. 83
NR. 84
NR. 85
NR. 86
NR. 87
NR. 88
NR. 89
NR. 92
NR. 93
NR. 94
NR. 95
NR. 96
NR. 97
NR. 98
NR. 99
NR. 100
Møldalhagen
Parkeringskjeller P2.2
PLANK


Topp gulv
+19,5
NR. 59
NR. 60
NR. 61
NR. 62
NR. 63
NR. 64
NR. 65
NR. 66
NR. 67
NR. 68
NR. 69
NR. 70
NR. 71
NR. 72
NR. 73
NR. 74
NR. 75
NR. 76
NR. 77
NR. 78
NR. 89
NR. 90
NR. 91
NR. 92
TRAPPEROM B1
TRAPPEROM B4
20 sykkelplasser
24 MULIGE SYKKELPLASSER
Bodvegger:
73mm stender + 15mm OSB plate en side
Møldalhagen
Parkeringskjeller P2.3
PLANK


FORDELING AV BOENHETER
Total boenheter: 136
B1: 12
B2: 12
B3: 5
B4: 12
B5: 21
B6: 19
B7: 18
B8/B9: 15
B10: 9
B11: 4
B12: 4
B13: 3
B14: 2
TOTAL 136
BILPARKERING:
FORDELING AV PLASSER
B1: 12
B2: 12
B3: 5+2= 7
B4: 12
B5: 21+4= 25
B6: 19+1= 20
B7: 18 18
B10: 9
B11: 4+1= 5
B12: 4+2= 6
B13: 3
B14: 2+1= 3
Barnehage: 6
B8/B9: 4
Handicap (min. 5%): 9
Gjesteparkering: 20
TOTAL 171
SYKKELPARKERING:
FORDELING AV PLASSER
Utomhus: 205
Parkeringskjeller: 95
TOTAL 300
Tilsvarende 2,8 plasser / boenhet (fordelt på 108 boenheter).
Derutover plass i individuell bod.
B11-B14 har oppstilling på egen tomt.
Mulighet for 24 ekstra sykkelplasser som erstatter 3 ledige bilplasser for barnehagen. Dette øker dekningen til total 324 plasser tilsvarende 3 plasser / boenhet. (markert med stiplet blått)
PROSJEKT
Møldalhagen
PLANK
TITTEL
Parkeringskjeller

Ragbakken 4

Nabolaget Rag/Slåtthaug - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Madlamark skole (1-10 kl.) 369 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
International School Of Stavanger ... 337 elever, 26 klasser	14 min 1.2 km
Hafrsfjord skole (1-7 kl.) 324 elever, 20 klasser	4 min 2 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	20 min 1.8 km
Wang Ung Stavanger (8-10 kl.) 180 elever, 7 klasser	23 min 2 km
The International School of Stavan... 255 elever	12 min 1.1 km
St. Svithun videregående skole 616 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Madlaforen Linje 2, 3, 37, X76, N84	1 min 0 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	9 min 4.3 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Ørnestein gårdsbarnehage (1-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Slåtthaug barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 0.7 km
Sandal barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Madla	9 min
Coop Mega Madla	11 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	11 min
Apotek 1 Madla	11 min
AMFI Madla Vinmonopol	11 min

SPORT

Madlaforen balløkke	8 min
Madlamark skole	12 min
SATS Madla	11 min
MOVA Tjensvoll	4 min

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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:
Ragbakken 4, 4042 Hafrsfjord
Gnr. 38, Bnr. 4053, Snr. 102, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260156

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Trym Bottolfs

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 924 62 246

E-post: trym.bottolfs@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.
