PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

SØRFLÅTVEIEN 76

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Bygningstegninger

Midlertidig brukstillatelse

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering og reseksjonering

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Sørflåtveien 76 , 4018 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 19, bnr. 106, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 17.06.2025 **Rapportdato:** 18.06.2025 **Oppdragsnr.:** 22211-1235 **Referansenummer:** OG7236

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Pål Svela **Vår ref:**

ROGATAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Pål Svela

pal@rogatakst.no

481 93 770

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM
GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

MESTER

ROGATAKST

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

TOMT
Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med asfalt, plen, bed og parkeringsplasser.

PARKERING
I lukket parkeringsanlegg

BYGGEMÅTE
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, betong og teglfasade.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon

OPPVARMING
Elektrisk.

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i grei stand for alderen. Vurderte bygningsdeler med avvik har i hovedsak årsak litt svikt i utførelse eller prosjektering. Registrerte avvik er ikke uvanlige å finne i en bolig fra denne tidsperioden. Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgrader er nærmere beskrevet

Leilighet - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Blokkens tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og er dermed ikke inspisert.
Blokken har nedløp og beslag av aluminium/jern fra byggeår.

Ytterveggene består av isolert bindingsverk samt betongvegger. Det er vegg mot nabo som er av betong.

Utvendig er det stående kledning med over- og underliggere.
Utvendig er det også synlige teglvegger og betongvegger.

Leiligheten har vinduer av tre, fra 2006
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

Boligen har en ytterdør og balkongdør av tre.
Ytterdøren er en b-30-dør (branndør) og er fra 2022.
Balkongdøren har 2-lags glass, og har montert aluminiumsbeslag utvendig og er fra 2006.

Boligen har en platting av betong heller med tilkomst fra stue/kjøkken på ca 37 m2.
Plattingen er innrammet med blomsterkasser og gjerde i tre.

INNVENDIG Gå til side

Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og malt gips/betong i taket. Vegger mot naboene er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Boligen har etasjeskiller av støpt betong, over og under, fra byggeår.

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

Innvendig har boligen har formpressede malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.
Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.
Gulvet er flislagt.
Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin

Vannrør er av plast (rør i rør) og avløpsrør er av plast.
Badet har et avtrekk i taket koblet til ventilasjonsanlegget samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår og er levert av HTH.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat med flis som backsplash.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Vannrør er av rør i rør av plast og avløpsrør er av plast.

Det er ventilator med avtrekk over koketoppen. Luften ledes ut av boligen/til blokkens ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert på bad/vaskerom.
Lekkasjevann fra vannfordelingsskap ledes til baderoms gulv.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet,

Leiligheten og blokken har avløpsrør av soil, fra byggeår.
Det er stakeluker i kjelleranlegg.

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrommene.
Det er veggventiler på stue, kjøkken og på soverommene.
Anlegget er en del av fellesanlegget i blokken, og styres fra kjøkkenventilatoren.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra byggeår og er plassert på under kjøkkenbenk.
Lekkasjedetektor er montert på gulv som sikring av lekkasjevann.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automater og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert på entre.

Det er røykvarslere og sprinkleranlegg i leiligheten.

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

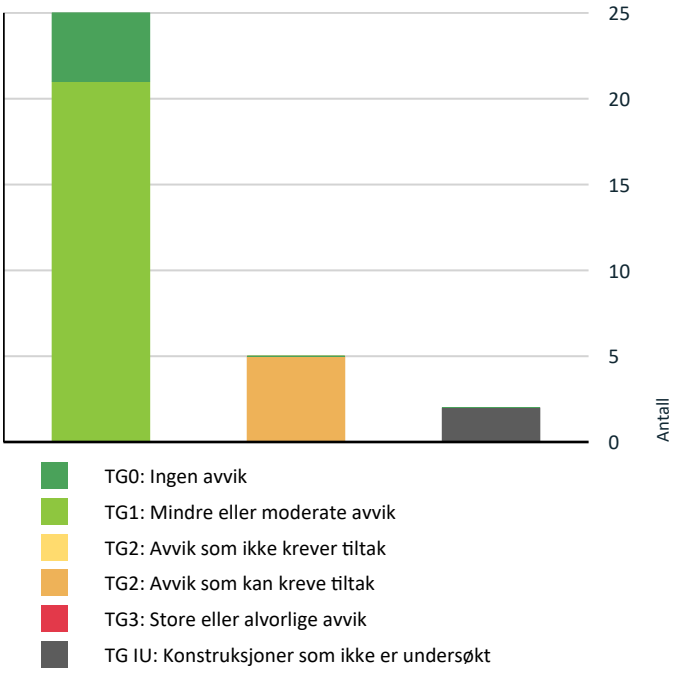
Lovlighet Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Tak stue	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 takstmannes 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2006

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokkens tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og er dermed ikke inspisert.

TG 1 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium/jern fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av isolert bindingsverk samt betongvegger. Det er vegg mot nabo som er av betong.
Utvendig er det stående kledning med over- og underliggere.
Utvendig er det også synlige teglvegger og betongvegger.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke sjekket grunnet manglende tilgang.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har vinduer av tre, fra 2006
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.
Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.

TG 1 Dører

Boligen har en ytterdør og og en balkongdør av tre.
Ytterdøren er en b-30-dør (branndør) og er fra 2022.
Balkongdøren har 2-lags glass, og har montert aluminiumsbeslag utvendig og er fra 2006.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en platting av betong heller med tilkomst fra stue/kjøkken på ca 37 m2.
Plattingen er innrammet med blomsterkasser og gjerde i tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 2 Tak stue

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er et område på ca 5 cm x 150 cm med merker i taket etter tidligere montert ledning/utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket er kosmetisk og kan sparkles og males etter ønske



Merker i taket.

TG 1 Overflater

Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og malt gips/betong i taket. Vegger mot naboene er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av støpt betong, over og under, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert, er på 9 mm.

Det er målt på stue/kjøkken og på soverommet.

TG 0 Radon

Det er en ventilert parkeringskjeller under blokken som fungerer som radontiltak.

TG 1 Innvendige trapper

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

Det er også en heis i blokken.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen har formpressede malte glatte dører.
Funksjonstestet og funnet i orden.
Normal overflateslitasje ut ifra alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår.
Det foreligger FDV dokumentasjon for badet.

Badet er vurdert i henhold til byggeteknisk forskrift 1997-2010, som var den gjeldene forskriften ved byggemelding.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Elektrisk varmekabel i gulv som oppvarmingskilde som var avskrudd på befaringsdagen.
Det er målt 5 mm fall fra gulv ved dør til hjelpesluk.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 10 mm.
Tettesjikt ved dørterskel er 5 mm over sluk.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det mangler membran oppbrett ved dørterskel og tettesjiket ved dreneringshulet for ferdelerskapet er avslutet under 25 mm fra gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Ved en eventuell lekkasje på badet kan manglende høydeforskjell mellom sluk og topp tettesjikt ved døren føre til at vann renner ut i tilstøtende rom. For å forhindre dette bør det etableres et membranoppbrett som er minst 25 mm over sluknivå.

Når gulvet ikke har tilstrekkelig fall, renner ikke vannet effektivt til sluk. Dette kan føre til uønskede vannsøl eller samlinger, og gjøre badet mindre praktisk og behagelig å bruke. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tilstandsrapport



Åpning i membran for drenering fra fordelerskap målt til 22 mm fra gulv.



Ikke tilstrekkelig fall på gulv mot hjelpesluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plast sluker fra byggeår.
Det er smøremembran med ukjent utførelse.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres regelmessig inspeksjon av membranen.



Oversiktsbilde av hjelpesluk.



Oversiktsbilde av sluk i dusjsonen.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med:
- Toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin

Vannrør er av plast (rør i rør) og avløpsrør er av plast.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

Tilstandsrapport



Funksjonstest av avtrekk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra kjøkken og inn mot dusjsonen.



Fuktmåling uten utslag

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår og er levert av HTH.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat med flis som backsplash.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Vannrør er av rør i rør av plast og avløpsrør er av plast.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator med avtrekk over koketoppen. Luften ledes ut av boligen/til blokkens ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport



Funksjonstest av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har innvendige vannledninger av plast (rør-i-rør).
Besiktiget i vannfordelingsskap som er plassert på bad/vaskerom.
Lekkasjevann fra vannfordelingsskap ledes til baderoms gulv.
Stoppekran er plassert i fordelerskapet,



Oversiktsbilde av rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Leiligheten og blokken har avløpsrør av soil, fra byggeår.
Det er stakeluker i kjelleranlegg.

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrommene.
Det er veggventiler på stue, kjøkken og på soverommene.
Anlegget er en del av fellesanlegget i blokken, og styres fra kjøkkenventilatoren.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra byggeår og er plassert på under kjøkkenbenk.
Lekkasjedetektor er montert på gulv som sikring av lekkasjevann.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden 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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automater og automatiske målere.
Sikringsskapet er plassert på entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006 Anlegget er fra byggeår

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligge en samsvarserklæring fra etablering av anlegget i 2006.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av anleggets alder og det faktum at leiligheten har hatt flere eiere gjennom årene, anbefaler jeg en kontroll utført av en fagperson som kan gi en profesjonell vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av sikringsskap.

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.

Det er røykvarslere og sprinkleranlegg i leiligheten.

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

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og klemlist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong, fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt terreng rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Rørene er fra byggeår.

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

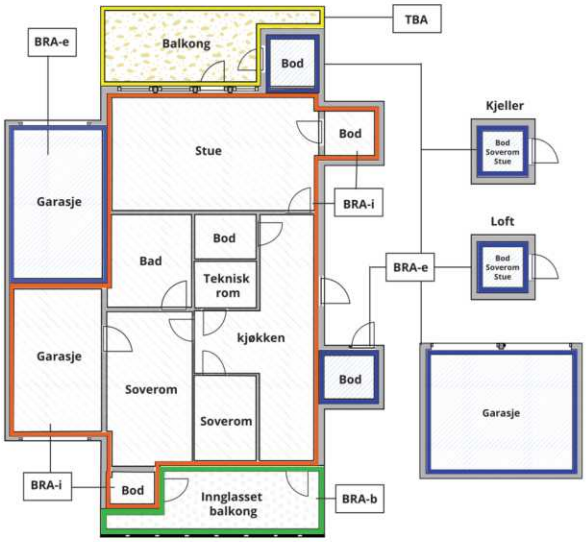
Hva er måleverdig areal?

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 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	67			67	37
Kjeller		5		5	
SUM	**67**	**5**			**37**
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	67	0

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2025	Pål Svela	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	19	106		5	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sørflåtveien 76

Hjemmelshaver
Alkhoury Mary, Alfahel Nadim

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1821B, og er regulert til boliger

Om tomten

Tomten er felleseid av sameiet.
Tomten er opparbeidet med blokker, gangstier, grøntarealer, lekeplass, fellesområder, parkeringsplasser m.m.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 96/12107
Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	16.06.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.06.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.06.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eier	17.06.2025	Informasjon fra eier.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	17.06.2025		Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.06.2025	
2	01.07.2025	Oppdatert arealet for åpent areal.

For gyldighet på rapporten se forside

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301251013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mary Alkhoury	Nadim Alfahel

Gateadresse
Sørflåtveien 76

Poststed	Postnr
STAVANGER	4018

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.: 2814315

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: 301251013

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

Beskrivelse: Observeres av og til skjeggkre. Ca. 1 gang i måned. Sameiet har forsikring og benytter profesjonell skafedyrfirma ved behov.

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: Skifte ut leilighets hoveddøren via Sameiet/fagfolk i 2022. Firma Gilje. Med ufaglært/egne snekkerkunnskaper, vending av dør og karmen av barnerom for å optimalisere arealbruk. Plassert mikrobølgeovn i kjøkkenskap for plassbesparing.

Arbeid utført av: Gilje/Bate

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

Document reference: 301251013

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

Beskrivelse: Vedtatt plan 2622 områderegularing Mariero-Hillevåg og Hinna bydeler. 20.06.2022 saksnummer: 16/00175-221.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse: Reseksjonering av uteareal utføres via sameiet. Noen målinger tatt av Stavanger kommune 2025.

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

Beskrivelse: Fikk informasjon fra Styret at det ble observert kakerlakker i annen leilighet i sameiet. Skadedyrfirma Rentokil gjorde tiltak for kartlegging omfanget. Lagt ut lim feller i alle leiligheter i over 10 uker. Hos oss ble det ikke registrert funn. Sameiet opplyste at resultatet i sameiet var bra og ingen kakerlakker ble funnet. Dette er i 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251013

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: 301251013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mary Alkhoury	eef38491faae6aad6bf322b32839b758629811b5	15.12.2025 14:50:15 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nadim Alfahel	8f0834069539fe8bc2571fa8f0c2f44241e9ba82	15.12.2025 14:47:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301251013

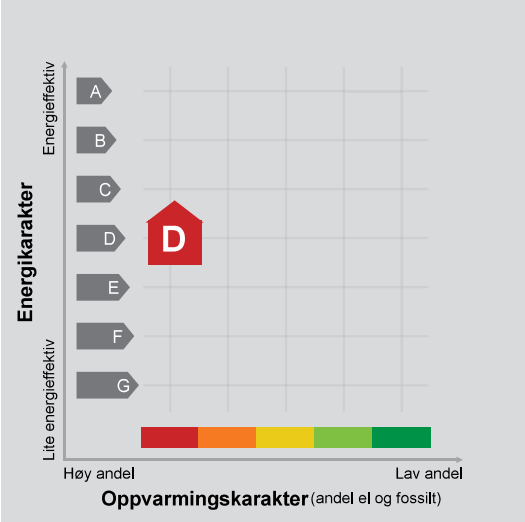
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ 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

ENERGIATTEST

Adresse	Sørflåtveien 76
Postnummer	4018
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	19
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4859626
Bruksenhetsnummer	H0105
Merkenummer	Energiattest-2025-136001
Dato	16.06.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

for

SAMEIET VAULENMARKEN

Generelt

Disse endrede vedtekter for sameiet er basert på følgende:

a) Utkast av februar 2018 fra Bate's jurister der relevante og betydningsfulle endringer i endret Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16 juni 2017 er inkorporert

b) Styrets egne oppdateringer og justeringer i forhold til tidligere vedtekter

c) Relevante innkomne kommentarer fra formell høringsrunde hos alle seksjonseiere, med frist 4.1.2019.

d) Vedtak på årsmøte 2022, nytt punkt 4-1-3 Parkering, er flyttet fra punkt 4-5 (4)

e) Vedtak på årsmøte 2024, nytt punkt 3-1 (5) utvidelse av terrasser

f) Etter vedtak på årsmøte 2025

Lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16 juni 2017, og som trådte i kraft 1 januar 2018.

Definisjoner

Følgende aktuelle definisjoner er fra Lov om eierseksjoner av 16 juni 2017:

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) **Sameiebrøk:** Seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

g) **Seksjonering:** Å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i Lov om eierseksjoner.

h) **Reseksjonering:** En ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

i) **Sameie** (eierseksjonssameiet): Fellesskapet av alle seksjonseierne.

1 Navn

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vaulenmarken. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 14.4.2005.

Organisasjonsnummer: 988455768.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 141 boligseksjoner på eiendommen gnr. 19 bnr. 106 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

2 Råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Ved salg eller bortleie påligger det den enkelte seksjonseier å gjøre nye eiere eller nye leietakere kjent med gjeldende vedtekter og ordensregler.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett over balkong eller terrasse som tilligger vedkommende bruksenhet. Slike balkonger og terrasser er å regne som tilleggsdel til bruksenheten. Se

også punkt 5-1-(4) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Bodene og de merkete parkeringsplassene i underetasjen tilhører fellesområdet, men hver eierseksjon har bruksrett til bod og merket parkeringsplass. Med mindre annet klart fremgår av kjøpskontrakt, har hver eierseksjon bruksrett til èn - 1- bod og èn -1- parkeringsplass.

Dersom det foreligger særlige grunner kan styret foreta omdisponeringer i tildeling av bod/parkeringsplass. Se også punkt 3-2.

Den enkelte seksjonseier kan for egen regning utstyre boden med frittstående hyller, knagger og lignende. Andre innredninger eller installasjoner kan tillates etter skriftlig søknad til styret. Elektriske installasjoner er ikke tillatt. Oppbevaring i boden av gassflasker eller brannfarlig væske er ikke tillatt.

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

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

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

(5) 4 Leiligheter inn mot atrium i nr 80, 82, 84 og 86 (seksjonsnummer 86, 87, 118 og 119) utvides med heller til kant med trappetårn. Området med heller kan benyttes av leiligheten som sin terrasse. Beboerne tillates å avgrense området utfor hellene ved selv å plante hekk. (se tilsvarende i 74-78) Hekken skal avklares med styre før etablering. Beboerne har ansvar for vedlikehold av plattingen og avgrensingene. Sameiet skal bekoste legging av heller.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

Det vises bl.a. til punkt 4-5 i vedtektene.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av eierseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Se også punkt 3-3-1.

3-3-1 Husdyrhold

Dyrehold skal begrenses til ett eksemplar av dyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet.
Reptiler tillates ikke.
Styret kan pålegge beboer å avvikle dyreholdet dersom dette er til sjenanse for andre beboere. Slik sjenanse kan være allergiske reaksjoner, lukt, støy, begrunnet frykt eller lignende.
Pålegg fra styret kan innklages for årsmøte.
Hunder skal ikke under noen omstendighet ferdes fritt på fellesområder.
Sølemerker og lignende i trappeganger og heis skal umiddelbart tørkes opp.

Ekskrementer fra husdyr på sameiets eiendom skal umiddelbart fjernes.
Eventuell klage på dyrehold skal skje skriftlig.

4 Parkering

4-1-1 Sameiets parkeringsplasser for biler

Dersom ikke annet klart fremgår av kjøpskontrakt for en eierseksjon, skal hver eierseksjon disponere èn -1- parkeringsplass for bil i parkeringsanlegget i underetasjen av den blokken eierseksjonen tilhører.

4-1-2 Sameiets parkeringsplasser for sykler

Sykler skal parkeres i garasjene på oppsatte sykkelstativer eller på områder merket for sykkelparkering.

4-1-3 Parkering kun for Vaulenmarkens beboere og gjester

Parkering kun for Vaulenmarkens beboere og gjester. Parkering gjelder kun personbiler og mindre varebiler. Herunder større biler som parkeres i forbindelse med reparasjon og vedlikehold i Sameiet. Parkerte biler må ha godkjent registreringsnummer. Båt- og biltilhengere som ikke er større/bredere enn parkeringsfeltet, kan stå i max tre dager. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Alle parkeringsplassene for bil befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap.

Styret kan leie ut parkeringsplasser i garasjeanlegg for bil til alle seksjonseiere. Leierett kan av begge parter sies opp med tre måneders varsel.

Den enkelte leier av en parkeringsplass kan ikke overlate bruken av parkeringsplassen til andre.

4-3 Vedlikeholdsansvar for parkeringsplasser

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-4 Ladepunkt for el-biler, ladbare kjøretøy o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil, ladbare kjøretøy o.l. i tilknytning til den parkeringsplass som eierseksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Anlegging av ladepunkt skal skje i samsvar med det opplegg for lading av biler som til enhver tid gjelder og er tilrettelagt for i sameiet. Ved planer om anlegging av ladepunkt skal styret kontaktes så tidlig som mulig for å sikre at utstyr som bestilles for montering er i samsvar med gjeldende spesifikasjoner for anlegget.

En ladestasjon skal i følge forskriftene være forsynt fra en dedikert strømkurs, dvs. at det kan ikke koples andre strømkonsumenter (elektrisk utstyr) til samme kurs.

(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, tilkopling til anlegg for lading, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til regler fastsatt av styret.

4-5 Parkeringsplasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

(1) En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(2) I sameiets garasjeanlegg er alle parkeringsplasser oppmerket iht. opprinnelige plantegninger (Tegninger: a) 2490-3-U – Plan U. etasje blokk 3, b) 2490-1-U – Plan U. etasje blokk 1, c) 2490-4-U – Plan U. etasje blokk 4 og d) 2490-2-U – Plan U. etasje blokk 2) fra arkitektfirmaet Job Arkitekter AS. Iht. krav på min. 5% ble i byggemeldingen tilsammen 12 parkeringsplasser vist/reservert som potensielle plasser for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. Det er disse 12 parkeringsplassene som kommer i betraktning ved et eventuelt bytte som beskrevet. En bytteordning av parkeringsplass, basert på oppfyllelse av forutsetninger som beskrevet i §26 i Lov om eierseksjoner, kan kreves av en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

(3) Eventuelle kostnader forbundet med bytting av parkeringsplass og bod skal dekkes av den seksjonseier som krever bytte.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Egenandel på skader som omfattes av sameiets forsikringsvilkår kan kreves dekket av sameier når han selv er årsak til skaden.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

For vanntilførsel til bruksenheten gjelder at dersom hovedstoppekran (hovedstengeventil) er inne i bruksenheten, og er tilknyttet rørledning inn til bruksenheten, og er tilgjengelig for seksjonseieren, er denne seksjonseieren sitt ansvar.

a) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) For balkonger, terrasser (1.et.) og takterrasser (5.et.) som tilligger bruksenhet slik at vedkommende seksjonseier har eksklusiv bruksrett, påligger det seksjonseier å utføre vedlikehold som vask og rengjøring av golv, vegger og tak, fjerning av grønske/groe/ugras på flater, o.l.

For å unngå tilgrising av egen eller andres balkong / terrasse med fugleskitt, eller tiltrekking av rotter, skal det på disse ikke foregå mating av fugler.

Det bygningsmessige vedlikeholdet, f.eks. vedlikehold av membran under betongheller, overflatebehandling av ytterkledning o.l. er sameiets ansvar (se også punkt 5-3(5)).

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning 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 som en følge av uaktsomhet fra seksjonseiers side.

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

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

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

(11) Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

5-2 Plikter og ansvar ved innglassing av balkong / terrasse, levegger og markiser

Særskilte plikter og ansvar for seksjonseier vedrørende innglassing av balkong / terrasse samt oppføring av levegger og markiser gjelder i sameiet.

5-2-1 Innglassing av balkong / terrasse

Den enkelte seksjonseier gis tillatelse til å innglasse egen balkong / terrasse etter fremlagte og vedtatte tegninger og spesifikasjoner. Innglassing skal være basert på systemet Corialis eller det system som til enhver tid er godkjent av årsmøtet. Seksjonseiere som basert på tidligere vedtak i sameiet har ført opp vindvegger fra Farstad/Rufa Trading AS gis anledning til å bygge videre på dette systemet, siden de to modellene bygger på samme prinsipp.

Arbeidet bekostes av den enkelte seksjonseier. Søknad til kommunen om ombygging gjennomføres av leverandør på vegne av seksjonseier. Kostnader knyttet til kommunal byggemelding er inkludert i leveransen fra leverandørfirma. Seksjonseier forplikter seg til å søke styret, og skriftlig godkjenning skal foreligge før iverksettelse av innglassing.

Fremtidig vedlikehold, reparasjon og utskiftning er seksjonseiers eget ansvar. Dette gjelder også tilleggskostnader knyttet til senere renovering og vedlikehold av fasade, og som oppstår som følge av innglassingen. I forbindelse med vedlikehold, reparasjon og utskiftning skal det benyttes samme system som opprinnelig.

Oppførte glasspaneler inngår som en del av byggets fasade, og dekkes forsikringsmessig av sameiets bygningsforsikring. Egenandel ved skade betales av den enkelte seksjonseier.

Regler for innglasset balkong / terrasse:

- Møblement skal være utendørsmøblement
- Farger skal være dempede, harmoniske og bryte minst mulig med byggets fasader
- Utendørs tørking av tøy skal begrenses til lave stativer plassert godt inne på egen balkong / terrasse
- Gardiner, fortrekk eller lameller er ikke tillatt
- Vedrørende bruk av rullegardiner, se punkt 5-2-3

Gjeldende brannforskrifter skal følges.

5-2-2 Levegger og skjerming mot vind og innsyn

Styret har fullmakt til å behandle søknader om levegger og beplanting i samsvar med bestemmelsene som er angitt i ordensregler som utdrag fra protokollen fra årsmøtet 11.02.09.

5-2-3 Fasader, solavskjerming (markiser, persienner, rullegardiner), m.v.

Fasadeendring av enhver art, utvendig solavskjerming og andre forhold som påvirker fasader og/eller helhetsinntrykk skal være av type og utforming som er godkjent av årsmøte, eventuelt av styret i henhold til fullmakt fra årsmøte. Se Ordensregler som siterer protokollen fra årsmøtet i 2006.

Vedrørende solavskjerming gjelder følgende:

1. At det kan etableres utvendig sol-skjerming ved eksterne persienner.

2. I toppetasjene, dvs. 4. og 5. etasje, kan det monteres markiser, men slik at de ikke stikker utenfor balkong / takterrasse

3.Kostnadene dekkes av seksjonseier

4.Installasjonene skal utføres av autorisert forhandler

5.Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av løsningen

6.Styret gis fullmakt til å bestemme farge på persienner, markiseduk og innvendig rullegardin.

Følgende gjelder:

* Farge: Stålgrå / mørk grå

* Fargekoder:

* Dekkasse: RAL 7037

* Markise/Screen: RAL 9006

* Duk : 622 S44.

5-3 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Vedlikehold av innvendige og utvendige fellesareal er sameiets ansvar, inkludert bygninger, felles installasjoner og eiendommen for øvrig.

Det innebærer at sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

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

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

av boligen.

(5) Selv om seksjonseier har bruksrett til balkong/terrasse som tilligger vedkommendes bruksenhet, faller det under sameiets vedlikeholdsplikt å overflatebehandle ytterkledning i tre (oljing) og tak/himling (cementslemming). Dette for å sikre at materialer/stoffer med korrekt spesifikasjon benyttes. Avtale om egeninnsats ved seksjonseier kan imidlertid gjøres med styret.

(6) Seksjonseier kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Sameiet overtar intet ansvar for vedlikehold, utskifting eller følgeskader knyttet til private løsninger som flislegging og lignende i svalgang-/terrasseområder som er definert som fellesareal. Det understrekes at et hvert tiltak av en slik art forutsetter styrets godkjennelse før arbeidet iverksettes.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av den enkelte bruksenhets areal (BRA), eksklusive tilleggsarealer.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale ákontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøte eller av styret.

Ákontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis

skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve eierseksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av eierseksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

Etter reglene i eierseksjonsloven § 39 kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer, benevnt henholdsvis 1. og 2. varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er enten ett eller to år. Dette for å tilstrebe en ønsket blanding av erfarne og nye styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges med ett år av gangen.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Jfr. Punkt 9-7-(2). Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

(4) Med innkallingen til ordinært årsmøte skal også følge informasjon fra styret.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møteleder kan også være en representant fra forretningsfører.

Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst èn av de tilstedeværende seksjonseierne valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

avgis èn stemme.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Jfr. Punkt 8-1-(3).

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels (2/3) flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

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

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

- at eierne av bestemte eierseksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over eierseksjonen

innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET VAULENMARKEN

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode boforhold i hele boligområdet.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Alminnelige ordensregler
Boligen med tilhørende rom er den enkeltes eiendom og ansvar. I slik kompakt bebyggelse er det viktig at også egen bolig benyttes på en måte som fremmer godt naboskap. Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen.

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

Utendørs tørking av tøy bør begrenses til lave stativer godt inne på egen terrasse.

Helse, miljø og sikkerhet
Utslipp av skadelige eller forurensende stoffer må unngås. Løsemidler og lignende skal ikke helles ut i avløpssystemet. Bruk rød avfallsbeholdere som befinnes i garasjeannlegg.

Møbler og andre gjenstander på terrassene må sikres slik at de ikke blir tatt av vinden og forårsaker skader på mennesker eller eiendom.

Hver enkelt er ansvarlig for at røykvarslere og brannslokkingsapparater holdes i forskriftsmessig stand. Det må kontrolleres i henhold til anbefalinger og batterier må skiftes. Sørg også for at sprinklerhodene i leilighetene ikke blokkeres.

Gassflasker og brannfarlig væske må ikke oppbevares i kjellerboden.

Husdyrhold
Dyrehold må begrenses til ett eksemplar av dyr som av art og størrelse er egnet for å ha innendørs i blokkleilighet. Styret kan pålegge beboer å avvikle dyreholdet dersom dette er til sjenanse for andre beboere, slik sjenanse kan være allergiske reaksjoner, lukt, støy, begrunnet frykt eller lignende. Dyr skal ikke under noen omstendighet ferdes fritt på fellesområder. Sølemerker i trappeganger og lignende forventes tørket opp. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Pålegg fra styret kan innklages for sameiermøte.

Ro i boligene
I tiden kl. 23.00 – 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere. Bruk av taxi og andre biler inne på området i samme tidsrom bør i størst mulig grad unngås.

Fasader, markiser m.v
Fasadeendring av enhver art, utvendig solavskjerming og andre forhold som påvirker fasader og/eller helhetsinntrykk skal være av type og utforming som er godkjent av sameiermøte, eventuelt av styret i henhold til fullmakt fra sameiermøte.Når det gjelder solavskjerming er følgende vedtatt:_
1.At det kan etableres utvendig sol-skjerming ved eksterne persienner.
2. I toppetasjene kan det monteres markiser slik at de ikke stikker utenfor terrassene
3.Kostnadene dekkes av seksjonseier
4.Installasjonene skal utføres av autorisert forhandler
5.Seksjonseier er ansvarlig for fremtidig vedlikehold av løsningen
6.Styret gis fullmakt til å bestemme farge på persiennene og markiseduk og innhenter tilbud på montering
Farge – Stålgrå. Fargekoder:-
* Dekkasse: RAL 7037

* Markise/Screen: RAL 9006
*Duk : 622 S44
Når det gjelder innglassing av balkonger henvises det til vedteketer for sameie §5-2 a)

Levegger og beplanting
Utdrag fra protokollen ekstraordinært sameiemøte 11.02.2009

A - Levegger, skjerming mot vind og innsyn.

Bakkenivå
Utbygger har ført opp levegger mellom seksjoner som deler terrasse/balkong. Disse er utført i impregnert trevirke som utvendig treverk for øvrig. Kledningsbord er utført liggende med avsluttende toppbord og avsluttet naturlig mot søyle.

Samme prinsipp godkjennes for endeleilighetene i 1. etg. Levegg avsluttes ved søyle eller langs ytterkant terrasse samt under overliggende betongbalkong. (Det er benyttet ulike søyleplasseringer for blokkene). For avskjerming utover overliggende terrasse kan det benyttes frittstående blomsterkasser, eventuelt potter/urner dersom disse har tilstrekkelig stabilitet i de vindforhold som er påregnelig. Toppen av vegetasjonen skal ikke overstige 120 cm. over terrassenivå.

Styrets forslag til vedtak:

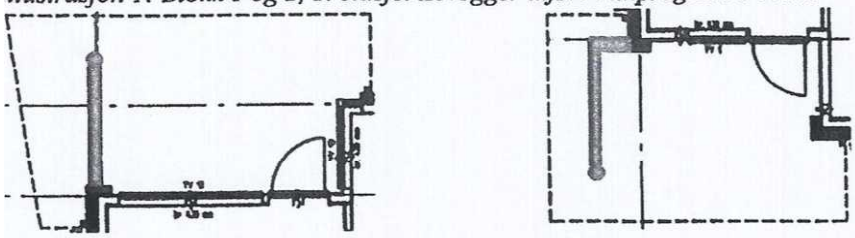
A – Levegger, grenseskiller og beplantning for å begrense innsyn.
Styret gis fullmakt til å behandle søknader om levegger, grenseskiller og beplantning slik det er beskrevet i saken.

Vedtak: Dette punktet ble vedtatt med 74 stemmer mot 13, som er mer enn 2/3 flertall. Siden punkt A er generelt utformet, ble det tolket slik at sameiermøtet hadde prinsippgodkjent punkt 1 til 5 under A.

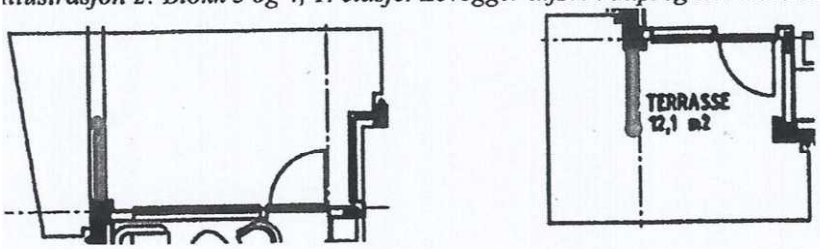
1. 1. etasje
Styret anbefaler enstemmig at det gis fullmakt til å imøtekomme søknader om levegger i treverk for endeleiligheter og grenseskiller/beplantninger som beskrevet i saken.

Vedtak: Styrets forslag vedtatt som følge av avstemningen under punkt A.

Illustrasjon 1: Blokk 1 og 2, 1. etasje. Levegger utført i impregnert trevirke



Illustrasjon 2: Blokk 3 og 4, 1. etasje. Levegger utført i impregnert trevirke



I ytterkant av hellelagt terrasse har enkelte plantet hekk. Dette er fellesområde og slike tiltak krever sameiets godkjennelse For blokk 3 og 4 var slik hekk inntegnet på opprinnelig utbyggingsplan, men ble senere tatt ut av utbygger. Styret anbefaler at sameiermøte gir styret fullmakt til å imøtekomme slike ønsker. Tiltaket bør ha et enhetlig preg og ikke være til hinder for maskinell klipping og vedlikehold av plen.

Etter anbefalinger fra Virgo AS foreslås vintergrønne planter, fritt valg mellom **Tuja**

Etter anbefalinger fra Virgo AS foreslås vintergrønne planter, fritt valg mellom **Tuja**
Smaragd, Kristtorn og Buksbom. Hekken skal plantes i rett linje og ingen del av hekken skal gå mer 70 cm ut fra hellekanten, med maksimal høyde 100 cm. Den enkelte er ansvarlig for stell og klipping og fjerning av avklipp. Den enkelte skal varsle tilgrensende nabo og i størst mulig grad samordne tiltaket. Etablering av hekk skal ikke være i konflikt med de bed som er etablert av sameiet.

Planting av enkelt-tre på fellesareal foran terrassene tillates ikke. Slike plantinger er til betydelig hinder for maskinelt vedlikehold av plener, det vil skape et inntrykk av privatisering av fellesareal og vil i løpet av få år oppnå en størrelse som kan være til sjenanse for naboer.

Avfall

Alt avfall skal kildesorteres og plasseres i rett beholder og instruksjon for bruk følges. Det er ikke under noen omstendighet tillatt å plassere noen form for avfall utenfor merket beholder. Sameiets avfallsordning er beregnet for ordinært husholdningsavfall. Avlagte møbler, store kartonger/esker, sportsutstyr, spesialavfall og annet som ikke er ordinært husholdningsavfall, må den enkelte selv bringe til avfallstasjon, eller avtale henting av Stavanger kommune.

Kjøring på området og parkering

Benytt parkeringsplassene i parkeringsanlegget. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med sameiet. Parkeringsanlegget skal kun benyttes til parkering på oppmerket plass. Oppbevaring/lagring av utstyr skal kun skje i tilhørende bod. For el-biler kan det inngås avtale om plassering og tilgang til uttak av strøm til lading.

Interne veier er kun for nødvendig tilbringertjeneste og skal ikke benyttes til parkering. Gjesteparkeringen skal fortrinnsvis benyttes for gjester. Hvis nødvendig, kan styret innføre begrensninger i bruken av parkeringsplasser merket gjesteparkering. Inne på området er et gjenerellt parkeringsforbud utenfor merkede parkeringsplasser.

Sykler parkeres i sykkelstativer eller på områder merket for sykkelparkering.

Bod i parkeringsanlegget
Bodene i parkeringsanlegget tilhører fellesområdet hvor hver beboer disponerer en bod. Dersom det foreligger særlige grunner kan styret foreta omdisponeringer i tildeling av bod/parkeringsplass.

Den enkelte kan for egen regning utstyre boden med frittstående hyller, knagger og lignende. Andre innredninger eller installasjoner kan tillates etter skriftlig søknad til styret. Elektriske installasjoner er ikke tillatt. Gassflasker eller brannfarlig væske må ikke oppbevares i boden.

Trapperom og oppganger
Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger (rømmingsveier).

Renhold
Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengtøy fra balkonger eller vinduer.

Ristene (slukene) på balkonger/terrasser MÅ til enhver tid holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

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

Fellesbygget
Det vises til egne regler for utleie og bruk av fellesbygget.

Vedtatt av sameiermøtet 4. April 2006 og oppdatert av Styret juni 2015.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i S/E Vaulenmarken.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 19.03.2024, kl. 18:00

Felleshuset

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utvide felleshuset

6 Utvidelse av uteareal i Sørflåtveien 80, 82, 84 og 86 - eventuell vedtektsendring til punkt 3-1

7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

7.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

7.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.5 Valg av valgkomité

Styret
S/E Vaulenmarken

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 341 250,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvide felleshuset

Innmeldt av Sigve Johannessen

Innhente anbud for å utvide felleshuset med en ekstra etasje.
Felleshuset benyttes i dag til selskap, hybler og lager/verksted for sameiet. Selskapslokalet har en begrensing på 40 personer. Lageret er trangt og upraktisk. Ved å bygge på en ekstra etasje, kan hele andre etasjen benyttes til selskapslokale, kjøkken og toalett. Dermed vil en få et lokale som er betydelig større enn i dag. Videre kan lokalet i første etasje utstyres som styrke/treningsrom. Et slikt treningsrom vil være et stort pluss til sameiet. Det er svært viktig, spesielt når vi blir eldre å kunne trene styrke. Deler av dette lokalet (lager for stoler og bord kan inkluderes i verkstedet.)

Forslaget er begrenset til at styret innhenter anbud, både for å undersøke om det er mulig å bygge på en ekstra etasje, og for å innhente pris.

Forslag til vedtak: Styret innhenter en teknisk vurdering om det er mulig å bygge på en ekstra etasje på sameiets felleshus, og anbud for å få pris på et slikt påbygg.
Resultatet skal legges frem på årsmøtet 2024/25 for at årsmøtet skal kunne vedta om prosjektet skal gjennomføres.

6. Utvidelse av uteareal i Sørflåtveien 80, 82, 84 og 86 - eventuell vedtektsendring til punkt 3-1

Innmeldt av Sigve Johannessen

Utvidelse av utearealet for 4 leiligheter. Se vedlegg.
4 av sameiets leiligheter har mindre uteareal enn alle andre. Terrassene i dag er avgrenset til mellom 1 og 2,5 meter ut fra leilighetene. Dette gjelder leiligheter på bakkeplan i Sørflåtveien 80, 82, 84 og 86 inn mot atrium. Forslaget resulterer i at området utfor disse leilighetene avgrenses med gjerde eller hekk mot plenen, og blir isteden brukt som terrasse for leilighetene. I dag er dette området plen, men det er ikke naturlig for sameiets beboere å nytte dette. Terrassene vil naturlig avsluttes i kant med trappetårn.

Forslag til vedtak: Styret legger til rette for at plattingene til 4 leiligheter inn mot atrium i nr 80, 82, 84 og 86 utvides med heller til kant med trappetårn. Området med heller kan benyttes av leiligheten som sin terrasse. Beboerne tillates å avgrense området utfor hellene ved for eksempel selv å plante hekk, eller sette opp et gjerde. (se tilsvarende i 74-78) Hekken eller utseende på gjerdet skal avklares med styre før etablering. Beboerne har ansvar for vedlikehold av plattingen og avgrensingene. Sameiet skal bekoste

heller.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstiller Sigve Johannessen til styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Sigve Johannessen velges til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Arild Nilsen til styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Arild Nilsen velges til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteen innstiller Anne Elve til styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Anne Elve velges til styremedlem for 1 år.

7.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Karen Søiland og Steinar Lyse til varamedlemmer for 1 år.

Forslag til vedtak: Karen Søiland og Steinar Lyse velges til varamedlemmer for 1 år.

7.5 Valg av valgkomité

Styret forslår at sittende styret tar oppgaven som valgkomite for kommende år. I tillegg kan en person velges på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret velges til valgkomite.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Selskapets navn: .....

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet –eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av seksjonseier.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 884 388	3 531 072	4 078 526
Leieinntekt lokaler		99 700	98 500	99 000
Tillegg felleskostnader		65 014	126 808	67 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		336 708	336 708	336 708
Lading el-bil		133 254	19 453	114 000
Sum Inntekter		4 519 064	4 112 541	4 695 434
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	423 669	362 393	445 154
Forretningsførerhonorar		297 588	286 979	306 240
Tilleggstjenester forretningsfører		41 567	46 629	45 200
Revisjonshonorar	2	15 939	6 334	16 200
Vaktmestertjenester		133 704	128 928	140 400
Drift og vedlikehold	3	2 140 929	1 617 805	1 989 300
TV og/eller internett		437 725	337 588	340 296
Renovering	4	1 427 352	388 500	0
Forsikringer		408 755	465 728	420 000
Kommunale avgifter		84 919	208 500	192 000
Energi/strøm		406 865	470 276	360 000
Administrasjonskostnader		87 054	94 362	71 220
Sum kostnader		5 906 066	4 414 022	4 326 010
Driftsresultat		-1 387 001	-301 481	369 424
Finansielle poster				
Renteinntekter		64 145	21 414	38 400
Kundeutbytte		19 609	40 418	0
Rentekostnader		68 570	1 090	86 060
Netto finanskostnader		-15 184	-60 742	47 660
Resultat	5	-1 371 817	-240 739	321 764

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 521	0
Forskuddsbetalte kostnader		73 269	68 233
Andre fordringer		10 899	6 835
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 038 878	2 065 989
Sum omløpsmidler		2 130 566	2 141 057
SUM EIENDELER		2 130 566	2 141 057

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		551 385	1 923 202
Sum egenkapital	7	551 385	1 923 202
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	1 320 609	0
Sum langsiktig gjeld		1 320 609	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 638	6 802
Leverandørgjeld		198 038	143 650
Skyldig off. avgifter		2 009	1 872
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 079	4 113
Påløpne renter		897	0
Annen kortsiktig gjeld		37 910	61 418
Sum kortsiktig gjeld		258 572	217 855
Sum gjeld		1 579 181	217 855
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 130 566	2 141 057

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Arild Einar Nilsen
Styreleder

Svein Hindenes
Styremedlem

Anne M. Espeland Elve
Styremedlem

Sigve Johannessen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Lønn, feriepenger	46 313	37 610
Styrehonorar	325 000	280 000
Arbeidsgiveravgift	52 356	44 783
Sum personalkostnader	423 669	362 393

Boligselskapet har en deltidsansatt for å drifte felleshuset. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	291 520	285 771
6390 Utgifter Felleshuset	18 661	8 121
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 225 741	661 999
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	37 224	1 551
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	275 775	358 991
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	25 393	17 955
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	9 875
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	266 019	269 675
6900 Elektronisk kommunikasjon	596	3 868
Sum	2 140 929	1 617 805

Konto 6600 - De største postene her er skifte frekvensomformer,vedlikehold heis,fuglesikring,belysning og altibox i garasjer etc

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Utbedring av teglfasade utført av RSM fasade	1 427 352	
Skifte lysarmatur garasje		34 375
Malerarbeid		285 000
Oppkobling til brannvesenet		69 125
Sum total	1 427 352	388 500

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-1 371 817	-240 739
Opptak av lån	2 000 000	0
Avdrag på lån	-679 391	0
Endring arbeidskapital	-51 208	-240 739
Omløpsmidler	2 130 566	2 141 057
Kortsiktig gjeld	258 572	217 855
Arbeidskapital	1 871 994	1 923 202

Note 6 - Anleggsmidler

	Robotplenklipper
Anskaffelseskost per 01.01.	34 747
Årets tilgang/avgang	0
Anskaffelseskost per 31.12.	34 747
Akkumulerte avskrivninger per 31.12.	34 747
Bokført verdi per 31.12.	0
Anskaffelsesår	2017
Antatt levetid i år	3

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	551 385	-1 371 817	1 923 202
Sum Egenkapital	551 385	-1 371 817	1 923 202

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	16366992689	16366746106
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023
Rentesats:	6.20 %	5.10 %
Beregnet innfridd:	28.03.2033	21.04.2023
Opprinnelig lånebeløp:	1 400 000	600 000
Lånesaldo 01.01:	0	0
Avdrag i perioden:	79 391	600 000
Opptak i perioden:	1 400 000	600 000
Lånesaldo 31.12:	1 320 609	0
Saldo 5 år frem i tid:	703 898	0

Resultat og balanse med noter for S/E Vaulenmarken.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For S/E Vaulenmarken

Styreleder	Arild Einar Nilsen (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Svein Hindenes (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Anne M. Espeland Elve (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Sigve Johannessen (sign.)	14.02.2024

Informasjon fra styret

Om S/E Vaulenmarken

S/E Vaulenmarken ligger i Stavanger kommune og består av 141 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 988455768.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Arild Einar Nilsen
Styremedlem, Sigve Johannessen
Styremedlem, Anne M. Espeland Elve
Styremedlem, Svein Hindenes
Varamedlem, Karen Søiland
Varamedlem, Alan Achmatukaev

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 12 styremøter hvor i alt 136 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Sameiet har i 2023 hatt 1 dugnad og 2 sosiale arrangementer.

Styresaker i perioden.

Blant sakene som har vært behandlet i året som gikk er følgende:

Avslutning av det gamle Elbil lade systemet og oppstart av nytt. I 2024 vil de gamle sikringsskapene bli fjernet og i tillegg alle ladere som ikke er knyttet mot det nye systemet.

U lister til veranda glass. I løpet av våren 24 vil de som fortsatt ikke har fått, få sine utlevert.

Gjennomført fortsatt utskifting til Led lys i garasjene.

Fuging av rekkverk i topp etasjene.

Vegg i 86 er avsluttet. Dette var en større jobb hvor sameiets styre måtte samarbeide både med murerfirma, byggmesterfirma og entreprenøravdelingen i Bate. Dette var en svært arbeidskrevende jobb. I løpet av året ble det tatt opp et lån i DNB på totalt 1.400.000 kr. I ettertid er vi svært fornøyd med resultatet.

Montert innglassing på toppen av trappetårn i nr 88.

Montert varmepumpe på felleshus.

Utvidet anlegg for å hindre at måker bygger reir på sameiets bygninger.

Ny nettside, oppfordrer alle til å følge med på denne.

Oppdatert bolignr på seksjoner hvor dør/postkassenr var feil i forhold til offisielt nummer i Grunnboken (kartverket).

Oppdatert og merket alle bod-dører med riktig bolignr (Hnr).

Saker som fortsatt pågår, eller som ikke er gjennomført som planlagt.

Solceller på takene i sameiet er foreløpig ikke gjennomført. Det er foreløpig liten nytteverdi for sameiet i forhold til investering.

Skifting av dører i felleshus ble skjøvet fra 2023 til januar/februar 2024.

Robotklippere fortsatt ikke gjennomført. Leverandøren skylder på forsinkede klippere fra leverandør.

Pågående reklamasjonssak mot elektro-leverandør i forbindelse med feil som oppstod på el-anlegget og heiser i nr 80-82 grunnet leverandørens arbeid med el-anlegget. Feil på el-anlegget og heisene er rettet opp.

Styret krever at kostnadene (kr 127.000-) for reparasjon av heisene dekkes av elektro-leverandøren i tillegg til advokatutgifter. Dette er enda ikke avklart.

Ellers kan styret rapportere at det er noe mindre lekkasjer i år enn det har vært registrert tidligere.

En lekkasje i nr 88 har pågått i over to år uten at det har lykkes å finne årsaken. Styret jobber fortsatt med denne saken.

HMS-arbeid:

Hms arbeidet er fulgt opp i henhold til HMS planen.

Styrets planer fremover

Montere LED lys i garasjen i blokk 1 (siste)

Bytte ut eksisterende fartshumper fremfor nr 78 med asfalt

Holde oss oppdatert på forhold knyttet til EU;s bygningsenergidirektiv (EBDB)

Sykkelparkering

Serviceavtaler med prioriterte leverandører

Forsikringsavtale

S/E Vaulenmarken er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 2814315.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i S/E Vaulenmarken, tirsdag 19.03.2024 kl. 18:00 - Felleshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder og til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Christian Hvam ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 70 seksjonseiere og 7 godkjente fullmakter representert. Totalt 77 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 341 250,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvide felleshuset

Vedtak:
Forslag om at styret innhenter en teknisk vurdering om det er mulig å bygge på en ekstra etasje på sameiets felleshus, og anbud for å få pris på et slikt påbygg, ble ikke vedtatt med 7 stemmer for forslag til vedtak.

6. Utvidelse av uteareal i Sørflåtveien 80, 82, 84 og 86 - eventuell vedtektsendring til punkt 3-1

Vedtak:
Styret legger til rette for at plattingene til 4 leiligheter inn mot atrium i nr 80, 82, 84 og 86 utvides med heller til kant med trappetårn, ble vedtatt med en stemme mot forslag til vedtak.

Følgende tas inn i vedtektene punkt 3-1:
4 leiligheter inn mot atrium i nr 80, 82, 84 og 86 (seksjonsnummer 86, 87, 118 og 119) utvides med heller til kant med trappetårn. Området med heller kan benyttes av leiligheten som sin terrasse. Beboerne tillates å avgrense området utfor hellene ved selv å plante hekk. (se tilsvarende i 74-78) Hekken skal avklares med styre før etablering. Beboerne har ansvar for vedlikehold av plattingen og avgrensingene. Sameiet skal bekoste legging av heller.

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år
Valgkomiteen innstiller Sigve Johannessen til styreleder for 2 år.

Vedtak:
Sigve Johannessen ble valgt til leder for 2 år

7.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
Valgkomiteen innstiller Arild Nilsen til styremedlem for 2 år.

Vedtak:
Arild Nilsen ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 1 styremedlem for 1 år
Valgkomiteen innstiller Anne Elve til styremedlem for 1 år.

Vedtak:
Anne Elve ble valgt til styremedlem for 1 år.

7.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Valgkomiteen innstiller Karen Søiland og Steinar Lyse til varamedlemmer for 1 år.

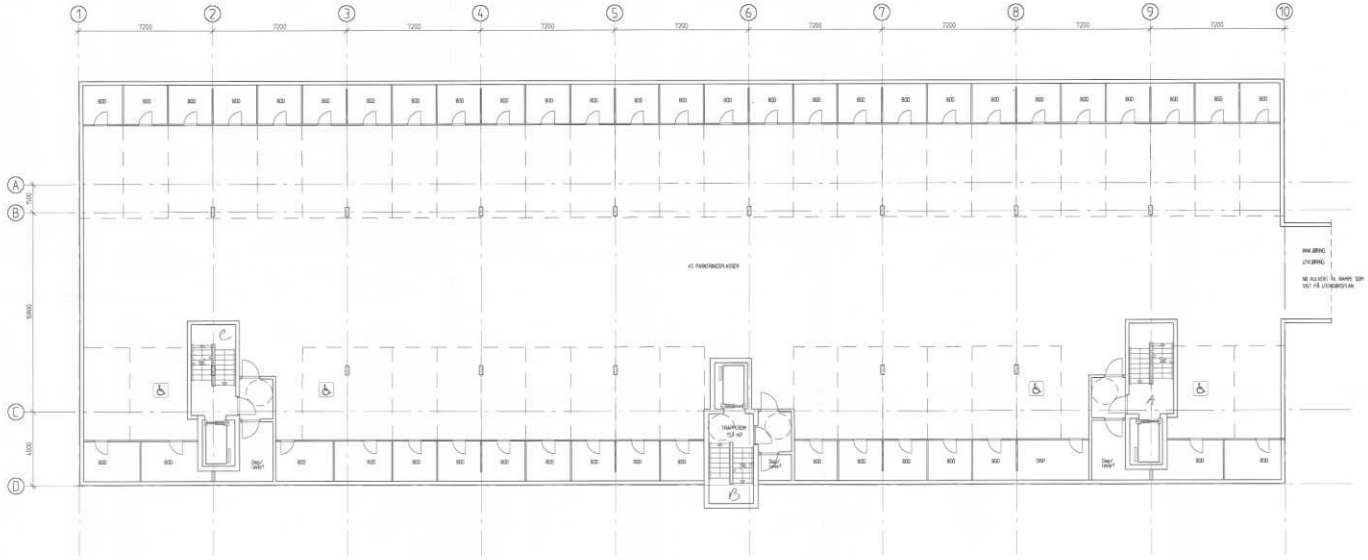
Vedtak:
Karen Søiland og Steinar Lyse ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

7.5 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret ble valgt til boligselskapets valgkomité for kommende år.

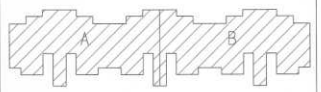
Etter dette består styret av:
Styreleder: Sigve Johannessen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Arild Nilsen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anne Elve valgt for 1 år i 2024
Styremedlem: Svein Hindenes valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Karen Søiland valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Steinar Lyse valgt for 1 år i 2024

Stavanger, 18.03.2024



Bra 1372 m²
G.f. 1413 m²

N



Vedlegg E 1-11

DOKUMENTASJONSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING

ARK
RIB
RIV
RIE

VAULENMARKEN AS

VAULENMARKEN
BLOKK 1
MARERÅ

1 : 100

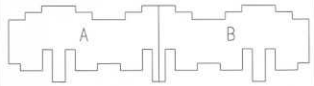
PLAN U. ETASJE BLOKK 1

2490 - 1 - U



$(22.9 \div 0.4) \cdot 14.4 + 45.1 + 13.1.2 - 36.10 - 37.25 - 122.42 + 22.10 - 7.41 - 43.25 - 3.1 + 3.8.1.2 + 5.8.1.2.2 + 7.1.2.2 + 45.1 = 863\,m^2$

N



STAVANGER KOMMUNE
Samfunnsliv
Dato 11 NOV. 2021
Sak 21/11758 Lnr 0258459/21
Ant. KB Arkivkode ... A42

REV. INDEX	MAT.	ENDRINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

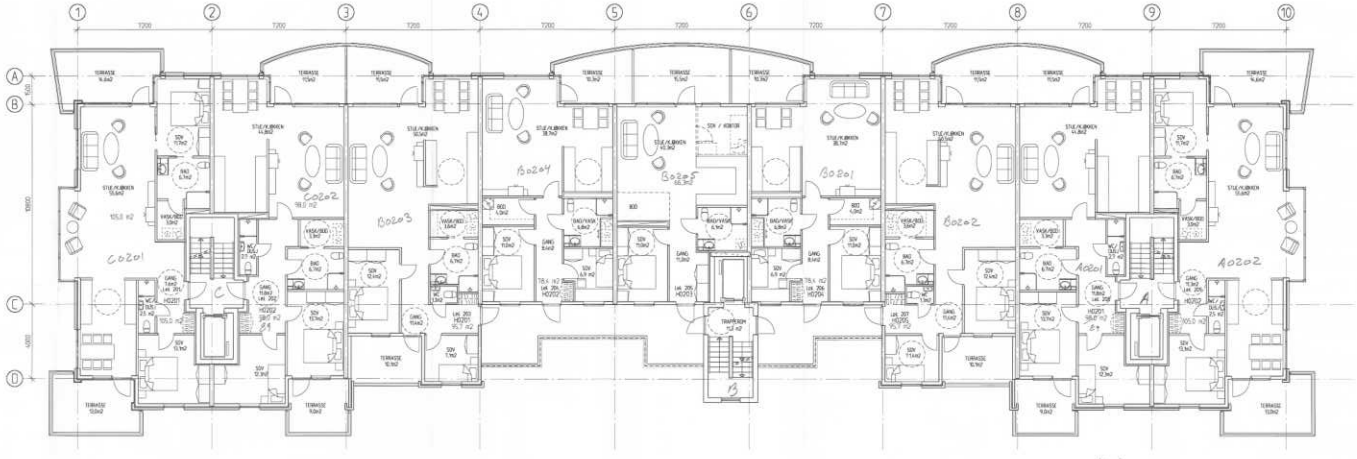
DOKUMENTASJONSTEGNING	RIB	
ARBEIDSTEGNING		
ANBUDSTEGNING	RIV	
ANMELDELSESTEGNING		
FORELØPIG TEGNING	RIE	

ARK

Tegnet av: VALLENMARKEN AS

VALLENMARKEN
BLOKK 1
MARKERO

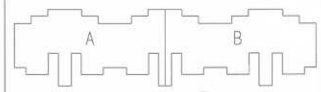
Dato: 12.09.21 | Kontr./Tegnet: TH | Målestokk: 1 : 100
Fase: ETASJEDWG | Godkjent: TT
Tegn. navn: PLAN 1ETASJE
Tegn. nr.: 2490 - 1 - 1 | Rev.



+ 9

+ 9

N



STAVANGER KOMMUNE
Bemiddelsskjell
Dato: 11 NOV. 2004
Byggesak: Enr.:
Avd.: Arkivkode:

DOKUMENTASJONSTEGNING	RIB	
ARBEIDSTEGNING		
ANBUDSTEGNING	RIV	
ANMELDELSESTEGNING		
FORELØPIG TEGNING	RIE	

ARK

ARKITEKTKONTORET AAR AS
Tlf: 51 85 76 70
Fax: 51 85 76 71

Tiltakshaver: VAULENMARKEN AS

VAULENMARKEN
BLOKK 1
MARIERO

Dato: 12/9/04
Tegnet: TH
Kontr./Ansvar:
Godkjent: IT
Målestokk: 1 : 100

Tegn. nr.: JETASJE.DWG

Tegn. navn: PLAN 2ETASJE

Tegn. nr.: 2490 - 1 - 2

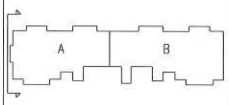
Rev.:



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 11 NOV. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

A	Generelt	TH	27.10.04
REV. NR.	REV.	REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

N



- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

RIB
RIV
RIE

Tiltakshaver: VAULENMARKEN AS
VAULENMARKEN
BLOKK 1
HAMRØY
Tegnet: TERJA | Kontrollert: | Dato: | Målestokk: 1 : 100
Fag-gruppe: ARKITEKTUR
FASADE MOT NORD BLOKK 1
Tegn. nr.: 2490 - 1 - 72 | Rev.: A

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

Arkitektkontoret JoB AS
Pb 602 Madla

4090 HAFRSFJORD

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KVI-04/11758	BYG 19/106	47557/06	08.09.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.19/106. Byggestedsadresse: Sørflåtveien 74-78
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK I 5 ETJ. M/PARKERING OG BODER I U.ETJ. - BLOKK 1

tilhørende Vaulenmarka AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 17.02.05 sak 5320/04 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Diverse arbeider kvartalslekeplass
2. Opparbeidelse av gang og sykkelsti langs Nesflåtveien ferdigstilles
3. Diverse arbeider utomhusplan
4. Dokumentasjon på at alle krav i utbyggingsbestemmelser plan 1821B er etterkommet

Byggemelding mottatt: 15.11.04

Påpekte mangler må rettes innen 02.10.06

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesaksjef

Kjell Viste
saksbehandler

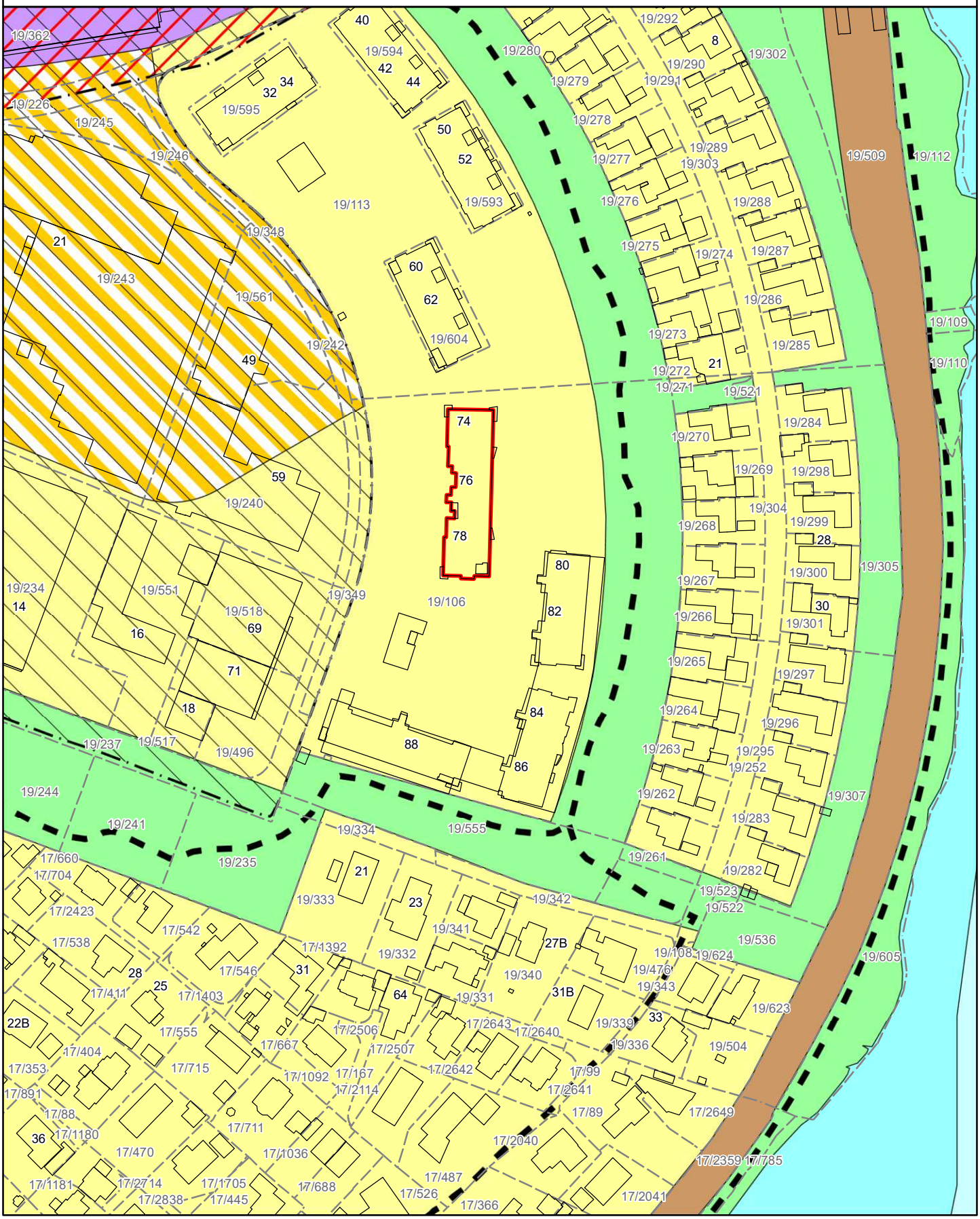
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/106/0/5
Dato: 2025-12-04
Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/106/0/5
Dato: 2025-12-04
Målestokk: 1:2,000

Planident: 1821B,1821,2041
Ikrafttredelsesdato: 9.12.2002,9.9.2004,26.6.2003

Stavanger kommune

N



PLAN 1821. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SØRFLÅTVEIEN BOLIGPARK, MARIERO, HINNA BYDEL.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 09.12.02 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§ 1 Formål med planen

Formål med reguleringsplanen for område A Gnr 19 bnr 106 og område B Gnr 19 bnr 113, 378, 379 og 380 er å omregulere området fra industri og legge forholdene til rette for utbygging av boliger.

§ 2 Plankrav

Før rammetillatelse gis skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele området.
Planen skal vise boligenes plassering. Vist byggesone kan overskrides mot adkomstsiden for heis/trapperom. Ved bebyggelsesplanen kan kommunen godkjenne endring av byggesonene dersom det sannsynliggjøres at dette totalt sett gir en bedre løsning for beboerne og naboene.
Bebyggelsesplanen skal også vise plassering av boder/søppelskur, lekeplasser, uteoppholdsareal, adkomstveger, til underjordisk parkering med nedkjørsel, gang-og sykkelstier samt gjesteparkeringsplasser, fortau samt terrenghøyder for alle elementene.
Bebyggelsesplanen skal også vise støyskjerming, eventuelle forstøtningsmurer og beplantning.
Ved bebyggelsesplanen skal det fastsettes utbyggingsrekkefølge / -etapper tilpasset avvikling av eksisterende virksomheter i området.

§ 3 Rekkefølgetiltak

Før boligene kan tas i bruk skal det opparbeides gang- og sykkelvei skilt med rabatt med 1 meter bredde langs sørsiden av Nesflåtveien mellom Langflåtveien og Sørflåtveien, fotgjengerkryssing av Langflåtveien skal sikres. Videre skal gang-sykkelvei/fortau langs Breiflåtsveiens nordside være sikret opparbeidet som fastsatt i reguleringsplan 1855, Lyse Energi.

Sørflåtveien med kjørebane og fortau skal opparbeides i henhold til planen før brukstillatelse for nye boliger blir gitt, fotgjengerkryssning av Breiflåtveien skal sikres. Fortau langs Breiflåtveien skal opparbeides i henhold til planen samtidig med utbygging av felt B.

For hvert enkelt område skal felles uteareal/lek og veier være ferdig opparbeidet etter godkjent utenomhusplan, før boligene kan tas i bruk.
Kvartalslekeplass skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger i område A.
Ball-løkke skal opparbeides og ferdigstilles før det gis brukstillatelse for boliger i område B.
Opparbeidelse av friområde med turvei skal skje samtidig med utbyggingen av tilliggende boliger.

§4 Fellesbestemmelser

4.1 Trær

Større trær kan ikke fjernes uten som en del av godkjent detaljplan.

4.2 Støyforhold
Tilfredsstillende støyforhold for ute, oppholds- og lekearealer skal dokumenteres løst-gjennomført ved bebyggelsesplanen. Området skal skjermes mot industri –og trafikkstøy fra i vest langs Sørflåtveien. Hver leilighet skal ha et privat, støyskjermet og solrikt uteoppholdsareal.

4.3 Lekeplasser
Lekeplasser skal etableres i størrelse og antall i henhold til vedtekt til plan- og bygninglovens §69 pkt. 3 for Stavanger kommune.

4.4 Fjernvarmeanlegg
Det skal vurderes om boligene kan knyttes til fjernvarmeanlegg.

4.5 Krav til søknad om igangsettingstillatelse
Kvartalslekeplass, ballplass og lekeplasser skal opparbeides i henhold til utenomhusplan i mål 1 : 200 som er godkjent av Stavanger Kommune.
Planen skal vise opparbeidelse, utstyr, materialbruk, planlagt terreng og skjerming mot vind og regn.
Avgrensninger mot veg, ulike arealer og tomter, skal fortrinnsvis gjøres med beplantning som busker og hekker eller bearbeiding av landskapet.
Innenfor planområdet tillates det mindre bygg for feks. fjernvarmeanlegg, søppelhåndtering, boder eller tilsvarende

§ 5 Byggeområde boliger
Maks. byggehøyde er 14,2 og maks. gesimshøyde 11,6 m, for øvrig vist for hver enkelt blokk på plankartet. Toppetasjen, 5. etasje, skal være tilbaketrukket med 5m på østsiden av de 4 blokkene som ligger mot øst. Ellers skal 5. etasje trekkes tilbake minimum tilsvarende høydeforskjellen mellom gesimsene for 4. og 5. etasje.

Det skal opparbeides parkeringsplass med Stavanger kommunes norm.

TU for område er 114%. Hvert område må ikke utbygges med mer enn ca 145 boenheter.

Ved søknad om rammetillatelse skal det omtales og eventuelt vises om boligene kan deles i ulike klimasoner, om det tilrettelegges for bruk av solenergi eller annet som alternativ til el. eller vannkraft. Materialbruk som kan ha negativ innvirkning på helse skal unngås. Det skal fortrinnsvis brukes tegl, tre og glass i fasadene. Tilbaketrukket toppetasje skal ha en mest mulig diskré virkning.

§6 Trafikkområder

6.1 Området skal opparbeides iht. opparbeidelsesplan godkjent av kommunen.

§ 7 Offentlig friområder

Generelt
Friområdene skal legges til rette for rekreasjon, opphold og lek i forståelse for landskap og historie. Det skal tillates beplantning, opparbeiding og installasjon som øker arealenes verdi til dette bruk.Opparbeidelse skal godkjennes av parksjefen.

Utenomhusområdet
Det skal lages detaljplan av utenomhusområdet, som skal godkjennes av Stavanger Kommune.
De overordnede og offentlige gang- og sykkelstiene skal føres gjennom området. Store trær skal i størst mulig utstrekning beholdes.

§ 8 Spesialområder

Frisiktsone
I frisiktsonene skal det være frisikt mellom 0,50 og 3 meter over veiens høyde. Arealene kan brukes til de formål som er vist på reguleringsplanen. Planting av høystammede allétrær tillates. Frisiktssonene skal opparbeides samtidig med utbyggingen.

§ 9 Fellesområder
Felles gangareal, parkeringsplass, lekeplasser , balløkke og grønt-stripe skal opparbeides i henhold til godkjent detaljplan.

Norconsult AS/Arkitektkontoret JoB 08.05.2002

UTBYGGINGSBESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN, PLAN NR. 1821B, SØRFLÅTVEIEN BOLIGPARK, MARIERO, HINNA BYDEL.

Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 26.06.2003 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2
Endret ved byplansjefens vedtak 11.02.2005 i sak KBU 0575/05 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2
Endret ved byplansjefens vedtak 01.12.2006 i sak KBU 5208/06 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-1 nr.2
Tilføyelse i § 5 i henhold til vedtak i KBU 13.12.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14

§ 1 Formål med planen

Formål med bebyggelsesplanen er å fastlegge detaljene for bygningers og uteanleggets plassering og høyder.
I tillegg til bestemmelsene nedenfor skal reguleringsbestemmelsene til plan nr. 1821 legges til grunn.

§ 2 Krav i forbindelse med rammetillatelsen

Før rammetillatelse gis for enkelte bygninger eller delområder skal det foreligge følgende vedlegg som del av søknaden:

- situasjonsplan 1:500
- plantegninger av bygninger
- fasader og snitt 1:100/1:200
- dokumentasjon på sol/skyggeforhold
- dokumentasjon på at støyforholdene er tilfredsstillende
- utomhusplan (1:200/1:500) som viser opparbeiding og anlegg av boder/søppelskur, lekeplasser, uteoppholdsareal, interne gangsveier (kjørbare), adkomst til parkering og til underjordisk parkering med nedkjørsel, gang- og sykkelstier samt gjesteparkeringsplasser og fortau. Utomhusplanen skal også vise forstøtningsmurer, beplantning og støyskjermer. Utomhusplanen må utarbeides av fagkyndig person.

På situasjonskart skal bygningenes plassering i planen følges. Overskridelse av vist byggekropp kan allikevel tillates for mindre bygningselementer som heis/trapperom og lignende med inntil 1,5 meter.

§ 3 Rekkefølgetiltak

Delområde A kan opparbeides i 2 trinn. Innenfor første trinn skal blokk 2,3 og 4, felles bygget/ aktivitetshuset, tilhørende gjesteparkering, interne veier og felles lekearealet samt turvei fra Strandflåtveien til Sørflåtveien være opparbeidet. Kfr. for øvrig reguleringsbestemmelsenes § 3.
Det andre trinnet skal omfatte blokk 1 og resten av gjesteparkeringsplassene. Dersom næringsvirksomheten innenfor område B ikke har opphørt, må det dokumenteres at virksomheten ikke medfører støy som ligger over nivået som er tillatt i retningslinjene. Støy- og visuell skjerming skal vurderes.

Før blokkene 5, 6, 7 og 8 kan tas i bruk skal tilhørende gjesteparkering, interne veier og felles lekeareal (B) være opparbeidet. All næringsvirksomhet innenfor område B må ha opphørt før igangsettingstillatelse gis.

§4 Fellesbestemmelser

4.1 Støyforhold

Tilfredsstillende støyforhold for ute, oppholds- og lekearealer skal dokumenteres gjennomført ved søknad om rammetillatelse. Støyskjerm mot Sørflåtveien skal opparbeides samtidig med bebyggelsen og som vist i snitt på planen med kombinert tørrmur/støyskjerm. Tørrmuren skal utføres slik at det gis muligheter til beplantning i øvre del mot skjermen. Støyskjermens øvre del skal gis en god estetisk utforming ved at den gis variasjon med oppdeling i felt og i variasjon av materialbruk, for eksempel med deler av glass.

4.5 Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Kvartalslekeplass, ballplass og lekeplasser skal opparbeides i henhold til utenomhusplan i mål 1 : 200/500 som er godkjent av Stavanger Kommune.
Planen skal vise opparbeidelse, utstyr, materialbruk, planlagt terreng og skjerming mot vind og regn.
Avgrensninger mot veg, ulike arealer og tomter, skal fortrinnsvis gjøres med beplantning som busker og hekker eller bearbeiding av landskapet.
Innenfor planområdet tillates det mindre bygg for feks. fjernvarmeanlegg, søppelhåndtering, boder eller tilsvarende.
Detalj-/byggeplan (1:500/1:200) for fortau langs Sørflåtveigen og Breiflåtveien og gang- og sykkelvei langs Nesflåtveien skal være godkjent før igangsettingstillatelsen skal gis.

4.6 Frisiktsone

I frisiktsonene skal det være frisikt mellom 0,50 og 3 meter over veiens høyde. Arealene kan brukes til de formål som er vist på reguleringsplanen. Planting av krypende planter og høystammede allétrær tillates.

§ 5 Byggeområde boliger

Område A og B tillates utbygget med inntil 145 boenheter hver. Tillatt bruksareal og høyder er angitt for de enkelte områdene. Parkering i underetasje regnes ikke med i T-BRA.
Høyder er kotehøyder:

Område	Bygg	Tillatt bruksareal (BRA)i m²	Terreng ved grunnmur (svart tall)	Topp grunnmur (TG):	Maks. gesimshøyde (MG):	Maks. byggehøyde (MB):
A 1	blokk 1	3767	18,0	17,6	30,5	32,5
A 2	blokk 2	3776	18,0	17,6	30,5	32,5
A 3	blokk 3	3114	16,6	16,2	28,7	30,7
A 4	blokk 4	3114	17,8	17,4	29,9	31,9
K-A	felles A	250	18,0	18,0	23,8	26,8
B 5	blokk 5	3518	16,5	16,1	29,0	31,0
B 6	blokk 6	3473	14,0	13,6	26,5	28,5
B 7	blokk 7	3473	12,2	11,8	24,7	26,7
B 8	blokk 8	3473	14,4	14,0	26,9	28,9
K-B	felles B	250	14,9	15,5	21,3	24,8

Toppetasjen, 5. etasje, avtrappes minimum tilsvarende differansen mellom gesimshøyden for 4. og 5. etasje. For blokk 3 og 4 skal toppetasjen i tillegg være tilbaketrukket minimum 11 m fra grense mot parkbeltet. For blokk 7 og 8 skal toppetasjen være tilbaketrukket minimum 12 m fra grense mot parkbeltet. For blokkene 1 og 5 og for vestfasaden av blokkene 3, 4, 7 og 8 kan inntil 20% av inntrukket 5. etasje flukte i veggliv med underliggende etasje. Mindre bygningselementer som heistårn, kanaler/sjakter for ventilasjon, antenner og lignende kan likevel være høyere enn oppgitt. Inntak av friskluft må ikke plasseres mot trafikkert vei.

Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til gjeldende norm. Parkeringsetasjen kan rage maks 1,5 m over eksisterende terreng utenfor byggesonen/planlagt bebyggelse. Parkeringsanlegg kan legges under grøntanlegg som vist på planen. Det forutsettes en overdekning med jord/drenerende masse på min 0,5m over tak i parkeringskjeller og at konstruksjonen som går inn i felles grøntanlegg utføres vanntett. For parkering under regulert friområde er kravet til overdekning min. 0,7m samt at øvrige forholdet er avklart iht avtale med Stavanger kommune (park) før arbeid igangsettes.

Boligene skal gis i størst mulig grad sol fra 2 sider og de skal ha terrasse/balkong på minst en av sidene. Balkongfremspring er begrenset til maks 1m utenfor byggesonen. Materialbruk som kan ha negativ innvirkning på helse skal unngås. Det skal brukes tegl, plate- og trekledning i fasadene. Tilbaketrukket toppetasje skal ha en mest mulig diskré virkning.

Innglassing av balkonger tillates for blokk 5(D), 6(C), 7(B) og 8(A). Innglassingen skal ha et enhetlig uttrykk, og identisk utførelse som innglassing utført i år 2013 og 2014.

§ 6 Fellesområder

6.1 Felles parkering
Felles parkeringsplass skal opparbeides i henhold til godkjent detaljplan. Det skal tilstrebes planting av høytstammede trær med ett tre pr. hver 5. parkeringsplass. Øvrig parkering skal opparbeides under bebyggelsen i tråd med illusrert parkeringsanlegg.

6.2 Felles gangveier
Felles gangveier skal opparbeides i henhold til godkjent detaljplan. Det er en forutsetning at disse benyttes til nyttetrafikk inkl. renovasjons- og brannbil. Gangveiene kan skiltes som enveiskjørte.

6.3 Felles leke- og oppholdsarealer
Det skal etableres lekeplasser i størrelse og antall i henhold til vedtekt til plan- og bygningslovens §69 pkt. 3 for Stavanger kommune. Sykkelskur og skur for renovasjonens beholdere tillates oppført for tilgrensende blokker.

§ 7 Kombinert bolig/felles bygg

Området skal benyttes til kombinert formål bolig/felles bygg for sameiet. Bygget er tiltenkt lokaliteter for forskjellige aktiviteter, arrangement, møter m.m. og hybelleiligheter for beboernes gjester.

Plan 2041

Det er ikke vedtatt egne reguleringsbestemmelser til denne planen. Planen er et rekkefølgetiltak av plan 1821.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	05.12.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	19	Bnr:	106	Fnr:	0	Snr:	5
Adresse:	Sørflåtveien 76						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	19/242, 19/246
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	2842

* 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 2842 (4)

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 732,33
FASTDEL VANN	68	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 414,46
FASTDEL AVLØP	68	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 566,95

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
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 J.nr. 017229/05
Avd. KB Arkivkode 136 19/106

Begjæring om

TINGLYST
14 APR. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5384

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	19	106		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
965195300	OPTIMA 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)
a) 1	B	105	G	13	B	78		25	B	96		37	B	159		49	B	102	
2	B	79	G	14	B	66		26	B	98		38	B	123		50	B	84	
3	B	96	G	15	B	78		27	B	105		39	B	114		51	B	84	
4	B	78	G	16	B	96		28	B	105		40	B	151		52	B	83	
5	B	66	G	17	B	98		29	B	98		41	B	102	G	53	B	76	
6	B	78	G	18	B	105		30	B	96		42	B	84	G	54	B	76	
7	B	96	G	19	B	105		31	B	78		43	B	84	G	55	B	76	
8	B	79	G	20	B	98		32	B	66		44	B	83	G	56	B	102	
9	B	105	G	21	B	96		33	B	78		45	B	76	G	57	B	102	
10	B	105		22	B	78		34	B	96		46	B	76	G	58	B	84	
11	B	98		23	B	66		35	B	98		47	B	76	G	59	B	84	
12	B	96		24	B	78		36	B	105		48	B	102	G	60	B	83	

a + b + c = Sum tellere: 12107 = nevner: 12107

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
21/3	× [signature]

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)
	X	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 J.nr. 017229/05
Avd. KB Arkivkode L36 19/106

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	19	106		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~887 553 602~~	~~VAULEN EIENDOM AS~~	
965195300	Optima AS	

rettet ifg Larsen

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)
61	B	76		73	B	118		85	B	53	G	97	B	90		109	B	115	
62	B	76		74	B	94		86	B	51	G	98	B	71		110	B	53	G
63	B	76		75	B	80		87	B	51	G	99	B	112		111	B	53	G
64	B	102		76	B	83		88	B	112		100	B	112		112	B	55	G
65	B	102		77	B	107		89	B	71		101	B	71		113	B	53	G
66	B	84		78	B	53	G	90	B	90		102	B	90		114	B	53	G
67	B	84		79	B	53	G	91	B	90		103	B	90		115	B	55	G
68	B	83		80	B	55	G	92	B	71		104	B	71		116	B	53	G
69	B	76		81	B	53	G	93	B	112		105	B	112		117	B	53	G
70	B	76		82	B	53	G	94	B	112		106	B	115		118	B	51	G
71	B	76		83	B	55	G	95	B	71		107	B	77		119	B	51	G
72	B	102		84	B	53	G	96	B	90		108	B	77		120	B	112	

Sum tellere:		= nevner:	

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
	Arn Torvik

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 J.nr. 017229/05
Avd. KB Arkivkode L36 19/106

Begjæring om

☒ oppdeling i eierseksjoner
☐ reseksjonering

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	STAVANGER	19	106		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~887 553 602~~	~~VAULEN EIENDOM AS~~	
965 195 300	OPTIMA AS	

Rettet ifølg Larsen

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)
121	B	71		133	B	71		25				37				49			
122	B	90		134	B	90		26				38				50			
123	B	90		135	B	90		27				39				51			
124	B	71		136	B	71		28				40				52			
125	B	112		137	B	112		29				41				53			
126	B	112		138	B	115		30				42				54			
127	B	71		139	B	77		31				43				55			
128	B	90		140	B	77		32				44				56			
129	B	90		141	B	115		33				45				57			
130	B	71						34				46				58			
131	B	112						35				47				59			
132	B	112						36				48				60			

Sum tellere: = nevner:

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
	X Arne Torsvik

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

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

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
19	106		1-141	i Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
12/4-2005	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALBYGNING OPPMÅLINGSAVDELINGEN

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.

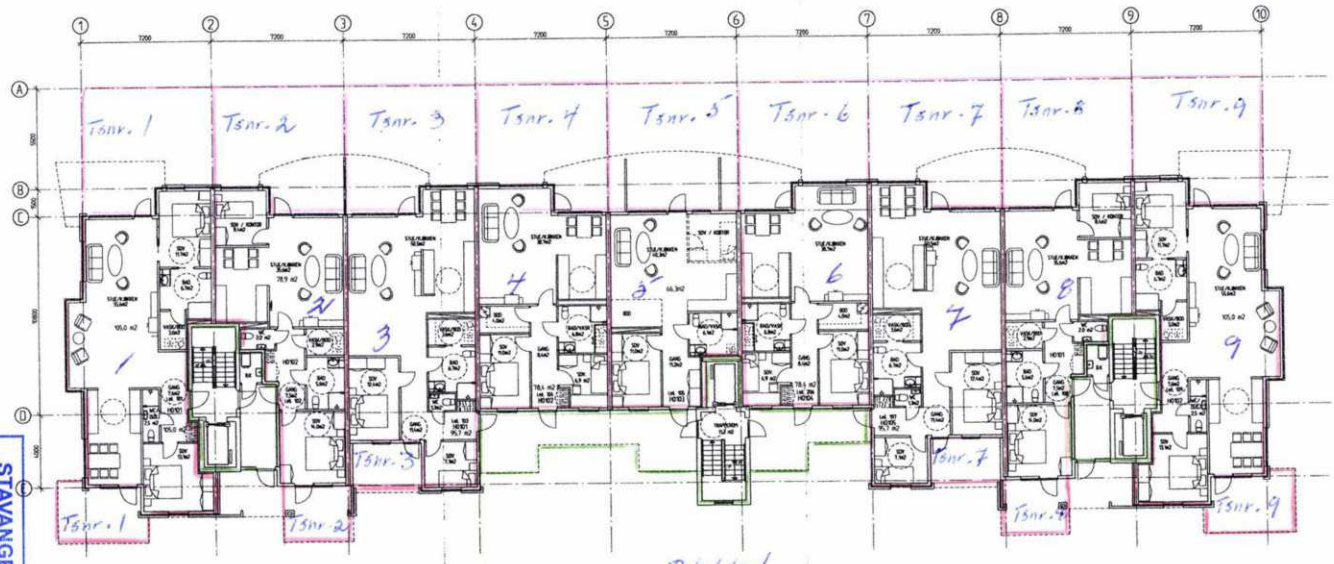
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Samtykker til seksjonering
17. mars 05
Lill Granlund

Lill Kristin Granlund
Statsaut. eiendomsmegler

TINGLYST
14 APR. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 5384

Dato	Utstederens underskrift
	Ark Tonvik

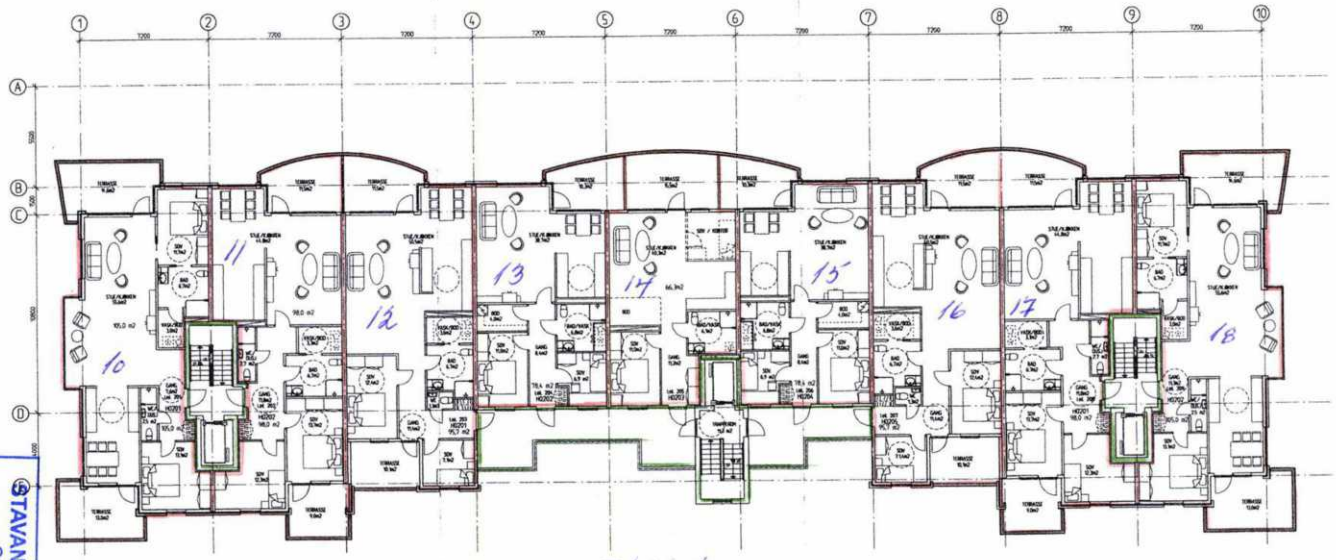


Blokk I
1. et.

= sm. 1-141

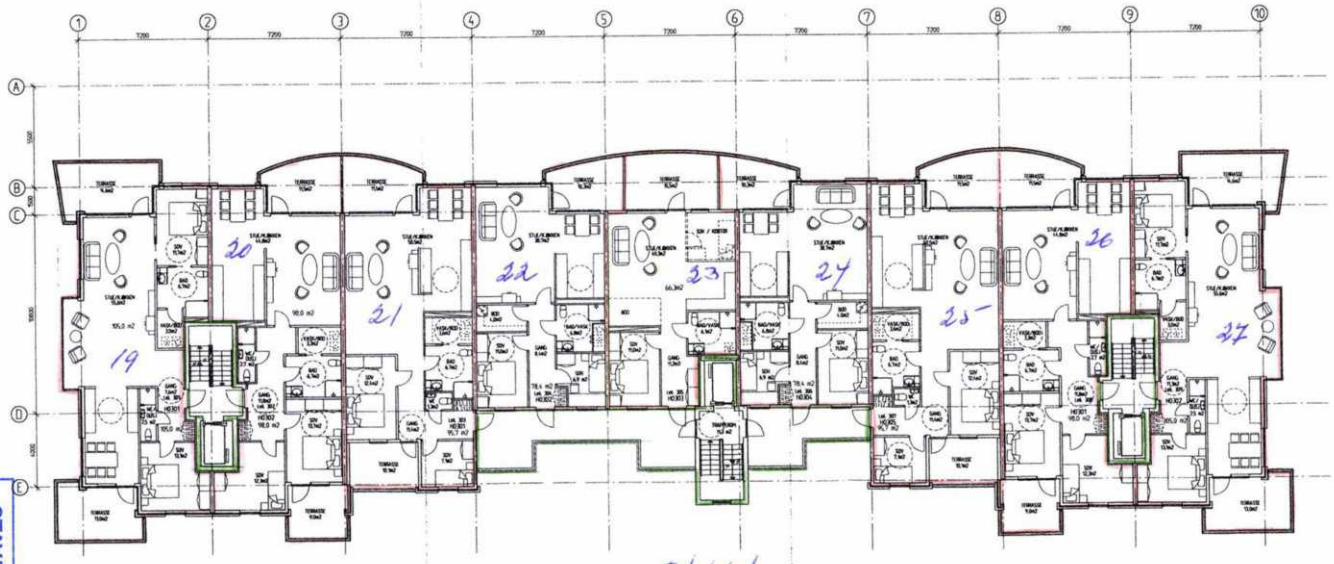
= fellis

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/6332 T.L... J.nr. 04.7.4229/AS
Avd. ..K.B. Arkivkode ..L.36...19/1964...



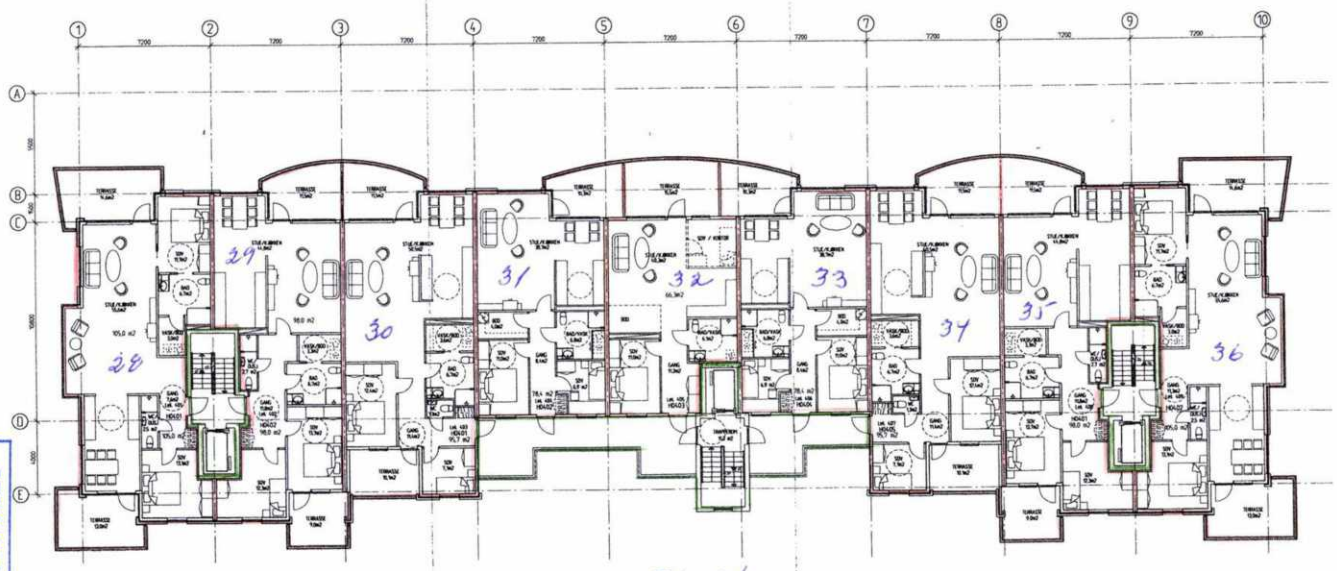
Blokk 1
2. et.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 J.nr. 0503291/05
Avd. KB Arkivkode 4.36 19.10.06



Blokk I
3. et.

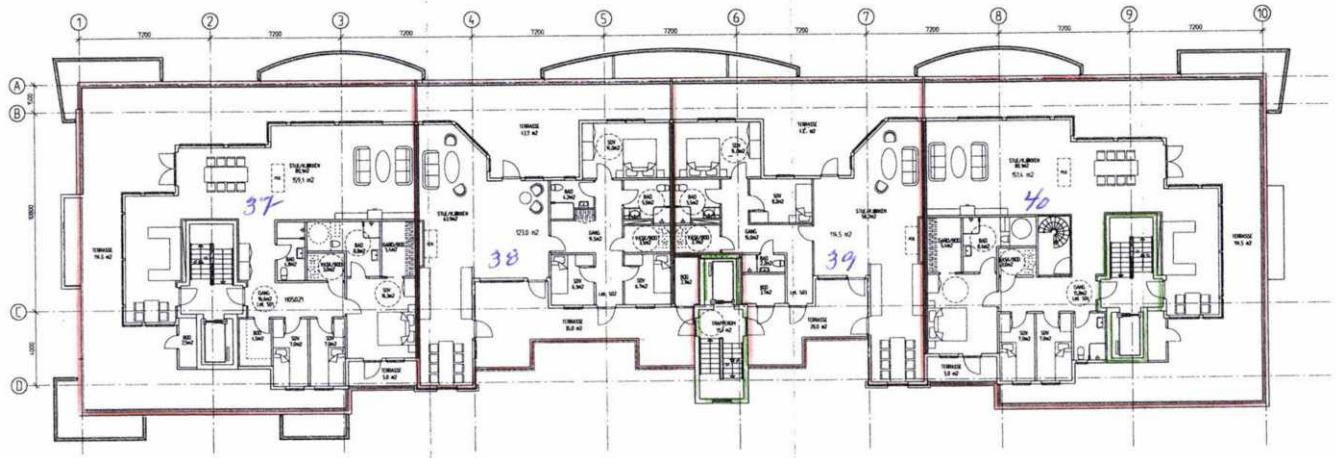
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 Jnr. 0132291/05
Avd. KB Arkivkode L34 19/1096



Blokk I
4. et.

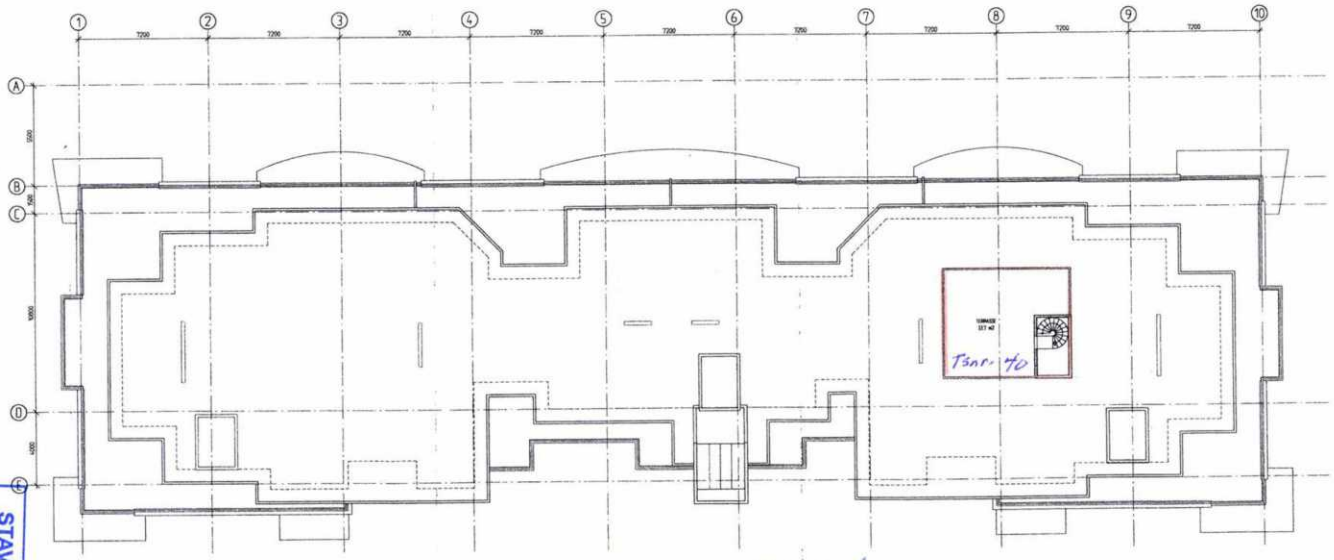
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/02321..... J.nr. 01/7249/a5
Avd. KB Arkivkode 4236.....19/1616.....

4



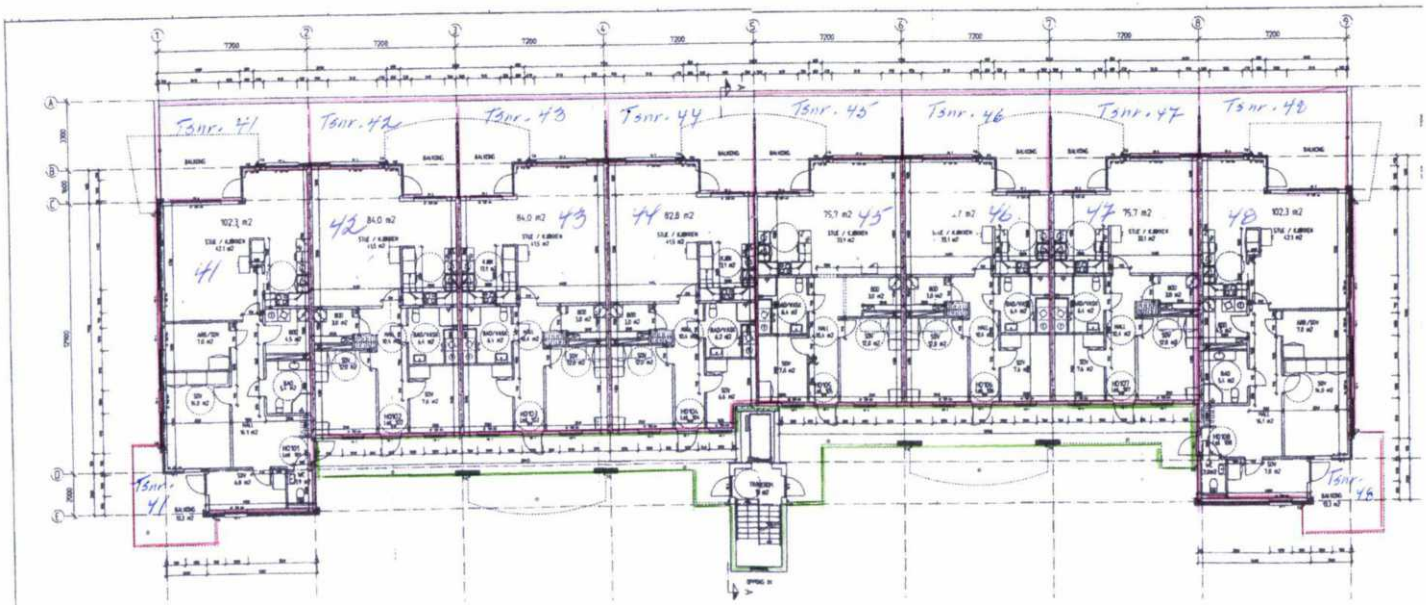
Blokk I
5. et.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03321 J.nr. 9122229/as
Avd. K.B. Arkivkode 436 19/10



Blokk 1
Tak

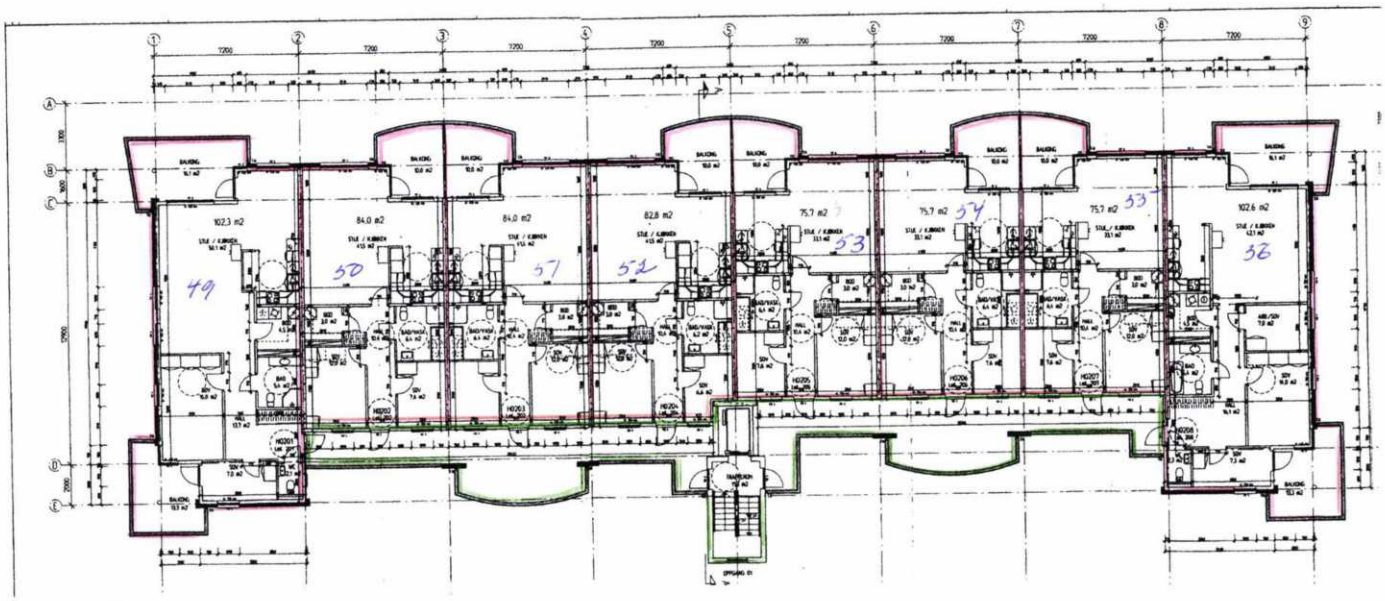
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03377..... J.nr. 9722.9/55
Avd. KB Arkivkode 424.....19/lab.....



Blokk 2
1. et.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. A5/e232/1... J.nr. 01/22946
Avd. KB Arkivkode 436 19/1246

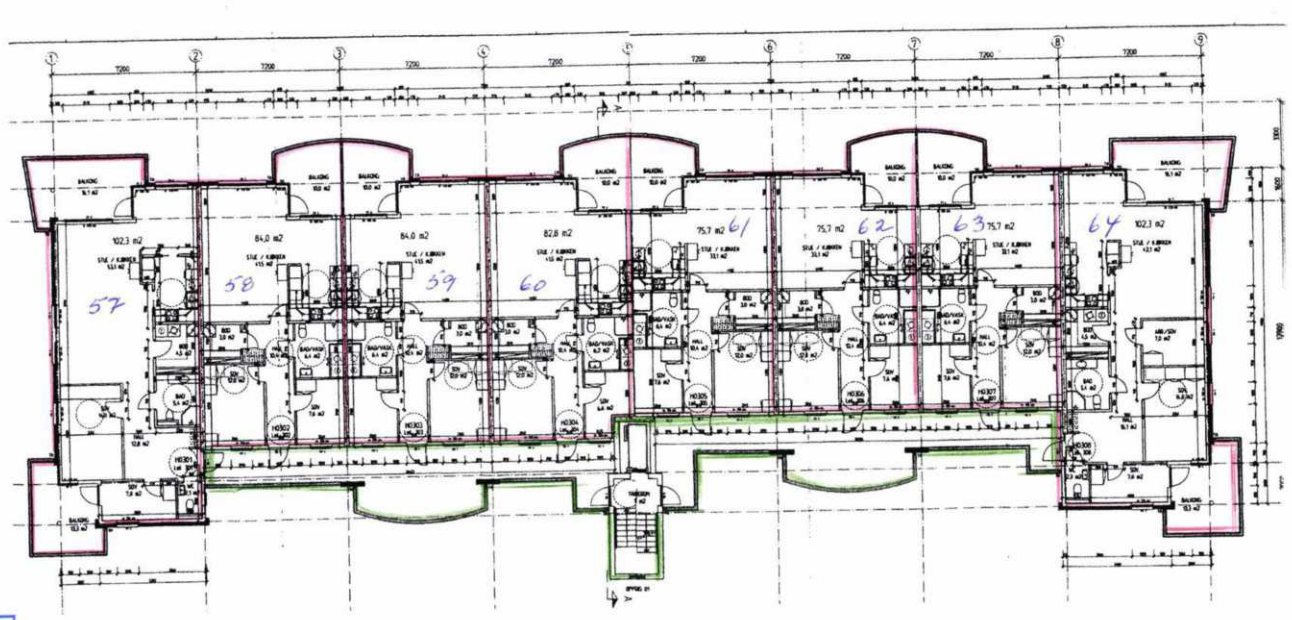
(7)



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 Jnr.017229/05
Avd. ESB Arkivkode L34 19/1066

Blokk 2
2 et.

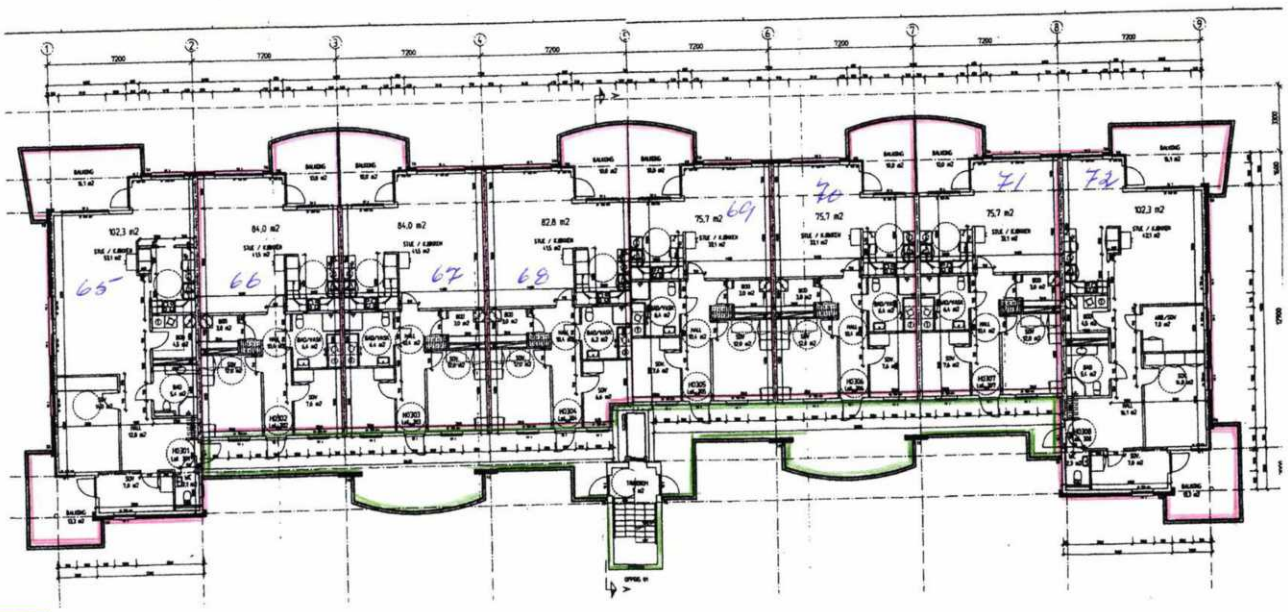
(8)



Blokk 2
3. et.

2. FEB.

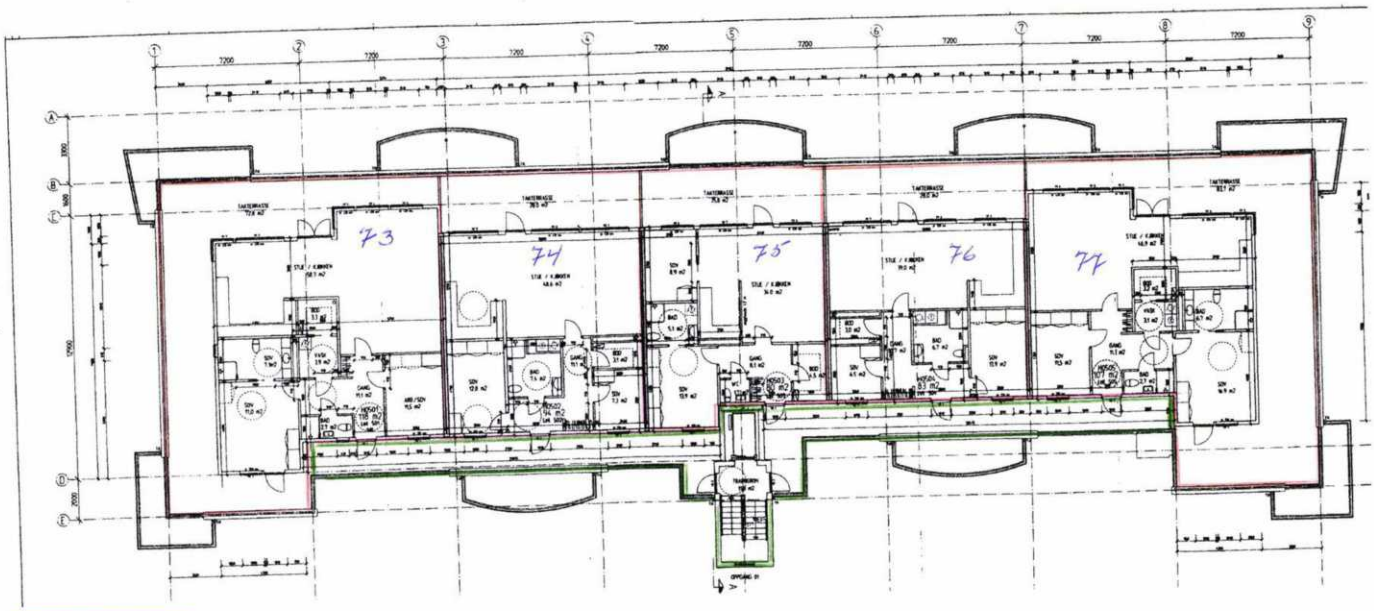
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03221 Jnr. 017229/05
Avd. EB Arkivkode L36 19/106



Blokk 2
4. et.

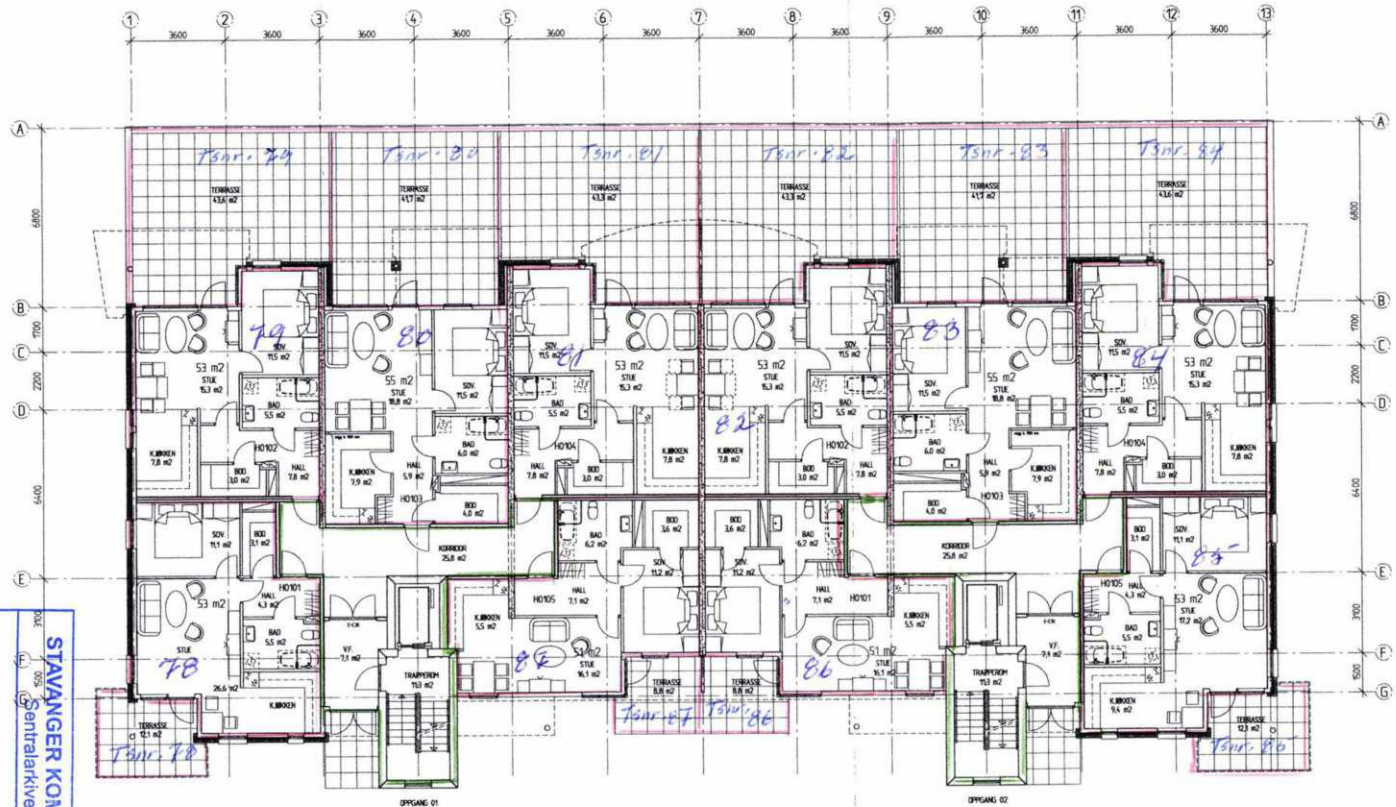
+1004

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/23371 Jnr. 017229/05
Avd. KB Arkivkode L36 19/1/06



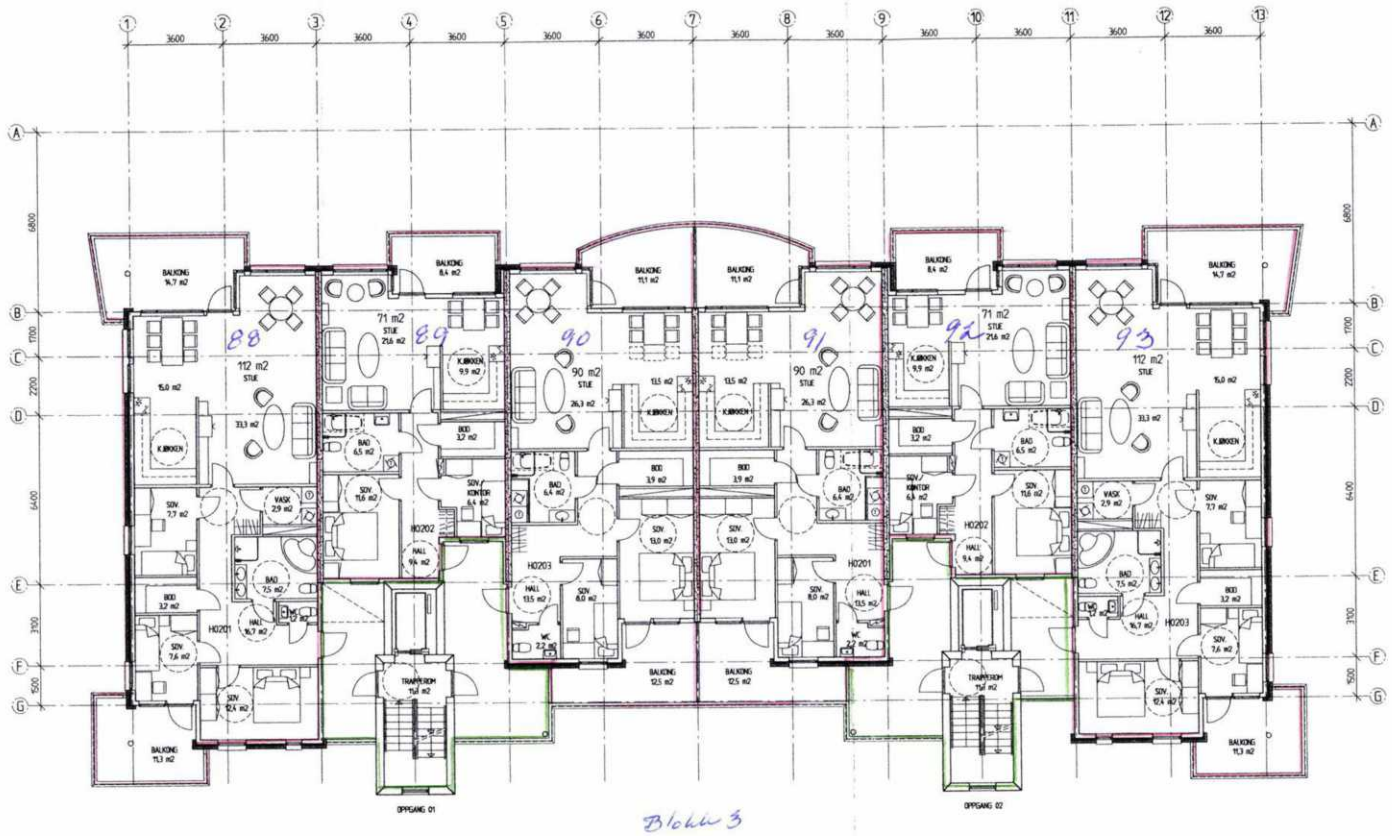
Blokk 2
3. et.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/6233/1 J.nr. 01/2929/ES
Avd. ES Arkivkode 4.36 19/1966



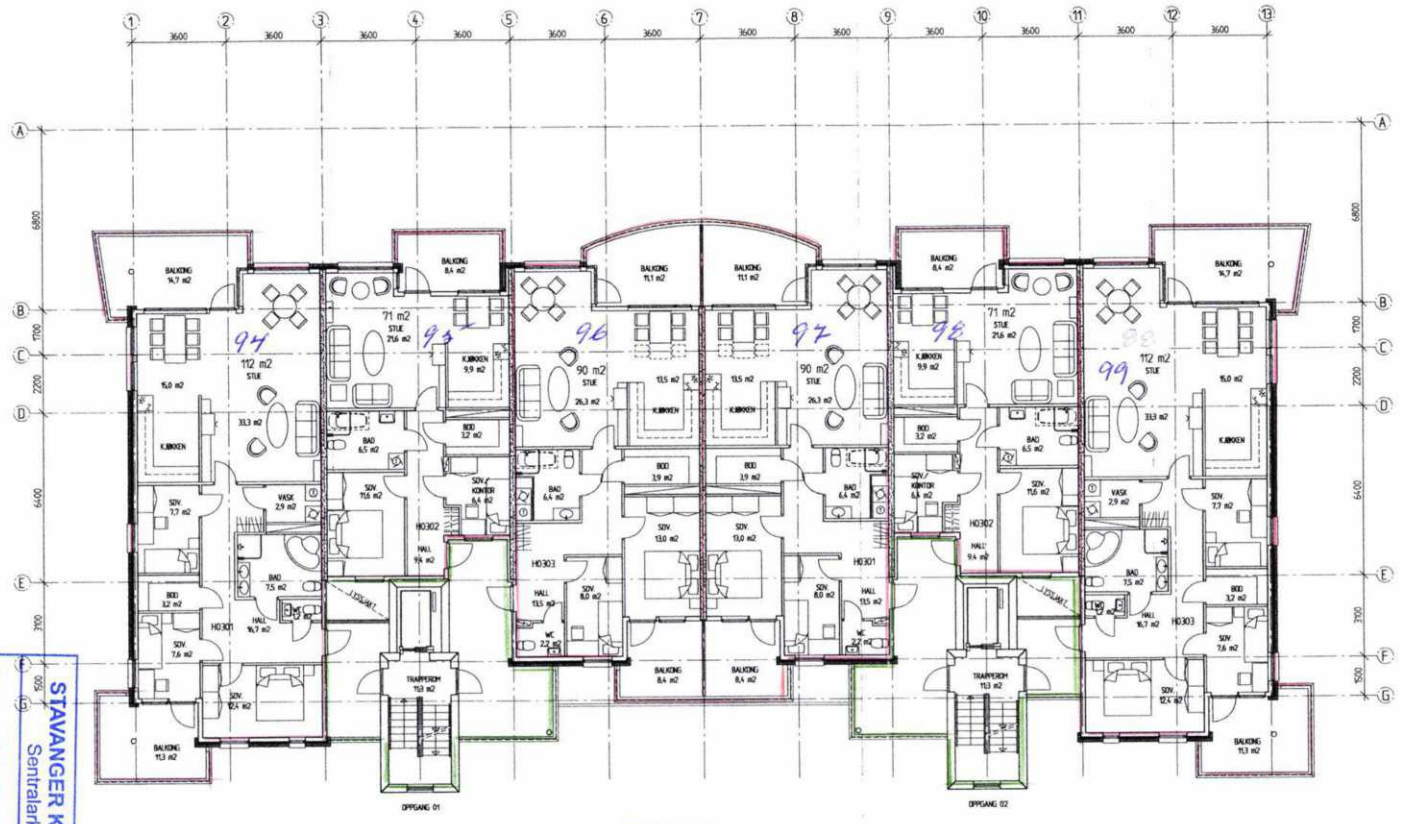
Blokk 3
1 ct.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03321 J.nr. 5/2429/05
Avd. KB Arkivkode 438 19/446



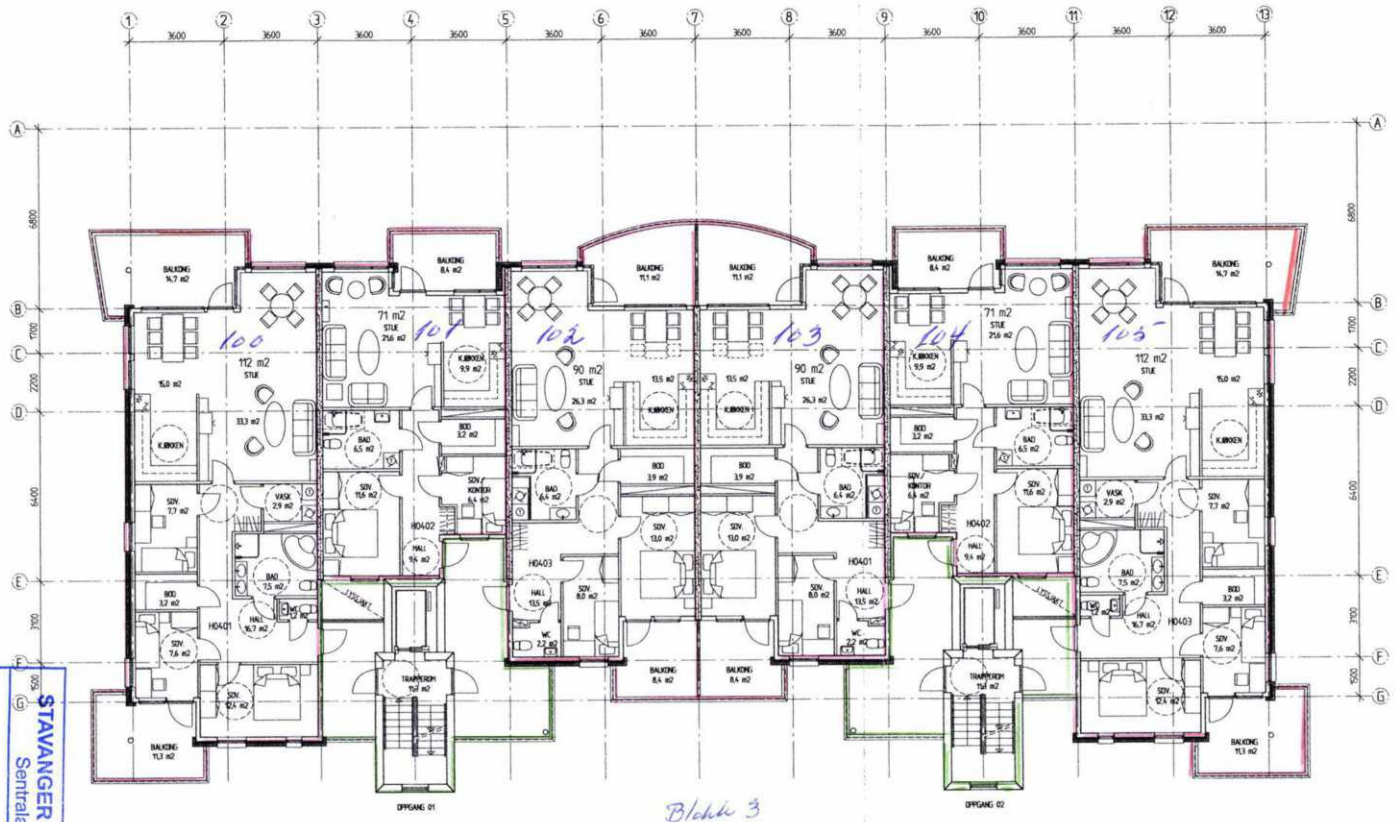
Blokk 3
2. et.

(3)



Blokk 3
3. et.

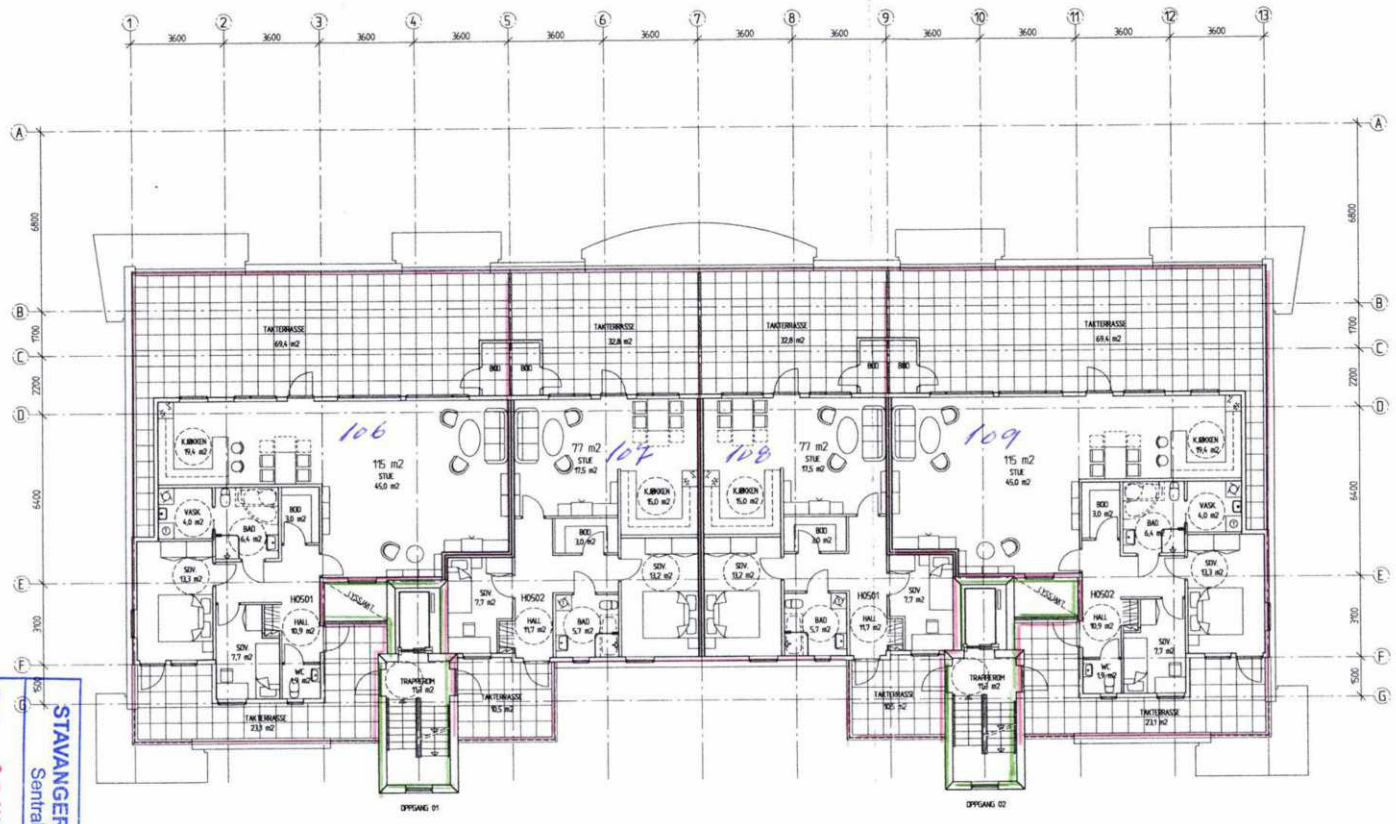
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/02321 Jnr. 017229/05
Avd. KB Arkivkode L36 19/1616



Blokk 3
4. et.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03327 J.nr. 0173249/05
Avd. KB Arkivkode 426.19/106

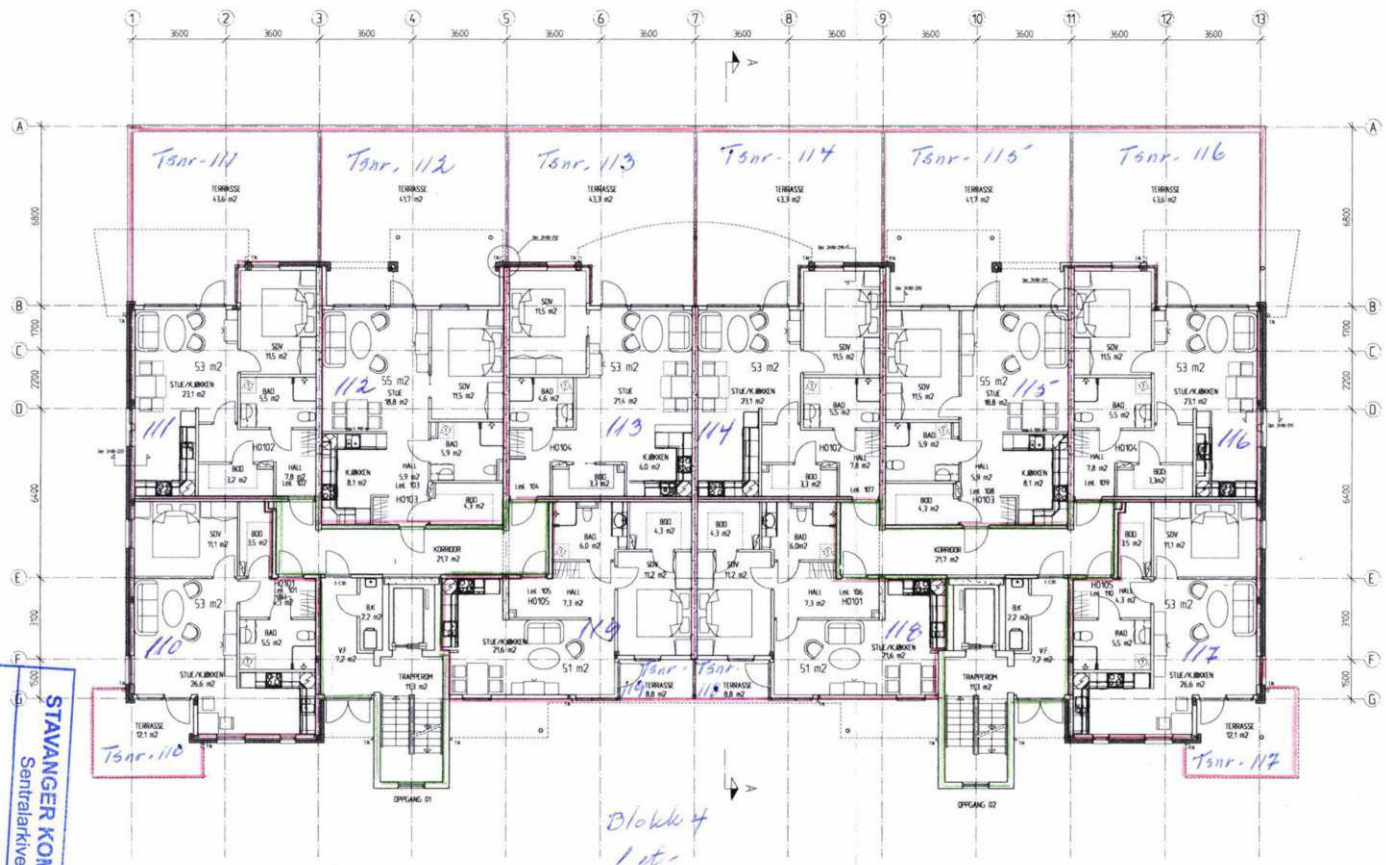
5.



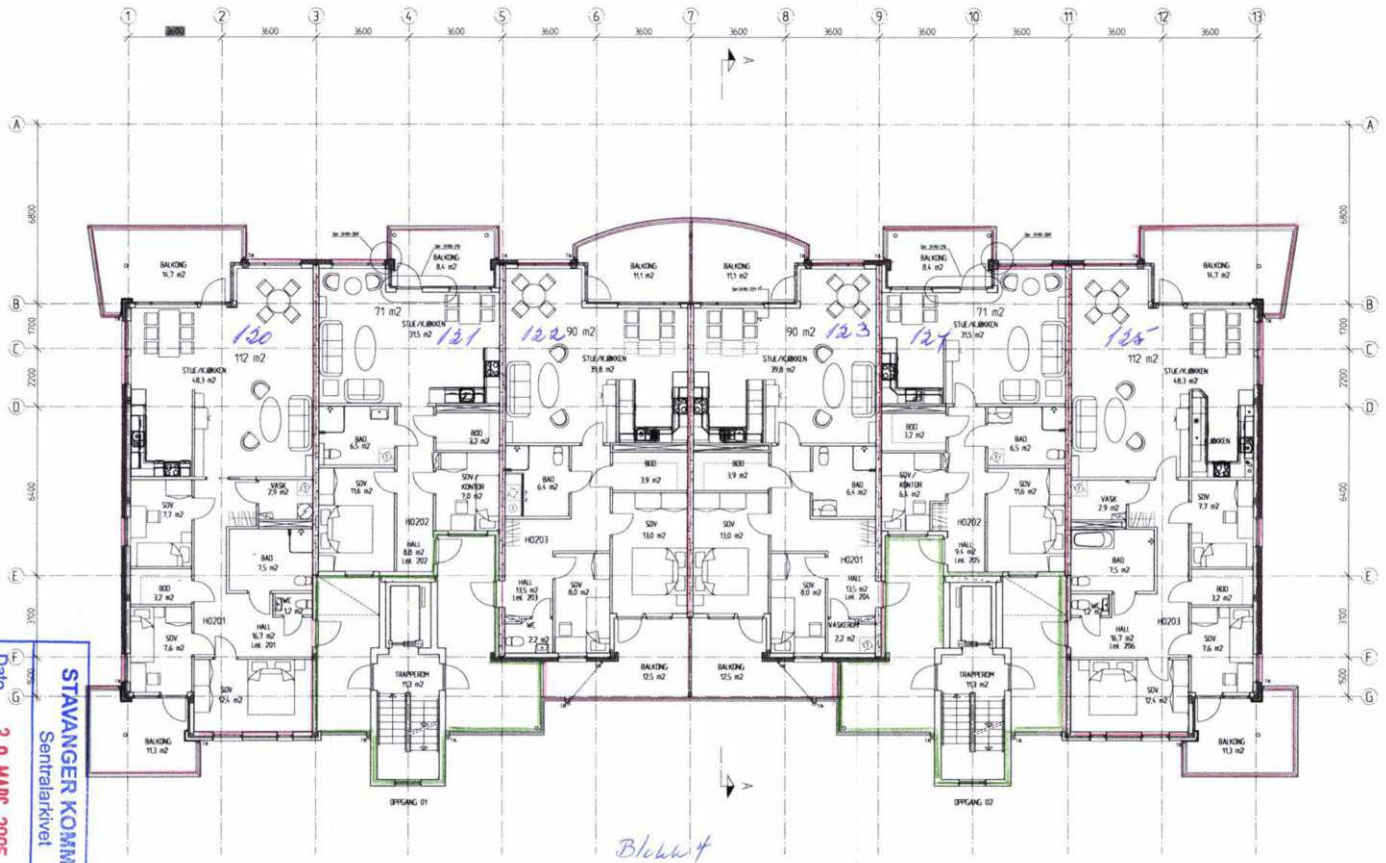
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/02337 Jnr. 0132246/05
Avd. ...EB... Arkivkode ...L36... 19/1996

Blokk 3
5. et.

(16)



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/02337-1 Jnr. 05/29491/05
Avd. KB Arkivkode 236 19/106

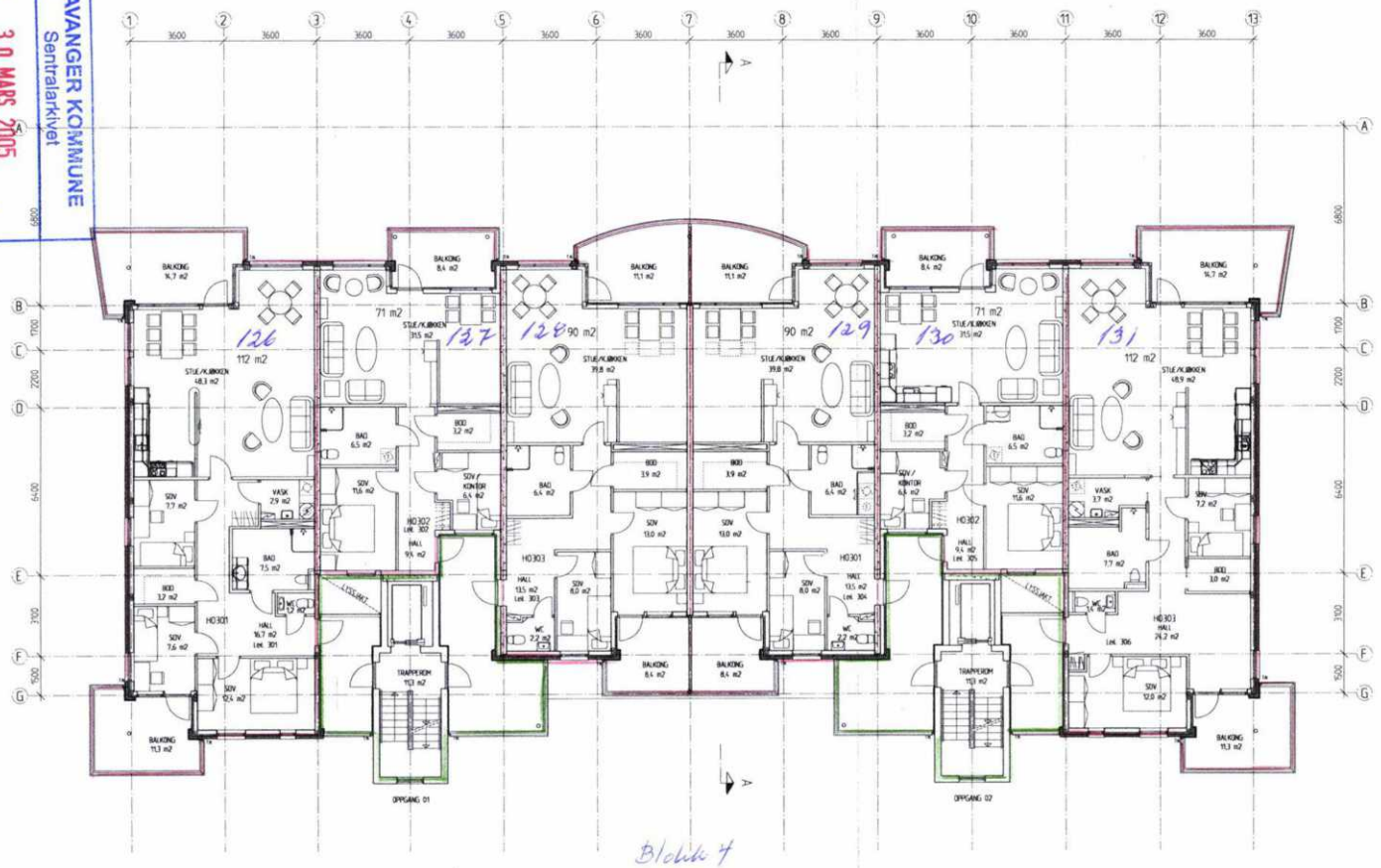


Blokk 4
3. et.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/02371 Jnr. 0172249/05
Avd. KB Arkivkode L36 19/06

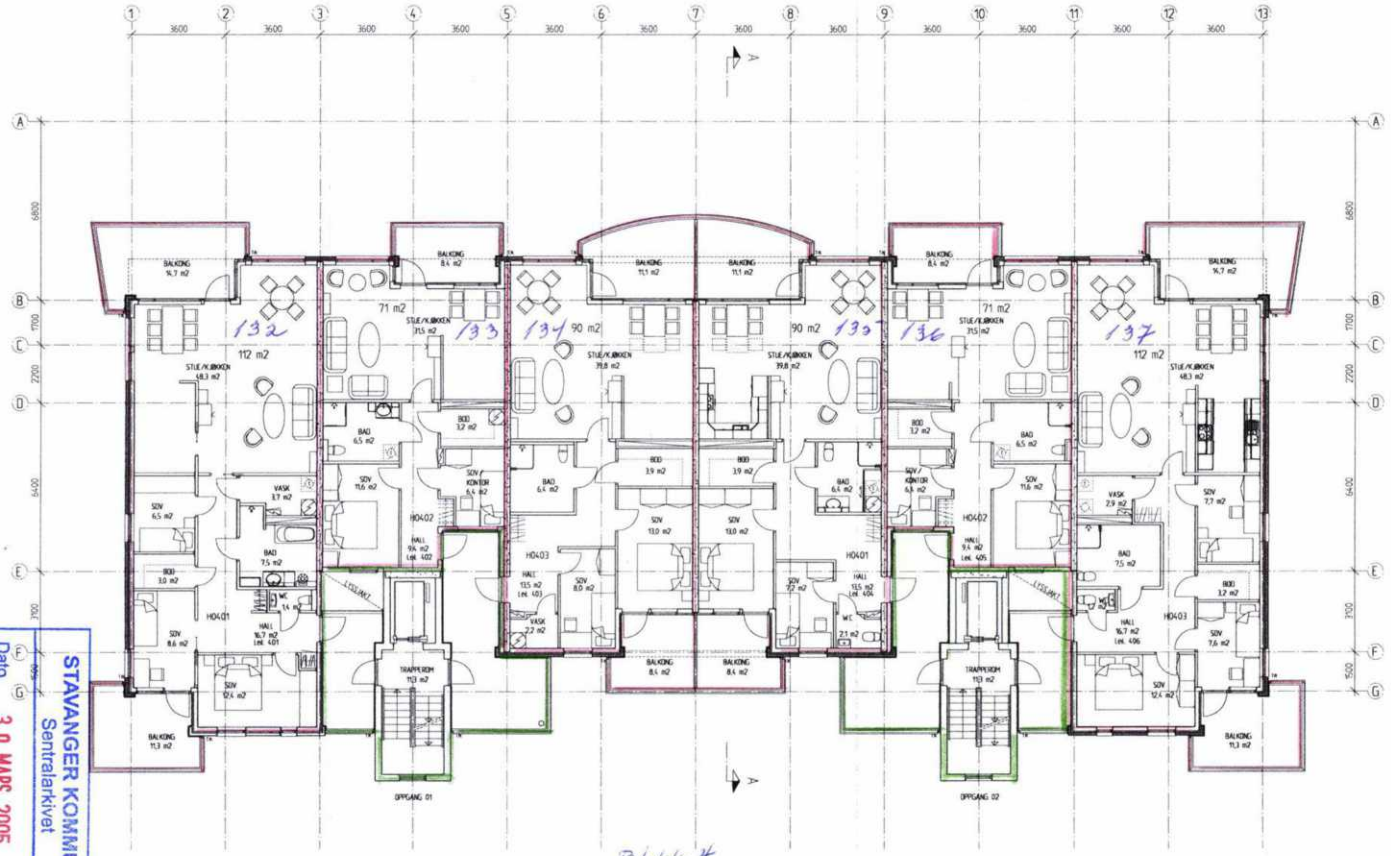
(18)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/02337..... J.nr. 01.2424/05
Avd. K.B. Arkivkode 436..... 19/gle



Blokk 4
3. et.

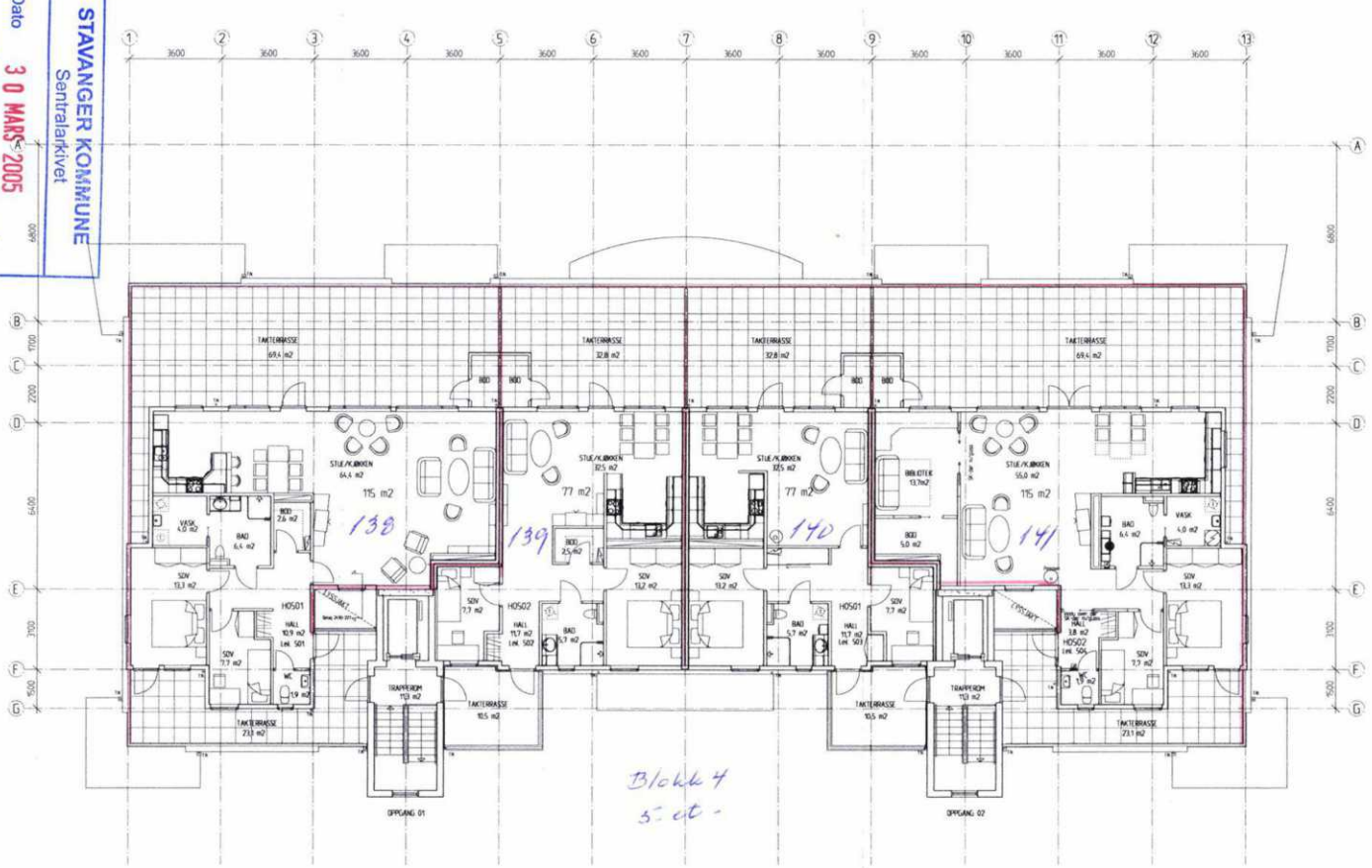
19



Blokk 4
4. et.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03321..... J.nr. 01/22991/ES
Avd. KB Arkivkode L36 19/196

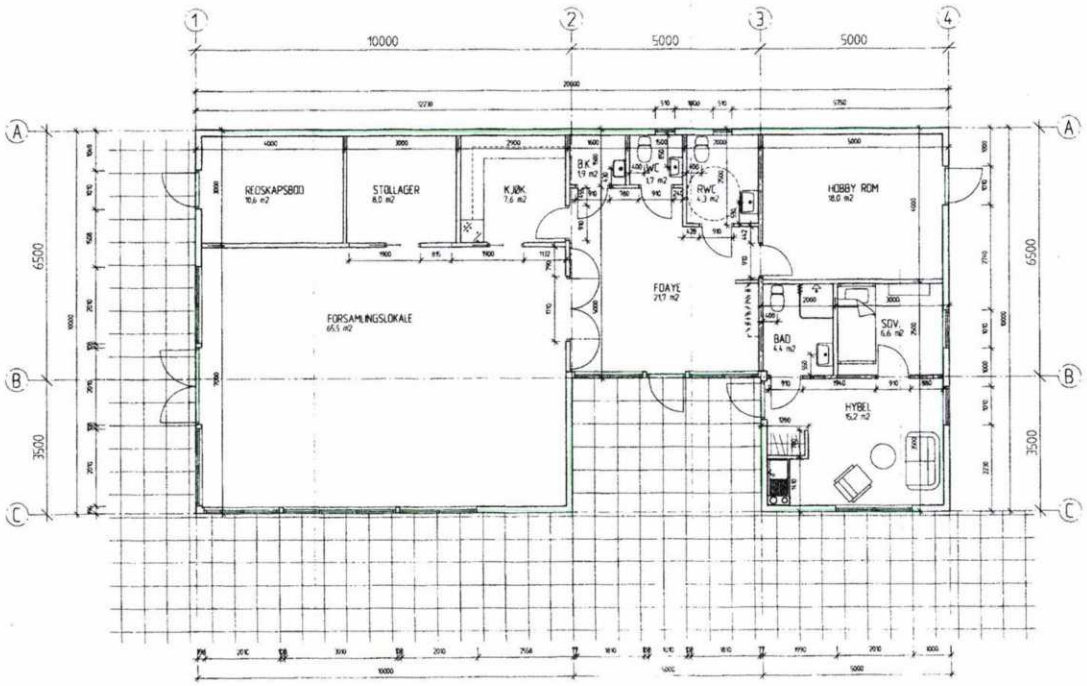
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03321 Jnr. 017329/05
Avd. KB Arkivkode 436.19/106

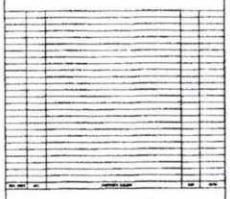


21

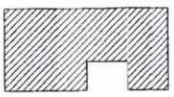
22

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/6233 J.nr. 2005/6233/ESS
Avd. K:B Arkivkode. L.3.le 19/1.0Le...





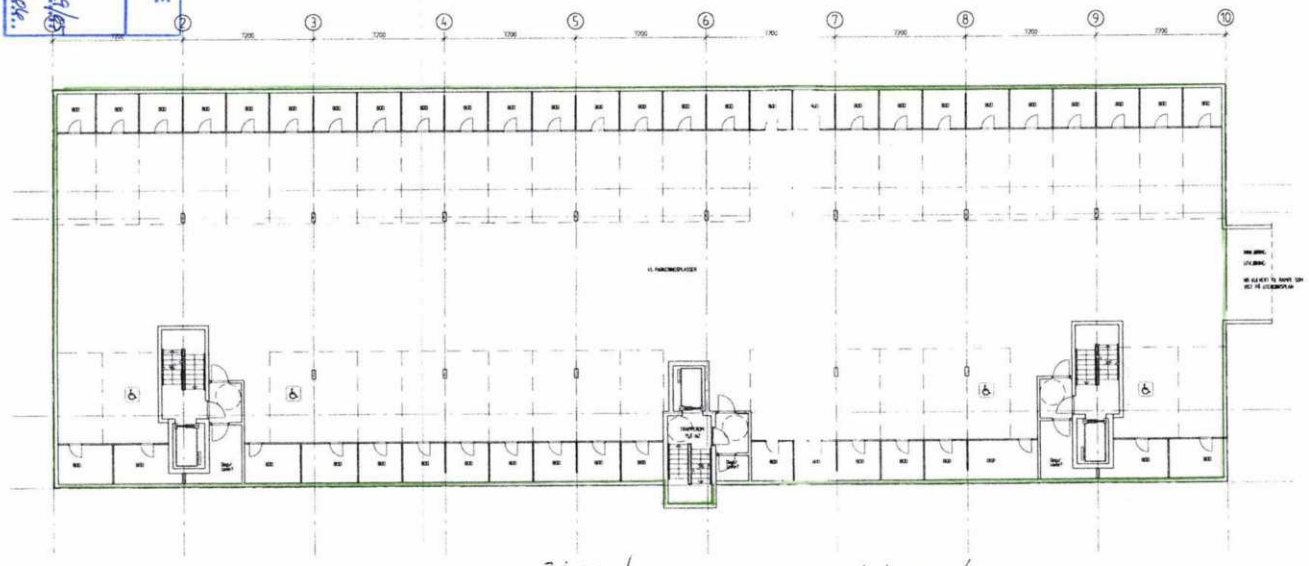
N



DOKUMENTASJONSTEGNING RIB
ARBEIDSTEGNING
ANBUDSTEGNING RIV
ANMELDELSESTEGNING
FORELØPIG TEGNING RIE

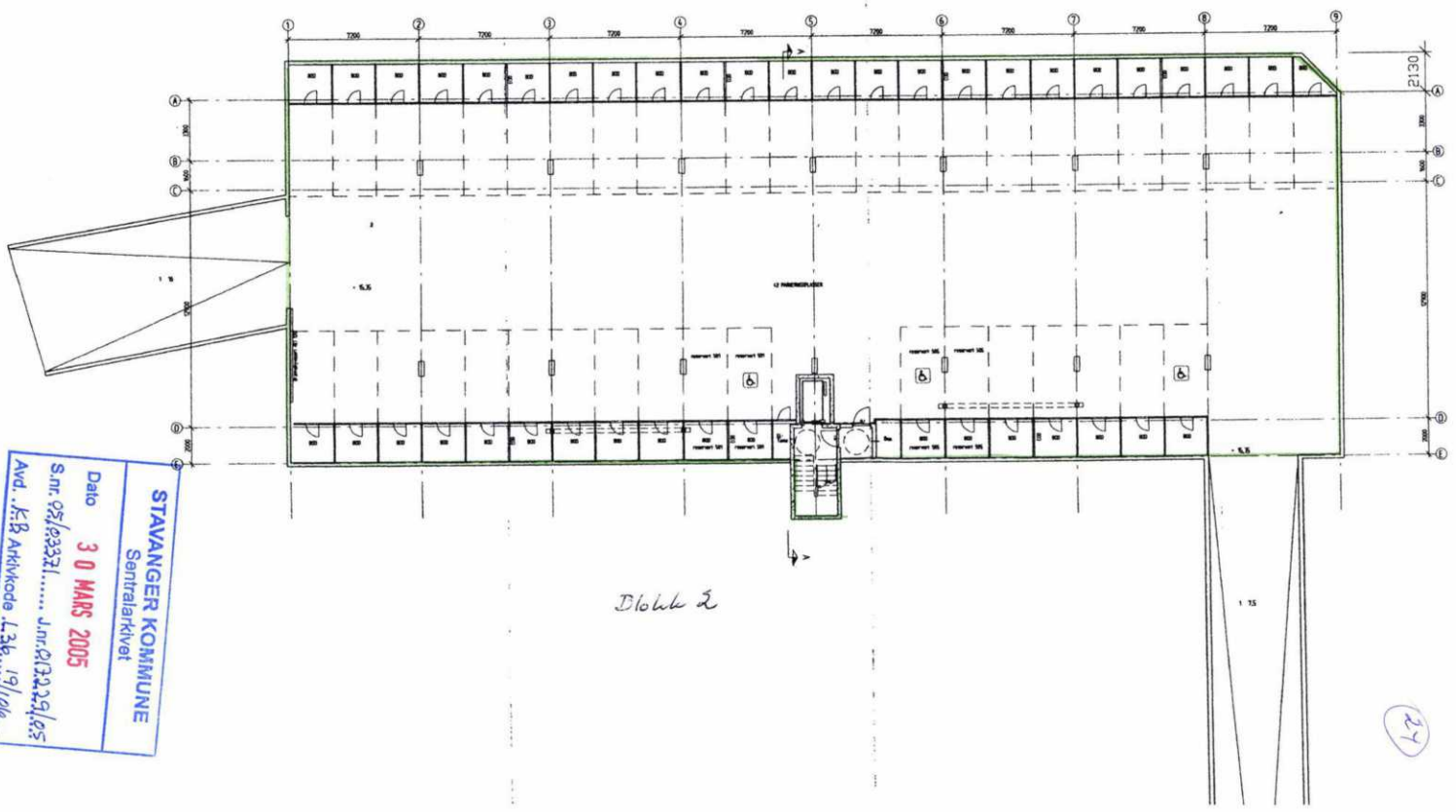
VALLENMARKEN
PLAN 1 ETASJE FELLESBYGG A
1:50
2490 - F - 11

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 Jnr. 0172296/05
Avd. K.B. Arkivkode L36 19/1



Blokk 1
u/etj.

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING

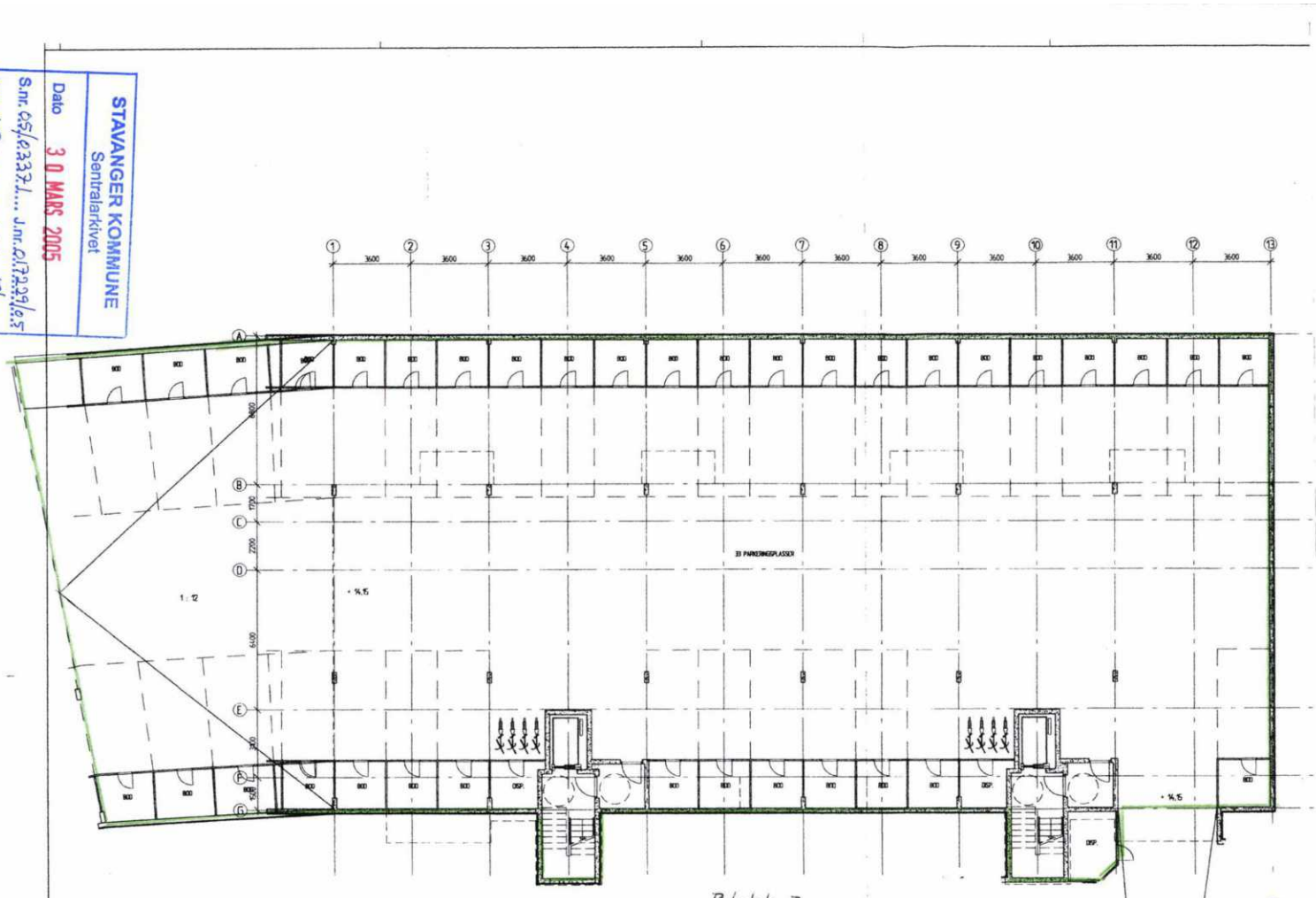


Blokk 2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03321 ..... J.nr. 0512249/05
Avd. ..KB Arkivkode ..L34..19/1496....

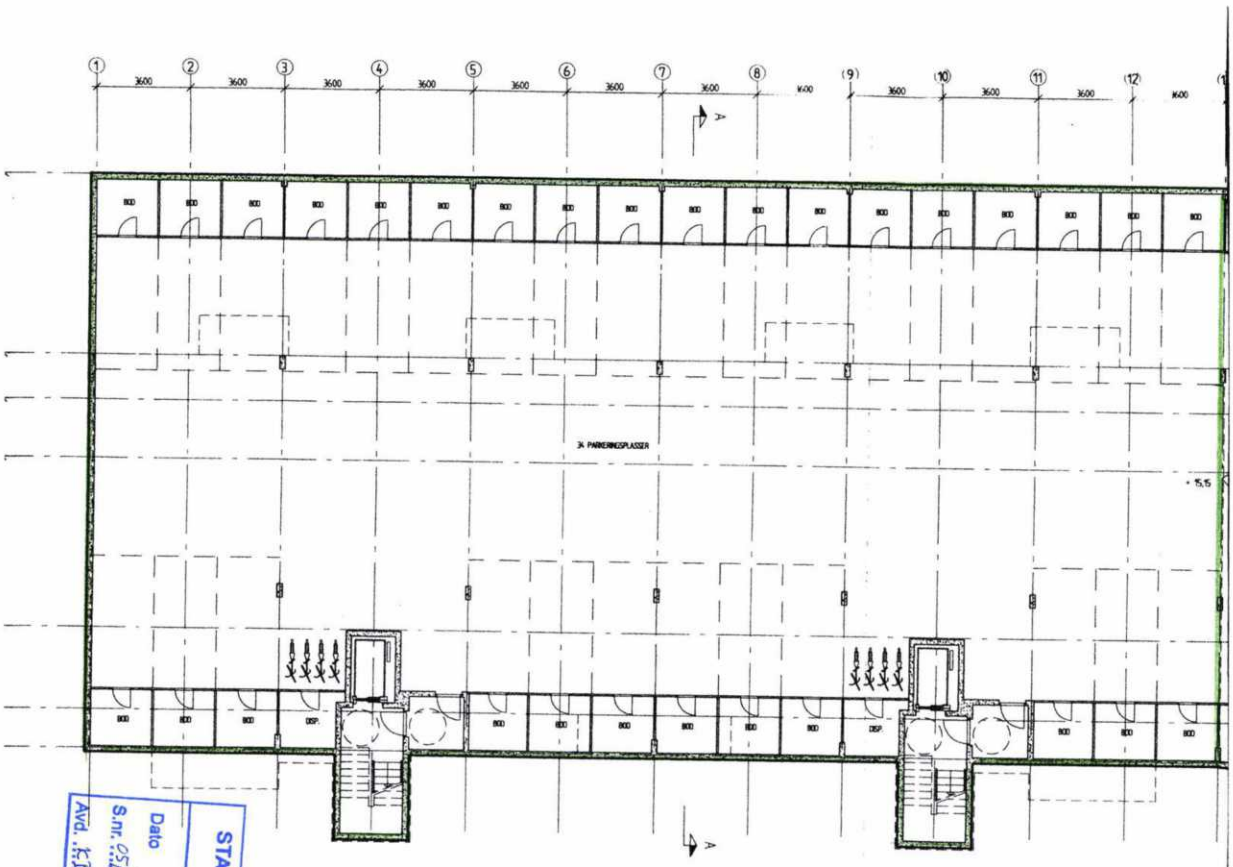
(24)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/02337-1 Jnr. 0173239/05
Avd. KSB Arkivkode 4.36 19/12/16



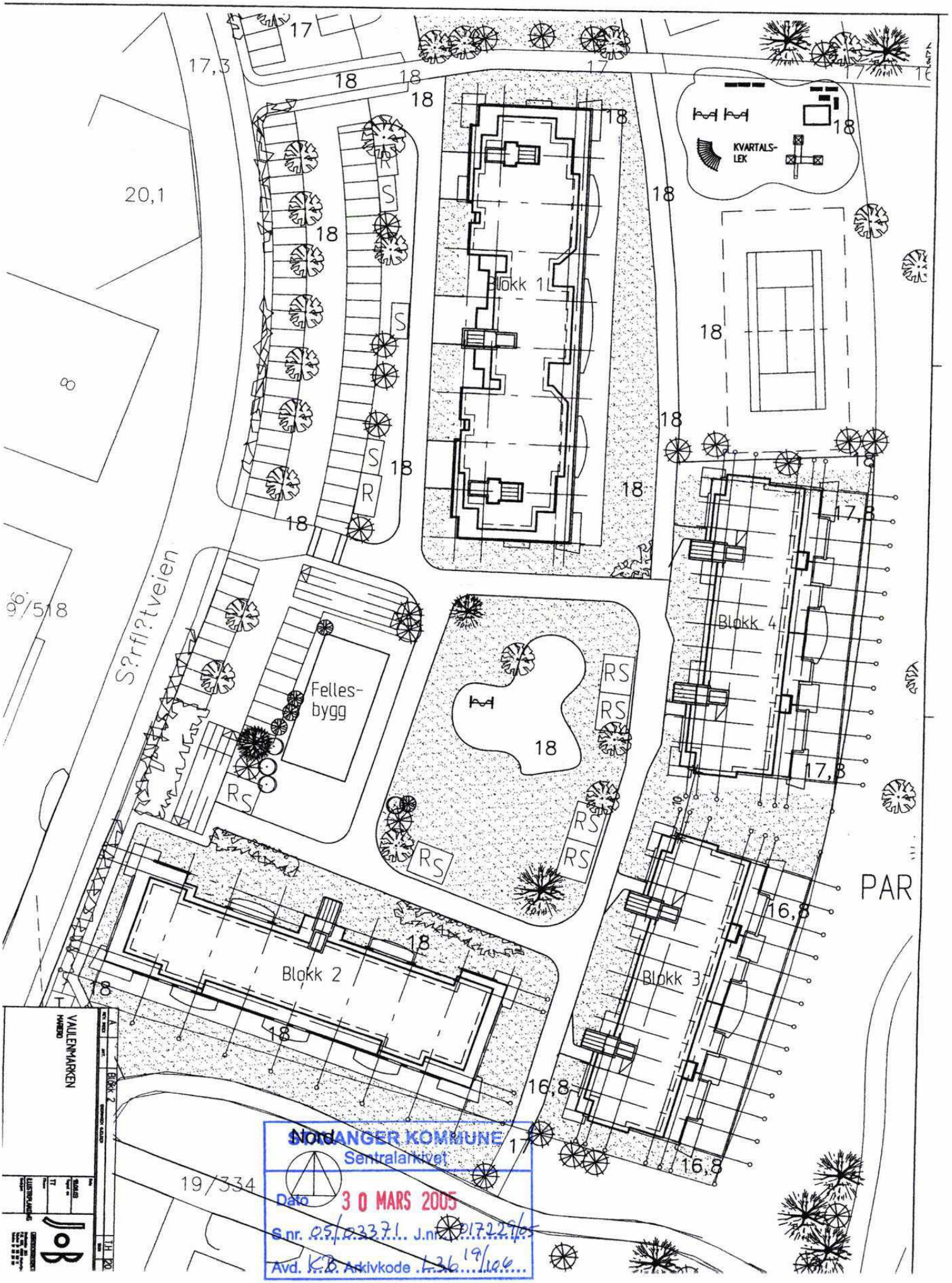
Blokk 3

(3)



Blokk 4
u/etj.

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371..... Jnr. 017229/05
Avd. K.B. Arkivkode 4.36..... 19/KK...



SANDNES KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 J.nr. 0172206
Avd. K.B. Arkivkode 136 19/106

24/19562

Søknad om reseksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
S/E Vaulenmarken	988455768	988 455 768	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum	4001	Stavanger	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger Kommune	19	106	—

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

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
5	[redacted]	Nadim Al Fahel	1/2
5		Mary Alkhoury	1/2
6		Robert Stephen Eaton	1/2
6		Janet Ann Eaton	1/2

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

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

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
5	B	66	G
6	B	78	G
		Nevner = 12107	

Dato	Innsenderens underskrift
1.10.24	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

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

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

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

Endring av grensen for terrasse/utearealet mellom gnr. 19 bnr. 106 snr. 5 og 6, iht dom avsagt av Sør-Rogaland tingrett 22.08.2023 vedlagt.

Sameiebrøk endres ikke. Fellesareal blir ikke berørt.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

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

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
1.10.24	Sven Johannes Stein Endres

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

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

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

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

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

g) Samtykke fra bank/panthaver

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

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

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
5	Stavanger 17/09-24		Mary Alkhoury
5	Stavanger 17.9.24		Nadim Al Fahel
6	STAVANGER 17.09.24		Robert Stephen Eaton
6	22.09.24 STAVANGER		Janet Ann Eaton

Dato	Innsenderens underskrift
1.10.24	SIGVE JOHANNESSEN

12. Styrets erklæring/samtykke

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

☐ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

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

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

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

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

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

14. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt (matrikkelkart) for utendørs tilleggsdeler
forretningskart for ny grense

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
1103	Stavanger	19	106	–	5 og 6

Dato	Underskrift	Stempel
30.07.2025	May-Tove Rosseid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
1.10.24	Sigve Johannessen Stian Eriksen

TINGLYST
DOKUMENTNR.: 953010
15 AUG 2025
STATENS KARTVERK
Stian Hval

13

TINGLYST
DOKUMENTNR: 953010
15 AUG 2025
STATENS KARTVERK

SØR-ROGALAND TINGRETT

DOM

Avsagt: 22.08.2023 i Sør-Rogaland tingrett, Stavanger

Dommer: Tingrettsdommer Magne Revheim Mæland

Saken gjelder: Krav om fastsettelse av grenser for uteareal mellom seksjoner i eierseksjonssameie – småkravsak

---

Janet Ann Eaton
Advokat Belinda Taranger Ingebrigtsen
v/advokat Sofie Høiberg Svanes

Robert Stephen Eaton
Advokat Belinda Taranger Ingebrigtsen
v/advokat Sofie Høiberg Svanes

mot

Nadim Al Fahel
Mary Alkhoury

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

DOM

Saken gjelder tvist om eiendomsgrensen for uteareal i et eierseksjonssameie.

Saken behandles etter reglene om småkravprosess jfr. tvisteloven kap. 10.

Sakens bakgrunn

Janet Ann Eaton og Robert Eaton (i fellesskap «Eaton» eller (saksøker») har inngitt krav om fastsettelsesdom overfor Nadim Al Fahel og Mary Alkhoury (i fellesskap – «saksøkte») for grensene mellom de to eiendomsseksjoners uteareal i et eierseksjonssameie.

Situasjonen er at Eaton og saksøkte har leiligheter ved siden av hverandre, med fastmonterte le- eller/skillevegger mellom eiendommene på utsiden. Kjernen i tvisten er om disse le-/skillevegger også angir grensen på utearealet utover – mellom seksjonene. Det er på det rene at det som tidligere er betegnet som skilleveggene, ble oppført av utbygger i forbindelse med oppføringen av bygget, og har siden blitt brukt som grenseangivelsen mellom leilighetene – for samtlige eiere av begge seksjoner. Eaton mener i likhet med alle tidligere eiere, at skilleveggene utgjør fremdeles grensen mellom utearealet for henholdsvis dem selv og saksøkte. Saksøkte på sin side, har siden de kjøpte eiendomsseksjonen sin i 2020, også forholdt seg til dette. Men i september 2022 oppdaget de at den tinglyste seksjoneringstegningen som ble tegnet opp før seksjonene ble oppført/bygget, anga grensene noe annerledes. Etter den tegningen fremstår det som om grensen på utsiden er tegnet inn som en forlengelse av boligdelen inne, og ikke slik som utbygger senere satte opp de fysiske skilleveggene.

Høsten 2022 anførte saksøkte overfor Eaton at grensene for utearealet går lenger inne på Eatons eiendom, og skal være slik som det følger av denne opprinnelige tinglyste seksjoneringstegningen, og ikke i skilleveggene. Det betyr at saksøkte eier også en del av det området som en har forholdt seg til som Eatons uteområde på Eatons side av skilleveggen. Saksøkte har etter dette «tatt seg til rette» på Eatons eiendom ved å flytte eksisterende blomsterkasser – men også andre gjenstander – lenger inn på Eatons side av skilleveggen. Saksøkte mener at det ikke er tale om skillevegger, men at det kun er levegger for vær og vind, men også for å hindre innsyn, slik at de av den grunn ikke kan være ment som noe grenseskille.

Det var riktignok dialog mellom partene om temaet i løpet av høsten 2022, hvorpå saksøkte også mener at den ene av Eatons, aksepterte da muntlig hans forståelse av grensene for utearealet. Men det er også på det rene at hun etter samtalen, sendte ham en SMS, hvor hun skriftlig presiserte at hun ikke aksepterte at saksøkte tok seg til rette. Styret ble også varslet om konflikten, og de støtter forståelsen til Eatons. Styret har dessuten gitt saksøkte varsel om at de ikke kan ta seg til rette før tvisten er avklart. Den 16.11.2022 meddelt styret saksøkte en advarsel for den opptreden som var utvist overfor saksøkerne.

Saksøkte sendte først forliksklage datert 28.11.2022, riktignok uten at det ble sendt varsel om rettslig skritt jfr. tvisteloven § 5-2. Partene møttes i mars 2023 i forliksrådet, uten at det ble enighet, og uten at forliksrådet ville avsi dom i saken.

I forliksrådet ble saksøkte riktignok oppfordret til å avstå fra å ta seg til rette inntil en rettslig eller minnelig avgjørelse forelå, men saksøkte har, også etter forliksrådets behandling av saken, fortsatt å bruke deler av Eatons uteareal ved å plassere en sykkel på Eatons side av skilleveggen, samt ved å tegne opp med krittstrek på husveggen der saksøkte mener at grensen går. I tillegg forble som nevnt blomsterkassen flyttet.

Forsøk på dialog har ikke ført frem. Tvisten har også medført tilfeller av verbal – men også fysisk konfrontasjon.

Det er ikke bestridt at samtlige eiere av de respektive seksjoner – både før Eatons eiertid. men også før saksøktes eiertid, har forholdt seg til at grensen går ved det som alle andre enn saksøkte, har betegnet som skillevegger. Også alle boligsalgsannonser ved senere salg av de nevnte eiendommer, har angitt at grensene går ved skilleveggene.

På vegne av Eatons er det den 22.05.2023 inngitt stevning til Sør-Rogaland tingrett mot saksøkte med krav om fastsettelsesdom på at grensen mellom eierseksjonene går i eksisterende skillevegger og utover til enden av terrassen. I tillegg er det krevd erstatning for utlegg på kr. 45 099 som saksøkerne er påført ved at saksøkte har tatt seg til rette. Dernest er det krevd dekning av saksomkostninger med herværende sak. Påstanden er også utvidet til å kreve at saksøkte også plikter å signere på nødvendige offentligrettslige dokumenter for å kunne gjennomføre reseksjonering i samsvar med påstanden. Saksøkte på sin side har i tilsvar krevd at eiendomsgrensene går slik det fremkommer av den tinglyste seksjoneringstegningen fra 2005. I tillegg er det krevd at styret skal flytte skjermveggene i samsvar med dette. Det er også krevd dekning av forliksrådets behandlingsgebyr på kr. 1 345 samt gebyr for utskrift av hjemmels attest for bolig på kr. 172. Saksøkerne har nedlagt påstand om frifinnelse på saksøktes motkrav.

Idet retten oppfattet sakens tvistegjenstand for å kunne behandles etter reglene om småkravprosess etter tvisteloven kap. 10, har saken blitt behandlet deretter, noe ingen av partene har reist innsigelser på.

Sluttbehandling ble berammet og gjennomført ved Sør-Rogaland tingrett i Stavanger den 11.08.2023. Saksøkerne møtte med bistand av advokat Sofie H. Svanes, mens saksøkte var selvprosederende – i hovedsak gjennom Nadim Al Fahel. Retten ønsket befaring på eiendommen, noe som ble gjennomført. Partsforklaringer ble avgitt av hhv. Janet Anne Eaton på vegne av saksøker og fra Nadim Al Fahel for saksøkte. Det var ikke behov for vitneforklaringer idet tidligere eieres forståelse, ikke var bestridt. Ei heller var det tvil om styrets forståelse. To av styrets medlemmer deltok likevel under forhandlingene, også på befaringen. Partene fastholdt sine påstander som i stevning, tilsvar og i senere prosesskriv.

Partenes påstander og påstandsgrunnlag

Saksøkerne har i korthet anført at en seksjonseier har i utgangspunktet full disposisjonsrett over sin eiendom med tanke på inngåelse av avtaler og andre ordninger, jfr. eierseksjonsloven § 24. I denne tvisten er det av avgjørende betydning å se hen til hva som er både avtalt, underforstått og praktisert av samtlige eiere av leilighetene 105 og 106 i over 17 år som ledd i sin disposisjonsrett. Det har også betydning for hva saksøkte har kjøpt og hvilke berettigede forventninger både saksøker og saksøkte har hatt i forhold til sine eiendommer. I tillegg vil det være relevant å se på hva som har vært ment fra utbygger.

Skilleveggene ble i sin tid bevisst plassert i 2005 der de er plassert i dag. Ved byggingen var skilleveggene tegnet inn på byggetegningen og de ble oppført fastmontert i bærekonstruksjonen for bygget. Skilleveggene står fast og utgjør en del av sameiets del av fasaden, og er like oppover i etasjene. At skilleveggene er ment for å dele uteareal et mellom seksjonene, sier seg selv, men i tillegg vises det til at sameiet har hatt samme oppfatning, se også ordensreglene for sameiet, som fastsetter at skilleveggene deler utearealet.

Fra og med første eier – og gjennom første salg av leilighetene 105 og 106, har leilighetene blitt erververt og solgt med uteareal frem til skilleveggene. Dersom det var meningen at leilighet 105 skulle eie et areal bak naboenes skillevegger på det som fremstår som naboens private og skjermede side, ville dette naturligvis vært opplyst om, men også blitt praktisert slik. Også da Eaton kjøpte sin leilighet, var det tydelig for både selger og for Eaton som kjøpere, at utearealet gikk til de fastmonterte skilleveggene. Eaton har følgelig avtalt med de forrige eierne at de har kjøpt areal frem til skilleveggene, i samsvar med slik som også de forrige eierne har gjort. Det samme gjelder for saksøktes kjøp av sin leilighet. Utearealet er i alle salgsoppgavene tydelig avgrenset med både fastmonterte skillevegger og blomsterkasser. Saksøkte har også selv forholdt seg til disse grensene, dette i tråd med hva han kjøpte, så også hva han forholdt seg til i over to år, før han tilfeldigvis ble bevisst på de opprinnelige seksjoneringstegningene. Både salgsoppgaven og etterfølgende opptreden viser derimot at saksøkte har avtalt å kjøpe et areal frem til skilleveggene, intet mer. Saksøkte har kun betalt for dette, ikke for arealet på Eatons side av skilleveggen. Også tidligere eiere av saksøktes leilighet har lagt det til grunn som åpenbart at skilleveggene utgjorde grensene. Utbyggers intensjoner, samt den etterfølgende opptredenen og hva som rent faktisk er solgt videre til nye eiere, viser at det er klart at leilighetene er solgt med uteareal frem til skilleveggene.

Dersom saksøkte skulle vinne frem med sitt krav, oppnår saksøkte en tilfeldig fordel som saksøkte ikke har hatt noen berettiget forventning om ved sitt boligerverv. Rettsordenen beskytter ikke dette. At det er tegnet inn noe annet i eldre seksjonstegninger, som før øvrig ble sendt inn *før* bygget faktisk ble oppført, endrer ikke det som har vært avtalt, forutsatt og praktisert mellom alle relevante parter i 17 år etter at bygget ble oppført. Det er ikke

uvanlig at det gjøres feil i seksjoneringstegninger. Vi viser i den anledning til at det i den nye eierseksjonsloven av 2017, i § 22, er tatt inn en særskilt regel om at kommunen kan kreve reseksjonering dersom en eiendom ble seksjonert før den ble ferdig utbygd, og det da også viser seg at det er avvik mellom det seksjonerte og de ferdige bruksenhetene. Det vises også til at vedtektene som ble sendt inn sammen med seksjoneringen, angir at sameier har *«enerett til bruk av sin bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen inklusiv terrasse»*. En klar avgrensning skjer normalt med vegger eller andre tydelige skiller. Dette viser klart at utbygger gjennom vedtektene, var bevisst på at den klare avgrensningen skulle omfatte grensen for terrassene. Dette viser også at det ble gjort feil i seksjoneringstegningene, som på ingen måte kan gå foran den etterfølgende praksisen og hva som har vært avtalt om grensene.

At det i utbyggers seksjonering ble sendt inn plantegninger med feil kan ikke ha noen (endrende) rettsvirkning for hva som rent faktisk er avtalt og praktisert i 17 år. Det vises i den anledning til LH-2018-183571, hvor retten konkluderte med det samme. Også naboeiendom i 104 er enig med saksøkernes forståelse.

Prinsipalt må det kunne legges til grunn at grensen går i skilleveggen i lys av hva som har vært avtalt gjennom flere eierforhold gjennom lang tid på begge sider. Subsidiært er arealet på Eatons side av skilleveggen ervervet gjennom ekstinktivt godtroerverv. Det kreves også erstatning for utlegg som saksøkerne er påført ved saksøktes urettmessige opptreden i saken. I tillegg kreves frifinnelse for motkrav som har kommet i det siste for utlegg saksøkte mener å ha hatt.

Saksøkerne har i hovedsaken nedlagt påstand:

1. Eiendomsgrensene for utearealet mellom gnr. 19 bnr. 106 snr. 5 og 6 i Stavanger kommune går i eksisterende skillevegger og videre utover til enden av terrassen.
2. Nadim Al Fahel og Mary Alkoury er forpliktet til å signere de nødvendige offentligrettslige dokumenter for å kunne gjennomføre en reseksjonering i tråd med påstand nr.1.
3. Nadim Al Fahel og Mary Alkoury dømmes til å betale kr. 45 099 i erstatning til Janet Ann Eaton og Robert Stephen Eaton.
4. Janet Ann Eaton og Robert Stephen Eaton tilkjennes sakens omkostninger.

Hva gjelder motkravet er det nedlagt påstand:

1. Janet Ann Eaton og Robert Stephen Eaton frifinnes og tilkjennes sakens omkostninger

Saksøkte har i korthet anført at retten må forholde seg til det som er tinglyst om seksjoneringen og til selve plantegningen som er tinglyst. Det er tross alt tale om en dokumentasjon som tar mye tid og arbeid å lage, og dette gir en berettiget forventning om at dette er korrekte opplysninger.

Det er ikke av betydning å se på hva som har vært praktisert av tidligere eiere, ei heller gjennom 17 år, idet denne praktiseringen er feil. Det at noen tidligere eiere har tatt seg til rette i strid med hva som er korrekt, kan ikke erstatte denne feil i ettertid. De tinglyste dokumentene er bindende for alle parter og kan ikke endres gjennom ulovlig bruk, selv ikke etter 17 år. Uretten gjennom flere år, kan ikke etablere en rett.

Vi som saksøkte har kjøpt seksjonsleiligheten i 105 med forventning om at alt er korrekt i henhold til det tinglyste og til offentlige dokumenter. Dette gjenspeiles også i den prisen vi har betalt. Videre må retten også se hen til om den prisen de opprinnelige seksjonene ble solgt for i sin tid, avspeiler det som er tinglyst om grensene, men underbygger også saksøktes forståelse om hva som er korrekt størrelse på uteareal. De har ikke betalt for mindre enn det de hadde forventninger om å få. Det de har kjøpt, men som også er solgt videre ved tidligere tilfeller, er eiendommen med de fastslåtte og tinglyste grenser.

Selv om saksøkerne har stolt på en tidligere urett – herunder gjennom flere års bruk fra tidligere eiere, som urettmessig har tatt seg til rette, er ikke dette noe som saksøkte kan gjøres ansvarlig for. I den grad saksøkerne har grunn til å beklage seg, må de i så fall gå på tidligere eiere som har opptrådt i strid med det tinglyste og offentlige dokumenter. Alternativet er å gjøre ansvar gjeldende overfor eiendomsmegler som har solgt eiendommen med feil inntrykk/opplysninger.

For øvrig bestrides det at det er tale om skillevegger som er satt opp. Det er mer tale om levegger for vær og vind, men som også er satt opp for å hindre innsyn. Hvis utbygger hadde til hensikt å bruke skilleveggene som grense mellom seksjonene, ville han gjort det for alle seksjonseierne. Det er ikke gjort. For flere seksjoner lenger borte i bygget, er det ikke tilsvarende skillevegger.

Da feilen ble oppdaget, reagerte saksøkte straks overfor saksøkerne. Saksøker var da enig i at det tinglyse er korrekt – ved at hun aksepterte at blomsterkassene skulle flyttes i samsvar med dette. I så måte var det enighet om hvor grensen gikk. Saken var med det avsluttet gjennom partenes avtale. Men dessverre har utenforstående blandet seg inn i tvisten, og de har fått saksøker til å ange seg eller endre mening. Det er ikke lov til slikt. Dette er bakgrunnen for at dette fortsatt er en tvist. Det fastholdes at det er avtalt hvor grensen heretter skal være.

Saksøkte bestrider imidlertid at de har urettmessig har tatt seg til rette. De har kun forholdt seg til det som er korrekt, men også til det som ble avtalt med saksøkerne.

Styret har på sin side urettmessig blandet seg inn i saken. Styret er derimot ikke nøytrale i denne saken, men har snarere vist at de er partiske i favør av saksøkerne. I likhet med saksøkerne og tidligere eiere, bygger de imidlertid på uriktige opplysninger.

Det understrekes at denne saken dreier seg ikke om penger, men kun at rett skal være rett, og at urett skal rettes opp. Utfallet av saken har også betydning for partene når den tid kommer at eiendommene skal selges videre.

Saksøkte trenger å få beskyttelse i henhold til sin berettigede forventning om sin rett som tross alt er i samsvar med det som er tinglyst. Det er ingen grunn til at saksøkerne skal gis medhold. De kan heller ikke gjøres erstatningsansvarlig for å ha opptrådt i samsvar med det som er korrekt og tinglyst. Det er snarere saksøkerne som har tatt seg til rette, i strid med det som er tinglyst og korrekt.

Utlegg til advokat som saksøkerne har hatt, er ikke saksøktes ansvar.

Saksøkte har nedlagt påstand:

1. Eiendomsgrensene, slik de kommer frem av tinglyst seksjonering S.nr. 05/03371, jnr. 077229/05 30. mars 2005, som skal gjelde i gnr. 19 mellom bnr.4, 5 og 6 i Stavanger kommune. Seksjoneringen er bekreftet av Stavanger kommune den 26. september 2022 og praktisert riktig siden 01. oktober 2022. Blomsterkassene beholdes stående i utstrekning fra seksjonens indre grenser.

2. Nadim Al Fahel og Mary Alkhoury avviser at reseksjonering kan føres basert på en tidligere feilaktig bruk som ble opphevet for ett år siden.

3. Nadim Al Fahel og Mary Alkhoury krever at retten oppfordrer samarbeid mellom de involverte naboene og styret angående å flytte de treveggene til hvor grensene er i henhold til tinglyst seksjonering så lenge det lar seg gjøres, slik at de skiller mellom seksjonene 4, 5 og 6 i Vaulenmarken sameiet, samtidig som de opprettholder sin opprinnelige funksjon (å skjerme).

4. Nadim Al Fahel og Mary Alkhoury frifinnes for erstatningskrav og sakens omkostninger.

5. Nadim Al Fahel og Mary Alkhoury tilkjennes forliksrådets behandlingsgebyr på kr 1 345 samt gebyr for attestert kopi av dokument som hjemmel til eiendomsrett på kr 172.

*

Rettens bemerkninger

Retten vil innledningsvis påpeke at herværende sak behandles som en småkravsak etter tvisteloven kapittel 10. Kravene til innhold for slike domsavgjørelser, fremgår av tvisteloven § 10-4. Dommen trenger kun å angi hva saken gjelder og partenes påstander og påstandsgrunnlag, mens det i forhold til resultat, trenger kun å redegjøres for de momenter som retten legger avgjørende vekt på. De øvrige krav til saksfremstilling og begrunnelse er ikke nødvendig. Av hensyn til partene har retten likevel valgt nedenfor å gi en mer utfyllende begrunnelse.

1. Grensetvisten

Basert på det presenterte fra partene, er det i stor grad enighet om faktum i saken, ikke minst om det faktum som er avgjørende for løsningen av tvisten.

Det er på det rene at – i de opprinnelige seksjoneringstegningene for sameiet, som ble inngitt til registrering og tinglysning av utbygger i 2005, men før bygget var oppført, ble det for seksjonene i nummer 105 og i 106 skrevet inn noen stripete linjer ut fra seksjon 105– altså fra saksøktes seksjon, som gir et inntrykk av at utearealets grense skal gå rett ut fra inne-delen av boligen, og videre utover til enden av terrassen. I så måte synes den å angi at grensen går lenger inn på de to tilleggende seksjoners utedel – dvs. for nr. 104 (og 106) – enn hva skillevegger som utbygger ved oppføringen senere satte opp mellom dem. Det er videre på det rene at de aktuelle skilleveggene, også betegnet i ettertid fra saksøkte som kun «le-vegger», har vært oppfattet og praktisert som en reell grense for utearealet mellom de aktuelle seksjoner. Grensene har også vært angitt slik i både salgsavtalene fra utbygger – til de første kjøpere av henholdsvis seksjon nr. 105 og 106, men også gjennom de senere salgs-/kjøpsavtaler i de påfølgende salgsledd. Samtlige tidligere eiere på begge sider – som har uttalt seg i anledning saken, har også hatt en slik forståelse av hva de har kjøpt, eid og disponert over gjennom sin eier/bruksrett i forhold til de respektive seksjonsandeler. Det har også blitt etablert beplantning – aktuelt ved blomsterkasser, i samsvar med dette. Saksøkte har erkjent at de ved kjøpet av sin andel, selv antok at grensen var slik som både skilleveggene og beplantningen markerte, selv om saksøkte mener at de også forutsatte at grensene var i samsvar med det som var tinglyst i henhold til offentlige dokumenter. Når så ikke var tilfelle, mener de at den etablerte feilen i forhold til grensene, må justeres tilbake i samsvar med den tinglyste seksjoneringstegningen.

Begge parter fokuserer sterkt på eiendommens grenser. Siden det er tale om en tvist mellom to seksjonseiere, blir det i utgangspunktet noe misvisende å tale om eiendommens grenser, idet eierrettigheten til hver av partene, er rettslig sett enn bruksrett, riktignok med enerett over denne. Eierrettigheten som den enkelte har til sin seksjon, er knyttet «til *en eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom*» men med «*enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen*». Det vises til definisjonen i § 4 bokstav a) i gjeldende eierseksjonsloven av 2017, men det vises også til tidligere lov av

1997 § 1 og § 6, hvor det i sistnevnte bestemmelse fremgikk at *«til hver sameiedel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksrett. Bruksenhetens hoveddel skal være klart avgrenset og sammenhengende del av bygning på eiendommen. [...] Bruksenheten kan i tillegg omfatte andre deler av eiendommen. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter»*. Videre fremgikk det av 1997 loven § 19 om rett til bruk mellom sameierne, *at den enkelte sameier «har enerett til sin bruksenhet»*, men også til andre områder enn fellesområdene, *«som er i samsvar med tiden og forholdene»*.

Når det nærmere gjelder partens disposisjonsrett over sin andel i seksjonen, angir gjeldende eierseksjonslov av 2017 § 24 følgende i første og annet ledd:

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredje-personer.

Allerede i lys av dette, kan ikke retten se at den enkelte seksjonseier kan kreve at den opprinnelige plantegningen for seksjoneringen, som riktignok også er tinglyst, gir den enkelte part noen regulær eiendomsrett i forhold til det enkelte uteareal vedkommende har enerett til å bruke. Men det er også sikker rett jfr. nedenfor, at den opprinnelige plan-/seksjoneringstegningen vil heller ikke nødvendigvis gå foran avtaler som blir gjort om disposisjonsretten som evt. fastsettes mellom seksjonseierne i ettertid, eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

Dette kan også utledes av gjeldende eierseksjonslov § 22 hvor det fremgår at dersom det blir avvik av betydning her, noe som er fullt mulig, har kommunen rett til å kreve reseksjonering slik at seksjoneringen «stemmer med virkeligheten».

Retten har riktignok gjennomgått og vurdert den aktuelle plantegningen som fulgte med til seksjoneringen i 2005, og som er tinglyst. Men i den konfliktsituasjonen som har oppstått i ettertid mellom det som samtlige senere eiere har avtalt og forholdt seg til – etter at de har inngått kjøpsavtaler av sine respektive eierandeler, mener retten at det som kan utledes av de opprinnelige og tinglyste plantegningene, ikke med rimelighet kan gi rettsvern mot avtaler som senere er gjort av eierne om grensene for utearealet. For målebrev og kartforretninger, som også normalt angir tinglyste grenser, gjelder det samme, jfr. Høyesteretts avgjørelse i Rt-1992-352. Retten viser også særlig til avgjørelsen i Eidsivating lagmannsrett i LE-199-714 som tilsier til det samme. I den avgjørelse ble det lagt til grunn at dersom det er uoverensstemmelse mellom tinglyst kart og det som faktisk viser seg i terrenget, må utgangspunktet være at det som viser seg i terrenget, som legges til grunn.

Retten kan ikke se at herværende sak stiller seg annerledes – eller gir et sterkere vern for saksøkte; ved at saksøkte her viser til en tinglyst plan-/seksjoneringstegning til seksjoneringsbegjæringen – som er utarbeidet før selve eierseksjonsbygget ble oppført. I forlengelsen av dette viser retten til juridisk teori v/Falkanger og Falkanger, tingrett (9.utg.) (2022) side 155, hvor det også legges til grunn at feil som oppstår i det tinglyste i en oppmålingsforretning, vil ikke nødvendigvis kunne legges til grunn mellom den private parter som berøres av dette i forhold til en grensetvist (utdrag):

«Det kan imidlertid oppstå feil eller uklarheter i en oppmålingsforretning. Er grensene blitt angitt annerledes enn forutsatt f.eks. i kjøpsavtalen, endrer ikke slikt det privatrettslige forhold mellom selger og kjøper [...] *Dette gjelder selv om den uriktige forretning er tinglyst og eiendommen deretter er solgt videre til tredjemann som har stolt på de uriktige matrikkelopplysninger. Når feilen oppdages, må den rettes»* [...]

I så måte mener retten at det avgjørende i forhold til hvor de reelle grenser for uteområdet går i vår foreliggende sak, må i første rekke søkes gjennom en tolkning og forståelse av hva som har vært avtalt og praktisert i ettertid, ikke minst gjennom senere avtaler om kjøp og salg mellom de kommende ledd av seksjonseierne, så også i avtalene når de aktuelle parter kjøpte sine eierandeler.

Det er ingen uenighet om at de aktuelle salgsannonser og beskrivelser – ikke minst gjennom salgsprospekter, både da de aktuelle parter kjøpte sine eierandeler, men også i tidligere ledd, har klare anvisninger gjennom bilder og øvrige beskrivelser, hvor de reelle grensene gikk i forhold til den enkeltes enerett til de respektive utearealer. Dette har vært en del av de etterfølgende avtaler hvor de enkelte seksjonseiere gang på gang har akseptert hvor grensene for eneretten går på en klar måte. Det er heller ikke bestridt at saksøkte også aksepterte dette da de kjøpte sin respektive eierandel, og prisen gjenspeilet dette. Det at grensene har vært angitt slik i flere kjøps- og salgsavtaler gjennom 17 år, og gjennom like lang etterfølgende bruk og praktisering, gjør at det ikke kan herske tvil om hvor grensene mellom de aktuelle seksjoner reelt sett går i forhold til utearealet.

Den felles forståelse underbygges også av sperreveggene som utbygger har satt opp mellom de aktuelle seksjoner, som retten etter befaring – mener har mer preg av sperrevegger – i motsetning enn le-vegger eller vegger kun for å hindre innsyn. Det forhold at det for noen boligseksjoner ikke er skillevegger, kan ikke tillegges avgjørende vekt, idet det er andre forhold der som avgrenser utearealet fra naboen. Skilleveggene i denne saken angir en klar og formålstjenlig avgrensing av de aktuelle grensene, noe som også fulgte av de opprinnelige vedtektene av 2005 jfr. § 2-1.

Bruken i seg selv, ikke minst gjennom plasseringen av beplantning, underbygger også partenes enighet om hvor grensen for den enkeltes rett går.

Retten har avslutningsvis merket seg at styret for eierseksjonene, er også av den klare oppfatningen at de reelle grensene mellom de aktuelle seksjonseieres uteområder, avgrenses gjennom skilleveggene, og går deretter utover derfra.

I lys av det ovennevnte er det rettens klare oppfatning at løsningen på herværende tvist, må bli i favør av saksøkerne, nemlig at grensen mellom partenes uteområder, går fra skilleveggene og utover. At dette må være løsningen, underbygges også av annen avgjørelse fra rettspraksis, se avgjørelsen fra lagmannsretten i LH-20181-183571, som også saksøkerne er vist til. Den saken gjaldt et lignende tilfelle hvor de tinglyste seksjoneringstegningene sa noe annet enn hva som var avtalt og praktisert. Den ankende part kunne der ikke bli hørt med at avtalen ikke var gyldig, så lenge det var i strid med noe som var tinglyst. Lagmannsretten uttalte at en tinglysing som sa at et areal tilhørte den ene parten, ikke ga eiendomsrett over arealet så lenge det var avtalt at den andre parten eide arealet. Som nevnt foran, illustrerer også denne avgjørelsen at det som er tinglyst om grenser, har i seg selv ikke rettsvern mot senere korrigeringer og endringer, enten det skjer gjennom avtaler eller gjennom en langvarig etablert bruk.

Rettens konklusjon er derfor at grensene for utearealet mellom gnr. 19 bnr. 106 snr. 5 og 6 i Stavanger kommune går ved eksisterende skillevegger og videre utover av terrassen. Det gis dom i samsvar med dette, men hvor det angis at «grensen» går slik, uten at ordet eiendomsgrense brukes, jfr. ovenfor.

2. Medvirkningsplikt i forhold til seksjoneringsmyndighet

Basert på den feil som det tinglyste angir, men også i lys av at saksøkte har urettmessige tatt seg til rette gjennom eksklusiv bruk av deler av saksøkernes uteareal, og for å kunne opprette en korrekt rettstilstand, er det krevd at saksøkte skal være forpliktet til å signere på de nødvendige offentligrettslige dokumenter for å kunne gjennomføre en reseksjonering i tråd med rettens konklusjon. Dette er en naturlig følge av rettens konklusjon i hovedsaken. I den grad saksøkerne gis medhold, oppfatter ikke retten det slik at det vil være motstand mot å ikke rette seg etter en avgjørelse fra retten om slikt. Men i den grad det mot formodning ikke etterkommes, vil også kommunen kunne kreve det samme overfor seksjonseierne i medhold av gjeldende eierseksjonslov § 22. Retten bemerker at et eventuelt mislighold i forhold til en slik plikt fra en eller flere seksjonseiere, vil i så fall kunne avhjelpes gjennom tiltak i henhold til vedtektene, i verste fall gjennom pålegg fra styret om å måtte selge eierandelen jfr. eierseksjonsloven § 38, eventuelt fravikelse jfr. § 39. Retten gir dom for at de saksøkte plikter å medvirke til reseksjonering, slik at det formelle blir i samsvar med korrekt rettstilstand.

3. Erstatningskrav i forhold til urettmessig selvtekt

Den nevnte selvtekt og urettmessige bruk av deler av saksøkernes utedel, har påført saksøkerne er utlegg til advokathjelp i forsøk på å stanse denne opptreden med totalt kr. 45.099 inkl. mva. Kravet er en følge av forsettlig og urettmessig opptreden fra saksøktes

side. Også styret har forsøkt å få saksøkte til å avstå fra sin rettsstridige handling. Kravet er tilstrekkelig dokumentert og det er ikke tvil om at kravet har en årsakssammenheng med saksøktes lovstridige opptreden. Kravet tas til følge slik at begge saksøkte blir solidarisk ansvarlige idet begge parter anses å ha vært sammen om dette. Retten setter 2 ukers forfallstidspunkt for kravet jfr. tvisteloven § 19-7.

4. Saksomkostninger

Etter tvisteloven § 20-2 skal normalt den part som har vunnet saken tilkjennes erstatning for sine saksomkostninger fra motparten. Unntak kan gjøres etter tvisteloven § 20-2 (3) ledd hvis tungtveiende grunner gjør dette rimelig. Retten kan ikke se at det er noen tungtveiende grunner som gir grunnlag for å fravike lovens hovedregel om saksomkostninger.

Siden saken er behandlet etter reglene om småkravsprosess, angir tvisteloven § 10-5 (2) ledd begrensinger i forhold til hva som kan kreves erstattet. Det kan bare kreves erstattes omkostninger med inntil 20 % av sakens tvistesum, men aldri mer enn kr. 50 000 pluss mva. Unntak fra dette igjen følger av 10-5 (3) ledd, men retten finner ikke at saken har sitt opphav i helt grunnløse påstander. Hva gjelder omkostninger pådratt som følge av saksøktes forsømmelige forhold i forhold til å urettmessig ha tatt seg til rette, blir dette dekket inn i erstatningsposten over.

Saksøkernes prosessfullmektig har angitt at de har arbeidet for kr. 202 500 pluss mva. men at de ut fra at saken er en småkravsprosess, har nøyd seg med å fremsette krav på kr. 62 500 inkl. mva. i saksomkostninger. I tillegg er det bedt dekning av rettsgebyr, som kan kreves i tillegg. Dette utgjør kr. 2 983 idet saken har vært behandlet i forliksrådet. Det er ikke opplyst hva som menes med «*andre lovbestemte utgifter*» slik at retten kan ikke forholde seg til andre krav som ikke spesifiseres.

Retten finner at kravene er berettiget ut fra det retten anser som kravets størrelse og at kravet er i samsvar med det beløp som kan kreves. Kravet tas til følge i sin helhet. Saksøkte pålegges å dekke beløpet med 2 ukers forfallstid jfr. tvisteloven § 19-7.

5. Motkrav og avslutning

Saksøkte har i saken fremmet krav om dekning av rettsgebyr for forliksrådet, men også for utlegg for å innhente attestert utskriftkopi av grunnbokshjemmel.

Basert på det resultat retten har kommet til ovenfor, er det ikke noe rettslig ansvarsgrunnlag for å kreve disse utlegg dekket av saksøkerne. Saksøkerne kan ikke gjøres ansvarlig for disse utlegg, og må frifinnes for dette.

Omkostninger for behandlingen av dette begrensede motkrav i saken, inngår i det som er nevnt ovenfor i forhold til saksomkostningene for denne saken.

På grunn av andre tvingene gjøremål, men også fordi avgjørelsen har vært noen arbeidskrevende, har det tatt litt mer enn 1 uke med domsavsigelsen jfr. § 10-4. Partene har vært orientert om dette.

DOMSSLUTNING

1. Grensene for utearealet mellom gnr. 19 bnr. 106 snr. 5 og 6 i Stavanger kommune, går i eksisterende skillevegger og videre utover til enden av terrassen.

2. Nadim Al Fahel og Mary Alkoury er forpliktet til å signere de nødvendige offentligrettslige dokumenter for å kunne gjennomføre en reseksjonering i tråd med påstand nr.1.

3. Nadim Al Fahel og Mary Alkoury dømmes in solidum til innen 2 – to – uker å betale kr. 45 099 –førtifemtusenognittini – i erstatning til Janet Ann Eaton og Robert Stephen Eaton.

4. Janet Ann Eaton og Robert Stephen Eaton frifinnes for motkrav om utleggsdekning for forliksrådets behandlingsgebyr og for attestert utskriftkopi av grunnbokshjemmel.

5. Nadim Al Fahel og Mary Alkoury dømmes in solidum til innen 2 – to – uker å betale saksomkostninger med samlet kr. 62 500 – sekstitotusenfemhundre – inklusiv mva. samt behandlingsgebyret for retten stort kr. 2 983 –totusennihundreogåttitre – til Janet Ann Eaton og Robert Stephen Eaton.

Retten hevet

Magne Revheim Mæland

Avgjørelsen meddeles partene per epost og per post.
Vedlagt følger veiledning om adgangen til bruk av eventuelle rettsmidler, frist og fremgangsmåte.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr
Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?
I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten
Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner
Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten
En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett
Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

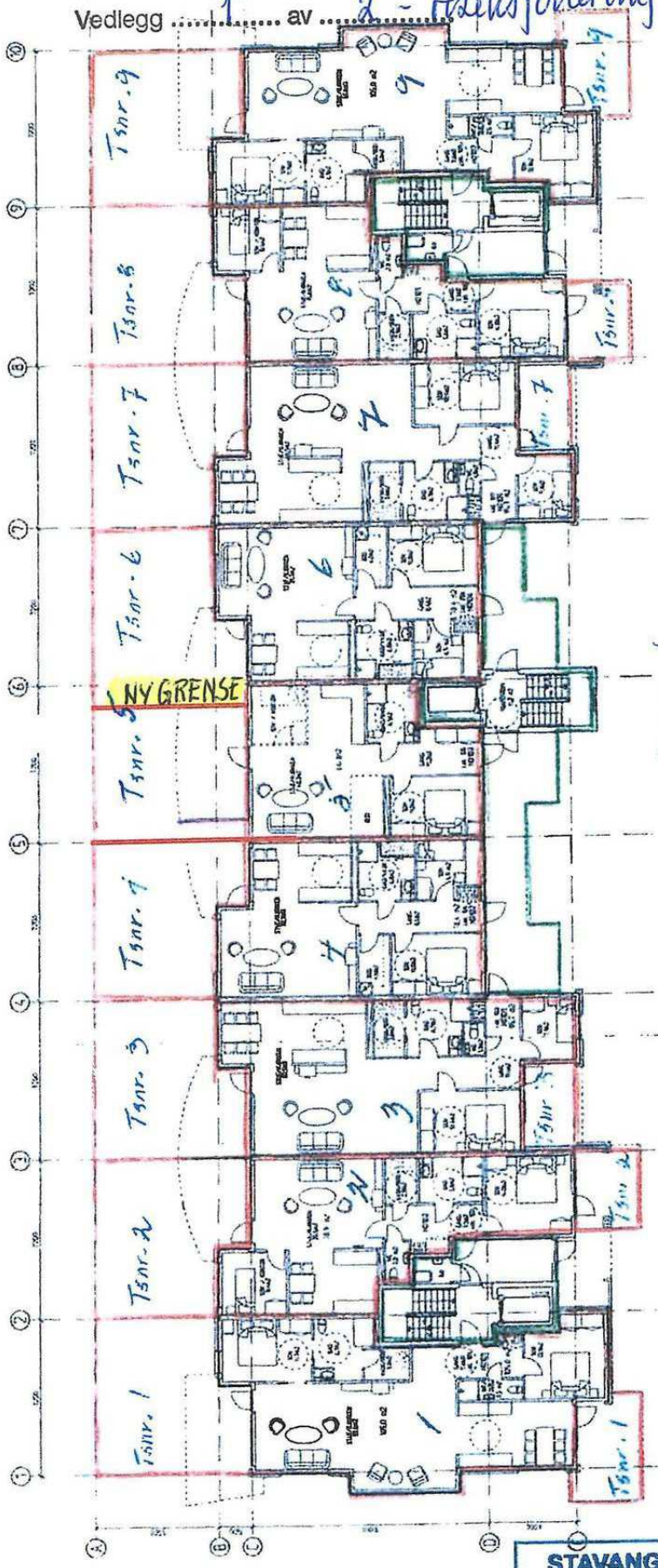
Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

1103 Stavanger gnr. 19 Bnr. 106

Vedlegg 1 av 2 - rekvisjonering 30.07.2025

Ny tegning av apr.1 2024



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 MARS 2005
S.nr. 05/03371 ... J.nr. 04/229/as
Avd. KB Arkivkode L36 19 106

Gnr 19 | Bnr 106 | Seksjonsnummer 5

GRENSE MELLOM
TILLEGGSAREAL GRUNN
FOR SEKSJON 5 OG 6

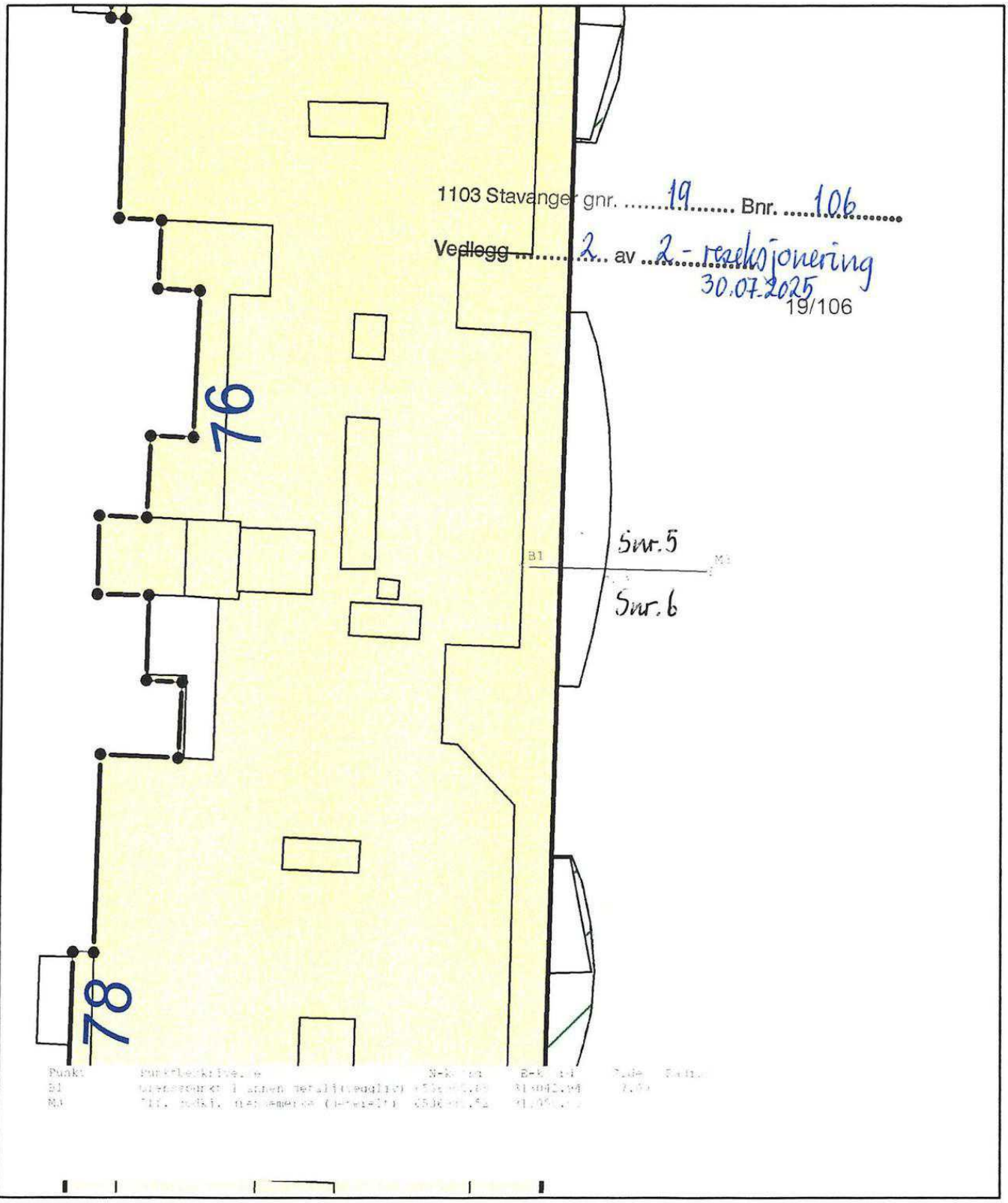
Representasjonspunkt
X 6536986 Y 313046

Jnr 194/25

Kartblad X Euref 89

Saksid (K2000) 2025/244106

Målestokk 1:200 Areal 0 m²

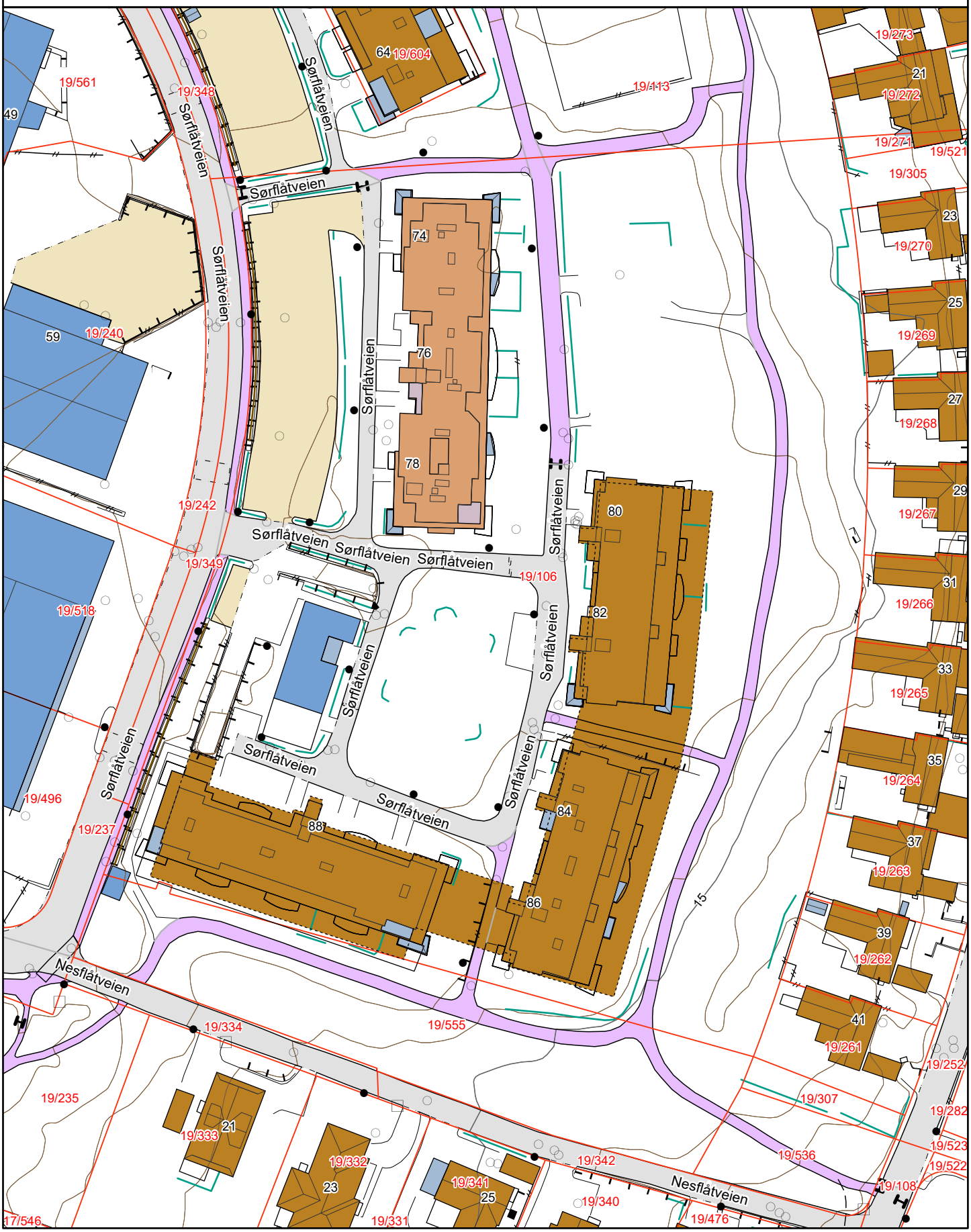


Stavanger kommune

Oversiktskart

Adresse: **Sørflåtveien 78, 4018 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/19/106/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 20478 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.12.2025



Matrikkelkart

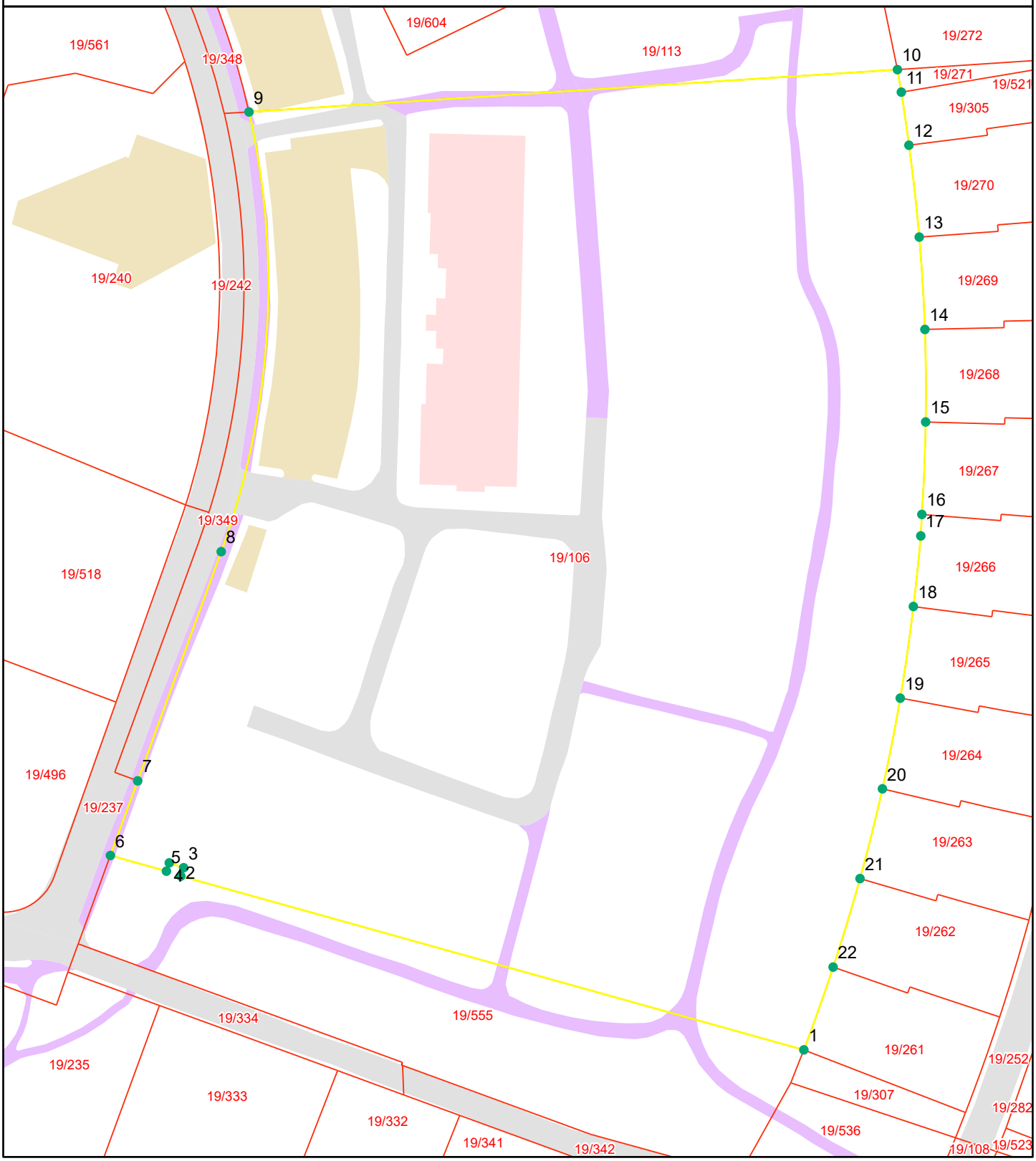
Adresse: **Sørflåtveien 78, 4018 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/19/106/0/5**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 20478 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 04.12.2025

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.



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 04.12.2025 14:13

Eiendom 1103-19/106/0/5

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	14.04.2002	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	19	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	106	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	5	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sørflåtveien 76	4018 Stavanger	Vaulen	Vaulen	Hinna

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.04.2002	Seksjonering	1103-19/106	Mottaker	0
		1103-19/106	Avgiver	0
29.01.2009	Reseksjonering	1103-19/106	Mottaker	0
		1103-19/106	Berørt	0
		1103-19/106	Avgiver	0

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	4859626			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	01.06.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	5477/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	19.09.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	40	Areal, totalt (bruk/brutto)	5477/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	89	3	2	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	89	3	2	2	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	89	3	2	2	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	159	4	2	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0105		Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken

H0203	Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	96	3	1	2	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	115	3	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	123	4	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	79	3	1	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	89	3	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	89	3	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	89	3	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	105	3	2	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	151	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

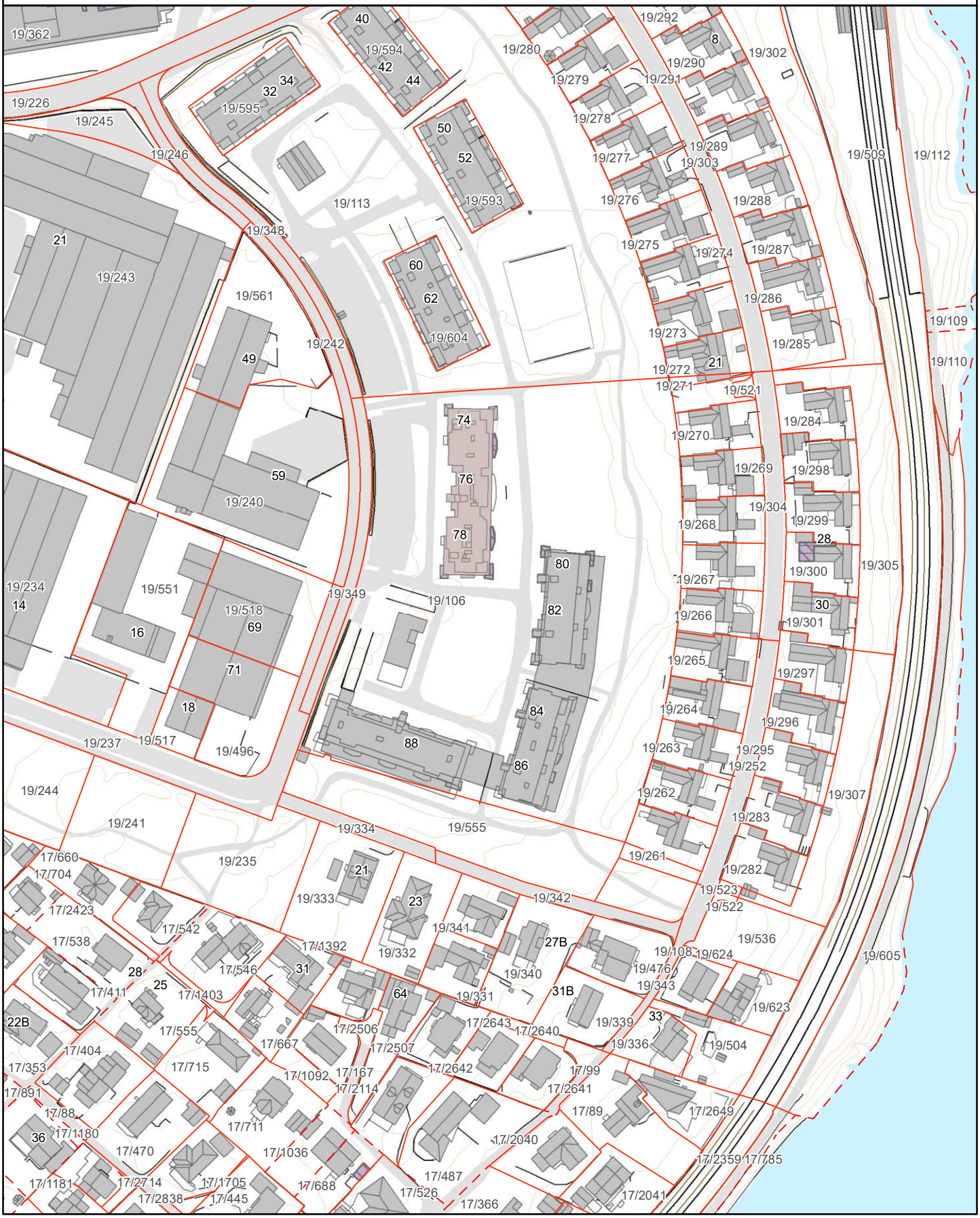
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	9	863/0	0/0	863/0
H02	Hovedetasje	9	883/0	0/0	883/0
H03	Hovedetasje	9	883/0	0/0	883/0
H04	Hovedetasje	9	883/0	0/0	883/0
H05	Hovedetasje	4	593/0	0/0	593/0
U01	Underetasje	0	1372/0	0/0	1372/0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/106/0/5
Dato: 2025-12-04
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N



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:
Sørflåtveien 76, 4018 Stavanger
Gnr. 19, Bnr. 106, Snr. 5, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251013

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@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.
