PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

STOKKAVEIEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra OBOS

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Stokkaveien 21, 4024 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 59, bnr. 1979, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 25.11.2025 **Rapportdato:** 16.04.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1589 **Eiendomsverdi ref nr:** JU6420

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i blokk som er ferdigstilt i 2010.
Seksjonen er plassert i 1. etasje.
Godt vedlikeholdt og kun naturlig bruksslitasje.

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

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk og betongvegger fra byggeår.
Utvendig fasade består av fasdeplater og noe tegl.

Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010.

Ytterdør av tre med 2-lags glass, fra 2010.
Terrassedør av tre med 2-lags glass,fra 2010.

Det er en markterrasse utenfor stuen på 35 m2.
Terrassen har betongstein som gulv.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet.
Det er veggplater og malt betong på veggene.
I taket er det malt gips og malt betong.

Det er etasjeskiller i betong.
Høydeforskjell er målt til 8 mm på 2 meter, målt i entrè/gang.
Største avvik gjennom hele rommet er på 8 mm, målt i entrè/gang.

Det er et ventilert parkeringsanlegg under blokken som fungerer som radontiltak.

Slette dører.
Det er luftespalte under dørene.

VÅTROM Gå til side

Bad fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid, det bør innhentes og legges i boligmappa.no.

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har 5-10 mm lokalt fall i dusj, øvrig gulv er uten motfall.
Terskel er 45 mm høyere enn nivå på sluk og 30 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring og membranoppkant bak list mot terskel.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

Avtrekk i taket koblet til leilighetens anlegg samt luftespalte i døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkkeninstallasjoner.

Vaskerom fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid, det bør innhentes og legges i boligmappa.no.

Malt gips på veggene og i taket.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er uten motfall.
Terskel er 30 mm høyere enn nivå på sluk og 16 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk med synlig membran klemt i sluket via klemring, og membranoppkant bak list mot terskel.

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, vannfordelingsskap, sikringsskap og ventilasjonsanlegg.

Avtrekk i taket koblet til leilighetens anlegg samt luftespalte i døren.

Det er gips og stålstendere, ingenting å måle fuktighet i.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er parkett på gulvet, malt gips/betong på vegg og i tak.

Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, frittstående frys-/kjøleskap.

Ventilator over koketoppen med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen og fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

Leiligheten og blokken har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Det er balansert ventilering.
Det er avtrekk/tilluft på samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.

Det er en gasspeis i stuen, tilkoblet fjerntank.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

Ca. 120 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2010, plassert i

Beskrivelse av eiendommen

hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2010.

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

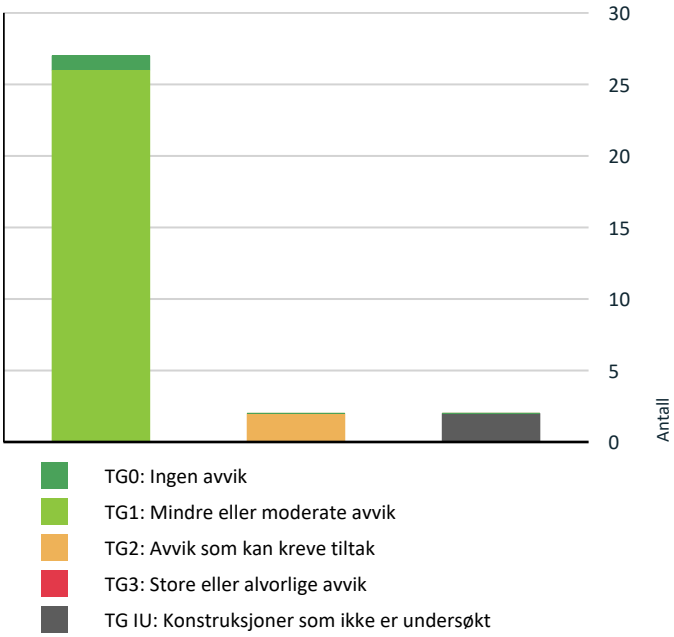
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

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 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Leiligheten har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Det er ikke behov for vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk og betongvegger fra byggeår.
Utvendig fasade består av fasdeplater og noe tegl.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdør av tre med 2-lags glass, fra 2010.

TG 1 Dører - Terrasse

Beskrivelse
Terrassedør av tre med 2-lags glass, fra 2010.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Det er en markterrasse utenfor stuen på 35 m2.
Terrassen har betongstein som gulv.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet. Det er veggplater og malt betong på veggene. I taket er det malt gips og malt betong. Takhøyden i stuen og soverommene er på 2,60 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskiller i betong.
Høydeforskjell er målt til 8 mm på 2 meter, målt i entrè/gang.
Største avvik gjennom hele rommet er på 8 mm, målt i entrè/gang.

TG 1 Radon

Beskrivelse
Det er et ventilert parkeringsanlegg under blokken som fungerer som radontiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Slette dører.
Det er luftespalte under dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid, det bør innhentes og legges i boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har 5-10 mm lokalt fall i dusj, øvrig gulv er uten motfall.
Terskel er 45 mm høyere enn nivå på sluk og 30 mm over gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring og membranoppkant bak list mot terskel.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett og dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert noen mindre svelle-skader i bunn på nederste skuffefront og dekkside.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dette er primært kosmetiske avvik, men utbedring anbefales da det over tid vil kunne utvikle seg.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i taket koblet til leilighetens anlegg samt luftespalte i døren.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkkeninstallasjoner.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid, det bør innhentes og legges i boligmappa.no.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt gips på veggene og i taket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet er uten motfall.
Terskel er 30 mm høyere enn nivå på sluk og 16 mm over gulv ved terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran klemt i sluket via klemring, og membranoppkant bak list mot terskel.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet har opplegg til vaskemaskin, vannfordelingsskap, sikringsskap og ventilasjonsanlegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk i taket koblet til leilighetens anlegg samt luftespalte i døren.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er gips og stålstendere, ingenting å måle fuktighet i.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår.

Det er parkett på gulvet, malt gips/betong på vegg og i tak.

Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, frittstående frys-/kjøleskap.

Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen og fordelerskapet er plassert på vaskerommet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Leiligheten og blokken har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Det er avtrekk/tilluft på samtlige rom.
Anlegget er plassert på vaskerommet.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en gasspeis i stuen, tilkoblet fjerntank.
FDV-dokumentasjon er fremvist.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 120 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2010, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

TG 1 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

Tilstandsrapport

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på vaskerommet.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2010.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

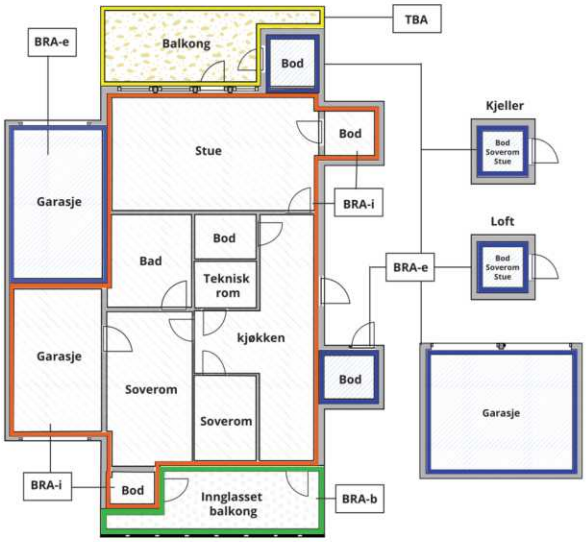
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	79			79	35
Kjeller - fellesanlegg		6		6	
SUM	**79**	**6**			**35**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entrè/gang, soverom, soverom 2, bad, vaskerom, stue/kjøkken		
Kjeller - fellesanlegg	Bod - ekstern		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Terrasse på ca. 35 m2, denne er medtatt under TBA.
- Ekstern bod på ca. 6 m2 i fellesanlegg som iflg. eier tilhører seksjonen, denne er medtatt under BRA-e.
- Garasjeplass i fellesanlegg som iflg. eier tilhører seksjonen, dette er ikke medtatt i arealoppstillingen.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal.
Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	79	6

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.11.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1979	0	7	29.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stokkaveien 21

Hjemmelshaver
Ims Tone

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Vestre Platå.
Det er nærhet til butikker, kollektivtransport og Stavanger sentrum.

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Formål: Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Sjømannshjemmet på Rudlå
PlanID: 2092

Om tomten

Tomten er opparbeidet med markterrasse

Tinglyste/andre forhold

2011/21885-1/200 SEKSJONERING
11.01.2011 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 7
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Grunn
SAMEIEBRØK: 80/1766

Ingenting å bemerke utover dette.
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2026	Oppdatert etter noen mindre utbedringer
2	16.04.2026	Bilder hang igjen i forrige rapport
3	16.04.2026	Siste bilde hang igjen på vaskerom

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JU6420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301251008

Selger 1 navn
Tone Ims

Gateadresse
Stokkaveien 21

Poststed	Postnr
STAVANGER	4024

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 11

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if Europeiske Reiseforsikring

Polise/avtalenr.: 6708265

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251008

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble skiftet fasadeplater, stokkaveien 21, 24 leiligheter på 3 plan. oppstart august 2021. felles lån på det har jeg betalt ut, så ingen fellesgjeld

Arbeid utført av: BK Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251008

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: hadde en litn boks i stua over tid

21.1 Radonmåling

År: 2016

Verdi: <20Bq/m3

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251008

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301251008

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
TONE IMS	7c07e8a712ff4a24151cd98 02ad3ae8e519f7ca3	24.11.2025 11:53:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301251008

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse	
Stokkaveien 21, 4024 STAVANGER	
Dato for energimerking **17.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-283092**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300089628**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **1979**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
111,69 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
102,81 kWh/m²	**8 122 kWh**

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1658

S/E WALDEMAR'S PARK II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Lene S. Lidsheim, OBOS, som møteleder.

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jarle Magnar Padøy og Marit Helene Skåra er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1658 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 58 000

Styrets innstilling

Styrehonoraret settes etter et veiledende gjennomsnitt for hva som utbetales for styrer i Obos som gjelder for 6-30 boliger. kr 2 409 pr seksjon.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse/honorar settes til kr 58 000

Sak 7

Portal/bue over trappeplatå.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er ønskelig med videre oppgraderinger på fellesarealer og denne gang for platået, det vil si på toppen av trappen på hagesiden. Dette er fellesareal og eventuelle kostnader deles mellom sameiene etter avtale 50/50%. Saken skal også behandles på nabosameiets kommende årsmøte. Vi avventer deres vedtak. Saken er så langt godkjent av styret i WP. Kostnad pr seksjon blir kr 690, og tas av oppsparte midler hvis positivt vedtak.

Styret har vært i kontakt med Flotte Randaberg som har kommet med et tilbud på arbeidet som ønskes utført: En bue/portal utført i cortenstå. Det blir en lett buet overgang med klatresøyler for planter fra begge sider.

Vennligst se tilbudet fra Flotte Randaberg vedlagt her.

Nyetableringen sees i sammenheng med at hele skråningen/bakken langs trappen får ny beplantning i løpet av våren. Dett etter vedtak i begge styrene for WP og WP2

Styrets innstilling
Aktuell sak er ferdig behandlet i styret. Styret er enstemmig i å gjennomføre forslaget

Forslag til vedtak
Etablere bue/portal som illustrert fra Flotte Randaberg

Vedlegg
2. Portal 2026.pdf
3. IMG_9191.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende verv:

Styreldeder for 2 år
1 styremedlem for 2 år
2 varamedlem for 1 år

2 til valgkomitee for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Rognøy- foreslått av valgkomiteen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Stang- foreslått av valgkomiteen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- May Kristiansen- foreslått av valgkomiteen
- Stian Nag- foreslått av valgkomiteen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Brith Stokke Kalheim- foreslått av valgkomiteen
- Tone Helen Tjørstad- foreslått av valgkomiteen

Vedlegg

1. 1658 Valgkomiteens innstilling 14.04.26.pdf

Styrets årsrapport

Styret har hatt fem styremøter, inkludert budsjett og regnskapsmøte. WaldemarsPark Felles styre har et årlig HMS møte med befaring på fellesareal uteområde og i fellesområde garasje. Styret har utover dette jevnlig kontakt i saker som oppstår fortløpende og som også kommuniseres i styrerommet. Fortløpende saker er til eksempel problemer med tre av gasspeisene og kostnaderservice, innbruddsforsøk til garasje med påførte skader, nødutganger som blir stående åpent, grunnvannspumpe som lager støy, digital tilgang for HBT til hoveddør.

Saker som har vært behandlet i styremøter:

Felling av bjørketre etter anmodning fra naboeiendom: Arbeidet ble utført av Flotte Randaberg. Kostnad på ca kr 10 000 deles med ca kr 5000 til nabo og kr 5000 på deling mellom WP og WP2 da dette er felleseiendom med avtale om 50/50% på utgifter.

Lekkasje fra privat del av takterrasse i seksjon 304: Lekkasjen har pågått i svært varierende grad og på varierende tidspunkter i over ett år, fra veldig lite/små drypp til nå i desember med flere liter vann som rant inn når det ble åpnet opp på innvendig tak. Takspesiallisten, Br. Pettersen, har utført søk og gjort forsøk på tetting av angivelig lekkasjepunkt til ingen nytte. BKBygg er i gang med lokalisering og finner at det er brudd i nedløpsrøret /sluket som medfører at vannet renner inn i isolasjon og ned i seksjonen. Hvordan forholdet skal utbedres diskuteres. Røret er midlertidig tettet.

Vedlikehold av vinduskarmer og inngangsdører: RSM har utført arbeidet ved å pusse ned og beise værutsatte karmer. 5 vinduer og en terrasse dør må skiftes pga råte. Det gjelder for de fire stk sørvendte og døren i trappetårnet og et vindu i seksjon 304. Inngangsdørene er vokset og pusset. En av dørene (seksjon 305) er i dårlig forfatning og vurderes skiftet når nødvendig.

Beplantning i bakken ved utvendig trapp: Det ble flere utfordringer med forsøksvis å gjøre dette på en billig måte. Derfor har styret i WP og styret i WP2 har nå inngått avtale med Flotte Randaberg om opparbeiding av skråningen og om levering av planter fra Klingsheim gartneri til en total kostnad på kr 23 000. Dette deles 50/50 på sameiene. Arbeidet utføres til våren -26.

Åpne nødutganger: Etter gjentatte klager på at nødutganger sto i åpen posisjon viste det seg, etter en del grubling, at årsaken var at HBT/kommunens hjemmetjeneste brukte dette som snarvei. HBT har digital tilgang til hoveddør. De låser seg inn via app på telefon. Tekniske hjemmetjenester/Stavanger Kommune monterer nå snarlig en nøkkelboks i 2 og3 etg ved hoveddører, som dessverre ikke har elektronikk. Nøkkelboksene åpnes av HBT med mobil, slik at de kommer seg lett ut fra brukere av kommunale tjenester.

Dugnad på fellesareal: Styrene i begge sameier ser dette som en fin fellesaktivitet og har som mål at det er en fast årlig hendelse. Ønskelig at så mange som mulig deltar. Ikke nødvendigvis for å jobbe, men også som et sosialt treff.

Fukt i garasje: Etter årlige utfordringer med fukt er det nå iverksatt tiltak for undersøkelser og vurderinger på utbedrende tiltak. Byggeteknisk løsning, som ble valgt av utbygger, er ikke god nok/feil. Se rapporten som er sendt ut. Konsekvensen av utredningen medfører merkbar økonomisk belastning. Uansett må vi skifte ut ventilasjonsanlegget i garasjen. Sameiene har frist til juni med å akseptere tilbudet.

Norgespris på felles strøm: Styret vedtok, som anbefalt for dette området, å innføre Norgespris på strøm da dette ble aktuelt i høst. Dette gjelder for strøm til fellesareal og også derfor til elbil ladere som går på samme "krets".

Oppgradering av uteareal/portal med beplantning: Aktuell sak er lagt inn til avstemming på årsmøte. Dette er nyanskaffelse, altså ikke vedlikehold eller etablerte serviceavtaler, og må stemmes over på et årsmøte. Styrene

i begge sameier anbefaler forslaget og tar dette til avstemming i hvert sitt sameie. Utgifter deles 50/50 da dette er fellesarealer.

HMS: Informasjon, el-sjekk for egenkontroll og branninnstruks sendes ut årlig. Seksjonseiere har et eget ansvar for egen seksjon. Alle seksjonseiere har et medansvar for fellesarealene. Oppdages det feil og mangler så skal styret varsles. Se også hva som står i vedtektene for sameiet som omhandler dette. Komfyrvakt er påbudt i nye boliger oppført etter 2010. Styret oppfordrer derfor alle til å anskaffe komfyrvakt til egen seksjon.

Styret bruker **VIBBO** til fortløpende kommunikasjon. Styret ønsker likevel tilbakemeldinger på om informasjonsflyten oppleves som god nok?

Økonomi: Sameiet økte sparekontoen med kr 100 000 i begynnelsen av 2025 til kr 330 000. Uforutsette utgifter som påløp i 2025: Skade på nøkkel boks og garasjeport etter innbruddsforsøk kr 14 000. Sandskade i grunnvanns pumper kr 21 000. Fuktmålinger i garasjen kr 44 000. Takspesiallisten kr 23 000 (takterrasse seksjon304)

IN- lån: Uansett hvor stort eller lite lånet er så betaler sameiet administrasjonskostnader på lånet med ca kr 21 000 pr år. Styret har gjentatte oppfordringer til seksjonseiere om mulighet for å omgjøre lånet til privat lån (for de som har anledning) Hver enkelt vil også, i tillegg, tjene på å kvitte seg med IN- lånet i OBOS fordi det er merkbart høyere rente på denne type lån. Restlånet utgjør nå kr 1,5 millioner.

Utførte planlagt vedlikehold og service funksjoner i 2025: Fem-års service og rens av ventilasjonsanlegg kr kr 59 000. Vedlikehold av vinduskarmer og dører kr 140 000.

Utgifter for 2026: Fukt begrensende tiltak i garasjen. Utbedring av skader/lekkasjepunkter på tak og nedløpsrør på privat takterrasse. Beplantning i bakken ved utvendige trapper til kr 11 500 på hvert sameie. Utskifting av tre vinduer og en terrassedør på sørsiden av trappehuset 4 etg. og et vindu i seksjon 304. Vi får lignende gunstig pris på vinduer levert fra NordDan som avtalt i forrige prosjekt. Arbeidet er avtalt og skal utføres av BK Bygg som vi har god erfaring med og som "kjenner" bygget fra tidligere.

Nylig oppdaget korrosjon i armeringen i taket på svalganger vil bli utredet i nær fremtid for eventuelle tiltak.

Det er fortsatt kr 330 000 på sparekonto og kr 240 000 på brukskonto pr 28/2-26.

S/E WALDEMAR'S PARK II
ORG.NR. 996684237, KLIENTNR. 1658

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 251 340	1 283 575	1 344 000	1 250 000
Andre inntekter	3	18 597	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 269 937**	**1 283 575**	**1 344 000**	**1 250 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 473	-7 050	-7 473	-7 755
Styrehonorar	5	-53 000	-50 000	-53 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 500	-8 500	-8 900
Forretningsførerhonorar		-53 870	-51 408	-56 000	-56 300
Konsulenthonorar		-14 420	-104 643	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-415 356	-715 489	-522 000	-479 000
Forsikringer		-84 786	-81 570	-97 000	-105 600
Kommunale avgifter		0	-7 889	-8 300	0
Energi/fyring	8	-41 437	-38 244	-55 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-28 512	-28 512	-28 512	-28 512
Andre driftskostnader	9	-218 777	-201 114	-202 000	-208 555
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-925 507**	**-1 293 420**	**-1 067 785**	**-1 017 622**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**344 430**	**-9 845**	**276 215**	**232 378**
Innbetalt andel fellesgjeld		668 823	947 318	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 013 254**	**937 473**	**276 215**	**232 378**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 838	13 268	0	0
Finanskostnader	11	-134 957	-194 777	-168 000	-104 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-123 119**	**-181 509**	**-168 000**	**-104 000**
ÅRSRESULTAT		**890 135**	**755 964**	**108 215**	**128 378**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		890 135	755 964		

Dokument-ID 092221155557573401738

S/E WALDEMAR'S PARK II
ORG.NR. 996684237, KLIENTNR. 1658

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		920	7 307
Forskuddsbetalte kostnader		15 710	11 178
Andre kortsiktige fordringer	12	15 841	1 964
Driftskonto OBOS-banken		172 043	76 659
Sparekonto OBOS-banken		329 956	219 805
SUM OMLØPSMIDLER		**534 469**	**316 913**
SUM EIENDELER		**534 469**	**316 913**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	13, 14	-1 132 690	-2 022 825
SUM EGENKAPITAL		**-1 132 690**	**-2 022 825**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 541 003	2 237 521
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 541 003**	**2 237 521**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 564	10 725
Leverandørgjeld		104 896	53 491
Påløpte renter		574	898
Energiavregning	16	13 123	37 068
Annen kortsiktig gjeld		0	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**126 157**	**102 218**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**534 469**	**316 913**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 23.03 .2026
Styret i S/e Waldemar's Park Ii

Eva Kristine Dybfest Rognøy /s/ Helge Gunnar Stang /s/ Alf Henry Meland /s/

Dokument-ID 092221155557573401738

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen har nedbetalt sin andel fellesgjeld.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold, energi og forsikring enn budsjettert

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at noen har innbetalt sin andel fellesgjeld.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 408 312,-.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 479 000,-.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Flotte Randaberg

Sameiet Waldemars Park 2 (ref 1658)

c/o OBOS Hetland

129 OSLO
Norge

Flotte Randaberg AS
Harestadveien 41,
4072 Randaberg, Norge

Foretaksregisteret:
NO 896501852 MVA

Telefon: 90113975
E-post: post@flotterandaberg.no
Web: www.flotterandaberg.no

TILBUD

Tilbudsnr: 150
Tilbudsdato: 16.01.2026
Betaling: Net 14 days
Vår ref: Trygve Dyngeland
Kundenr: 10574
Side: 1

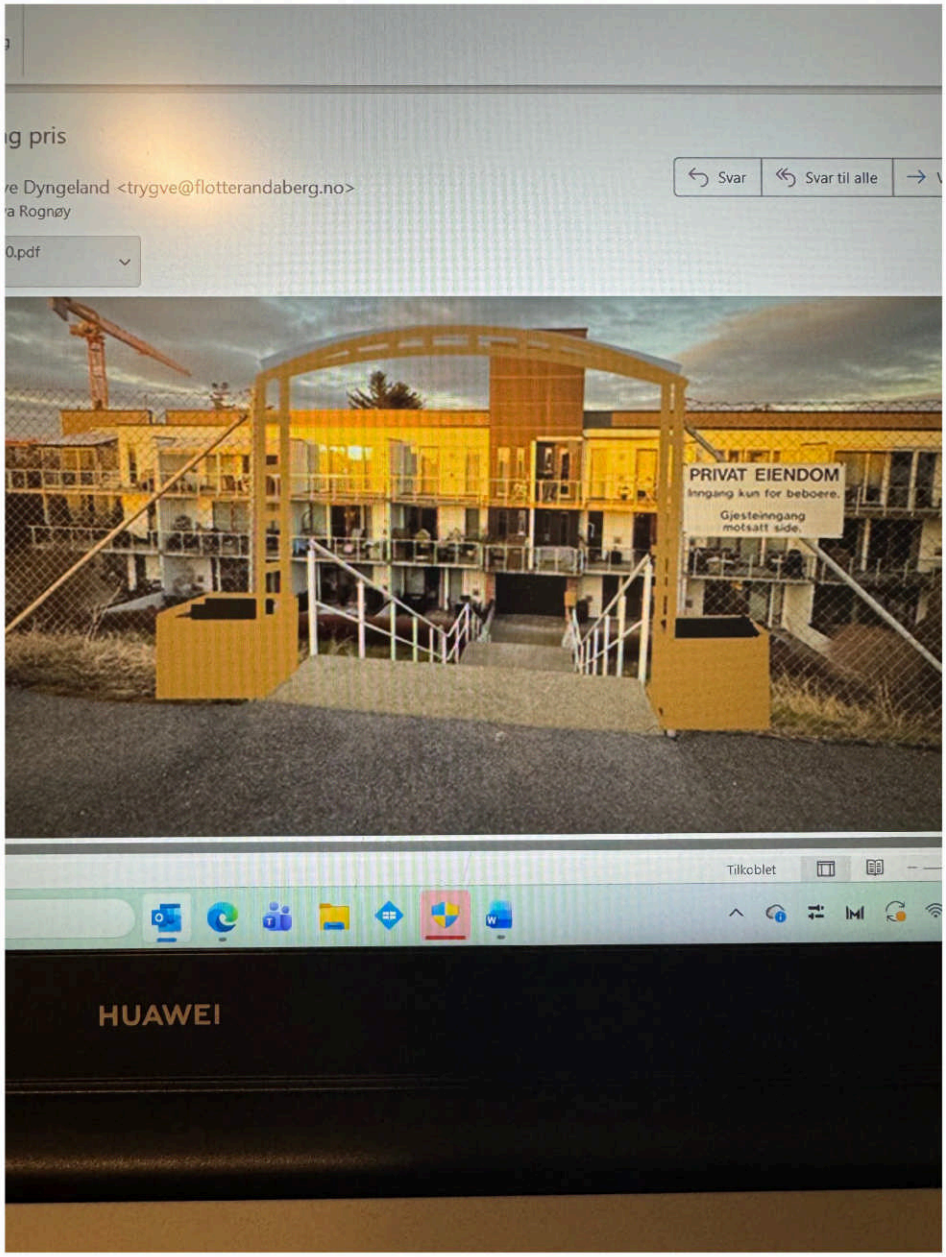
Gyldig t.o.m:

Waldemars Park 2 1023
Deres ref: Obos
Leveransested: c/o OBOS Hetland, 129 OSLO
Leveringsdato: 16.01.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
Portal						
potter cortenstål	2	stk	4 150,00		25%	8 300,00
Portal firkantrør 40*40*4 buet topp.	1	stk	11 200,00		25%	11 200,00
Arbeid dagtid Levering og montering portal	1		5 768,00		25%	5 768,00
Plantejord	1		500,00		25%	500,00
Klatrehortensia	4	stk	252,00		25%	1 008,00
Arbeid dagtid med jord og planting	1		2 680,00		25%	2 680,00
					Sum eks. MVA	29 456,00
					25% mva av 29 456,00	7 364,00
					Beløp NOK	**36 820,00**

Med vennlig hilsen

Flotte Randaberg AS


g pris
Svar
Svar til alle
PRIVAT EIENDOM
Inngang kun for beboere.
Gjesteinngang
motsatt side.
Tilkoblet
HUAWEI

Valgkomiteens innstilling

Valgkommiteen foreslår disse kandidatene til styret (alle er spurt og er villige / har svart ja):

Styreleder :Eva Rognøy , velges for perioden 26-28

Styremedlem: Helge Stang, velges for perioden 26-28 (nb: under forutsetning av at Eva blir valgt!)

Vara: May Kristiansen, velges for perioden 26-27

Vara: Stian Nag, velges for perioden 26--27

(Styremedlem Alf Henry Mæland er allerede valgt inn for perioden 25-27)

Neste års valgkommite, forslag : Tone Helen Tjørstad og Brith Stokke Kalheim

Hilsen fra Tone og Brith

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar's Park II

Møtedato: 11.03.2024
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Folkets Hus

Til stede: 16 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 16 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Lene S. Lidsheim.

Møtet ble åpnet av Eva Rognøy.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Lene S. Lidsheim foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Lene S. Lidsheim foreslått. Som protokollvitne ble Tone Ims og Marlein Undheim foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 50 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

Ingen innkomne saker

---

7. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Eva Rognøy foreslått.
Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 2 år, Helge Stang foreslått.
Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Arne Håland Eikså foreslått.
Som varamedlem for 1 år, ble Tram Claudel foreslått.
Vedtak: Godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Brit Stokke Kalheim og Tone Helen Tjørstad

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 19:30.
Protokollen signeres av

Møteleder og protokollfører	Protokollvitne	Protokollvitne
Lene S. Lidsheim /s/	Tone Ims /s/	Marlein Undheim /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Valgt for
Leder	Eva Rognøy	2024- 2026
Styremedlem	Alf Henry Meland	2023- 2025
Styremedlem	Helge Stang	2024- 2026
Varamedlem	Arne Håland Eikså	2024- 2025
Varamedlem	Tram Claudel	2024- 2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

HUSORDENSREGLER *Waldemars park 2*

Husordensreglene har til hensikt:
Å skape gode forhold innen sameiet og mellom seksjonseiere og alle beboere.
Å verne om felles utstyr og eiendommens anlegg for et helhetlig preg.
Å vise hensyn overfor naboer og besøkende.
Fellesarealene som omtales er parkanlegg, garasje, trapperom og svalganger og takterrasser.

1. Ansvar

1-a Beboers/seksjonseiers ansvar.
Alle har ansvar for å sette seg inn i husordensreglene.
Det er også vedkommendes ansvar at besøkende overholder reglene.

1-b Meldeplikt.
Alle har ansvar for å melde fra til styret om feil eller mangler på fellesarealer. Enten via mail eller annen skriftlig beskjed, da med dato og signatur.
Det skal meldes fra om det oppdages skadedyr som veggdyr, maur, kakerlakker, skjeggkre eller annet, både i egen leilighet/bod eller i fellesarealer.

1-c Erstatningsplikt.
Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved overtredelse av reglene eller ved mangel på aktsomhet. Ved fremleie har seksjonseier ansvar for at leietaker og andre som har tilgang til leiligheten overholder reglene.

2. Fellesområder

2-a.Beplantning
Det er ikke lov å gjøre endringer i beplantning på fellesområder**.**

2-b Bod i 4 etasje
Boden på fellesetasjen er forbeholdt felles møbler og utstyr, ikke private eiendeler.

2-c Private selskaper
Private sammenkomster av en viss størrelse på takterrassene varsles styret i god tid.
Minst en uke i forkant. Dette for å unngå sammenfallende hendelser.

2-d Private gjenstander
Private gjenstander ryddes vekk etter bruk av fellesarealer.

2-e Grilling
Det er forbudt å grille på takterrassen.

2-f Oppbevaring av private eiendeler.
Oppbevaring av private eiendeler på fellesarealer er ikke tillatt. Dette for å ha fri ferdsel til rømningsveier. Unntak er blomsterpotter og barnevogner i svalganger.

2-g Bilkjøring.
Bilkjøring utenfor inngangspartiet er ikke tillat. Unntak for varetransport og nødetatene.

3. Helse

3-a Ro
Det skal være ro i sameiet inkludert fellesarealer mellom kl 23.00-07.00 alle dager.

Arbeid som medfører støy er tillatt mellom kl 08.00-21.00 på hverdager og mellom kl 09.00-18.00 på lørdager. Ved gjentatte og betydelige overtredelser rapporteres klagen til styret. Sameierne bes, om mulig, å håndtere forholdet seg i mellom i første omgang.

3-b Dyrehold

Det er båndtvang for hunder på sameiets område hele året. Katter anbefales kastrert.
Viktig: Se sameiets vedtekter om dyrehold.

3-c Røyking

Røyking er strengt forbudt i/på alle fellesområder under tak og på takterrassen

3-d Hygiene/Renslighet

Det må ikke kastes mat på bakken/plener i sameiets område for å forbygge økende antall rotter og skadedyr.

3-e Mating av fugler

Det er ikke tillat å mate fugler fra terrasse eller i fellesområder.

3-f Aktiviteter på terrassesiden

Beboere må utvise varsomhet med aktiviteter som støy, lufting av tekstiler, lukter som grill og røyk og lignende på terrassesiden.

4. Sikkerhet

4-a Rømningsveier

Vindeltrappene er rømningsveier. På grunnplanet skal dørene være i lukket posisjon.

4-b Ytterdører.

Ytterdører til fellesområder skal alltid være låst. Det er **IKKE** tillatt å slippe inn ukjente.

4-c Manglende nøkkel

Ved tap av nøkkel og man er låst ute ring vaktselskapet NOKAS. Tlf.nr finnes på felles utgangsdører. Vaktselskapet krever ID og en sikkerhetssjekk før de kan låse opp.
Tjenesten er satt til en fast pris.

4-d Kameraovervåking

Garasjeanlegget er kameraovervåket ihht Datatilsynets regler for personvern.

4-e Gassbeholdere

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i garasjeanlegget/under bakkenivå.

5. Avfall

***5-a* Rot og skrot på fellesareal**

Unnlat å hensette søppel og annet skrot på felleareal og i garasjeanlegg. Det øker faren for brann og er til ulempe for alle.

5-b Spesialavfall

Spesialavfall legges i røde bokser i "bøttekottet" i kjelleren. Styret sørger for tømming.

6. Parkering

6-a Parkering

Seksjonseiere/leietakere har ikke anledning til å benytte gjesteparkeringen

6-b Sykkelparkering

Sykkelparkering i garasjen. Sykkelstativ ute på fellesområde.

7.Utvendige endringer

7-a Fasadeendringer og solavskjerming

Søknad for utvendige endringer/fasadendringer sendes til styret.

For utvendig solavskjerming tar man kontakt med styret for informasjon om vedta***k.***

V E D T E K T E R

FOR

SAMEIET WALDEMARS PARK II, org. nr. 996 684 237

Vedtektene er fastsatt i henhold til Lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-05)

Sist revidert på årsmøtet 15.03.22

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Waldemars Park II. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra Stavanger kommune, tinglyst 11. november 2011.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59, bnr. 1979 samt andel i Sameiet Waldemars Park Felles, som omfatter Felleseiendommen gnr. 59, bnr. 1967 og Garasjeeiendommen gnr. 59, bnr 235, alle i Stavanger kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en evt to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning med egen inngang. Tilleggsdelene består av parkeringsplass og bod i Garasjeeiendommen.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet (jfr vedlegg 1).

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en bolig av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.
Denne begrensingen gjelder ikke ved arv eller forskudd på arv.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd . Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilleggsdel(er). Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/sameiermøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flise legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/sameiermøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/sameiermøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

Sameiets parkeringsplasser inngår i Sameiet Waldemars Park Felles og reguleres i henhold til vedtektene for Sameiet Waldemars Park Felles (jfr vedlegg 2). Seksjonseierne skal benytte bruksenhetens tilleggsdel i Garasjeeiendommen. Gjesteparkering er tilgjengelig på oppmerket område i fellesområdet.

Gjesteparkering – gjelder for Waldemar Park Felles
Parkeringsplassene er forbeholdt kortidsgjester og skal derfor ikke benyttes av fastboende. Sameierne kan etter rimelig forhåndsvarsel besørge borttauing på seksjonseieres bekostning ved gjentatt ureglementert benyttelse av gjesteparkeringen. Ved behov for parkering lengre enn 48 timer ta kontakt med respektivt styre i WP eller WP2.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.

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

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

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

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Utgifter i forbindelse med kollektivt kabelTV dekkes pr. enhet.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på sameiermøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6-5 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av andel fellesgjeld
Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Sameiermøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Sameiermøte skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på sameiermøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Sameiermøtet

9-1 Sameiermøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Sameiermøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på sameiermøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet
(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til sameiermøte
(1) Styret innkaller til sameiermøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene sameiermøtet skal behandle. Skal sameiermøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker sameiermøtet skal behandle
(1) Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøtet sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i sameiermøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på sameiermøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på sameiermøte

(1) I sameiermøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på sameiermøtet

(1) Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiers bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanligforvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på sameiermøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever tilslutning fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

++++++++++

Nærværende vedtekter er godkjent på sameiermøte den 18.05.21

Vedlegg

1. Sameierbrøk
2. Vedtekter for Sameiet Waldemars Park Felles

Ref K7004 Stavanger kommune - org.nr. 964 965 226

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
EiendomsMegler 1 Prosjekt	
Adresse: Postboks 250 Forus	
Postnr.: 4066 Poststed: Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	59	1979		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985261784	Stokkaveien 21 AS	

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 14 OKT. 2013 S.nr. 10/14212 J.nr. 6012/10 Avd. KD Arkivkode 4.3.0 S9/1917

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	76	G	13	B	61		25				37				49			
2	B	80	G	14	B	63		26				38				50			
3	B	63	G	15	B	80		27				39				51			
4	B	50	G	16	B	103		28				40				52			
5	B	50	G	17	B	103	B	29				41				53			
6	B	63	G	18	B	80		30				42				54			
7	B	80	G	19	B	63		31				43				55			
8	B	76	G	20	B	61		32				44				56			
9	B	103		21	B	61		33				45				57			
10	B	80		22	B	63		34				46				58			
11	B	63		23	B	80		35				47				59			
12	B	61		24	B	103	B	36				48				60			

Sum tellere: 1766 = nevner: 1766

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	Utstederens underskrift

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET WALDEMARS PARK FELLES

SIST ENDRET I ÅRSMØTE 07.07.22

§ 1
Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet Waldemars Park Felles, heretter kalt "Sameiet".

Sameierne i Sameiet Waldemars Park Felles består av;

1. Sameiet Waldemars Park (eierseksjonssameiet etablert på gnr 59 bnr 1400) og
2. Sameiet Waldemars Park II (eierseksjonssameiet etablert på gnr 59 bnr 1979) ,

heretter sammen kalt "Sameierne". Sameierne eier og forvalter i fellesskap Felleseiendommen og Garasjeeiendommen (definert i § 2) i tingsrettslig sameie, med slike eierandeler og i henhold til de regler som fremgår av disse vedtekter.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen på boligområdet Waldemars Park, til beste for Sameierne og de enkelte seksjonseiere innenfor hver av disses eierseksjonssameier.

Med "Leilighetseiere" menes i disse vedtekter de som til enhver tid eier en seksjon i eierseksjonssameiet Sameiet Waldemars Park eller Waldemars Park II.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

§ 2
Hva Sameiet omfatter

2.1 Felleseiendommen

Sameiet Waldemars Park Felles eier Felleseiendommen. Med Felleseiendommen forstås utearealet beliggende på gnr 59 bnr 1967 i Stavanger kommune.

2.2 Garasjeeiendommen

Sameiet Waldemars Park Felles eier Garasjeeiendommen. Garasjeeiendommen er en egen avgrenset eiendom (anleggseiendom) med gnr 359 bnr 1 i Stavanger kommune. Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser, sykkelparkering og sportsboder med tilhørende adkomstareal, diverse tekniske rom, bøttekott og fellesareal, til bruk for Leielighetseierne.

BESKYTTET

Garasjeanlegget ligger hovedsakelig under bygningsmassen tilhørende Sameiet Waldemars Park II og delvis under Felleseiendommen, uten at eiendomsretten til grunnen under bygningsmassen tilhører Sameiet Waldemars Park II.

2.3 Sameierne og eierandel

Sameiere har følgende eierandel i henholdsvis Felleseiendommen og Garasjeeiendommen:

Sameier	**Eiendom**	**Sameieandel**
Sameiet Waldemars Park	Felleseiendommen	1/2
Sameiet Waldemars Park II	Felleseiendommen	1/2
Sameiet Waldemars Park	Garasjeeiendommen	1/4
Sameiet Waldemars Park II	Garasjeeiendommen	3/4

Hjemmelen til hhv Felleseiendommen og Garasjeeiendommen skal overføres til hver av Sameierne (dvs Sameiet Waldemars Park og Sameiet Waldemars Park II) i samsvar med de opplyste brøker.

§ 3
Fysisk bruk av Felleseiendommen

Felleseiendommen består av adkomstvei til parkeringsanlegget, 3 stk utomhus parkeringsplasser som markert på **Vedlegg 1**, gangveier, lekeareal, og annet uteareal, til felles bruk for Leilighetseierne. På Felleseiendommen er det også etablert 4 stk utomhus parkeringsplasser til eksklusiv bruk for Sameiet Waldemars Park. Disser er merket med rosa farge på **Vedlegg 1**. De øvrige utomhus parkeringsplassene på Felleseiendommen er reservert for gjesteparkering.

Sameiet kan etter rimelig forhåndsvarsel besørge borttauing på Leilighetseierens bekostning ved gjentatt ureglementert benyttelse av gjesteparkeringen.

Felleseiendommen kan benyttes av Leilighetseierne til adkomst, som uteplass og som rekreasjonsområde. Ingen av Sameierne eller Leilighetseierne har rett til å begrense de andre Sameiernes / Leilighetseiernes bruk av Felleseiendommen.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av felleseiendommen. Disse kan vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

BESKYTTET

§ 4
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Garasjeeiendommen består av sykkelparkering til felles bruk samt parkeringsplasser og boder til eksklusiv bruk for bestemte Leilighetseiere. Se vedlegg 2. Videre består Garasjeeiendommen av transportarealer til felles bruk.

Når det gjelder sykkelparkering har Sameiet Waldemars Park og Sameiet Waldemars Park II fått utpekt hvert sitt område på Garasjeeiendommen hvor Leilighetseiere i har rett til å parkere. Leilighetseiere i Sameiet Waldemars Park har sin felles sykkelparkering på det området som er markert rosa på **Vedlegg 2**. Sameiet Waldemars Park II har sin felles sykkelparkering på det området som er markert gult på **Vedlegg 2**.

Alle Leilighetseiere skal ha fri ferdsel gjennom Garasjeeiendommen til og fra sykkelparkering og andre felles områder. De Leilighetseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass og / eller sportsbod, skal ha fri ferdsel til denne / disse.

Sameieren og Leilighetseierne er kjent med at det ikke er noen parkeringsplasser til felles bruk på Garasjeeiendommen.

Styret kan kun endre på plassering av parkeringsplasser og boder dersom den / de berørte Leilighetseiere samtykker til dette.

Bruksrett til parkeringsplasser som er tilpasset funksjonshemmede kan styret midlertidig tildele Leilighetseiere som dokumenterer et behov pga. funksjonshemming hos seg selv eller sin husstand, uten samtykke av de Leilighetseiere dette gjelder, med mindre dette er av vesentlig ulempe for denne. Styret kan fastsette de nærmere vilkårene for en slik tildeling.

Gjesteparkering
Parkeringsplassene forbeholdes korttidsgjester og skal derfor ikke benyttes av fastboende. Sameiene kan etter rimelig forhåndsvarsel besørge borttauing på seksjonseiers bekostning ved gjentatt ureglementert benyttelse av gjesteparkeringen. Ved behov for lengre enn 48 timer, ta kontakt med respektivt styre i WP eller WPII.

En Leilighetseier kan med godkjenning fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass vedkommende disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan nekte godkjennelse dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte leilighetseier. Strøm betales etter målt forbruk. Ved etablering av ladepunkt er det er krav om at dette samsvarer med opplegg for fordelingsanlegg og at arbeider utføres av samme installatør.

En Leilighetseiere kan ikke henge opp skap, hyller eller lignende på sin eksklusive parkeringsplass uten styrets samtykke.

BESKYTTET

§ 5
Rettslig rådighet

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye/disponere over sin sameieandel. Dog kan Leilighetseiere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass leie ut denne, men kun til andre Leilighetseiere. Utleie kan ikke skje for mer enn 2 år av gangen, men leieavtale kan fornyes. Styret skal gis skriftlig melding om utleie før leieavtalen trer i kraft.

En Leilighetseiere overdra sin eksklusive bruksrett til parkeringsplass sammen med overdragelse av sin Leilighetsseksjon. En Leilighetseiere kan også overdra sin eksklusive bruksrett til parkeringsplass til andre Leilighetseiere i enten Sameiet Waldemars Park eller Sameiet Waldemars Park II , uten å samtidig overdra sin Leilighetsseksjon. Eksklusiv bruksrett til boder kan kun overdras sammen med den tilknyttede Leilighetsseksjon.

Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 6
Styret

Sameiets styre består av 6 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med 3 medlemmer. Sameiets styre består til enhver tid av styremedlemmene i respektive styrene i Sameiet Waldemars Park og Sameiet Waldemars Park II. Styreleder velges separat, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

§ 7
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere Sameierne på samme måte som styret.

BESKYTTET

§ 8
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Felleseiendommen og Garasjeeiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak truffet i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

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

§ 9
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Begge Sameiere, representert ved deres styrer, har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet Waldemars Park rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære årsmøtene hos Sameierne forut for sameiermøtet i Sameiet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1) styrets årsberetning
2) styrets regnskap
3) valg av styre og revisor
4) budsjett for kommende år
5) årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

BESKYTTET

§ 10
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 9.

§ 11
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøk. Hver sameier stemmer for sin andel i Sameiet. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres forslaget ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går vesentlig ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes / Leilighetseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn ti prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 13.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning. Videre vil et vedtak som berører eller fratar en Leilighetseier hans eksklusive rett til parkeringsplass, ikke være gyldig med mindre den berørte Leilighetseier samtykker eller vedtaket er i henhold til § 4 i disse vedtektene.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie / Leilighetseierne og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle eierseksjonssameiet har fattet.

BESKYTTET

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret er ansvarlig for at Felleseiendommen og Garasjeeiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold. Vedlikeholdsprogrammet for Felleseiendommen og Garasjeeiendommen skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Innkreving av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier, som igjen plikter å sørge for å innkreve utgiftene fra andelseierne i hvert av Sameiernes eierseksjonssameiet.

§ 13
Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Felleseiendommen fordeles med 50 % på Sameiet Waldemars Park og 50 % på Sameiet Waldemars Park II.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen fordeles med 25 % på Sameiet Waldemars Park og 75 % på Sameiet Waldemars Park II.

Som felleskostnad anses bl.a.:

a) forsikring
b) kostnader til drift, vedlikehold av og påkostninger
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
d) strøm

§ 14
Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne i henhold til fordelingen fastslått ovenfor og i henhold til slike nærmere rutiner som Sameierne måtte bli enige om på sameiemøtet. Dersom en av Sameierne dekker kostnader ovenfor tredjemenn / leverandører som skal være gjenstand for fordeling mellom Sameierne etter § 13 eller vedtak truffet på sameiemøte, har vedkommende Sameier rett til å kreve refusjon fra den annen Sameier for den del som denne Sameier svarer for i henhold til disse vedtekter og sameiemøtets vedtak forutsatt at kostnadene er skriftlig avtalt på forhånd.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hvert kvartal forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med

BESKYTTET

rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

§15
Ansvar utad

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

§16
Forsikring

Eiendommene skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikringen tegnes og at forsikringspremien betales.

++++++++++++++++++++++

For Sameiet Waldemar's Park

Navn: Stina Hodne
Dato: 18/2-19
Signatur: Stina Hodne
Tittel: Styreleder

Navn: Gunnar Mannes
Dato: 18/2-19
Signatur: Gunnar Mannes
Tittel: Styremedlem

Navn: Anne Hovda
Dato: 18.02.19
Signatur: Anne Hovda
Tittel: Styremedlem

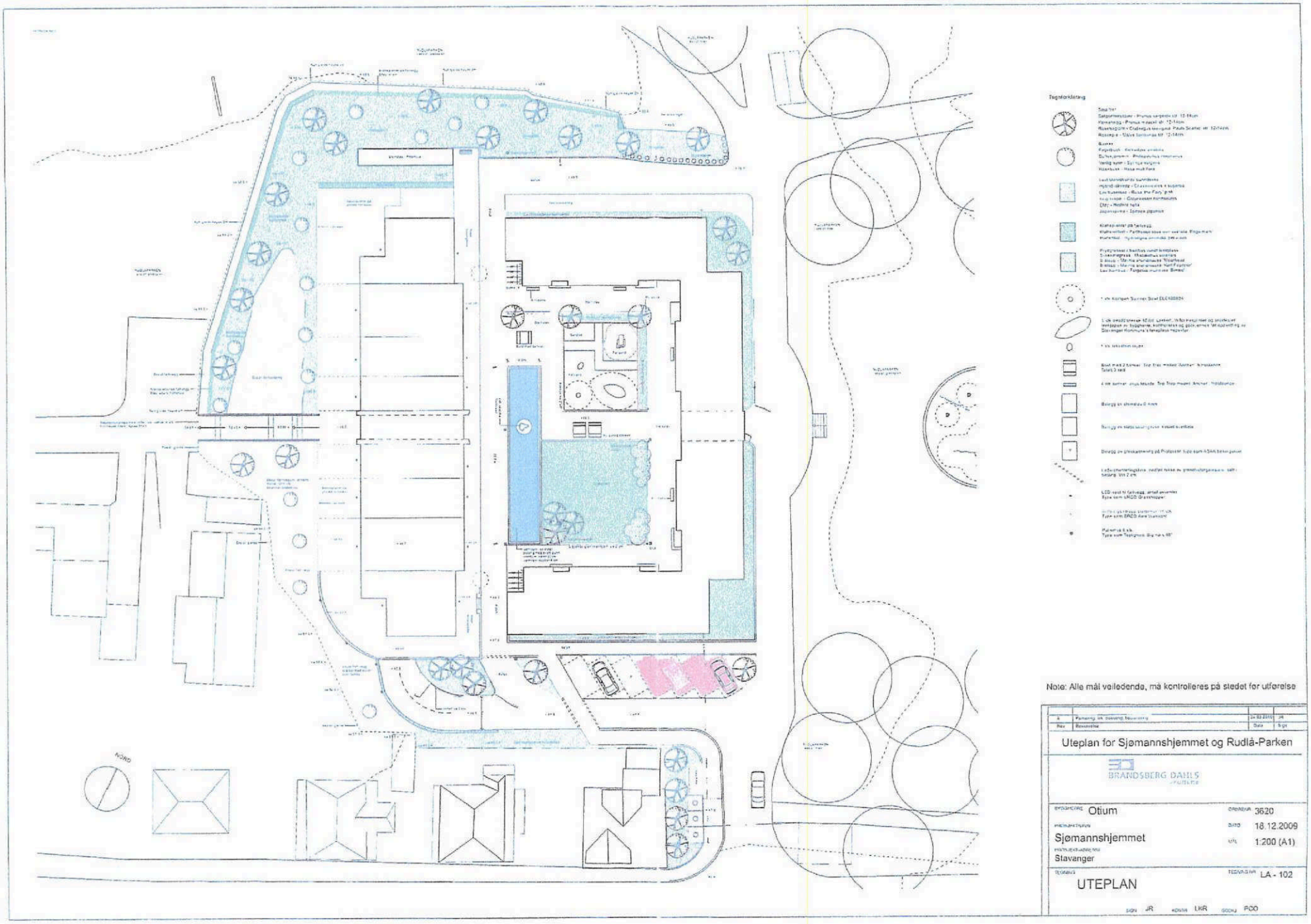
For Sameiet Waldemar's Park II

Navn: Bjarne Emil Gilje
Dato: 18.02.2019
Signatur: Bjarne Emil Gilje
Tittel: Styreleder

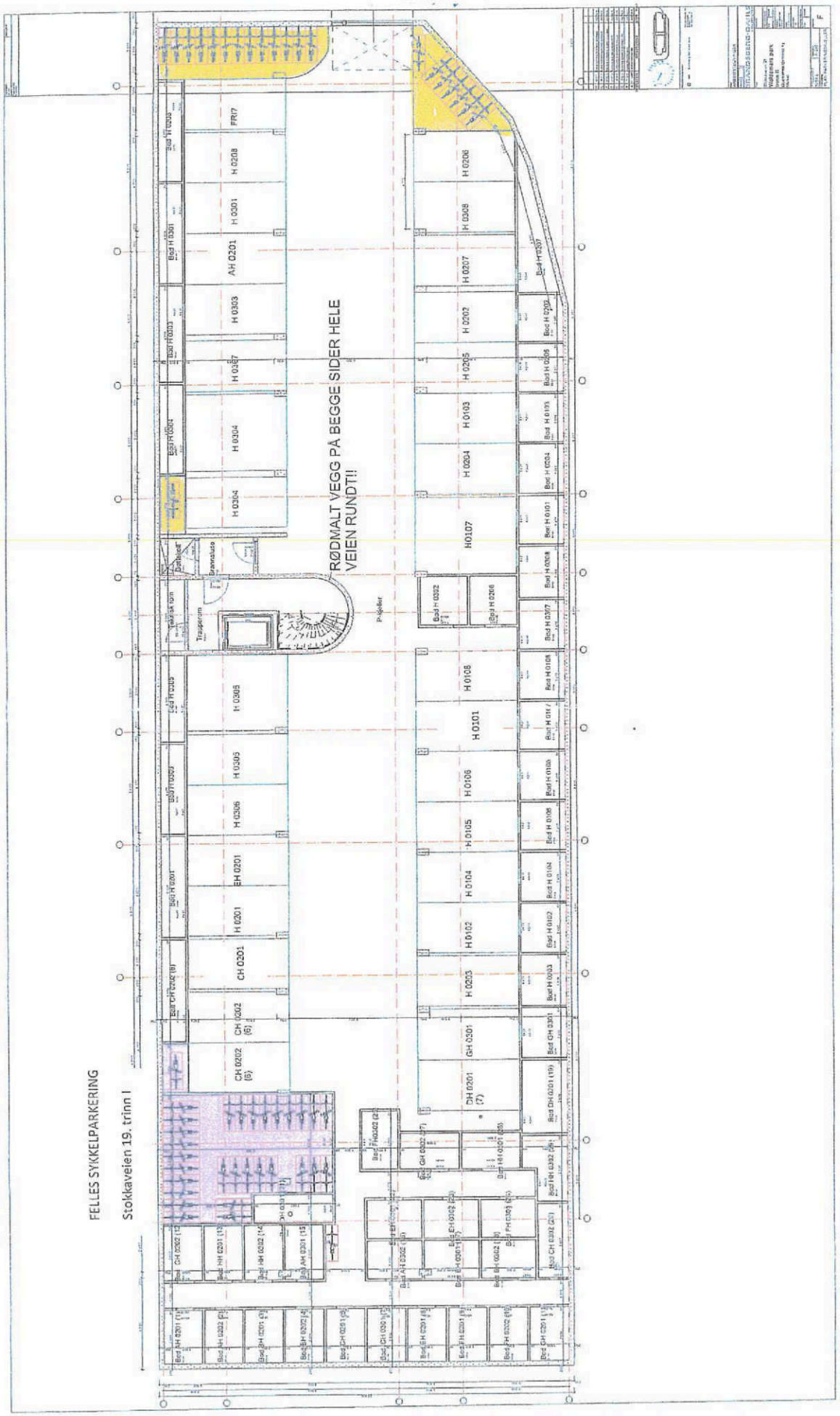
Navn: Eva Rognøy
Dato: [illegible]
Signatur: 18/2-19
Tittel: Styremedlem

Navn: Sissel Flister
Dato: 18/2-19
Signatur: Sissel Flister
Tittel: Styremedlem

VEDLEGG I


NORD
Tegnforklaring
Note: Alle mål veiledende, må kontrolleres på stedet før utførelse
Uteplan for Sjømannshjemmet og Rudlå-Parken
BRANDSBERG DAHLS
Otium
3620
18.12.2009
Sjømannshjemmet
1:200 (A1)
Stavanger
UTEPLAN
LA - 102
JR
LKR
POO

VEDLEGG II


RØDMALT VEGG PÅ BEGGE SIDER HELE VEIEN RUNDT!!
FELLES SYKKELPARKERING
Stokkaveien 19. trinn I

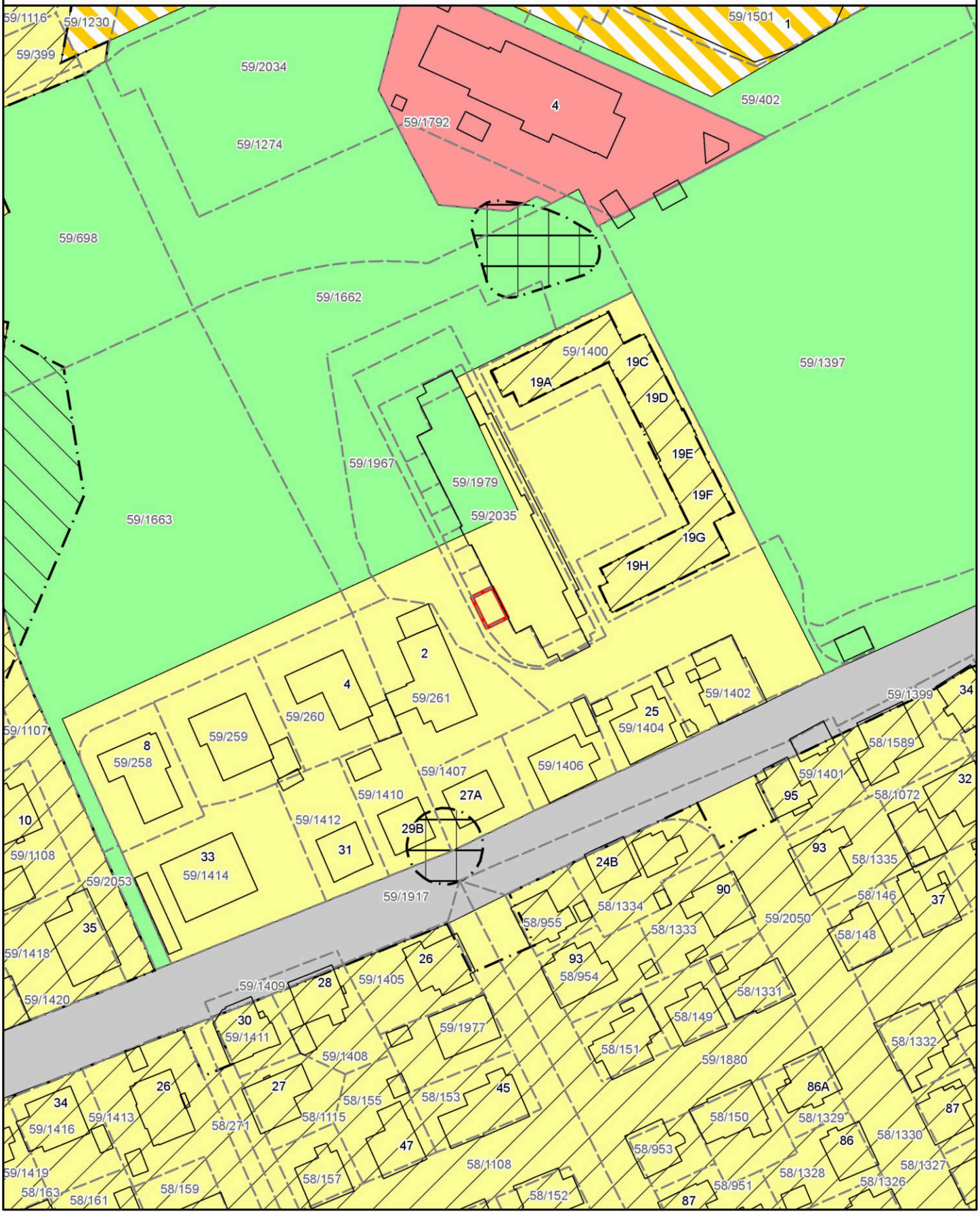
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1979/0/7
Dato: 2025-11-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



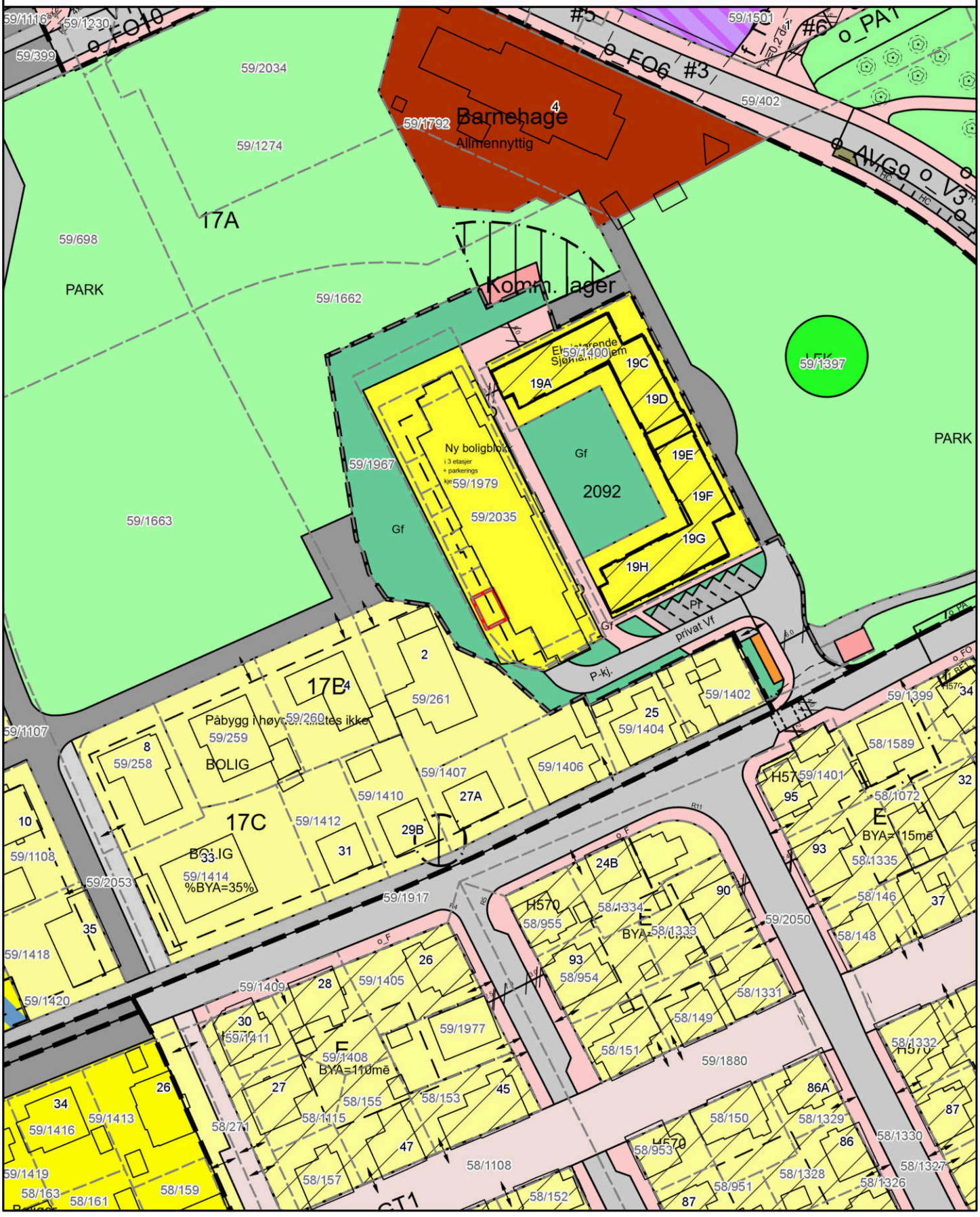
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1979/0/7
Dato: 2025-11-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2092
Ikrafttredelsesdato: 12.11.2007

Stavanger kommune

N



Reguleringsbestemmelser for
Plan 2092, Sjømannshjemmet på Rudlå, Eiganes og Våland bydel
Utarbeidet av Brandsberg-Dahl Arkitektkontor AS
Datert 20.10.2006, sist revidert Kultur og byutvikling 30.08.2007

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 12.11.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Justert § 5.12, 6, 8 , 9 og 10 i henhold til byplansjefens vedtak av 23.12.2011 i medhold av PBL 2008 § 12-14.

§ 1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av boligblokk med tilhørende anlegg og å regulere sjømannshjemmet til boligformål og spesialområde bevaring.

§ 2 Krav til søknad om byggetillatelse

Utomhusplan

Det skal utarbeides utomhusplan i målestokk 1: 200 for alle fellesarealer og ubebygde deler av tomta. Planen skal vise terrengbearbeiding, trapper, murer, materialbruk, beplantning, belysning, skilt, gatemøbler, lekeutstyr og andre faste elementer. Det må legges vekt på at det nye tilpasses eksisterende forhold og strøkets karakter. Felles grøntareal mot nord-vest skal danne en naturlig overgang og henge sammen med tilgrensende friarealer. Planen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Søknad om rammetillatelse skal inneholde snitt/fasader som viser plassering av ny bebyggelse i terreng og sett i forhold til nabobebyggelse og bearbeiding av terreng.

§ 3 Rekkefølgetiltak

§ 3.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for boligblokk skal alle gangveier og atkomstvei fra Stokkaveien og inn til p-kjeller og felles parkering være ferdig opparbeidet.

§ 3.2 Felles lek skal være ferdigstilt før den første boligen kan tas i bruk.

§ 3.3 Skrenten ned mot det gamle steinlageret må sikres på tilfredstillende måte i både anleggsperioden og innen ny bebyggelse tas i bruk.

§ 3.4 Grøntområder og beplantning skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at 2/3 av leilighetene er tatt i bruk.

§ 3.5 Grunnforhold skal dokumenteres i forbindelse med rammetillatelse. Eventuelle tiltak eller masseutskifting skal være gjennomført før bebyggelsen tas i bruk. Tiltak for å sikre tilfredstillende radonnivå i boliger skal utredes dersom det påvises for høye radonmålinger.

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 For tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

§ 4.2 Det skal stilles høye krav til estetisk utforming og utførelse av bygninger og utendørsanlegg.

§ 4.3 Gatemøbler, lysarmaturer, skilter med mer skal være utformet i overenstemmelse med områdets arkitektoniske uttrykk.

§ 4.4 Fellesområdene skal være av god kvalitet og tilrettelagt for allsidig bruk.

§ 4.5 Areal regulert til avkjørsel og felles gangveg på inngangside av nybygget, skal opparbeides med hard overflate av god kvalitet som sikrer fremkommelighet for rullestolbrukere, utrykningskjøretøyer og annen nødvendig transport.

§ 5 Byggeområder

§ 5.1 Området skal bebygges med en boligblokk med inntil 25 boenheter.

§ 5.2 Alle boliger skal ha atkomst til minimum 10 m2 privat uteareal i tilknytning til boenheten.

§ 5.3 Alle leiligheter skal ha lys fra minimum 2 himmelretninger/være gjennomgående.

§ 5.4 Største tillatte T-BRA for nybygget = 2100 m2 eksklusiv parkeringskjeller.

§ 5.5 For 3. etasje tillates det et største bruksareal T-BRA på 800 m2.
For 2. etasje tillates det et største bruksareal T-BRA på 700 m2.
For 1. etasje tillates det et største bruksareal T-BRA på 600 m2.

§ 5.6 Maks tillatt gesimshøyde for boligblokken er kote 59.5

§ 5.7 Takoppbygg over heishus-/sjakt tillates oppført inntil 1 m over gesimshøyde.

§ 5.8 Boligblokken skal oppføres med flatt tak.

§ 5.9 Det tillates oppført balkonger på gavlvegg mot nord-vest utenfor bygningens fasadeliv.

§ 5.10 Det tillates oppført takterrasse på nybygget. Takterrassen skal langs boligblokkens lengste fasader være inntrukket min. 1,5 meter fra yttervegger. Nødvendig heis-/trapperom opp til takterrassen tillates oppført til maks kote 62.

§ 5.11 Det skal etableres gjennomgang i midten av boligblokken fra atkomstside ut til felles grønt mot sør-vest.

§ 5.12 All privat parkering for bebyggelsen skal etableres i parkeringskjeller.
Det skal etableres 1 parkeringsplass per boenhet i tillegg til 5 parkeringsplasser som skal kompensere for tapte parkeringsplasser utendørs. 10 % av parkeringsplassene skal være HC-parkeringsplasser. Det kan etableres 7 parkeringsplasser utendørs ved nedkjørsel til p-kjeller.
Det skal etableres låsbar oppbevaringsplass til minimum 1 sykkel per boenhet.
Dekke over parkeringskjeller som ligger utenfor bygningene skal dimensjoneres slik at det tåler vanlig bruk, dvs. hageopparbeidelse, beplantning, lekeutstyr og normalt vedlikehold.

Universell utforming:
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn både utendørs og innendørs.

§ 6 Hensynssoner

Bevaring av bygninger
Riving tillates ikke. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares.
Tilbygg eller ombygging tillates ikke. I den grad opprinnelig eksteriør er endret, skal det ved eventuell fornyelse og reperasjon så langt som mulig tilbakeføres til opprinnelig utseende. Søknad om rammetillatelse skal forelegges byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes.

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

§ 7 Kvartalslekeplass

Før rammetillatelse gis skal Lekeplassnormens krav til kvartalslekeplass være sikret opparbeidet i et nærliggende område. Det skal foreligge en plan godkjent av kommunen for hvor kvartalslekeplassen skal plasseres og hvordan den skal opparbeides. Eventuelt kan det foreligge en plan over hvordan eksisterende kvartalslekeplass og balløkke skal oppgraderes i tilliggende parkområde. Kvartaleslekeplassen kan eventuelt også betjene andre byggeområder i samsvar med lekeplassnormen.

Før boligene kan tas i bruk skal kvartalslekeplassen for disse være ferdig opparbeidet.

§ 8 Renovasjonsanlegg

Det skal etableres nedgravde avfallsbeholdere for samtlige boenheter iht kommunal norm. En samlet stasjon for disse skal etableres ved atkomstveg som vist på plankartet. Renovasjonsamlegg er felles for eiendommene gnr/bnr 59/1400 og 1662.

§ 9 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal er felles for eiendommene gnr/bnr 59/1400 og 1662.
Innenfor områdene skal det etableres sandlekeplasser iht Lekeplassnormen for Stavanger kommune. Maks 100 m2 lekeareal skal etableres innenfor gårdstunet og min 200 m2 skal etableres i planens nord-ende ut mot friområdet.

§ 10 Samferdselsanlegg

Parkeringsplasser, inkludert parkering under terreng, gangveg/gangareal samt privat vei og fortau langs denne er felles for eiendommene gnr/bnr 59/1400 og 1662.
Veiforbindelsen fra Stokkaveien og fortau langs denne er offentlig.
Adkomst til Stokkaveien 23 kan etableres som vist på plankartet.

Utskriftsdato **19.11.2025**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	59	**Bruksnr**	1979	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	7
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Midlertidige forbud	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner over bakken	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner	Reguleringsplaner i vannsøylen
Kommunedelplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid
Reguleringsplaner under bakken	Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner	Kommuneplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Delarealer	
Areal	29.57 kvm
Omrnavn	B91
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2092
Navn	Sjømannshjemmet på Rudlå

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/12/2007 00:00:00
Bestemmelser	2092 bestemmelser.pdf

Delarealer

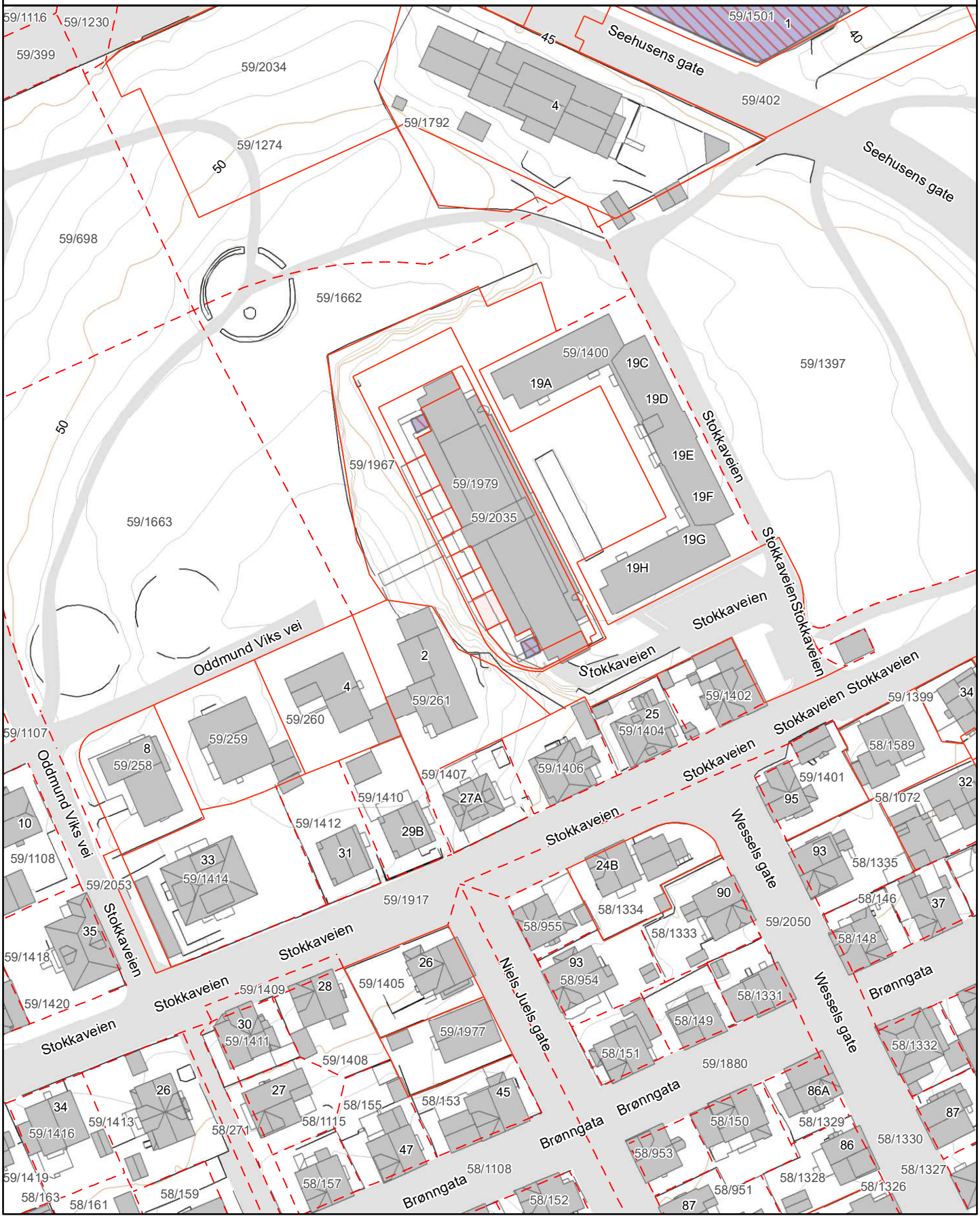
Areal	29.57 kvm
Feltnavn	BB
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokker

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1979/0/7
Dato: 2025-11-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

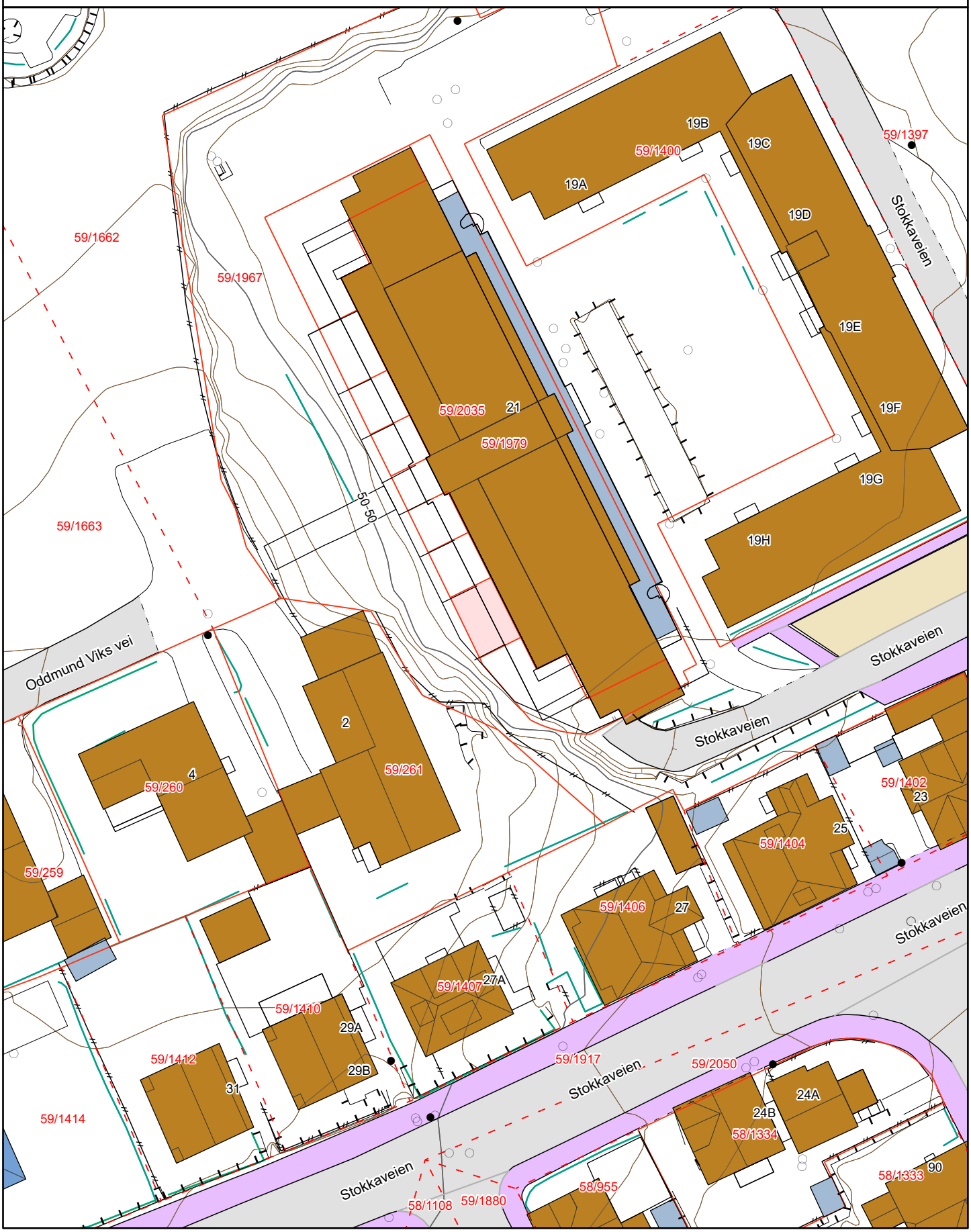
N



Oversiktskart

Adresse: **Stokkaveien 21, 4024 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/1979/0/7**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 30 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025



Matrikkelkart

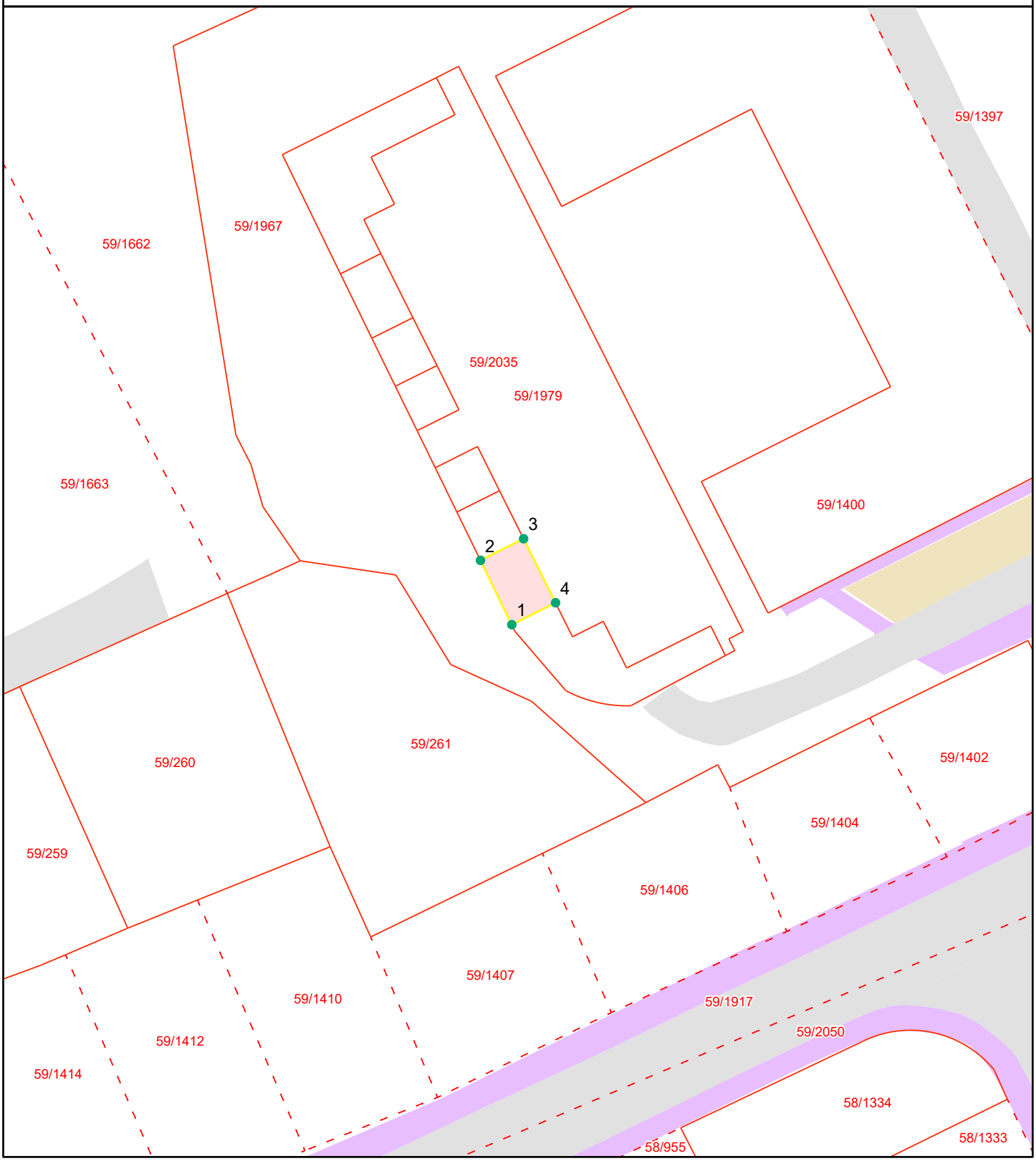
Adresse: **Stokkaveien 21, 4024 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/59/1979/0/7**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 30 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.11.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 30 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541440.12	311434.63	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.62	0
2	6541446.05	311431.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.46	0
3	6541448.04	311435.72	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.62	0
4	6541442.14	311438.67	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.53	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	20.11.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	1979	Fnr:	0	Snr:	7
Adresse:	Stokkaveien 21						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	59/1967
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	4760

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

20.08.2025 Terminfaktura Kr 4760 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1128,44
TØMMING NEDG.CONT.							Kr 851,18
FASTDEL VANN	88	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 536,36
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	132	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 622,38
FASTDEL AVLØP	88	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 733,7
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	132	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 888,03

Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Brandsberg-Dahls Arkitekter AS
Engelsminnegata 16 A

4008 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
	KMY-09/264-42	42561/12	03.07.2012

GNR/BNR 59/1979 NYBYGG BLOKK I 3 ETG. + P - KJELLER - VEDTAK OM FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 59/1979
Byggestedsadresse: Stokkaveien 21,
Tiltakshaver: Stokkaveien 21 A

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 26.02.2009 sak 207/09 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

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

Ferdigattest erstatter tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Brandsberg-Dahls Arkitekter AS
Engelsminnegata 16 A

4008 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-09/264-34	BYG 59/1967	71381/10	13.12.2010

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.: 59/1967
Byggestedsadresse: Stokkaveien 21

Tiltakshaver: Stokkaveien 21 A
Tiltakets art: NYBYGG BLOKK I 3 ETG. + P - KJELLER

Vi gir herved midlertidig brukstillatelse til NYBYGG BLOKK I 3 ETG. + P - KJELLER utført i henhold til tillatelse av 26.02.2009 sak 207/09. Brukstillatelsen gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, tredje ledd.

Før vi kan utskrive ferdigattest må følgende arbeider utføres:

1. Hovedtrapp i trapperom har en utforming som ikke er i overensstemmelse med krav i TEK/REN § 7-41.3 og 10-51. Det bes dokumentert at trappeutformingen ivaretar funksjonskravene til sikkerhet i bruk og brukbarhet jfr TEK/REN § 7-4 og 10-5.
2. Alternativ rømningsvei fra garasje går gjennom garasjeport uten ekstra åpning. Det bes dokumentert at rømningssikkerheten er i varetatt.

Påpekte mangler bes dokumentert innen 01.02.2011.
Send inn skriftlig melding/dokumentasjon samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at vi kan utstede ferdigattest. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi til:
Stokkaveien 21 A, Petroleumsveien 8, 4033 STAVANGER

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 19.11.2025 15:40

Eiendom 1103-59/1979/0/7

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	11.01.2011	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	1979	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	7	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Stokkaveien 21	4024 Stavanger	Bjergsted	Kampen	Domkirken og St. Petri

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.01.2011	Seksjonering	1103-59/1979	Mottaker	21
		1103-59/1967	Berørt	0
		1103-59/1979	Mottaker	21,9
		1103-59/1979	Mottaker	19,9
		1103-59/1979	Mottaker	19,6
		1103-59/1979	Mottaker	29,6
		1103-59/1979	Avgiver	-335,7
		1103-59/1979	Mottaker	111,1
		1103-59/1979	Etablert/Endret	0
		1103-59/1979	Mottaker	27,8
		1103-59/1979	Mottaker	84,7
04.02.2014	Annen forretningstype	1103-59/1979	Avgiver	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Bygningsnr	300089628			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Ferdigattest			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	28.04.2009	Areal, bolig (bruk/brutto)	1964/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	24	Areal, totalt (bruk/brutto)	1964/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	1/	Har heis	Ja

Bruksenheter

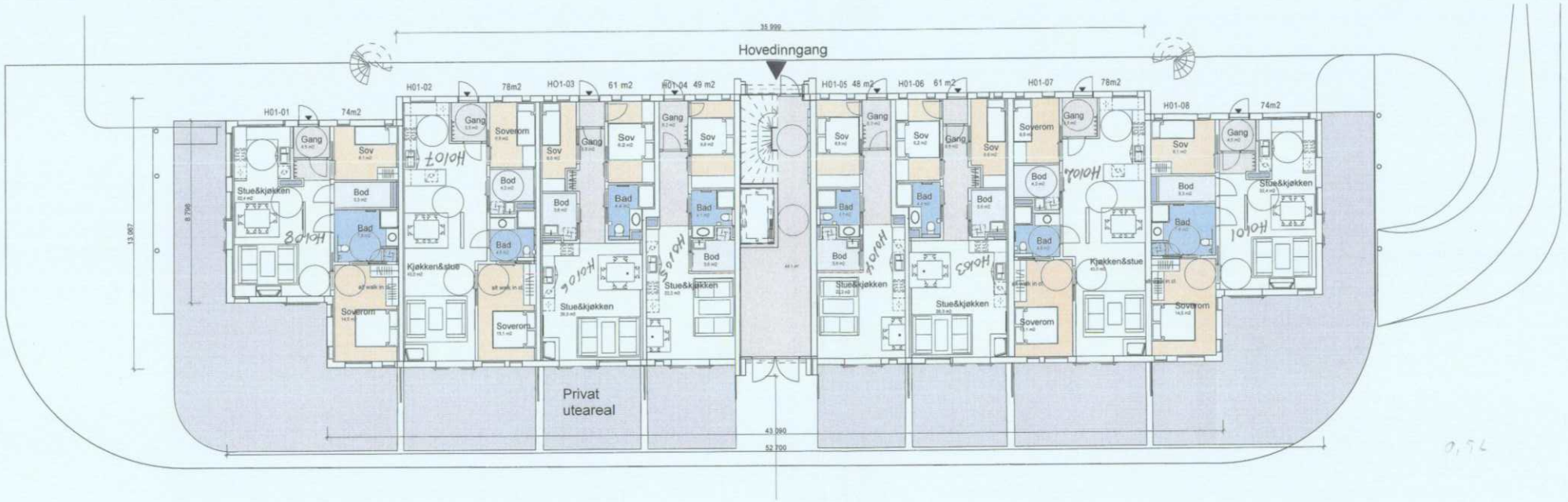
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0106		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0107		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0108		Hovedetasje	74	3	1	1	Kjøkken

H0201	Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0208	Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	101	4	1	2	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0308	Hovedetasje	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	601/0	0/0	601/0
H02	Hovedetasje	8	658/0	0/0	658/0
H03	Hovedetasje	8	658/0	0/0	658/0
H04	Hovedetasje	0	47/0	0/0	47/0

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 DES. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Sjømannshjemmets nye blokk; "Havfruen"

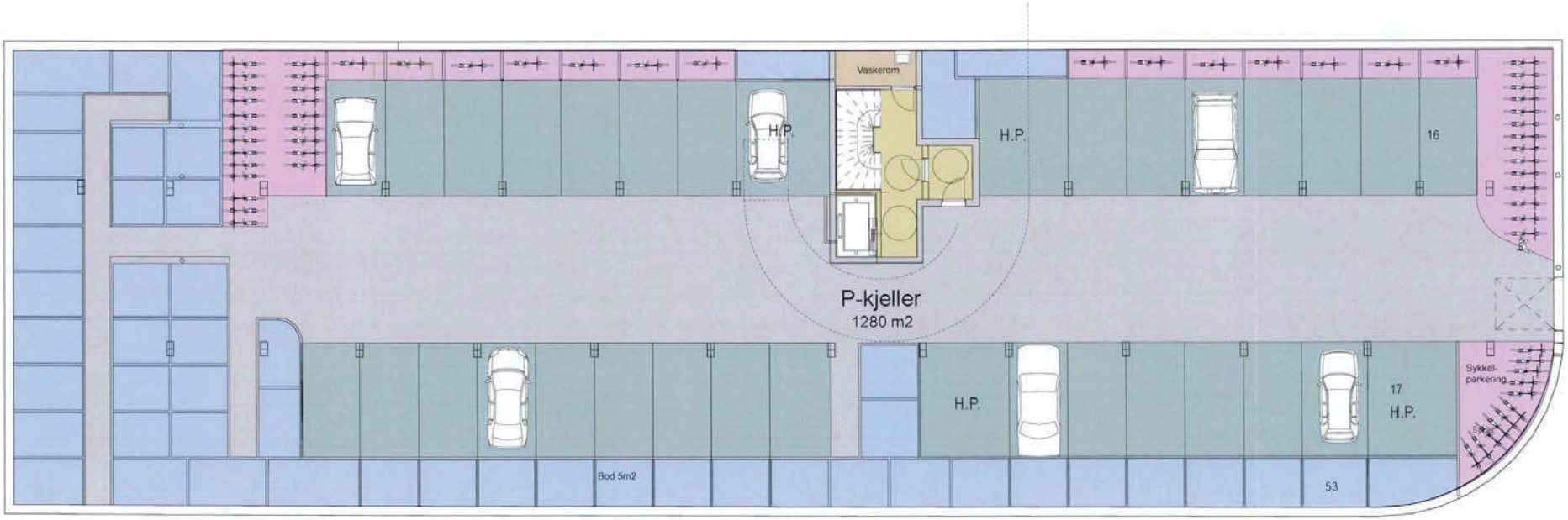
Plan 1.etasje 1:200

12.12.08

Brandsberg-Dahls Arkitekter
Engelsminneg. 16a 4008 Stavanger
Tlf: + 47 51 91 11 00 Faks: + 47 51 91 11 01 Epost: lkrd@bda.no www.bda.no

E2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 DES. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Sjømannshjemmets nye blokk; "Havfruen"

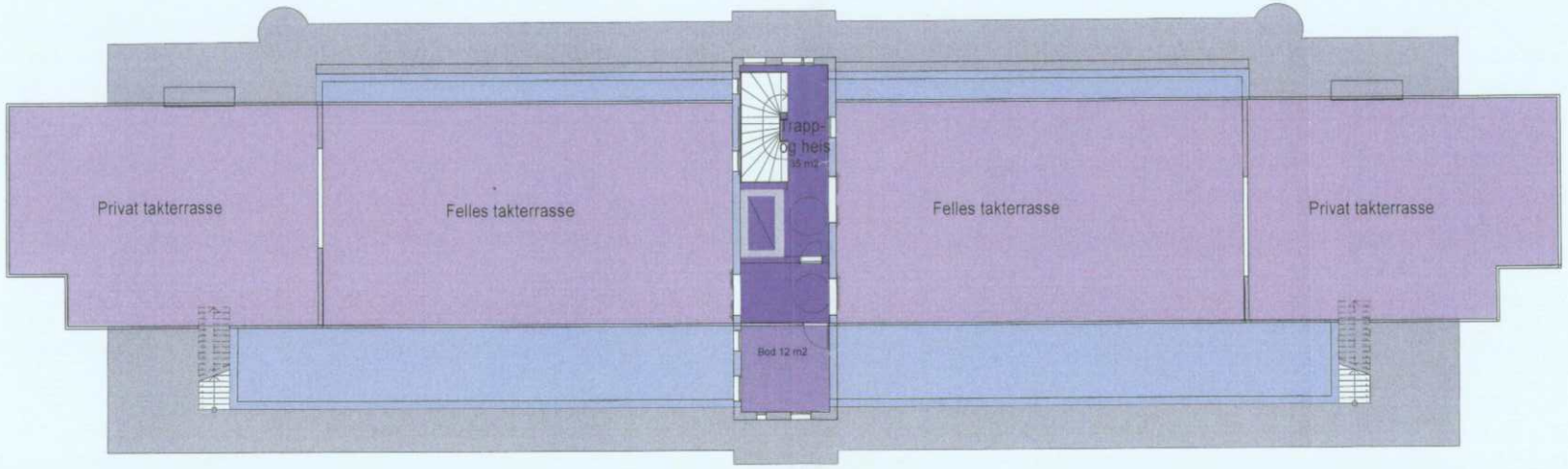
Plan kjeller 1:200

12.12.08

Brandsberg-Dahls Arkitekter
Engelsminneg. 16a 4008 Stavanger
Tlf: + 47 51 91 11 00 Faks: + 47 51 91 11 01 Epost: lkrd@bda.no www.bda.no

E1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 22 DES. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





Sjømannshjemmets nye blokk; "Havfruen"

Plan takterrasse 1:200

12.12.08

Brandsberg-Dahls Arkitekter
Engelsminneg. 16a 4008 Stavanger
Tlf: + 47 51 91 11 00 Faks: + 47 51 91 11 01 Epost: lkrd@bda.no www.bda.no

E5

10/11217

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601024589
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
191071	HÅLAND MORTEN		KOLHEISVINGEN 6 A, 4034 STAVANGER
985261784	STOKKAVEIEN 21 AS		Postboks 351, 4067 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	59	1979

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	59	1979	0	1	76 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	2	80 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	3	63 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	4	50 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	5	50 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	6	63 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	7	80 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	8	76 / 1766	Boligseksjon	Nei	Ja
1103	59	1979	0	9	103 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	10	80 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	11	63 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	12	61 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	13	61 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	14	63 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	15	80 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	16	103 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	17	103 / 1766	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	1979	0	18	80 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	59	1979	0	19	63 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	20	61 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	21	61 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	22	63 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	23	80 / 1766	Boligseksjon	Nei	Nei
1103	59	1979	0	24	103 / 1766	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

TINGLYST
DOKUMENTNR. 21885
11 JAN. 2011
STATENS KARTVERK
Marianne Furst

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
EiendomsMegler 1 Prosjekt	Tinglyst 11.01.2011 dokumentnr. 21885
Adresse: Postboks 250 Forus	
Postnr. / Poststed: 4066 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	59	1979		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985261784	Stokkaveien 21 AS	

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 14 JAN. 2011 S.nr. 10/12117 J.nr. 600.12/10 Avd. KB Arkivkode: 36 59/1967

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	76	G	13	B	61		25				37				49			
2	B	80	G	14	B	63		26				38				50			
3	B	63	G	15	B	80		27				39				51			
4	B	50	G	16	B	103		28				40				52			
5	B	50	G	17	B	103	B	29				41				53			
6	B	63	G	18	B	80		30				42				54			
7	B	80	G	19	B	63		31				43				55			
8	B	76	G	20	B	61		32				44				56			
9	B	103		21	B	61		33				45				57			
10	B	80		22	B	63		34				46				58			
11	B	63		23	B	80		35				47				59			
12	B	61		24	B	103	B	36				48				60			

Sum tellere:	1766	= nevner:	1766

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	Utstederens underskrift

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 avgrensing 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 fastslått 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, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Fornes 11/10-2010	(MORTEN HÅLAND) i. h. t. fullmakt	

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
EiendomsMegler 1 Prosjekt	Tinglyst 11.01.2011 dokumentnr. 21885
Adresse: Postboks 250 Forus	
Postnr. / Poststed: 4066 Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. / Ref. nr.	

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	59	1979		

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet
Dato: 14 OKT. 2010
S.nr. 10/12117 J.nr. 600/12/10
Avd. ICB Arkivkode 36 59/1967

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985261784	Stokkaveien 21 AS	

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	76	G	13	B	61		25				37				49			
2	B	80	G	14	B	63		26				38				50			
3	B	63	G	15	B	80		27				39				51			
4	B	50	G	16	B	103		28				40				52			
5	B	50	G	17	B	103	B	29				41				53			
6	B	63	G	18	B	80		30				42				54			
7	B	80	G	19	B	63		31				43				55			
8	B	76	G	20	B	61		32				44				56			
9	B	103		21	B	61		33				45				57			
10	B	80		22	B	63		34				46				58			
11	B	63		23	B	80		35				47				59			
12	B	61		24	B	103	B	36				48				60			

Sum tellere: 1766 = nevner: 1766

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	Utstederens underskrift

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
59	1979			Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
07.01.2011	May-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 14 OKT. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal 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.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

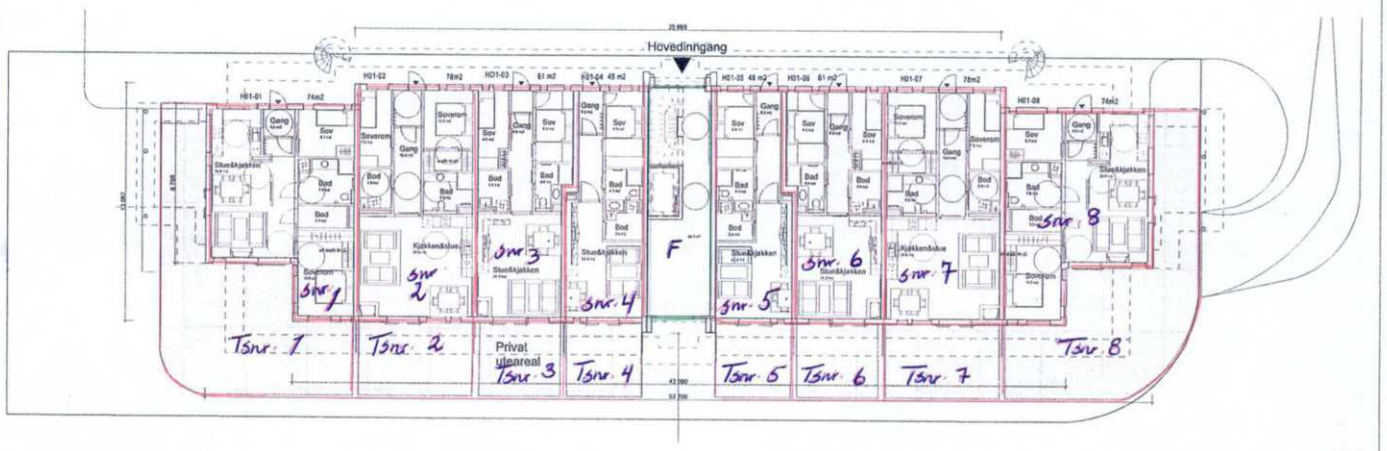
Tinglyst 11.01.2011
dokumentnr. 21885

Dato	Utstederens underskrift

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 1979

Vedlegg 5 av 13





1103 - Gnr. 59 Bnr. 1974

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 14 OKT. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

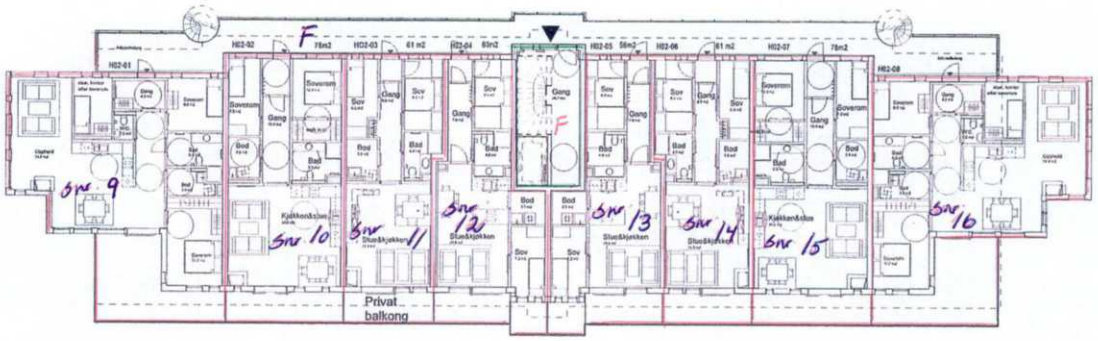
Sjømannshjemmets nye blokk; "Havfruen"

Plan 1.etasje 1:200

06.02.09

Brandsberg-Dahls Arkitekter
Engelsminneg. 16a 4008 Stavanger
Tlf: + 47 51 91 11 00 Faks: + 47 51 91 11 01 Epost: lkrd@bda.no www.bda.no

1) av 13



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 14 OKT. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

1103 - gnr. 58, bnr. 174

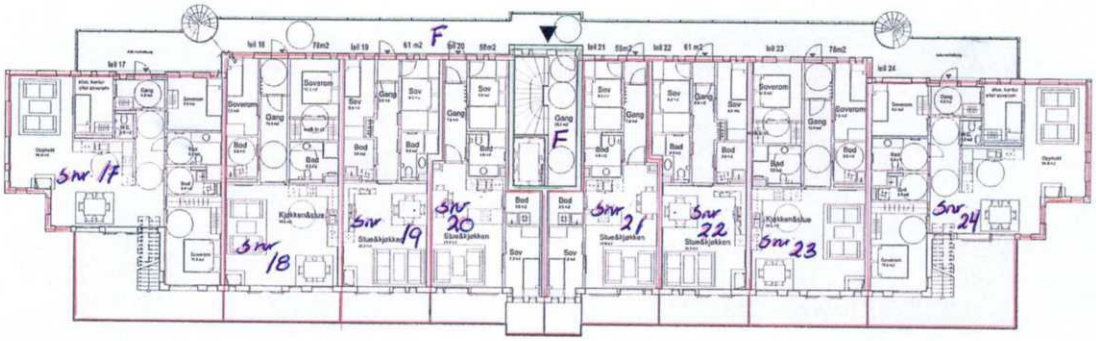
Sjømannshjemmets nye blokk; "Havfruen"

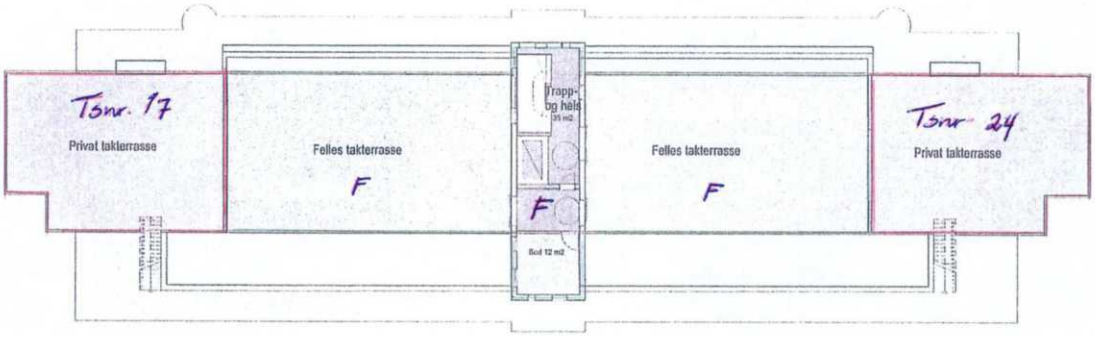
Plan 2.etasje 1:200

06.02.09

Brandsberg-Dahls Arkitekter
Engelsminneg. 16a 4008 Stavanger
Tlf: + 47 51 91 11 00 Faks: + 47 51 91 11 01 Epost: lkrd@bda.no www.bda.no

2) av 13


F
F
Gang
Bod
Sov
Soverom
Kjøkken/stue
Stue/kjøkken
Gang
Bad
Bod
Sov
Soverom
Kjøkken/stue
Stue/kjøkken
Gang
Bad
Bod
Sov
Soverom
Kjøkken/stue
Stue/kjøkken
Gang
Bad
Bod
Sov
Soverom
Kjøkken/stue
Gang
Bad
Bod
Sov
Soverom
Gang
Bad
Bod
Sov
Soverom
Gang
Bad
Bod
Sov
Soverom



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 14 OKT. 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

1103 - gnr. 59, bnr. 1974

Sammenslåing av bnr. 13; "Havrum"

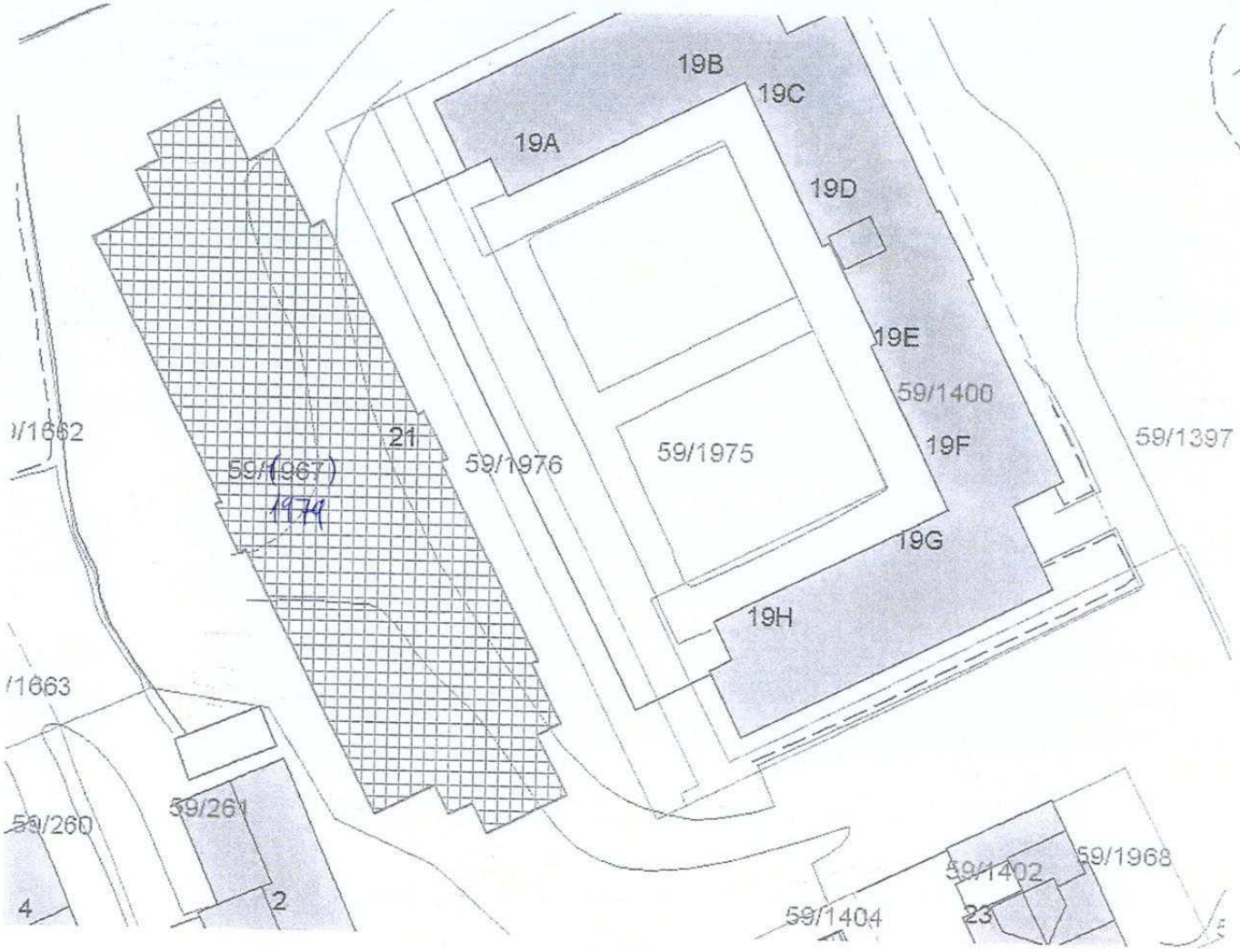
Plan takterrasse 1:200

06.02.09

Brandsberg-Dahls Arkitekter
Engelsminneg. 16a 4008 Stavanger
Tlf: + 47 51 91 11 00 Faks: + 47 51 91 11 01 Epost: lkrd@bda.no www.bda.no

4) av 13

5

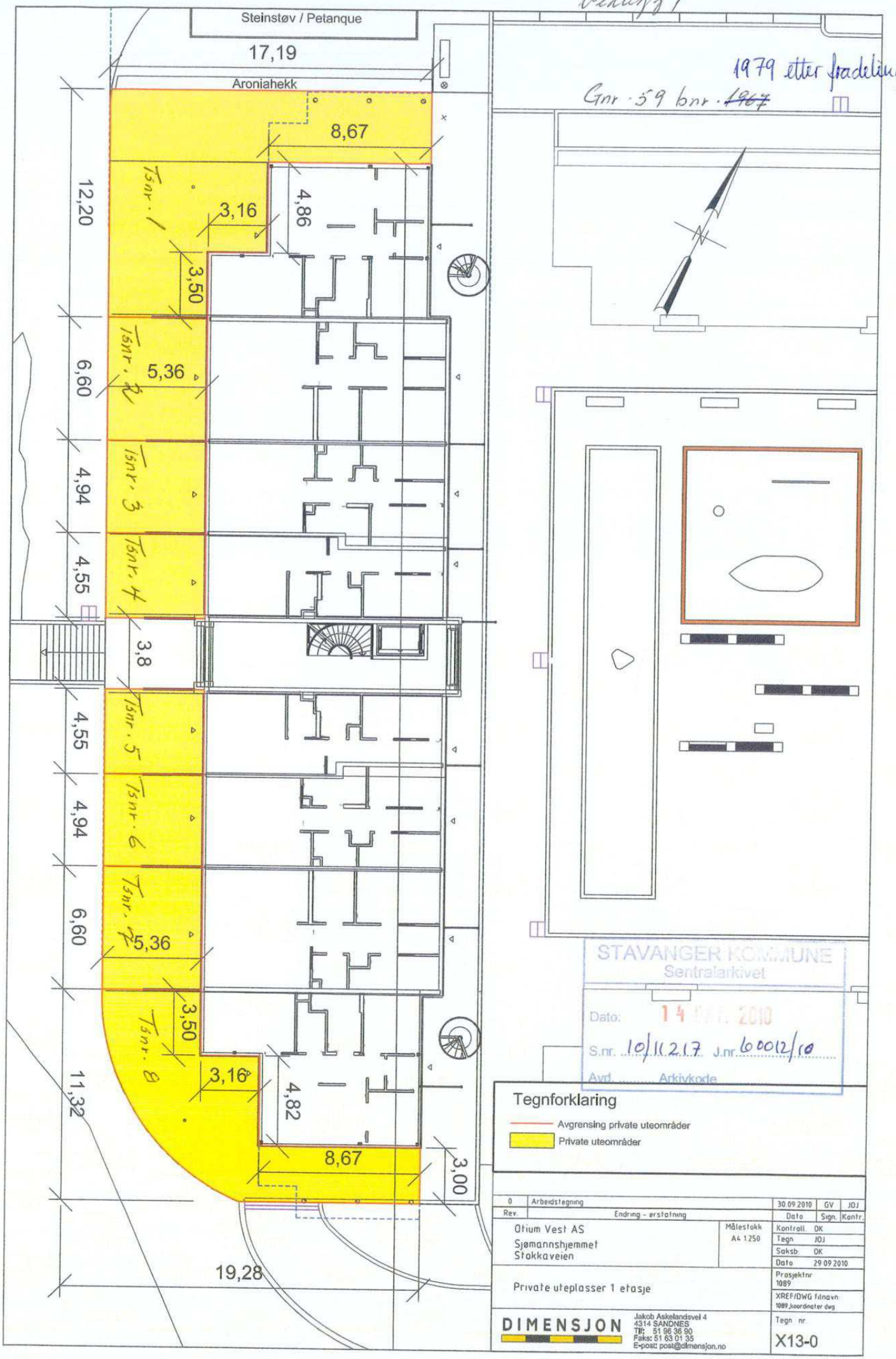


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 14 OKT. 2010
S.nr. 10/11217 J.nr. 60012/10
Avd. ..... Arkivkode .....

Vedlegg 1

1979 etter fradeling

Gnr. 59 bnr. ~~1967~~



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 14 OKT. 2010
S.nr. 10/11217 J.nr. 60012/10
Avd. Arkivkode

Tegnforklaring

Avgrensing private uteområder

Private uteområder

Rev.		Dato	Sign.	Kontr.
0	Arbeidstegning	30.09.2010	GV	JOJ
	Endring - erstatning			

Otium Vest AS
Sjømannshjemmet
Stokkaveien

Målestokk A4 1:250

Kontroll. OK
Tegn JOJ
Saksb. OK
Dato 29.09.2010
Prosjektnr 1089
XREF/DWG filnavn 1089_koordinater.dwg

Private uteplasser 1 etasje

DIMENSJON
Jakob Askelandsvei 4
4314 SANDNES
Tlf: 51 96 36 90
Faks: 51 63 01 35
E-post: post@dimensjon.no

Tegn nr.
X13-0

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:
Stokkaveien 21, 4024 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 1979, Snr. 7, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251008

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

E-post: martin.soland.varhaug@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.
