PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

FRØYSTADVEIEN 40

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Frøystadveien 40, 4032 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 14, bnr. 1031, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 08.12.2025 **Rapportdato:** 18.12.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1591 **Referansenummer:** XY5892

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

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

Norsk takst

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

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

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

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

L&V Takst AS

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

Rapportansvarlig

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i blokk bygget i 1996 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Boligen har generelt kun naturlig bruksslitasje og fremstår primært med noe mindre vedlikeholdsbehov, våtrom må påregnes renovert.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Boligen har tegltakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak antatt fra byggeår.

Nedløp, beslag og takrenner av plast/aluminium.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning og teglstein, antatt fra byggeår.

Trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Vinduer i gang ved entrè er fra 2010.

Ytterdør av stål i felles trappegang til entrè og tredør med B30-klassifisering fra entrè til resten av boligen, fra byggeår.
Terrassedører av tre med 2-lags glass, fra byggeår.

Terrasse på ca. 15 m2, med utgang fra stue og soverom.
Bygget i betongkonstruksjon, med tremodul-fliser som dekke over derbigum-tekking, med trerekkverk målt til ca. 88 cm høyde.
Ingen tilkomst for nærmere kontroll av tekking, men det som er synlig viser at det er nyere ukjent alder på tekkingen.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett/laminat/flis (entre og gang)
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/betong

Laminatgulv og øvrige overflater er av nyere alder.
Boligen har etasjeskiller av betong mellom etasjene.
Høydeforskjell er målt til 19 mm på 2 meter, målt i gang.
Største avvik gjennom hele rommet er på 19 mm, målt i gang.

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Innebygget og pusset lecapipe med feieluke i stue, helbeslått pipe over tak.
Innebygget peisinnsats i stue.

Hvite profilerte dører av nyere dato.

Betongtrapper med flis i felles oppgang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse:
Flislagte vegger og malt himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk fra byggeår.
Nyere innredning med servant, speil og belysning.
Opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, dusjhjørne og innebygget badekar.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.

Badet ivaretar sin funksjon med dagens bruk, men man må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og ukjent tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i seksjonsvegg og vegg mot soverom med fastmonterte garderobeskap som hindrer rør/el/stender-kontroll i vegg før sikker hulltaking kan gjennomføres.

KJØKKEN Gå til side

Gulv: parkett/laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra 2018 iflg. eier.
Laminat benkeplate, med laminatplate som backsplash over benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, komfyr med platetopp og frys- og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber.
Det er registrert stoppekran på vannrør under vask ved varmtvannstank på kjøkkenet.

Innvendige og besiktigede avløpsrør av plast fra byggeår.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Ca. 120 liters varmtvannstank fra Høiax, plassert i hjørne i underskap på kjøkkenet med åpen tilkomst for kontroll.
Det er montert vannstoppsystem.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert.
Sikringsskapet er plassert i gang.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

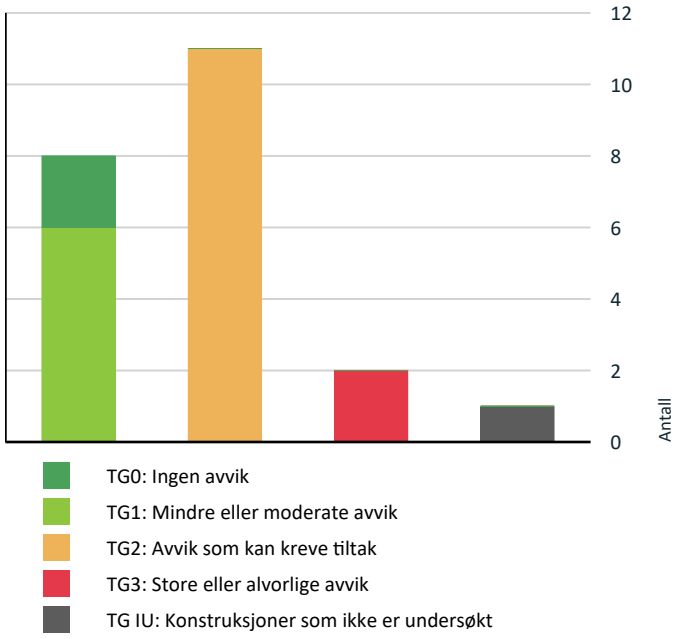
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

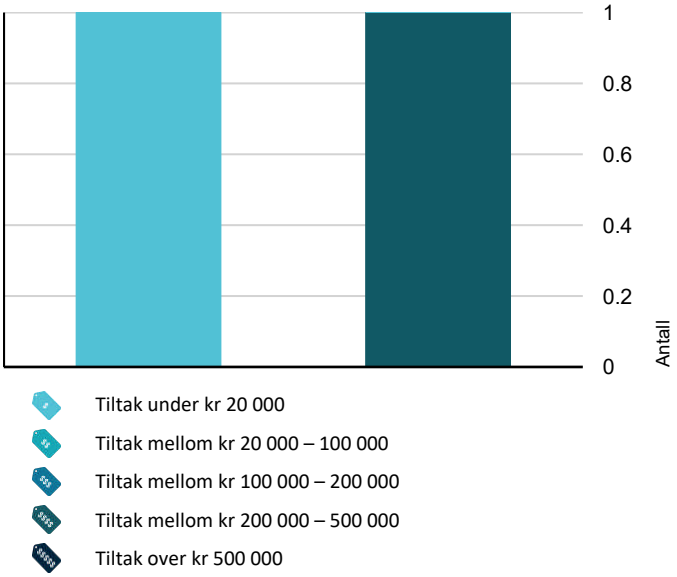
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har tegltakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak antatt fra byggeår.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av plast/aluminium.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er registrert mindre overflateskader/rust på noen beslag.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav.





TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består av stående kledning og teglstein, antatt fra byggeår.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.
Vinduer i gang ved entrè er fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftning av pakninger.

TG 2 Dører

Ytterdør av stål i felles trappegang til entrè og tredør med B30-klassifisering fra entrè til resten av boligen, fra byggeår.
Terrassedører av tre med 2-lags glass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det må påregnes noe vedlikehold og at pakninger må skiftes ut.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 15 m2, med utgang fra stue og soverom.
Bygget i betongkonstruksjon, med tremodul-fliser som dekke over derbigum-tekking, med trerekkverk målt til ca. 88 cm høyde.
Ingen tilkomst for nærmere kontroll av tekking, men det som er synlig viser at det er nyere ukjent alder på tekkingen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: parkett/laminat/flis (entre og gang)
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/betong

Laminatgulv og øvrige overflater er av nyere alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert noe ufagmessig avslutning av laminatgulv i gang mot dørterskel til soverom.
- Det er registrert stedvis bom i noen flis i gang.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dette er kun kosmetisk og utbedring anbefales etter eget ønske/behov.
- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av betong mellom etasjene.
Høydeforskjell er målt til 19 mm på 2 meter, målt i gang.
Største avvik gjennom hele rommet er på 19 mm, målt i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Normale høydeavvik gitt boligens alder/byggemetode.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Innebygget og pusset lecapipe med feieluke i stue, helbeslått pipe over tak.
Innebygget peisinnsats i stue.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

Vurdering av avvik:
• Pipevanger er ikke synlige.

Avvik:
Pipens sideflater (pipevanger) er kledd inn og lar seg ikke inspisere. Dette er vanlig i mange boliger, men innebærer at den anbefalte visuelle kontrollen av ytterflatene ikke kan utføres.

Konsekvens/tiltak
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når pipevanger er skjult kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som normalt ville vært vurdert ved inspeksjon, slik som sprekker, sotgjennomslag eller lokale varmepåvirkninger. Manglende tilgjengelighet gir derfor økt usikkerhet rundt brannsikkerheten.

Tiltak:
For å muliggjøre full kontroll må innkassingen åpnes eller det etableres en egnet inspeksjonsluke. Dette er ikke nødvendigvis et strakstiltak, men noe som kan vurderes ved fremtidige arbeider eller rehabilitering.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige trapper

Betongtrapper med flis i felles oppgang.

TG 2 Innvendige dører

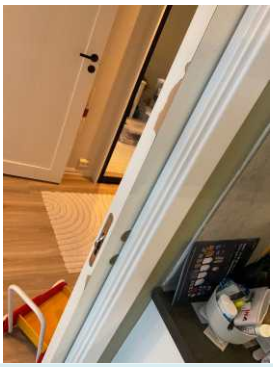
Hvite profilerte dører av nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis mindre skader/slitasje på dørbladet til kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dette er kun kosmetisk og utbedring anbefales etter eget ønske/behov.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.
Ingen dokumentasjon.

Beskrivelse:
Flislagte vegger og malt himling.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Plastsluk fra byggeår.
Nyere innredning med servant, speil og belysning.
Opplegg for vaskemaskin, gulvmontert toalett, dusjhjørne og innebygget badekar.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse av membran eller tettesjikt.

Badet ivaretar sin funksjon med dagens bruk, men man må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, registrerte avvik og ukjent tetthet i våtsonen på rommet.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i seksjonsvegg og vegg mot soverom med fastmonterte garderobeskap som hindrer rør/el/stender-kontroll i vegg før sikker hulltaking kan gjennomføres.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv: parkett/laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra 2018 iflg. eier.
Laminat benkeplate, med laminatplate som backsplash over benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, komfyr med platetopp og frys- og kjøleskap.
(Noe bruksslitasje er registrert stedvis)

Vannstoppsystem.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er av kobber.
Det er registrert stoppekran på vannrør under vask ved varmtvannstank på kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige og besiktigede avløpsrør av plast fra byggeår.
(Stakeluke antas å være lokalisert i fellesareal/annen seksjon, ikke kontrollert)

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig luftsirkulasjon med veggventiler og tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 120 liters varmtvannstank fra Høiax, plassert i hjørne i underskap på kjøkkenet med åpen tilkomst for kontroll.
Det er montert vannstoppsystem.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 med automatsikringer.
Automatisk måler montert.
Sikringsskapet er plassert i gang.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja - Det er ikke fremvist sluttkontroll/samsvarserklæring, bør oversendes eller legges i boligmappa.no

Generell kommentar

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

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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 montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

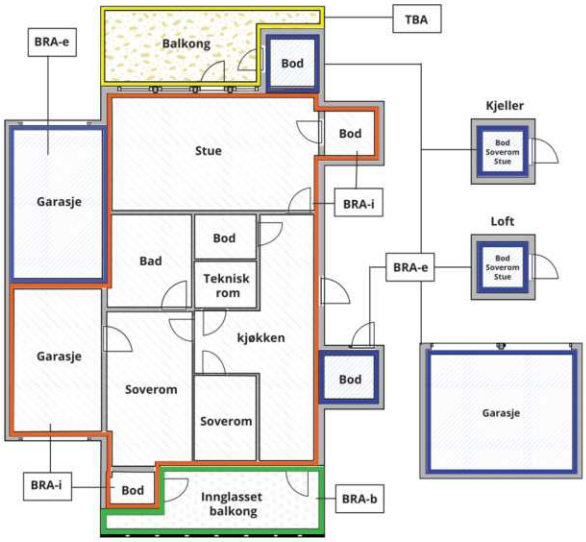
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	113			113	15
1. etasje - fellesanlegg		5		5	
SUM	**113**	**5**			**15**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, gang, soverom/kontor, kjøkken, bad, stue, gang 2, soverom 2, soverom 3, omkledningsrom		
1. etasje - fellesanlegg	Bod - fellesanlegg		

Kommentar

Øvrige opplysninger:
- Carport i fellesanlegg, dette er ikke målt opp, medtatt i arealoppstillingen eller nærmere kontrollert.
- Ekstern bod i carport på ca. 5 m2, denne er målt opp og medtatt i arealoppstillingen under BRA-e, men er ikke nærmere kontrollert.
- Terrasse med utgang fra stue i 2. etasje på ca. 15 m2, medtatt under TBA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det forelå ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaring så mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	0	118

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1031	0	8	1373 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Frøystadveien 40

Hjemmelshaver
Thorsheim Joachim, Sætre Renate Yung

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse. Området består hovedsakelig av småhus/rekkehus/leiligheter. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage og nærservice. Vanlig infrastruktur for området.

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

Formål: Blokkbebyggelse
Reguleringsplan: Frøystad gård. Gnr. 14 bnr. 8 og 11. Gausel.
PlanID: 1241

Sikringssone
Sikringssone: Andre sikringssoner
Hensynsonenavn: H190_1
Beskrivelse: Høyde- og byggerestriksjoner
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Åpen og lys felleseiet tomt. Opparbeidet med p-plasser, gangveier, hager/gress, plattinger m.m.

Tinglyste/andre forhold

1996/2603-1/102 SEKSJONERING
26.02.1996 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 8
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 102/2307

2008/707635-1/200 RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL
02.09.2008 ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 8
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 102/2300

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	09.12.2025		Gjennomgått		Nei
Radonrapport av 03.03.25	07.12.2025		Gjennomgått		Nei

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	
2	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XY5892

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301251016

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Joachim Thorsheim	Renate Yung Sætre

Gateadresse
Frøystadveien 40

Poststed	Postnr
STAVANGER	4032

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: JP598263.12.2

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

Beskrivelse: Noe løs fugemasse mellom fliser på badet ved sjaktboks.

Document reference: 301251016

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: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ja, ref tidligere eier: "Rørlegger Torgersen ordnet avløp fra sikkerhetsventil VVB og under vask på kjøkken, rettet på avløp, byttet fiber pakninger, koblet til Lekkasjestopper (Waterguard) oktober 2021. Eier loddet rør til VVB under oppusing av kjøkken i 2018. Eier har fagbrev som rølegger."

Arbeid utført av: Rørlegger Torgerseb

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeanlegg for elbil satt opp i 2019 av sameie. Denne leiligheten har en Zaptec Pro ladeboks i carport, installert 2022.

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

Beskrivelse: Ja, ref tidligere eier: "Eier har satt inn lekter i innvendig tak ved stue og gang. Gipsing og sparkling av innvendig tak i stue og gang utført av tømmerfirma, Professional Building Service As, ved oppusing i 2018."

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: Sameie har avtale med Byggmester Haaland. De gjør alt av vedlikehold og arbeid for sameiet. I løpet av 2025 er det skiftet ødelagte takstein på taket samt byttet råten kledning på bygget og carporten.

Arbeid utført av: Byggmester Haaland og Faber Bygg

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 3012510I6

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Over en periode på 3-4 måneder i årsskiftet 2024/2025 ble det gjort radonmålinger i hele sameiet. Utført av Eurofins. Ingen merknader.

21.1 Radonmåling

År	2024
Verdi	41

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251016

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: 3012510I6

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Thorsheim	65f1b48386017bc7a1dffc5e0ce7deb5c21e73bb	15.01.2026 09:23:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Yung Sætre	8a714340e11358bc870c74d2abf060decd70a4ee	15.01.2026 09:27:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 3012510l6

→ 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 **Frøystadveien 40, 4032 STAVANGER**	
Dato for energimerking **14.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-246334**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4782461**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **1031**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1996**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **118,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **113,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **158,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **141,01 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 934 kWh**

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FRØYSTAD A1

Følgende er husordensregler for sameiet Frøystad A1.
Husordensreglene ble vedtatt på sameiets generalforsamling 23.04.96
Oppdatert på sameiets generalforsamling 20.04.22

Husordensregler er ikke utarbeidet for ensidig å pålegge plikter og restriksjoner. Hensikten er å skape rettigheter og danne vern og trygghet og gode bo-vilkår for alle beboere.

Eventuelle klager på sameiere for brudd på disse ordensregler eller annen sjenerende opptreden, rettes til den aktuelle sameier. I alvorlige tilfeller eller ved gjentakelse sendes skriftlig klage til styret. Grove og/eller gjentatte overtredelser vil kunne anses som vesentlig mislighold overfor de øvrige sameiere (se Vedtektenes §9).

1. **Oppbevaring av sportsutstyr og annet utstyr; sykler o.l.**

   Slikt utstyr må ikke hensettes i eller utenfor innganger, på gangveier eller trapper, men plasseres i bodene eller dertil bestemte plasser.

2. **Vedlikehold av fellesanlegg**

   Styret besørger utvendig vedlikehold, reparasjon og renhold av eiendommen. Samtlige beboere plikter å hjelpe til med å holde eiendommen ryddig.

   Det gjennomføres to årlige dugnader - vår og høst. Hver boenhet plikter å delta på dugnadene. Manglende deltakelse vil kunne føre til innkreving av et gebyr på kr 500,-.

3. **Ro og orden**

   Det er ikke tillatt å riste gulvtepper og filleryer fra balkong/terrasse. Lufting av tøy og sengklær må bare skje på en slik måte at det ikke virker sjenerende for noen. Tørkestativ for tørking av klesvask skal ikke komme høyere enn rekkverket på balkong/terrasse.

   Enhver beboer har krav på nattero fra kl 23:00 til kl 07:00. I dette tidsrommet må det ikke forekomme aktiviteter som unødvendig forstyrrer naboene.

   Inngangsdør til trappeoppganger og portrom skal være låst til enhver tid.

   Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre i huset. Båndtvang skal overholdes.

   Parabolantenner tillates ikke.

   Varmepumpe tillates installert, men type, installasjonsmetode og plassering av utedel skal godkjennes av styret.

   Ved grilling på balkong/terrasse må det kun benyttes gass/elektrisk grill. Trekullgrill tillates ikke.

4. Renhold

Renhold av trappehus blir foretatt en gang pr 14. dag av rengjøringsbyrå. Søppel må pakkes godt inn, tomme esker må være flate før de kastes i søppeldunk.

5. Motorkjøretøy

Carporten skal benyttes for egen bil, slik at utendørs parkeringsplasser er primært forbeholdt besøkende. Ikke parker i gaten foran inngangene - reserver dette for av- og pålessing.

Kontakt styret ved behov for installasjon av privat lade-enhet for El-bil.

6. Ansvar for skader

Den som påfører skader på bygning eller utstyr tilhørende sameiet, er ansvarlig for å betale utbedring omgående og betale eventuell egenandel. Styret besørger utbedring av skadene.

7. Administrasjon

Forretningsfører og revisor
Forretningsfører og revisor velges fortrinnsvis blant eierne. Forretningsfører skal ivareta enkel regnskapsførsel i forbindelse med inkasso og betaling av fellesutgifter.

Videre skal det innhentes tilbud på innkjøp av varer og tjenester på vegne av brukerne.

Salg av leilighet
Styret skal omgående underrettes av selger om kjøpers navn, telefonnummer, evt ektefelles navn, samt tidspunkt for overtakelsen. Selger gjør kjøper kjent med sameiets regler.

Betaling / innkreving av fellesutgifter
Vedtatte beløp skal alle sameiere betale forskuddsvis.

Ved 3 måneders manglende betaling skal styret omgående iverksette juridisk betryggende innkreving - om ikke spesialavtale foreligger. Skyldig beløp pluss kostnader legges til grunn for kravet.

Styret
Sameiet Frøystad A1
20.04.22

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET FRØYSTAD A1

GNR. 14, BNR. 1031 I STAVANGER KOMMUNE

§ 1.

Sameiets navn er Boligsameiet Frøystad A1.

§ 2.

Samtlige seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med eksklusiv bruksrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

§ 3.

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser forsåvidt angår disponering, vedlikehold og drift av såvel fellesarealer og tekniske innretninger, foruten vedlikehold og drift av bebyggelsen og sameiets eiendom forøvrig.

§ 4.

Sameiet ledes av et styre som er bemyndiget til å opptre på sameiets vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål.

Styret består av 3 medlemmer med 2 varamedlemmer, som velges av den ordinære generalforsamlingen av og blant sameierne for 2 år av gangen. Ved førstegangsvalg velges 1 medlem for kun 1 år, slik at det hvert annet år skal velges henholdsvis 1 og 2 nye medlemmer. Ved første gangs valg velges 1 varamedlem for kun 1 år, slik at det hvert annet år velges 1 nytt varamedlem. Styrets leder velges særskilt med en funksjonstid på 1 år. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er tilstede. Gyldig beslutning kan kun fattes når minst 2 styremedlemmer stemmer for beslutningen. Sameiet forpliktes ved kontrakts underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan ansette forretningsfører og fastsette dennes godtgjørelse.

§ 5.

Til å revidere sameiets regnskap, velges en revisor på den ordinære generalforsamlingen.

Generalforsamling avholdes en gang i året innen utgangen av april måned.
Generalforsamlingen innkalles av styret. Sammen med innkallingen, som skal skje skriftlig med minst 30 dagers varsel, skal medfølge årsberetning med revidert regnskap for det foregående år, forslag til budsjett samt saksliste forøvrig. Saker som en sameier ønsker behandlet på generalforsamlingen, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

§ 6.

Den ordinære generalforsamlingen skal behandle:

1. Årsberetning
2. Regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer med varamedlemmer, særskilt valg av styrets leder
5. Valg av revisor
6. Saker som forøvrig er nevnt i innkallingen

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, eller, ved dennes forfall, av et styremedlem.

Styret kan innkalle til ekstraordinær generalforsamling med samme varsel som angitt i § 5. Likeledes kan ekstraordinær generalforsamling avholdes når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Alle beslutninger på generalforsamlingen eller ekstraordinær generalforsamling treffes med alminnelig flertall, hvis ikke annet bestemmes i vedtektene. Ved stemmelikhet avgjør lederens/møtelederens stemme utslaget.

Generalforsamlingen kan vedta endringer av sameievedtekter. For vedtektsendringer kreves at minst halvparten av sameierne er representert, og det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer for beslutning om vedtektsendring. En sameier kan møte med høyst 2 - to - skriftlige fullmakter. Møteleder og ett styremedlem i fellesskap avgjør om en fullmakt er gyldig. Hver seksjon har 1 - en - stemme.

§ 7.

Hver sameier kan fritt overdra, pantsette og leie ut sin seksjon med tilknyttede rettigheter og plikter i den utstrekning bestemmelsene i den enkeltes hjemmelsdokument (skjøte) ikke fastsetter noe annet. Av hensyn til registrering, skal sameiets styre til enhver tid underrettes om alle overdragelser og utleieforhold.

§8.

Hver boligseksjon skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke nyttes til virksomhet som er til sjenanse for de øvrige sameierne.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til 1 carport med tilhørende bod i h.t. vedlagte kartskisse. Carportene er merket på skissen med seksjonsnr. Seksjoner i 1. etg. har i tillegg eksklusiv bruksrett til, og kan avgrense med hekk, et hageparti mot øst, i forlengelse av skillelinjen mellom seksjonene og frem til eiendomsgrensen. Denne retten innebærer at de respektive seksjonseierne påtar seg det nødvendige vedlikehold av sine områder, og kostnadene forbundet med dette. Likeledes har seksjoner i 2. og 3./4. etg. eksklusiv bruksrett til terrasser som naturlig utgår fra vedkommende seksjon, mot at seksjonseierne påtar seg det nødvendige vedlikehold, og kostnadene forbundet med dette. Eiendomsretten er på sameiets hånd.

Sameierne plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlike. Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning mellom indre og ytre vedlikehold, avgjøres med endelig virkning av styret.

Dersom sameier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge sameieren å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.

Boligsameiets styre plikter å sørge for bebyggelsens ytre vedlikehold, og for at eiendommens uteareal til enhver tid er velstelt. Videre skal styret sørge for at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

§ 9.

Husordensreglene skal vedtas på første ordinære generalforsamling, og kan kun endres ved generalforsamlingsvedtak. Sameieren plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensregler som gjelder, og er innforstått med at vesentlig brudd på disse regler ansees som brudd på Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr. 7.

§10.

Sameiernes ugifter til Boligsameiet Frøystad A1 skal fordeles på sameierne i forhold til sameiebrøken.

Generalforsamlingen fastsetter, på grunnlag av årsregnskap og budsjett, et à-konto beløp som skal innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Ved fastsettelsen av à-konto beløpene skal det tas hensyn til at det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger og vedlikehold av grunn og bygninger.

Til sikkerhet for seksjonseierne og deres rettsetterfølgeres løpende forpliktelser overfor sameiet, har sameiet panterett i seksjonene. Sameiet forbeholder seg panterett for kr 10 000,-, med prioritet etter evt. lån i bank eller annen kredittinstitusjon, uten opptrinnsrett, iflg. skjøte.

Boligsameiet Frøystad A1 v/styret kan innkreve utestående beløp ved å begjære seksjonen tvangssolgt på grunnlag av den tinglyste panteretten.

Ved salg av sin seksjon kan ingen sameier kreve godtgjørelse i eventuelle reserver.

§11.

Sameierne har ingen oppløsningsrett, og kan heller ikke kreve sameiet oppløst.

Endelige vedtekter skal fastsettes ved alminnelig flertall på den første ordinære generalforsamlingen. Det styret som velges på den konstituerende generalforsamlingen, skal fremlegge forslag til endelige vedtekter.

§12.

De vesentlige punkter i nærværende vedtekter kan tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon, såfremt sameiermøtet finner dette hensiktsmessig.

§13.

Forøvrig gjelder Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7.

Som sameier i Boligsameiet Frøystad A1 vedtar jeg/vi disse vedtekter som bindende for meg/oss og mine/våre rettsetterfølgere.

Gjennomlest og akseptert:

Sted/dato: _____

Seksjon nr.: ____ _____ _____

Sameiet Frøystad A1
Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Til sameierne

Det innkalles herved til ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Frøystad A1.

Tid: Onsdag 5. mars 2025, kl 18:00
Sted: Frøystad barnehage

Agenda:

1. Årsberetning for 2024, v/Joachim Thorsheim
2. Gjennomgang og godkjenning av regnskapet for 2024, v/Ann Helen Mangersnes
3. Forslag til budsjett 2025 - 2029, v/Ann Helen Mangersnes
4. Aktuelle saker fra Frøystad Vels styre, v/Ole Christian Handegård
5. Innkomne forslag, v/Joachim Thorsheim
6. Gjennomgang av beboerlisten, v/Joachim Thorsheim
7. Valg, v/Joachim Thorsheim og valgkomité
8. Eventuelt

Forslag til saker som ønskes behandlet på årsmøtet, bes sendt til styret – (froystada1@gmail.com) snarest mulig og senest innen 19. februar.

Vi gjør oppmerksom på at sameierne har rett til å møte ved fullmakt dersom man er forhindret fra å delta på årsmøtet. Vennligst deleger din/deres fullmakt (se skjema vedlagt) til et styremedlem eller annet medlem i sameiet, dersom du/dere selv er forhindret fra å delta på årsmøtet.

Sameierne kan ta opp saker på uformell basis under siste punkt på agenda (Eventuelt).

Vi ønsker alle sameierne velkommen til årsmøtet, og håper dere har anledning til å delta.

Med vennlig hilsen,
Styret

Vedlegg:
Årsberetning 2024
Regnskap 2024
Budsjett 2025 – 2029
Beboerliste
Styret / valg
Fullmaktsskjema

SAMEIET FRØYSTAD A1
ÅRSMØTE 2025

PROTOKOLL

Dato: Onsdag 5. mars 2025 – kl 18:00 - 19:30
Sted: Frøystad Barnehage

Tilstede:
Jan og Elsa Risa
Ann Helen Mangersnes/Eivind Jåthun
Sigbjørn Bratland/Sissel Smith
Torstein Time Nødland
Ole Christian Handegård
Eigil Åm
Reidar Lorentzen
Joachim Thorsheim
Kristine Sand
Reidun Ludvigsen
Kjell Evjeberg

Fullmakter mottatt fra:
Jarl Bøe
Ragnhild/Kristian Meisingset

Møteleder:
Joachim Thorsheim

Valgt til å **signere protokoll**:
Kristine Sand og Reidun Ludvigsen

Innkalling til årsmøtet ble godkjent.

1. **Årsberetning for 2024**
   Joachim Thorsheim gjennomgikk årsberetning for 2024.
   Godkjent

2. **Regnskap for 2024**
   Ann Helen Mangersnes gjennomgikk regnskapet for 2024.
   Godkjent

3. **Budsjett 2025 – 2029**
   Ann Helen Mangersnes gjennomgikk budsjett 2025 - 2029.
   Godkjent

4. **Aktuelle saker fra Frøystad Vels (FV) styre**
   Ole Christian Handegård (sameiets representant i FVs styre) informerte kort om saker styret i Frøystad Vel nå jobber med:
   - Oppdatering av vedtektene.
   - Oppgradering av apparater på noen av lekeplassene.

- Forhandlinger med 4 - 5 kvalifiserte aktører for ny gartnerservice etter at Nygaard gikk konkurs. Stor variasjon i pristilbud. Bjørns Hage & Anlegg AS blir mest sannsynlig valgt.
- Tett dialog med kommunen angående:
  - beskjæring av store trær øverst i alléen (står på kommunal grunn)
  - snømåking av vei opp til sameiet samt gårdsrommet foran sameiets carporter. Gaten opp til sameiet er forøvrig eneste på området her som kommunen ikke måker.

  Det vises ellers til Frøystad Vels nettside - https://froystadvel.no for mer informasjon.

5. Innkomne forslag

a) Brannvern

Det er beboernes ansvar å sjekke brannslukningsapparat i egen leilighet. Styret er ansvarlig for sjekk av apparater i fellesoppganger.

Forslag om seriekobling av røykvarslere ble nedstemt i et tidligere årsmøte. Det var heller ingen interesse blant deltakerne på dagens årsmøte for å installere seriekobling.

b) HMS

Sameiet har ingen nedtegnet HMS-plan. HMS vurderes for hvert "oppdrag" som eventuelt utføres av beboere.

I HMS-sammenheng ble det igjen påpekt at *nødutgangene* ikke må brukes til lagring av personlige eiendeler.

c) Rengjøring av fellesrom

Forslaget om å utvide områder i fellesarealer som bør vaskes ble diskutert i årsmøtet. Ingen deltakere på årsmøtet så det som nødvendig å inkludere vask av nødutganger eller vinduskarmer i fellesrom. Det ble vedtatt å fortsette med nåværende ordning og ingen endring i eksisterende avtale.

d) Pappdunker

Det er tidvis ganske overfylt i pappdunkene. Dette kan enkelt unngås ved at **alle** sørger for å brette/klemme flatt smått og stort av kartonger, ikke plassere hele esker oppi dunken, men brette dem sammen.

e) Parkering

Det er ofte mangel på ledig plass på gjesteparkeringen - spesielt i helger. Gjesteparkeringen fylles ofte opp av beboeres bil nr. 2. Det henstilles til alle om å utvise sunn fornuft; husk å parkere bil nr. 2 i carport hvis dere reiser bort - ikke la bil nr. 2 bli stående på gjesteparkeringen. Alle beboere anbefales å oppfordre sine gjester til å bruke parkeringsplassene til barnehagen og/eller bedriftene - spesielt ved store besøk på kvelder og i helger.

f) Ansette vaktmester

Forslaget om å ansette vaktmester i sameiet ble diskutert i årsmøtet. Resultat av avstemning:

Ja - 1 stemme

Nei - 12 stemmer

Forslag nedstemt.
Hovedargument: Høy kostnad med vaktmester (est. 60-70k/året), samt ikke behov da sameiet opplever godt oppmøte på dugnad og god innsats fra beboere når det trengs.

g) Øke felleskostnad
Forslaget om å øke felleskostnad i sameiet ble diskutert i årsmøtet. Resultat av avstemning:
Ja - 1 stemme
Nei - 12 stemmer

Forslag nedstemt.
Hovedargument: solid økonomi og budsjett for årene fremover hvor det er tatt høyde for inflasjon samt satt av penger til vedlikehold og maling.

6. Gjennomgang av beboerlisten
Oppdatert liste vil bli sendt ut til alle.

7. Valg
Styret 2025:

Leder:
Joachim Thorsheim (2 år)

Forretningsfører:
Ann Helen Mangersnes (1 år)

Sektretær:
Torstein Time Nødland (2 år)

Vara:
Ole Christian Handegård (2 år)
Ingebjørg Kristine Sand (1 år)

Valgkomité:
Jan Risa (1 år)
Eivind Jåthun (1 år)

Revisor:
Sigbjørn Bratland (1 år)

Det ble foreslått å kombinere vervene vara og valgkomité.
Forslag ble vedtatt og vil tre i kraft f.o.m. 2026.

8. Eventuelt
- *Hjertestarter* - Spørsmål ble stilt om det kunne være aktuelt å anskaffe/ha tilgjengelig hjertestarter i sameiet.
  Vedtak etter kort diskusjon: Ikke aktuelt foreløpig.

- *Varmepumpe* - Her ble det påpekt viktigheten av å konferere med styret før anskaffelse/montering av varmepumpe - dette for å sikre rett plassering av utvendig enhet.

- *Lading av elbil* - Dersom den enkelte lader bilen når strømprisen er lav i stedet for høy, vil dette ha en positiv innvirkning i form av lavere lade-utgift for den enkelte. Anbefaler å sjekke strømprisen før vi lader 😊

Joachim Thorsheim
Styreleder

Kristine Sand

Reidun Ludvigsen

SPESIFIKASJON TIL REGNSKAPET 2024

Forsikring		-134 029,00
Strøm utgifter		-16 950,35
Westco container - 1 dugnader		-6 422,50
Renhold		-16 347,20
El-bil	Lyse + Com4AS	-27 539,99
Reperasjoner/ Vedlikehold		-
	Faber Nye vinduer	-547 291,00
	Dobra - Maling	-415 000,00
	Askvig Bygg div tømmerarbeid	-20 000,00
	Diverse dugnad garasje, kledning etc	-8 640,84
	Radon måling	-2 125,00
Småanskaffelser		-
	Huseierne Medlemskap Bedrift	-2 130,00
	TB lampe bossrom	-2 350,00
	Div lås, vifte etc hos beboere	-5 345,29
	Diverse utlegg, møter, dugnader etc	-5 770,18
	Julegaver styret	-4 000,00
Bank gebyrer	Bank gebyrer	-766,50
Annet	Tilbakebetaling for mye innbetalt husleie tidligere år	-14 823,00
TOTAL KOST		**-1 229 530,85**

SAMEIET FRØYSTAD A1

RESULTATREGNSKAP 2024

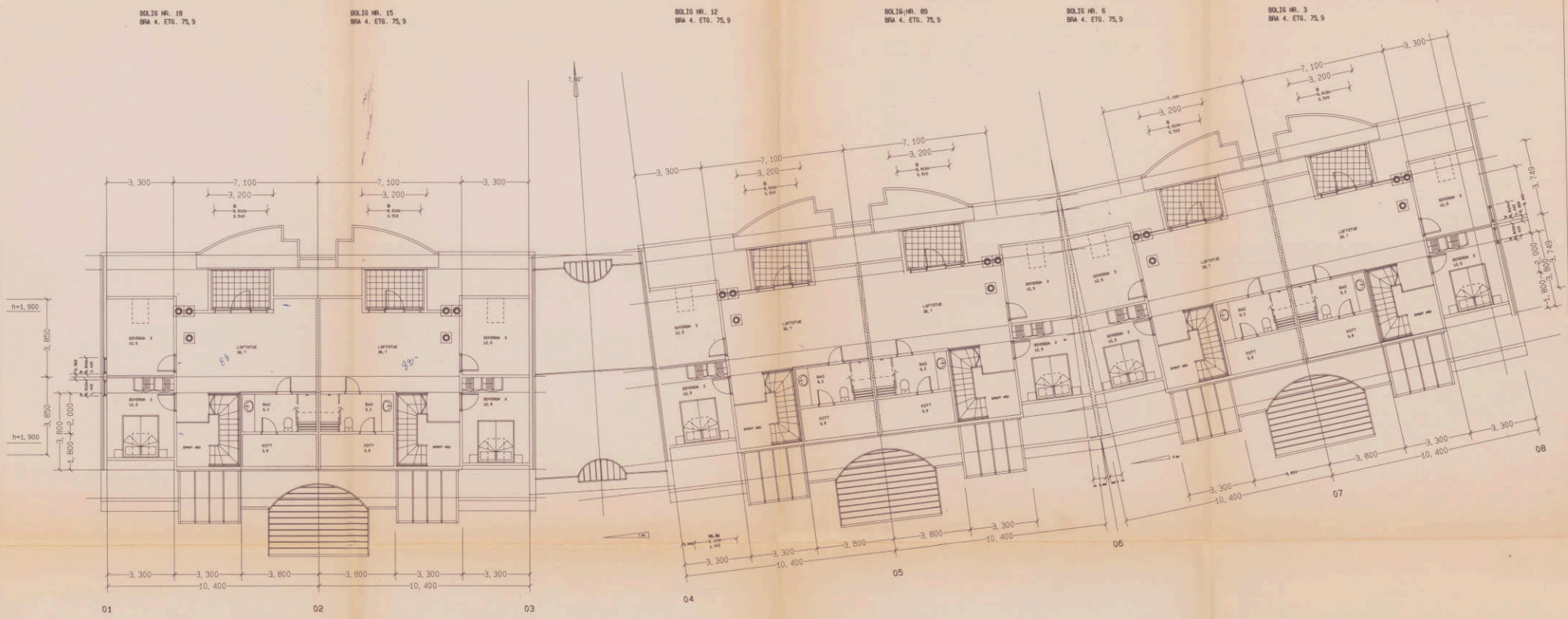
INNTEKTER	2 024	2 023	2 022	
Inntekter beboere	520 475	314 524	314 732	
Inntekter lading betalt av beboere	27 341	15 292	-	
Engangs innbetaling maling	450 003			
Renteinntekter	29 032	14 076	3 864	
Sum inntekter	1 026 851	343 892	318 596	
UTGIFTER				
		-	-	
Forsikring	134 029	97 231	90 936	
Strøm	44 490	36 697	28 729	
Containerleie	6 423	5 630	2 173	
Renhold	16 347	16 371	15 706	
Reparasjoner/Oppgraderinger	993 057	204 865	284 639	
Anskaffelser,medlemsavgift huseierne	15 595	11 503	4 745	
Julegaver styret	4 000			
Tilbakebet for mye leie innbetalt tidl år	14 823			
GET	-	-	-4 845	
Bankgebyr	767	971	717	
Sum utgifter	1 229 531	373 268	422 800	
Underskudd/overskudd	-202 679	-29 376	-104 204	

BALANSE 31.12.2024

EIENDELER				
Bankinnskudd	448 547	655 744	660 270	
Tilgode fra beboer	4 492	10 521	38 831	*
til gode leverandør		-	-	
Kasse		-	-	
Sum eiendeler	453 039	666 265	699 101	
GJELD OG EGENKAPITAL				
Gjeld /forskudd fra beboere	-	-	3 460	
Egenkapital	453 039	666 265	695 641	
Sum gjeld og egenkapital	453 039	666 265	699 101	

Gausel 07.01.25

Til gode fra beboere 4 492 Dette er leie desember som er bokført bank med dato Jan 25



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. SYUTVIKLING
28 MARS 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

FELT A
RANDBEBYGGELSE
BOLIG NR:
A01-18

FORUS TRELAST A/S

PLAN 4. ETASJE

Tegn. nr.
A1-18.04-100

SAK NR. PG-02.93 MÅLEST. 1:100
DATO: 26.03.95 SIGN. ist

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

BOLIG NR. 18
BRA 102,2 + 79,0 = 181,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

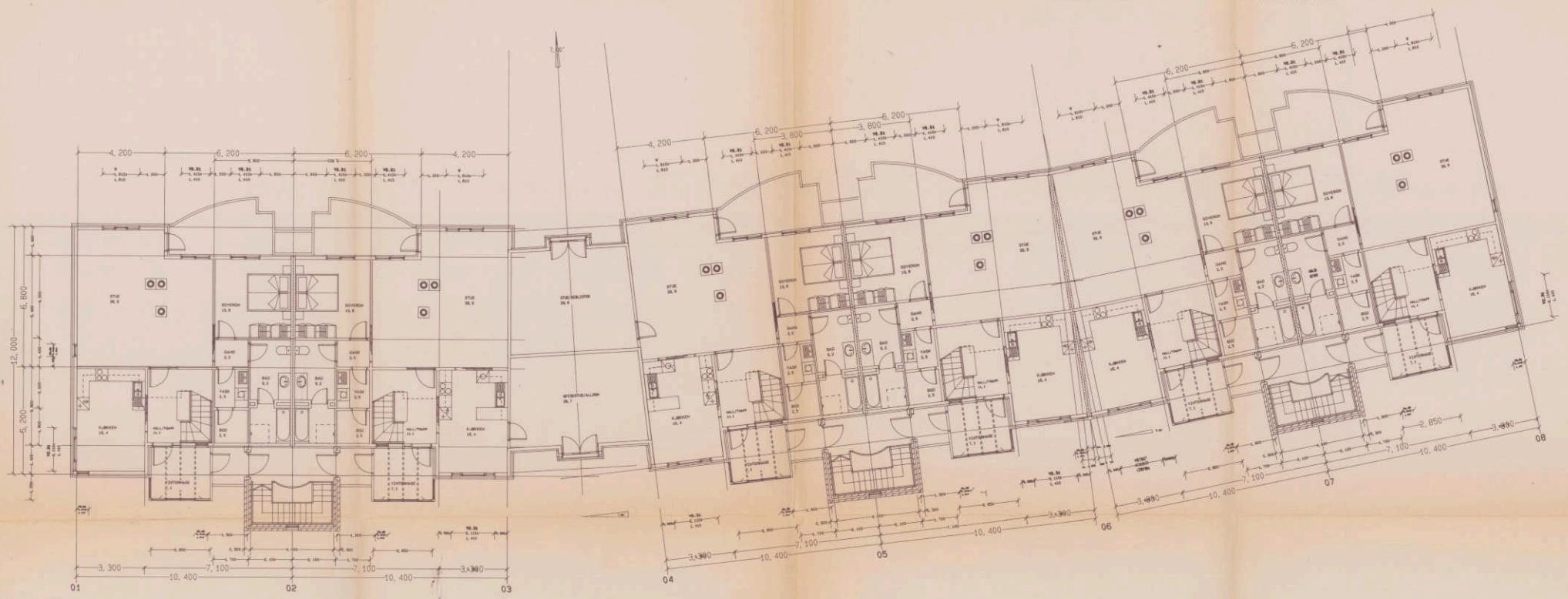
BOLIG NR. 15
BRA 3. ETG. 131,5
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 12
BRA 3. ETG. 132,6
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 89
BRA 102,2 + 79,0 = 181,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 89
BRA 102,2 + 79,0 = 181,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 89
BRA 102,2 + 79,0 = 181,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110



STAVANGER KOMMUNE
KOM.A AVD. BYUTVIKLING
2 8 MARS 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

FELT A
RANDBEBYGGELSE
BOLIG NR:
A01-18

FORUS TRELAST A/S

PLAN 3. ETASJE

Tegn. nr.
A1-18.03-100

SAK NR. PG-02.93 MÅLEST. 1:100
DATO: 24.03.95 SIGN. lsf

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

BOLIG NR. 17
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 14
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 11
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 8
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 5
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

BOLIG NR. 2
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110



STAVANGER KOMMUNE
KOM./I. AVD. BYUTVIKLING
2 8 MARS 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

FELT A
RANDBEBYGGELSE
BOLIG NR:
A01-18

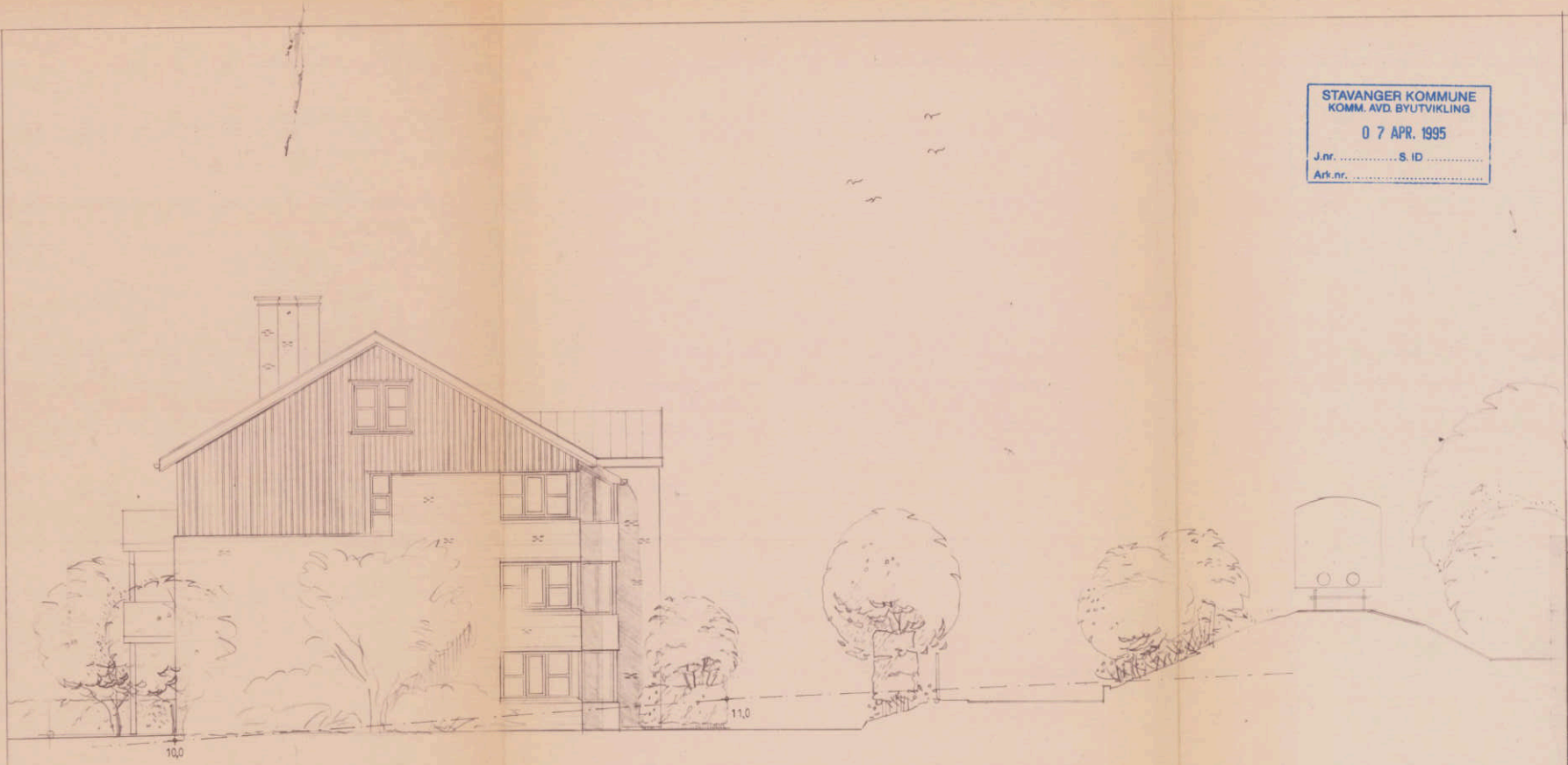
FORUS TRELAST A/S

PLAN 1. ETASJE

Tegn. nr.
A1-18.02-100

SAK NR. PG-02.93
MÅLEST. 1:100
DATO: 24.03.95
SIGN. ist

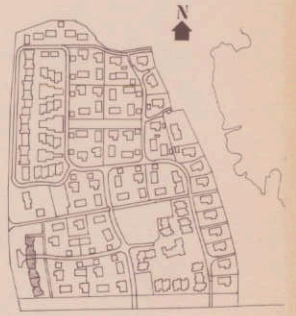
Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 7 APR. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV.:	GJELDER:

FELT A1
RANDBEBYGGELSE.

Bolignr.(A1-18) ~~32~~, ~~34~~, ~~36~~, ~~38~~, 40
GATENR 3476

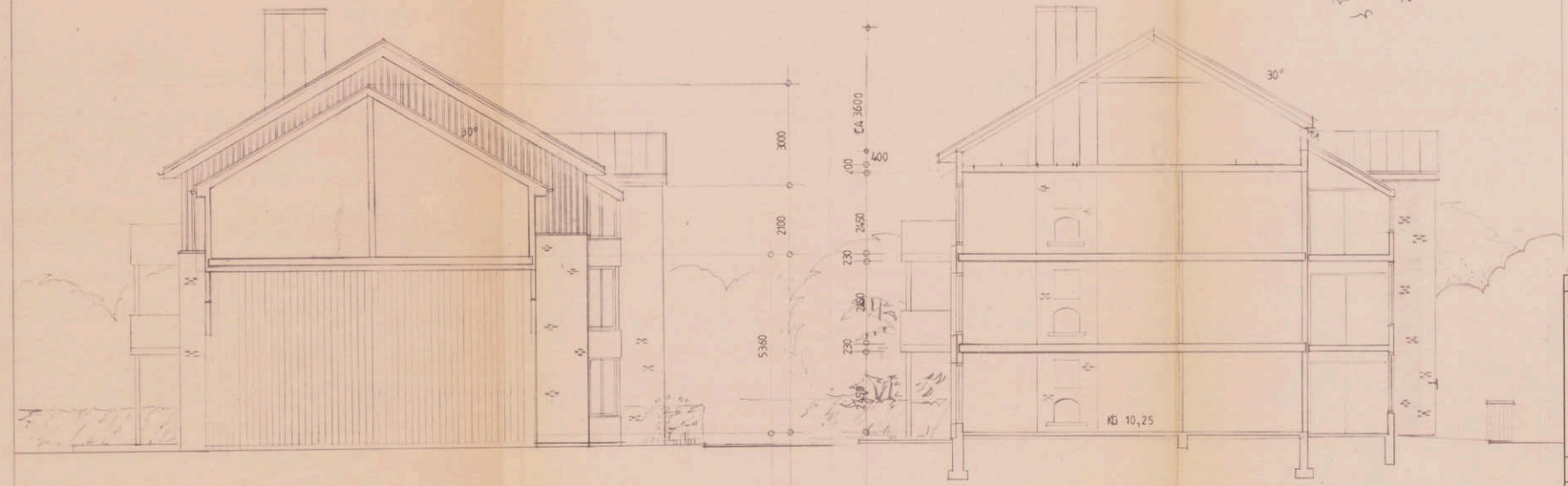
FASADE MOT NORD

Sak. nr. PG 02-93	Dato 12.08.94
Målest. 1=100	Sign. Ruer

Tegn. nr. A 19-42. 06

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting AS
Sivilark. MNAL - MNTF

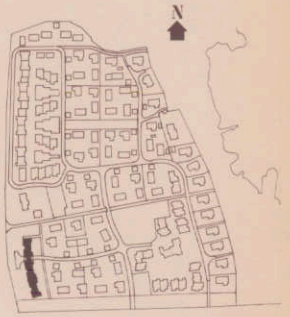
Tilrettelegger SKÅRLAND



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 7 APR. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV.:	GJELDER:

FELT A1
RANDBEBYGGELSE

Bolignr. (A1 -18) ~~32~~, ~~36~~, ~~40~~
GATENR 3476

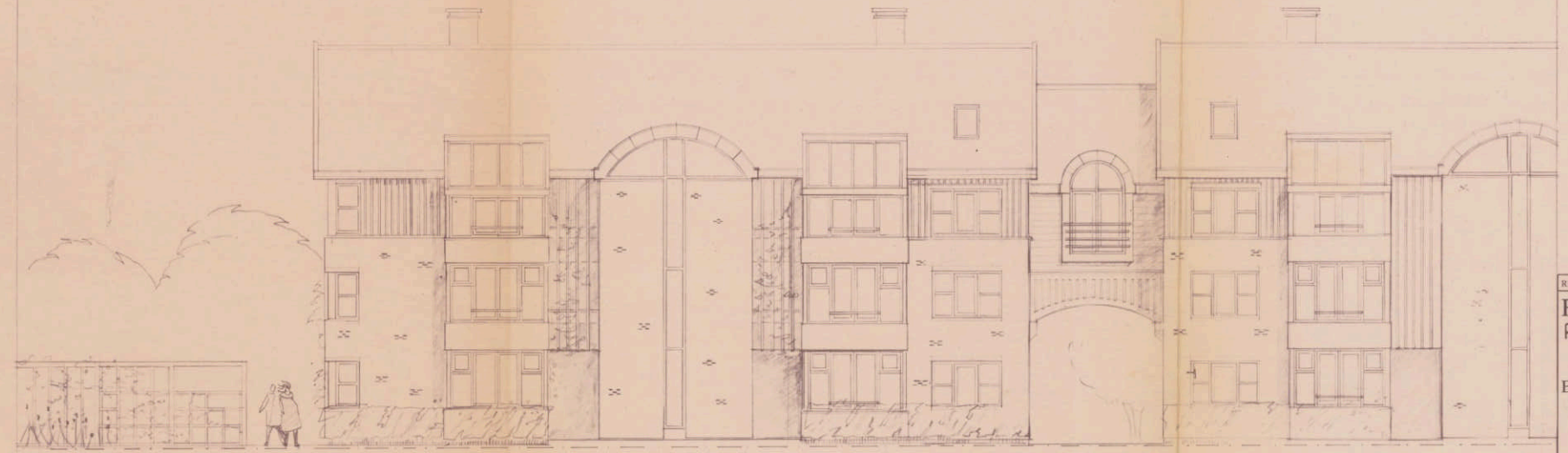
SNITT

Sak. nr. PG 02 93	Dato 12.08.94
Målest. M=1:100	Sign. Øyen

Tegn. nr. A1-18. 05

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting AS
Sivilark. MNAL - MNTF

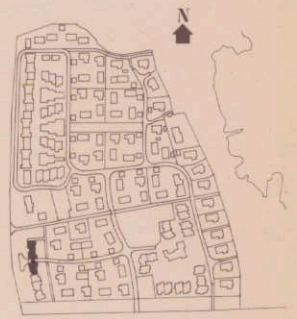
Tilrettelegger SKÅRLAND



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 APR. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV.:	GJELDER:

FELT A1
RANDBEBYGGELSE

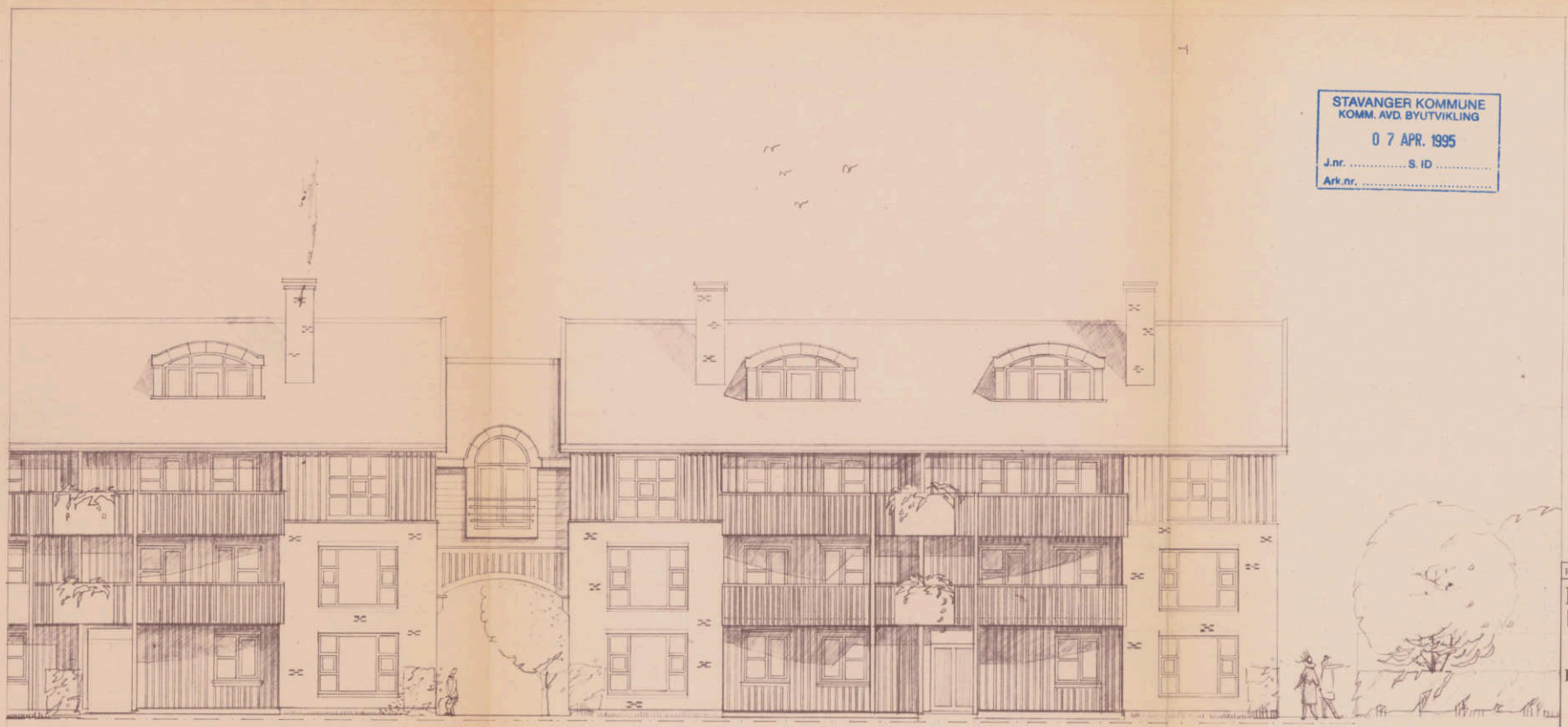
Bolignr. (A10-18) ~~36~~, ~~37~~, ~~38~~, 36, ~~39~~, 40
GATENR 3476

FASADE MOT. VEST

Sak. nr. PG 02-93	Dato 12.08.94.
Målest. M=1:100	Sign. Djeen
Tegn. nr. A10-18. 07	

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting
Sivilark. MNAL - MNTF

Tilrettelegger SKÅRLAND

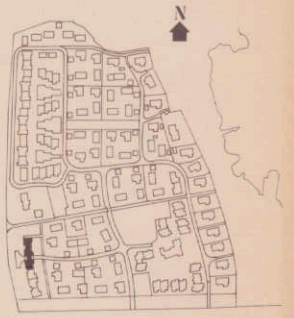


MOT ÖST

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 7 APR. 1995
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV.:	GJELDER:

FELT A1
RANDBEBYGGELSE

Bolignr. (A10-18) ~~A1~~, ~~A2~~, ~~A4~~, 36, ~~A6~~, 40
GATENR 3476

FASADE MOT ØST

Sak. nr. PG-2 93	Dato 12.08.94
Målest. M=1:100	Sign.

Tegn. nr. A10-18 08

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting
Sivilark. MNAL - MNTF

Tilrettelegger SKÅRLAND

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Faks: 51 50 70 26

Selmer A/S
Haugesundsgt. 7

4001 Stavanger

Stavanger, 02.02.96
Deres ref..: SS
Vår ref..: SS
Ark.: 511
Jnr.: 00
Sid.: 9505053
Bygn.nr.: 00

Org.nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 14, bnr. 1031 gate 3476 nr. 30 leilighet 0101-0106 -- 0201- 0206 -- 0301 - 0306 tilhørende Selmer A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 22.08.95.sak 4305 ref. B gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng.
2. Tetting av ventiler i vinduer østvegg.
3. Tilkobling takvannavløp.
4. Avstand fra hoveddør og terrassedør til terreng må ikke overstige 18cm.
5. Fuging av utvendige dører og vinduer.
6. Fuging av branndører med BE godkjente matrialer.
7. Dokumentasjon av tilfredstillende avtrekk og tilluft i leilighetene må fremlegges.
8. Branntrygt trapperom skal ha brannventilasjon jfr. byggeforskriftene kap. 30.781. øks ved øverste vindu skal monteres etter anvisn. fra brannvesenet.
9. Utsparinger for kanaler, el. kabler og rør må tettes med BE godkjente matrialer og utførelse i samme brannklasse som aktuelle konstruksjoner . Dokumentasjon av utførelsen må dokumenteres.
10. Dokumentasjon på at trinn og luftlyd er i henhold til krav i byggeforskrifene kap. 52.311.
11. Lydisolering i vegg og vinduer mot utendørs lydkilder (jernbanen) må dokumenteres.
12. Støyvoll må opparbeides i samsvar med teknisk plan
13. Rekkverk foran innadslående dører i mellombygg 3.etg. må utføres etter byggeforskriftene kap.43.31.
14. Vinduer over 2.etg skal ha barnesikringer , jfr. byggeforskriftene kap. 43:23.
15. Pakning på luke til kaldloft.
16. Attest kommunalavd. tekn. drift.

Igangsatt: 12.09.95

Byggemelding mottatt: 28.03.95

Påpekte mangler må rettes innen:Punkt 6 ,8,13 og 14 må rettes før innflytting,øvrige punkter må rettes innen 20.03.96.

Roger T. Hansen
byggesakssjef

Sverre Sunde
Sverre Sunde

Kopi :Brannvesenet

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	14.01.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	14	Bnr:	1031	Fnr:	0	Snr:	8
Adresse:	Frøystadveien 40						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	14/1098
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:	6425

* 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 6425 (7)

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
RESTAVFALL 240 L	9	stk	4195,50	0,028	01.07.2025	01.01.2026	Kr 1311,1
FASTDEL VANN	119	m2	10,60	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 725,31
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	176,5	m3	8,20	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 841,63
FEIING OG TILSYN	1,00	Stk	450,00	1/1	01.07.2025		Kr 225
FASTDEL AVLØP	119	m2	14,50	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 992,16
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	176,5	m3	11,70	0,500	01.07.2025	31.12.2025	Kr 1200,86

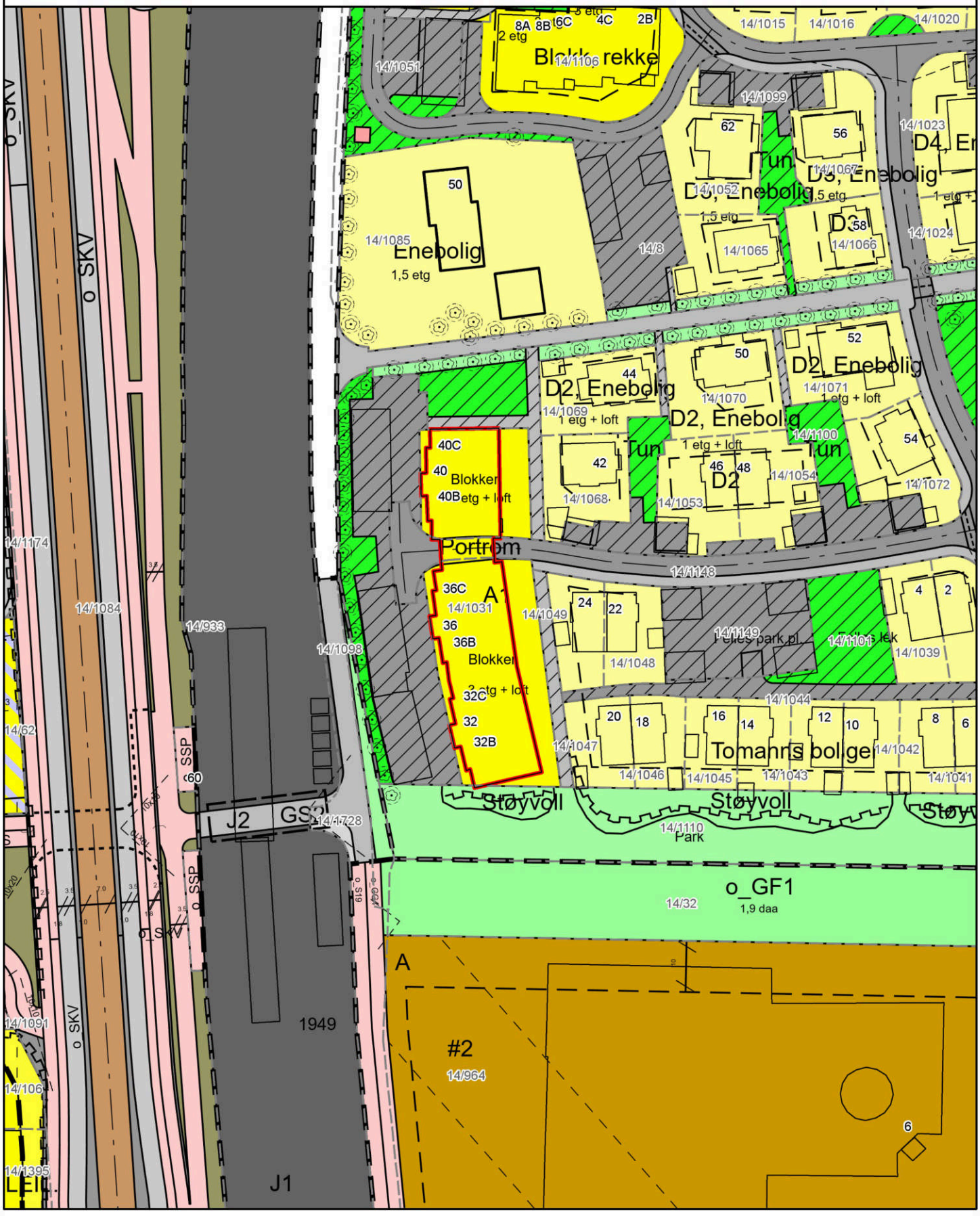
Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Frøystadveien 40, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1031/0/8
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1,000
Planident: 1241
Ikrafttredelsesdato: 11.8.1994

Stavanger kommune

N



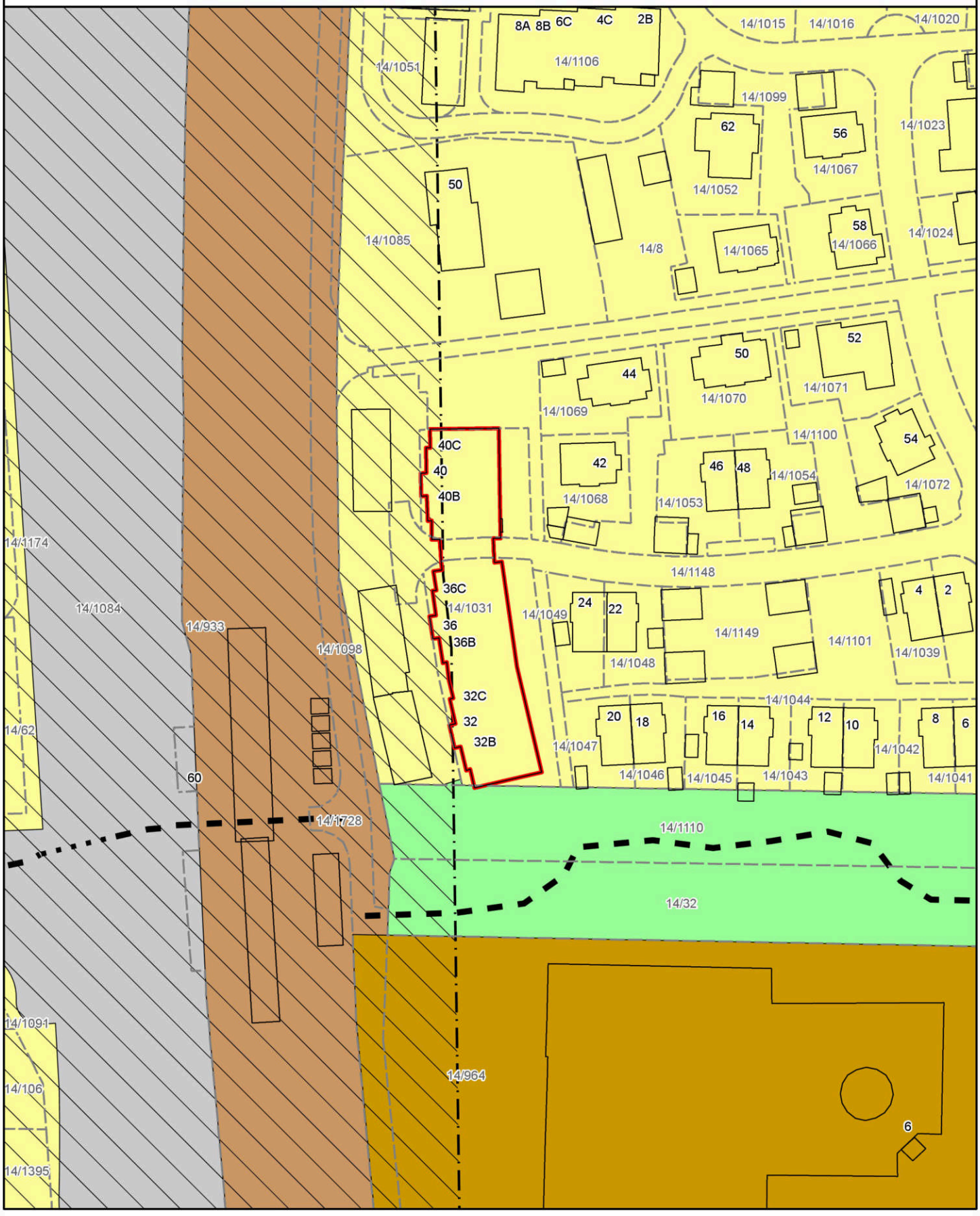
Kommuneplan

Adresse: Frøystadveien 40, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1031/0/8
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1241 FOR FRØYSTAD GÅRD, GAUSEL

Datert 01.11.1993.
Revidert 28.07.1994.
Vedtatt i bygningsrådet 11.08.94 *****

1. Generelt.
Tillatt bebygd areal er vist på planen.

2. Byggeområde.
Det regulerte området skal brukes til boligformål og bygningene skal føres opp innenfor disse rammer:

2.1. Fellesbestemmelser.

a Bebyggelsen.
Takoppbygg kan godkjennes for bygg inntil 2 etg, men skal ha en bredde på maks. ¼ av taklengden. Bygningsrådet kan også godkjenne takoppbygg for bygg over 2 etasjer. Det skal være en enhetlig taktekking som bestemmes av utbygger etter en samordnet plan. Det skal utarbeides en samordnet fargeplan for hele bebyggelsen. Sprosser i vindu skal være gjennomgående.

b Garasjer/carporter.
Det kan tillates oppført garasjer/carporter i feltene når forholdene ligger til rette for dette. Disse skal føres opp etter følgende retningslinjer:

Det skal søkes byggetillatelse for garasje/carport samtidig med bolighuset. Denne skal harmonere med bolighuset i materialer, form og takvinkel.

Garasje kan plasseres min. 1 m fra veikant og 0,5 m fra fortau/gangveg når den er parallell med vegen. Når garasjen står vinkelrett på vegen skal avstanden være min. 5 m, avstanden kan reduseres til 2 m ved bygging av carport.

c Utendørsplan/grunnmurshøyder.
For de enkelte felt skal det lages plan som avklarer grunnmurshøyder, kantavslutninger, beplantning, levegger, pergola, bod- og bosspannplassering etc. som skal være godkjent før byggetillatelse kan gis.

d Støy og utslipp.
Jernbane og trafikkstøy.
Det skal utarbeides dokumentasjon som sikrer utendørsarealene i henhold til retningslinjer for veitrafikk og jernbanestøy.

Prinsippet med bruk av bygningskropp som støyskjerm mot jernbanesporet kan

aksepteres.
Sekundær uteoppholdsplass mot jernbane i form av vinterhager eller lignende, skal ikke ha støynivå over 55 dBA.
Soverom og stue legges primært bort fra støykilde og fasaden isoleres for å imøtekomme byggeforskriftenes krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder.

Før byggetillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at alternativ støyskjerming etableres ved jernbanespor, til erstatning for de tiltak som ligger i planen. Det forutsettes da NSB's godkjennelse til planene.

Industristøy og utslipp.

Støynormene og industri skal så langt som mulig være overholdt i planområdet før innflytting kan skje. Før utbygging kan skje i området E1 og G1, må det foreligge dokumentasjon på de tiltak som iverksettes for å tilfredsstille støynormene.

For bebyggelsen nærmest asfaltverket, områdene D1, G1 og E1, skal utslippene til luft være vurdert og eventuelle tiltak være sikret før byggetillatelse gis.

En samlet løsning på miljøulemper forårsaket av asfaltverket, forutsettes løst i samarbeide med fylkesmannen, Stavanger kommune og Fjellhammer Bruk.

2.2. Spesielle bestemmelser for feltene.

FELT A. Randbebyggelsen.
Flerfamilieboliger i 3 etasjer + innredbart loft.
Antall: 42
Maks. gesimshøyde 9,5 m.
Maks. mønehøyde 13 m.
Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate pr. lelilighet BTA=120 m2.
Takoppbygg godkjennes ikke utover det som er vist i bebyggelsesplanen.
Takvinkel: 30° +/÷ 2°.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.
Støyreduksjon: Forskriftenes krav til bolig imøtekommes ved tiltak i fasaden og å legge støyømfintlige rom orientert vekk fra støykilden. Hver bolig skal disponere et eget uteoppholdsareal som tilfredsstiller forskriftene. Eventuelle sekundære private uteareal mot vest lyddempes med innglassing eller skjerming.

Detaljutforming av portromsløsning i delfelt A1, herunder bredde og høyde, skal godkjennes av teknisk drift og brannsjefen før byggemelding.

FELT B. Rekkehusbebyggelsen.
Flerfamilieboliger med henholdsvis 2 etasjer og 3 etasjer pluss innredbart loft.
Etasjetall for de enkelte seksjoner er påført plankartet.
Antall: 32.
Maks. gesimshøyde: 8,5 m.
Maks. mønehøyde: 13 m.
Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate pr. leilighet BTA=110 m2.
Takvinkel: 30° +/÷ 2°.
Takoppbygg godkjennes ikke utover det som er vist i bebyggelsesplanen.

Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.
Støyreduksjon: Fasader mot vest utføres med konstruksjon som gir dempende effekt i hht. forskriftene.

FELT C. Boliger nord.
Flerfamilieboliger eller eneboliger i 2 etasjer pluss innredbart loft.
Antall: maks. 9.
Maks. gesimshøyde: 7 m.
Maks. mønehøyde: 9 m.
Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate for hele bygget BTA=450 m2.
Takvinkel: Fastsettes før byggetillatelse kan gis.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.

FELT D. Tunhusbebyggelsen.
Eneboliger i 1 etasje pluss innredbart loft.
Antall 49.
Maks. gesimshøyde: 4,5 m.
Maks. mønehøyde: 8 m.
Takvinkel: Før byggetillatelse gis skal takvinkel for delfeltene være bestemt. De enkelte tun skal ha felles takvinkel varierende fra 38-42°.
Takoppbygg skal ikke overstige ¼ av takets totale lengde, og skal ikke plasseres slik at det sjenerer nabos private uteareal.
Grad av utnyttelse: Boligens brutto grunnflate må ikke overstige 38% av tomtens nettoareal.
Det tillates 1 lelilighet pr. tomt, bortsett fra tomt D 42, hvor det kan godkjennes anneks.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.
Samtlige boliger skal ha adkomst fra felles tun.
Før byggetillatelse blir gitt skal det for hvert delfelt foreligge godkjent plan for følgende for de enkelte tun:
a. Tillatte takoppbygg.
b. Takvinkler
c. Utendørsplan med beplantning.
Kfr. For øvrig best. 2.1c.

FELT E. Seniorboligene.
Boliger i 1 etasje.
Antall: 16.
Maks. gesimshøyde: 3,5 m.
Maks. mønehøyde: 6 m.
Det tillates garasje med boder under etasje hvor terrenget tillater det.
Grad av utnyttelse: Maks. grunnflate pr. leilighet BTA=110 m2.
Felles takvinkel skal være 30°.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplass i fellesparkering pr. bolig.

FELT F. Eksisterende bygning.
Bevares og rehabiliteres.

FELT G. Villabebyggelsen.
Eneboliger i 1 etasje med underetasje og innredbart loft.

Antall: 12.
Maks. gesimshøyde: 4,5 m over topp grunnmur.
Maks. mønehøyde over gulv i u-etg. 9,5 m.
Takvinkel 32-36°.
Grad av utnyttelse: Boligens brutto grunnflate må ikke overstige 30% av tomtens nettoareal.
Takoppbygg godkjennes ikke. Utbygg/tilbygg skal ha samme fallretning som hovedtak, unntatt G11.
Hvor tomtestørrelse og topografiske forhold tillater det, kan tilleggsleilighet godkjennes. Det forutsettes her tilfredsstillende uteplass både med hensyn til orientering og størrelse.
Parkeringsdekning: 2,5 biloppstillingsplass pr. bolig + 1,5 for tilleggsleil.

FELT D8 Gruppebebyggelsen.

Boliger i maks. 2 etasjer med underetasje og innredbart loft.
Antall: Maks. 6 boenheter.
Maks. gesimshøyde: 5,5 m,
Maks. mønehøyde: 9m.
Grad av utnyttelse: Boligenes brutto grunnflate må ikke overstige 38% av tomtens nettoareal.
Takvinkel: skal fassettes før byggetillatelse kan gis.
Parkeringsdekning: 1,5 biloppstillingsplasse i fellesparkering pr. bolig.

3. Trafikkområder.

Innenfor planområdet skal det utarbeides tekniske planer for offentlige kjøreveger samt gang- og sykkelveger som legges frem for offentlig godkjenning.

Opparbeidelsen skal skje i henhold til Stavanger kommunes normer. For krysset mellom eksisterende alle´og Gauselvågen må det gjennomføres tiltak som sikrer tilstrekkelig frisiktsoner.

4. Fellesområder.

Det skal utarbeides plan for grønnstruktur og overordnet treplanting som skal være godkjent før arbeidene startes.

Fellesareal med lekeplasser for de enkelte delfelt opparbeides parallelt med utbyggingen. Utbygger plikter å utarbeide detaljplan som skal være godkjent før arbeidet igangsettes.

5. Spesialområder.

Eksisterende naust bevares og rehabiliteres.
Ny naustutbygging tillates som vist i størrelse på godkjent bebyggelsesplan. Maks. gesimshøyde: 2,5 m, maks. mønehøyde 5 m og takvinkel 30-40°. Naustene skal holdes i tradisjonell byggestil. Plassering av naust og brygge skal være som vist på planen.

Det tillates ikke oppført gjerde eller privat terasseområde rundt naustbygg.

6. Friområdet.
I friområdet kan det legges pumpestasjon med nødvendig adkomst. Denne skal skjermes med beplantning.

Det kan tillates anlagt balløkke, dog med en slik utforming at den ikke forstyrrer strandsonens naturlige miljø. Balløkken tilrettelegges for aktiviteter samtidig med utbyggingen.

Eksisterende vegetasjon søkes bevart.

7. Eksisterende allé.
Denne skal opprettholdes i sin nåværende form, som gang- og sykkelveg.

Trærne skal bevares og erstattes med nye når det er nødvendig.

Planlagt støyskjerm ved alléen må gis en plassering, harmonisk utforming og ha en materialbruk som ikke virker ødeleggende på alléen som hovedelement i gangveien til Frøystad Gård.

Begjæring om [1] ☐ oppdeling i eierseksjoner ☑ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Skanska Bolig SørVest v/ Bjelland	TINGLYST DAGBOKNR: 70 76 35 0 2 SEPT. 2008 STATENS KARTVERK
Adresse: Svanholmen 2, P.B. 8064	
Postnr. 4068 Poststed: Stavanger	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.	Ref. nr. 7002

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

STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet Dato: 18 DES. 2007 S.nr. 07/12534 J.nr. 65437/07 Avd. KB Arkivkode 13.6

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger	14	1031	0	00

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	Se egen liste, tilsammen 18 seksjoner med respektive eiere. Vedlegg.	

3. Begjæring

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

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	85		13	B	178		25				37				49			
2	B	102		14	B	207		26				38				50			
3	B	85		15	B	208		27				39				51			
4	B	102		16	B	178		28				40				52			
5	B	85		17	B	178		29				41				53			
6	B	102		18	B	178		30				42				54			
7	B	102		19				31				43				55			
8	B	102		20				32				44				56			
9	B	102		21				33				45				57			
10	B	102		22				34				46				58			
11	B	102		23				35				47				59			
12	B	102		24				36				48				60			

Sum tellere: 2300 = nevner: 2300

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.

Korrigering av teller i brøk for snr. 5, reduseres fra 92 til 85. Dermed også endring i fellesrevner. Ingen endring på bygning. Ingen endring på fellesareal.

Dato	Rekvirentens underskrift
4/12-2007	for Skanska Bolig AS Sørvest Hilde H. Bjelland

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)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 DES. 2007
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

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)
Stavanger, / 2007	Se egne erklæringer signert av alle seksjonseiere.	

Dato	Rekvirentens underskrift
4/12 2007	for Skanska Bolig Hilde K. Bjelland

Hilde Hansen Bjelland
Statsautorisert Eiendomsmegler MNEF

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
14	1031			Stavanger

Dato	Stempel og underskrift
08.01.2008	Maj-Tove Rosseid STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 10 DES. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Tinglyst 02.09.2008
dagbokn. 707635

Dato	Rekvirentens underskrift
4/12-2007	for Skanska Bolig SørVest Hilde H. Bjelland

Hilde Hansen Bjelland
Statsautorisert Eiendomsmegler MNEF

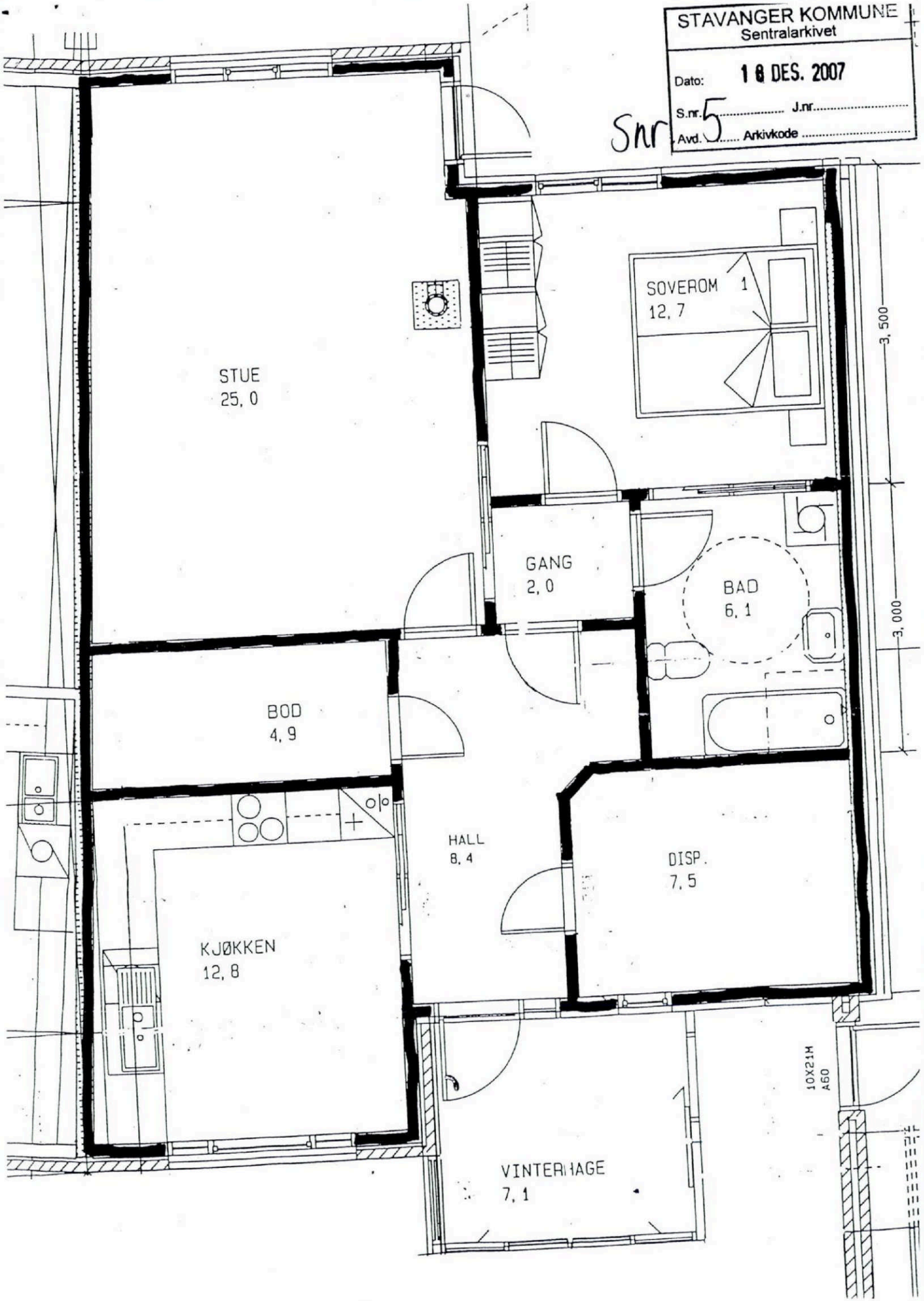
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 DES. 2007
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Liste over seksjonseiere/sameiere gnr. 14, bnr. 1031 i Stavanger

Seksjonsnr.	Hjemmelshaver	Eierandel
1	Trond Inge Kjempekjenn	1/1
2	Magne Gustav Berg	1/1
3	Lisbeth Sylvia Støle	1/1
4	Kjersti Willumsen de Haas	1/1
5	Kirsten Marie Landa	1/1
6	Per Grøsvik Elisabeth Une Stømer	½ ½
7	Kjell Steinar Evjeberg	1
8	Aslaug Hult Rolf Hult	½ ½
9	Arvid Melvin Lindland	1
10	Jarle Knudsen	1
11	Torkel Bryne	1
12	Tonny Kristine Førland Gjøse	1
13	Ann Helen Mangersnes	1
14	Adrian Christopher Stanwick Ingebjørg Kristine Stanwick	½ ½
15	Arvid Melvin Lindland Gerd Hildur Lindland	½ ½
16	Erik Stephen Lærdal Marianne Lunde Lærdal Bjørn Ståle Lærdal	1/3 1/3 1/3
17	Eigil Åm	1/1
18	Erik P U Ommundsen Ingjerd Synnøve Ellingsæter Ommundsen	½ ½

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 18 DES. 2007
S.nr. 5 J.nr.
Avd. Arkivkode

Snr



Returneres til:

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. 96008341 S. ID 9602184
Ark.nr. 586.3

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
23 FEB. 1996
J.nr. 96012552 S. ID
Ark.nr.

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

OK/LL
1077

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1103	Stavanger	14	1031	

Tinglyst 26.02.1996

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
[redacted]	Bjørn Ståle Lærdal	1/5
	Siri Lærdal Osmundsen	1/5
	Frithjof Tollaas	1/5
	Aase A.Lærdal	1/5
	Judith M.Lærdal	1/5

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	85	11	B	102	21			31			41			51		
2	B	102	12	B	102	22			32			42			52		
3	B	85	13	B	178	23			33			43			53		
4	B	102	14	B	207	24			34			44			54		
5	B	92	15	B	208	25			35			45			55		
6	B	102	16	B	178	26			36			46			56		
7	B	102	17	B	178	27			37			47			57		
8	B	102	18	B	178	28			38			48			58		
9	B	102	19			29			39			49			59		
10	B	102	20			30			40			50			60		

Sum tellere: 2307 = nevner: 2307

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Panterett til sameiet, stor kr. 10.000,-, med prioritet etter evt. lån i bank eller kredittinstitusjon, uten opptrinnsrett.

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:
Gno. 14 Bno. 1031 snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 og 18.
Oppmålingssjefen i Stavanger
e.f.

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-91

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).

eller

[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal.

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

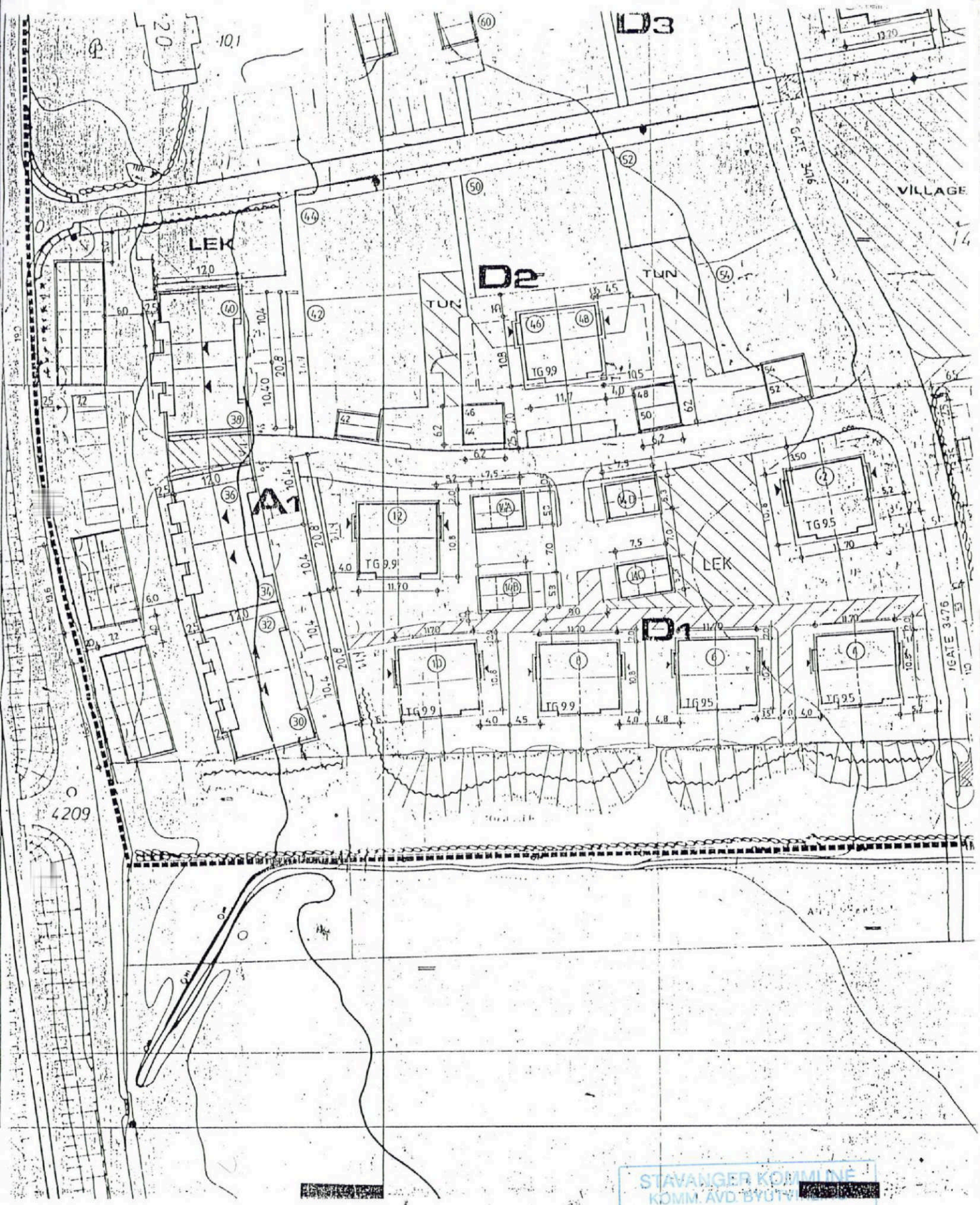
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Gjesdal 2.7.96	Tirè Laidal Osmundsen

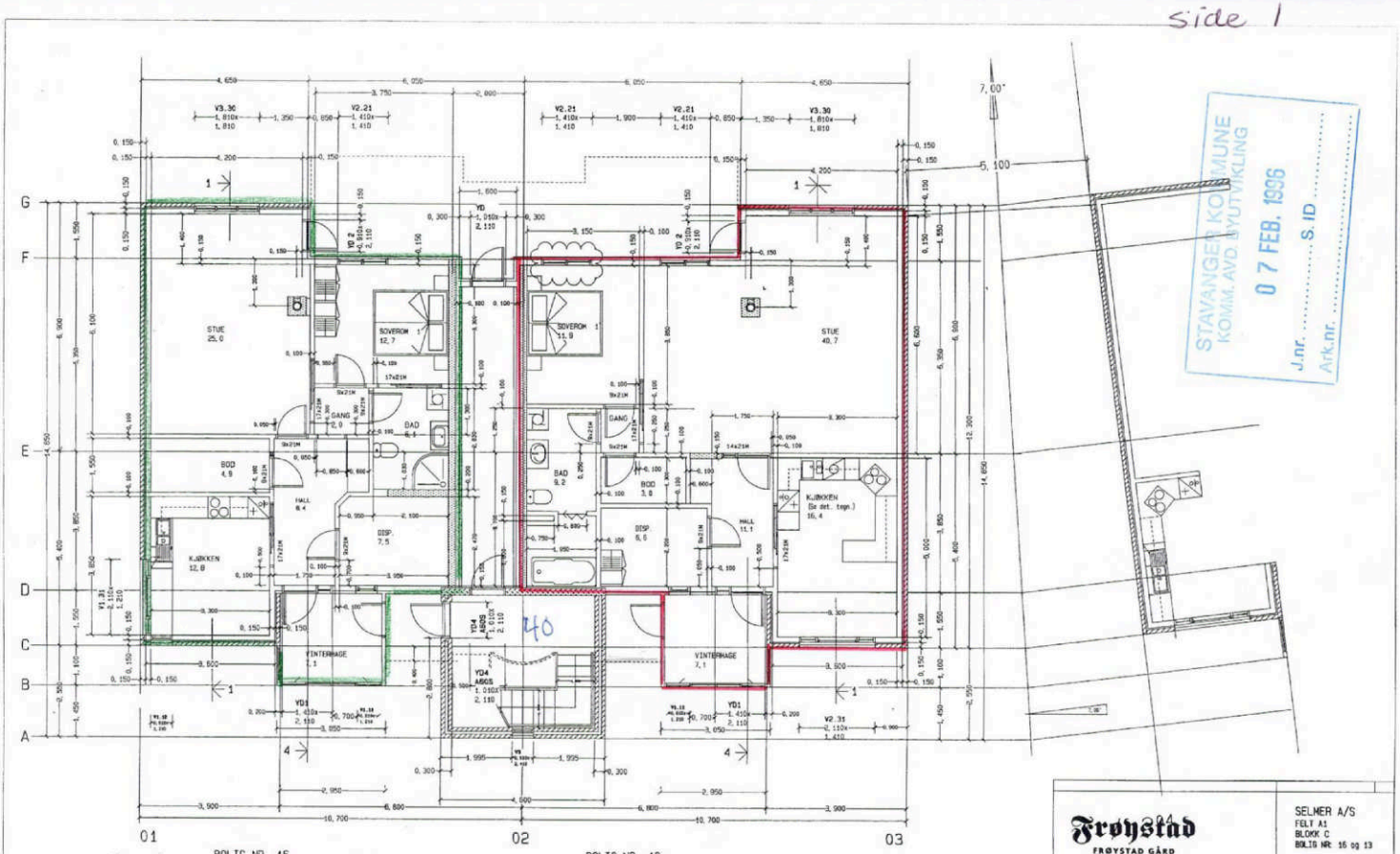
Noter:

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. ÅVD. BYUTV.
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

side 1



BOLIG NR. 16
BRA 84,4
ALLE VINDUER O.K. 2.110
snr. 1

BOLIG NR. 13
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110
snr. 2

40

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....

REV. D YD4 FLYTTET SØV. 1 LEIL. 83 — lsf - 05.11.95
REV. C MÅLSETTING-ENDR. TRAPPEROM-KJØKKENTILPASNING, TILPASNING BETONGTÅK — lsf - 09.10.95
REV. B MÅLSETTING-ENDR. TRAPPEROM-KJØKKENTILPASNING — lsf - 07.09.95
REV. A MÅLSETTING — lsf - 10.08.95

Frøystad 94
FRØYSTAD GÅRD

SELMER A/S
FELT A1
BLOKK C
BOLIG NR. 16 og 13

BLOKK C - AKSE 01 - 04: PLAN 1. ETASJE

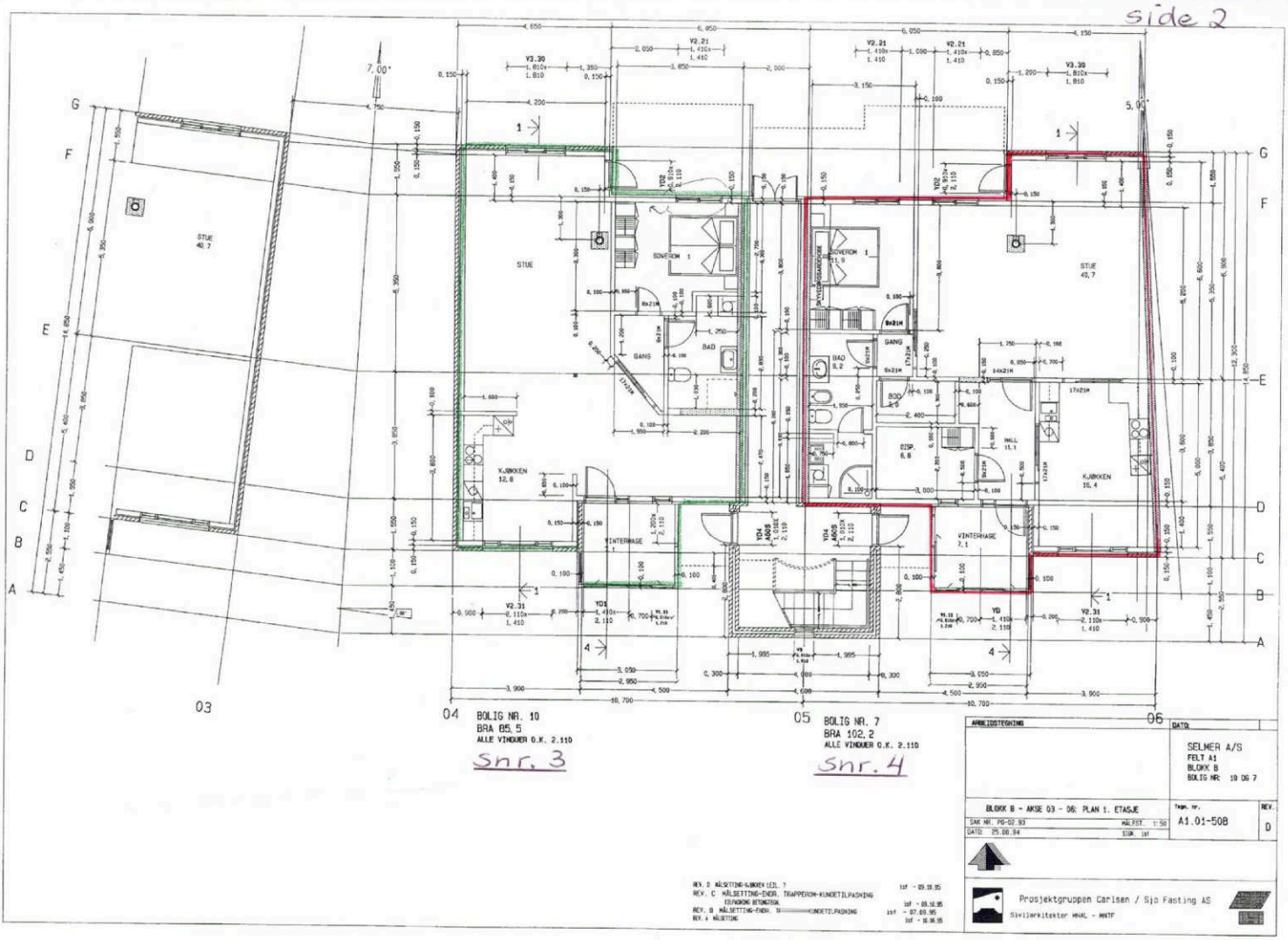
Tegn. nr. A1.01-50A

REV. D

SAK NR. PG-02.93 — MÅLEST. 1:50
DATO: 25.08.94 — SIGN. lsf

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 2



ARBEIDSTEGNING

DATO:

SELMER A/S
FELT A1
BLOKK B
BOLIG NR. 10 06 7

BLOKK B - AKSE 03 - 06: PLAN 1. ETASJE

Tegn. nr. A1.01-508

REV. D

SAK NR. PG-02.93 MÅLEST. 1:50

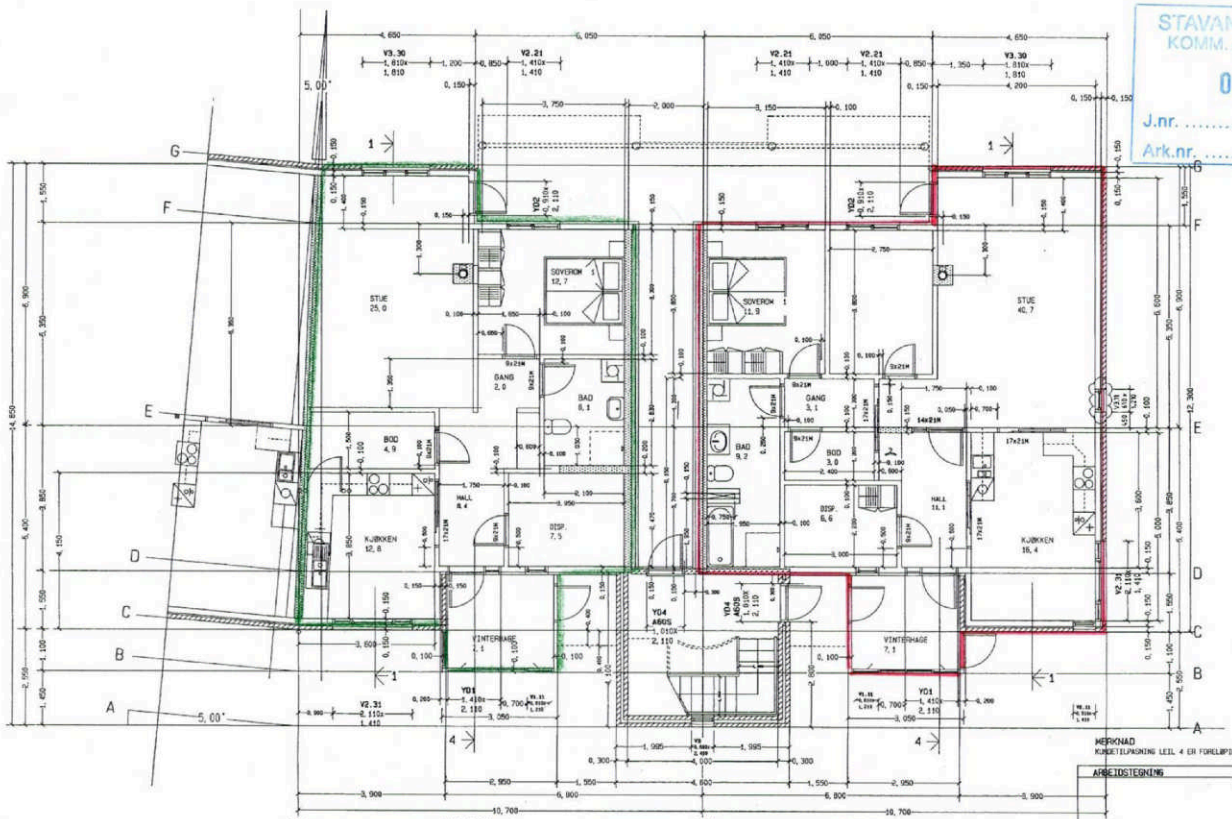
DATO: 25.08.94 SIGN. inf

REV. D MÅLSETTING-KJØKKEN LEIL. 7 inf - 09.10.95
REV. C MÅLSETTING-ENDR. TRAPPEROM-KUNDETILPASNING inf - 08.10.95
REV. B MÅLSETTING-ENDR. TR KUNDETILPASNING inf - 07.09.95
REV. A MÅLSETTING inf - 16.06.95

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 3

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 7 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



MERKNAD
KUNDETILPASNING LEIL 4 ER FORELØPIG IKKE HELT AVKLART

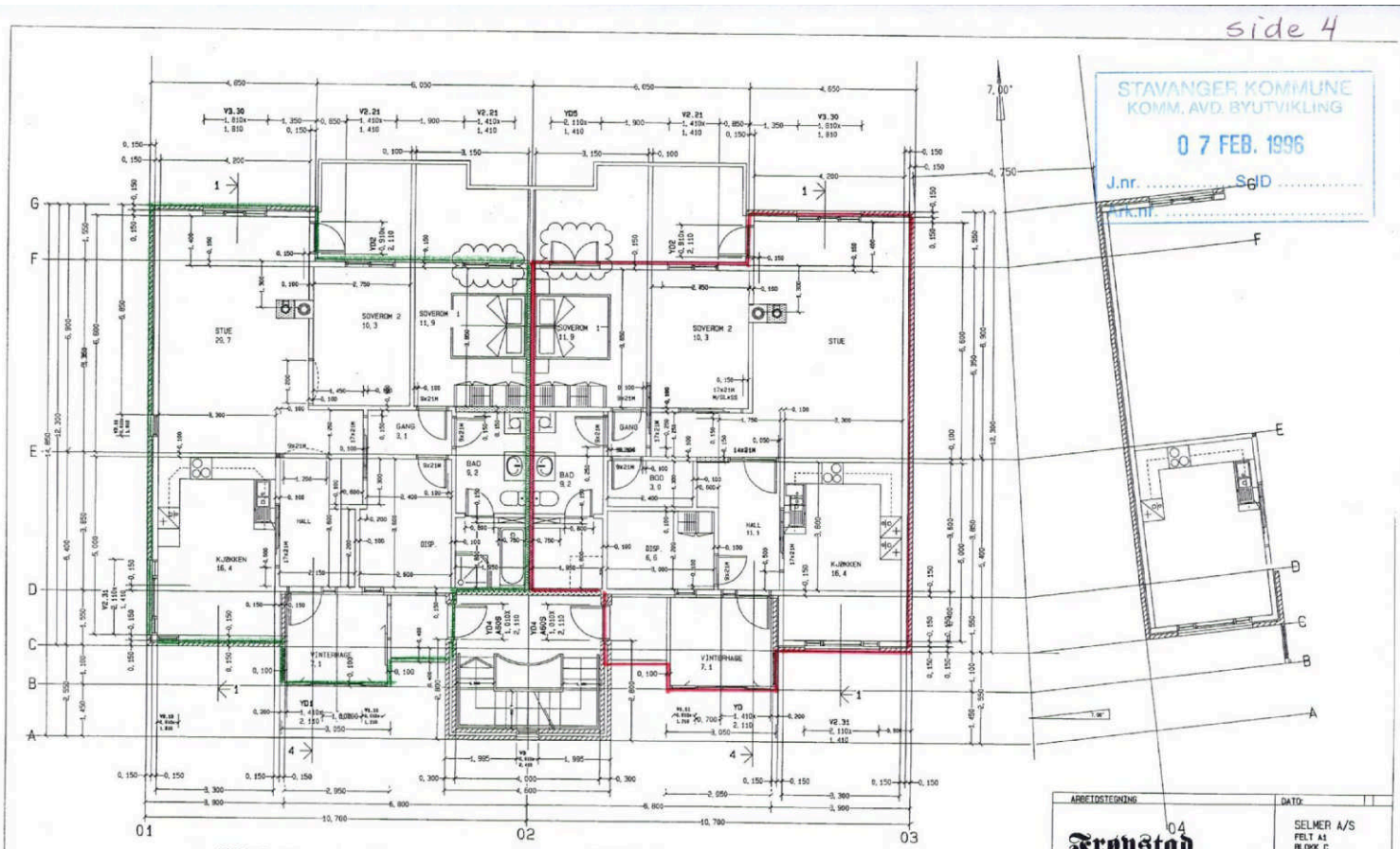
ARBEIDSTEGNING	DATO:
	SELMER A/S FELT A1 BLOKK A BOLIG NR. 1 OG 4
BLOKK A - AKSE 06 - 08: PLAN 1. ETASJE	Tegn. nr. A1.01-50C
SAK NR. PG-SEL95 MÅLEST. 1:100 DATO: 10.08.95 SIGN. sst	REV. E

REV. E Vinu 15.11 AKSE 07 ... 24.11.95
REV. D BADEKAR LEIL. 1 - KUNDETILPASN. LEIL. 4 inf 23.10.95
REV. C KUNDETILPASNING LEIL. 1 OG 4 inf
REV. B MÅLSETTING - TILPASNING BETONGTEGNING inf 12.09.95
REV. A MÅLSETTING - KUNDETILPASNING LEIL. NR. 1 inf 12.09.95

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 4

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... Sg/D
Ark.nr. .....



BOLIG NR. 17
~~BRA 84,4~~ 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110
Snr. 7

BOLIG NR. 14
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110
Snr. 8

ARBEIDSTEGNING

DATO:

Frøystad
FRØYSTAD GÅRD

SELMER A/S
FELT A1
BLOKK C
BOLIG NR. 17og 14

BLOKK C AKSE 01 - 04: PLAN 2. ETASJE

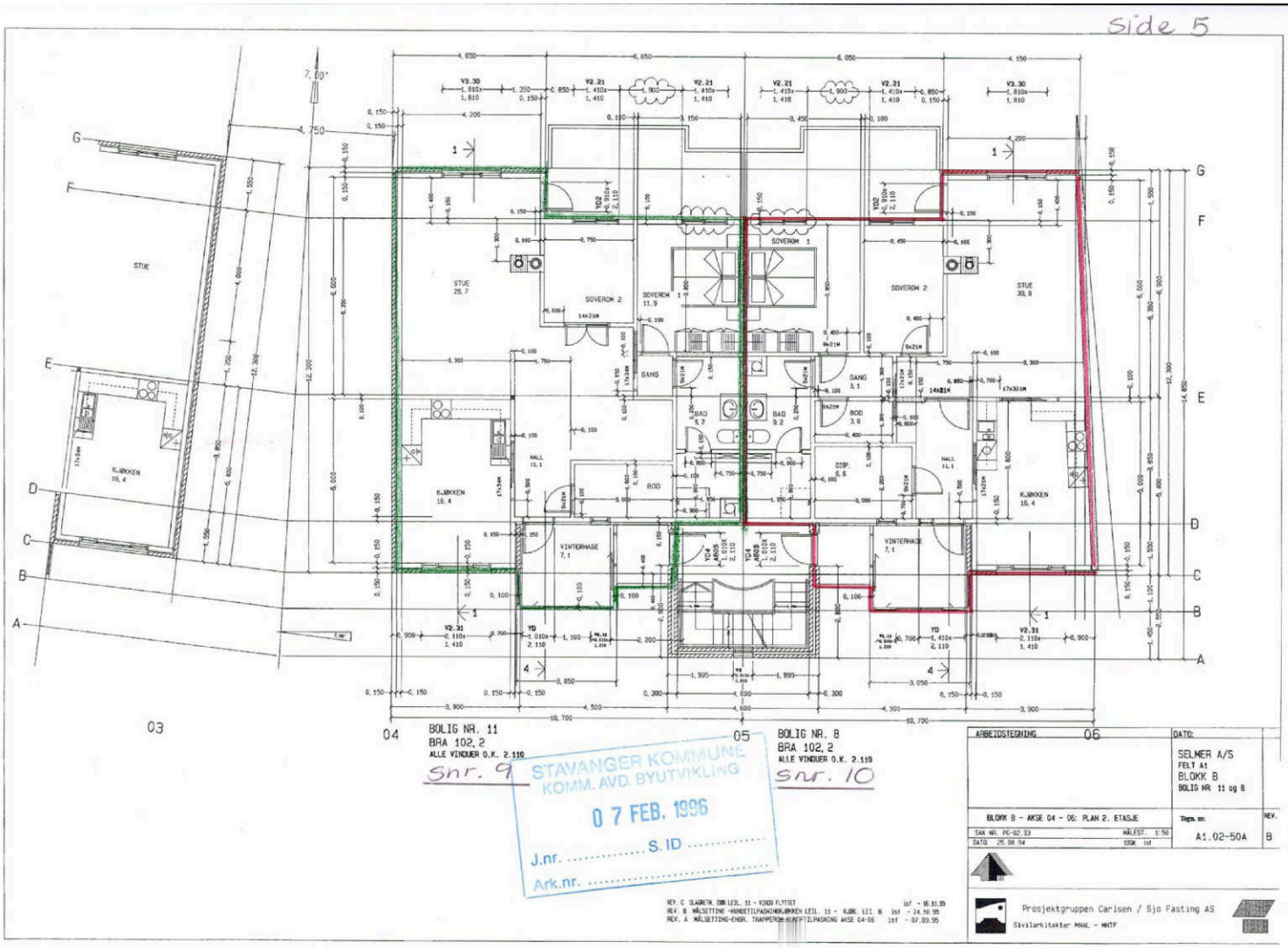
Tegn. nr. A1.02-50

REV. C

SAK NR. PG-92.93 MÅLEST 1:50
DATO: 25.08.94 SIGN. tbf

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

Side 5



BOLIG NR. 11
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

Snr. 9

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

BOLIG NR. 8
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

Snr. 10

ARBEIDSTEGNING

DATO:

SELMER A/S
FELT A1
BLOKK B
BOLIG NR. 11 og 8

BLOKK B - AKSE 04 - 06: PLAN 2. ETASJE

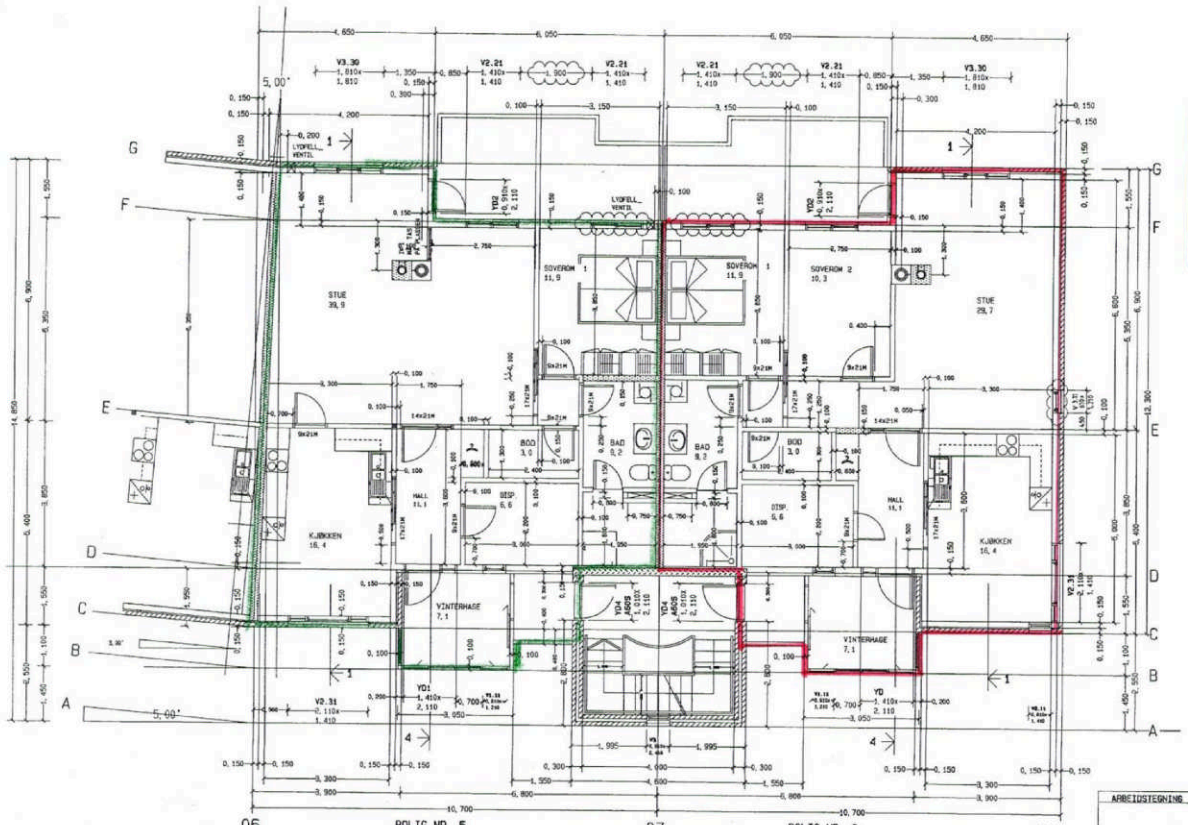
TAK NR. PG-62.33 MÅLEST. 1:50
DATO 25.08.94 SIGN. ist

Tegn. nr. A1.02-50A REV. B

REV. C SLAGRETN. DØR LEIL. 11 - VINDU FLYTTET ist - 16.11.95
REV. B MÅLSETTING HENDETILPASKINGKJØKKEN LEIL. 11 - KJØK. LEI. B ist - 24.10.95
REV. A MÅLSETTING-ENDR. TRAPPEROM-KUNDETILPASKING AKSE 04-06 ist - 07.09.95

Prosjektgruppen Carlsen / Sjø Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 6



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

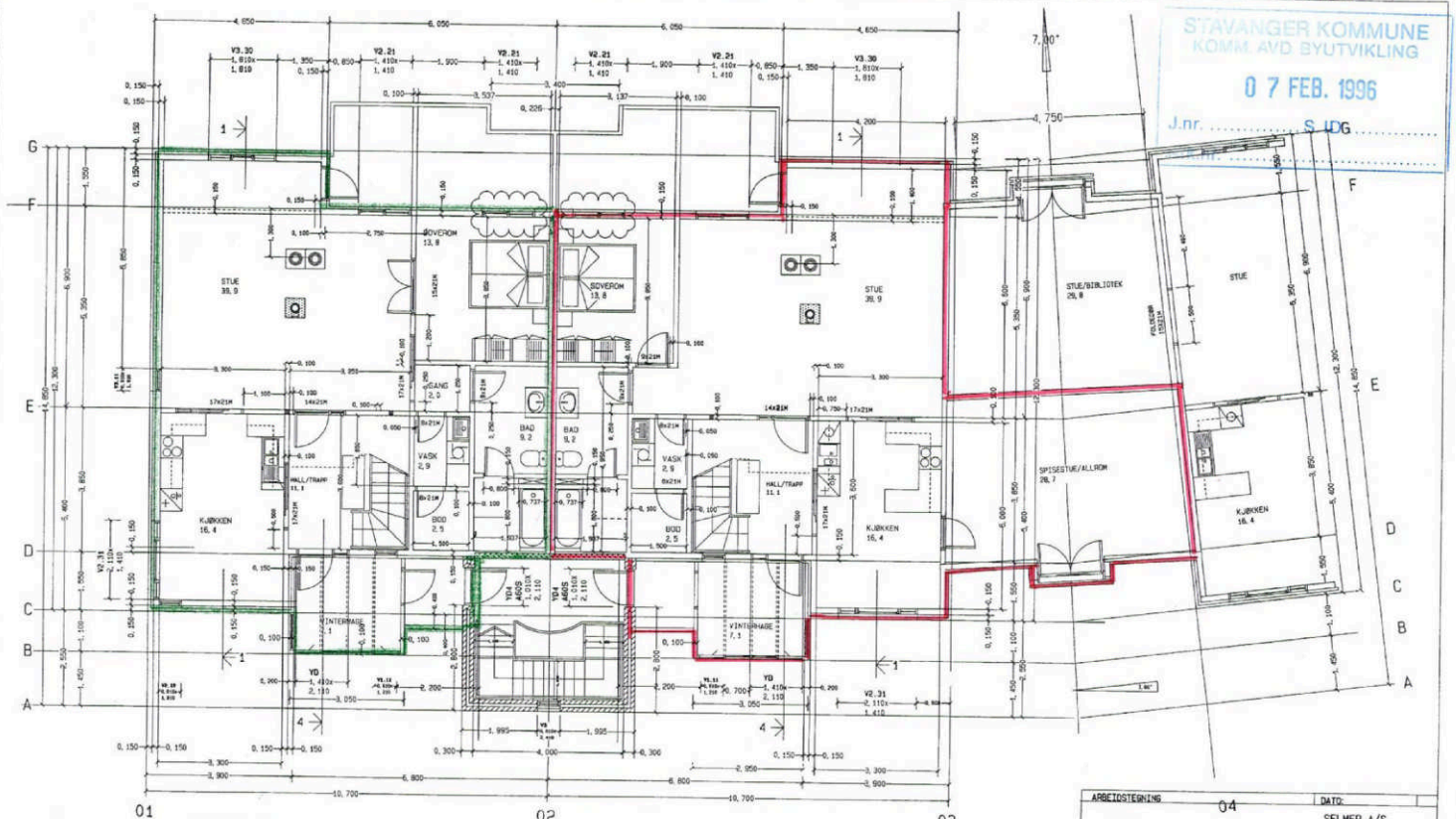
ARBEIDSTEGNING	DATO:
	SELMER A/S FELT A1 BLOKK A BOLIG NR. 2 og 5
BLOKK A - AKSE 06 - 08 PLAN 2. ETASJE	Tegn. nr. A1.02-50B REV. E
SAK NR. 96-02 93 MÅLEST. 1:50 DATO 25.06.94 SIGN. mf	

REV. E VINDU V3.11 AKSE 08 mf - 17.11.95
REV. D VINDU FLYTTET, KONTR LEIL. 5 FLYTTET/V3.11 lmf - 15.11.95
REV. C LEGGESS I TOPPDRON lmf - 25.10.95
REV. B MÅLSETTING - KUNDETILP./KJØKKEN LEIL. 5 lmf - 24.10.95
REV. A MÅLSETTING - KUNDETILPASNING AKSE 06-08 lmf - 18.09.95

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 7

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. UDG .....
Bl. nr. .....



BOLIG NR. 18
BRA 3. ETG. 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110
Snr. 13

BOLIG NR. 15
BRA 3. ETG. ~~102,5~~ 131,3
ALLE VINDUER O.K. 2.110
Snr. 14

ARBEIDSTEGNING | DATO:

Frøystad
FRØYSTAD GÅRD

SELMER A/S
FELT A1
BLOKK C
BOLIG NR: 18 og 15

BLOKK C - AKSE 01 - 04: PLAN 3. ETASJE

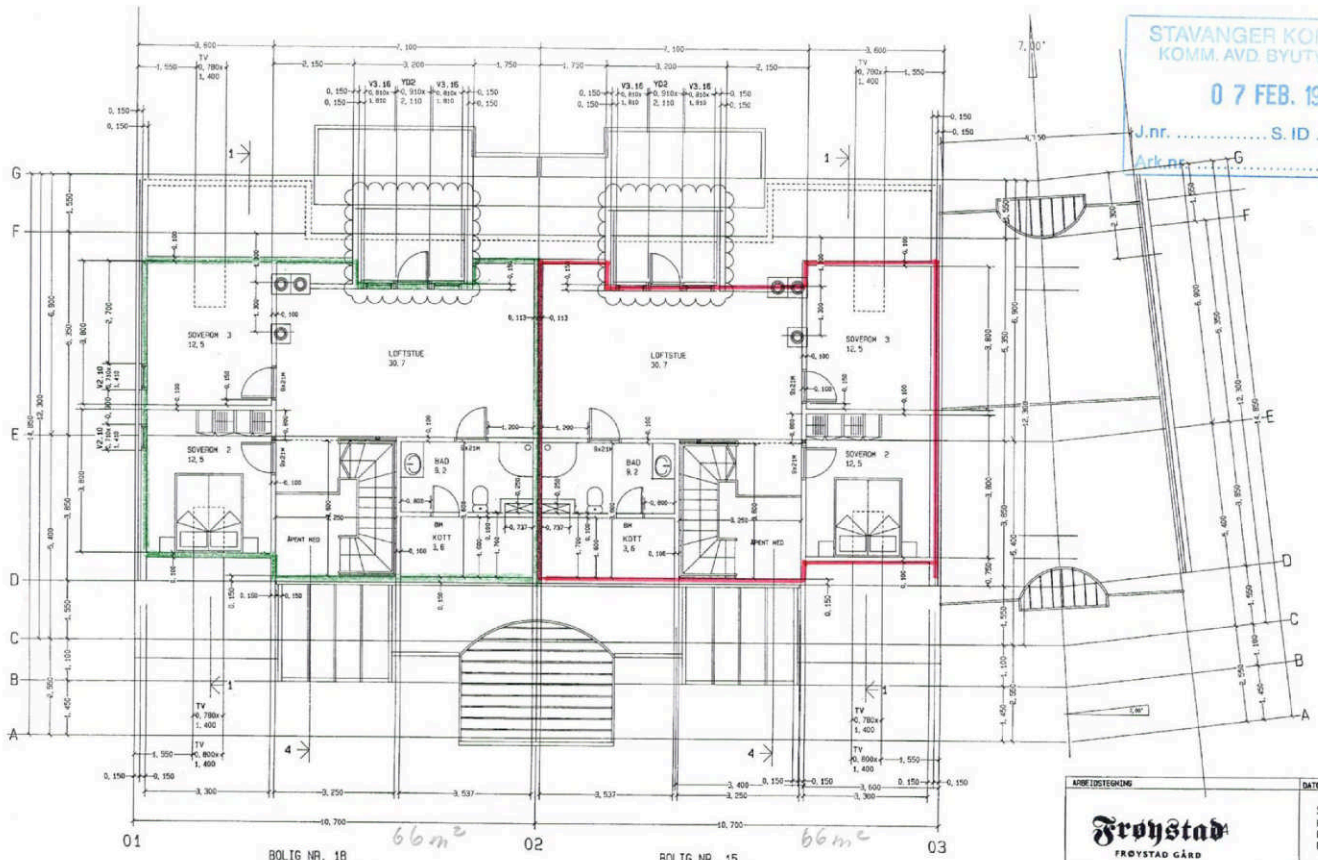
SAK NR. PG-02 93 | MÅLEST. 1:50
DATO: 25.08.94 | SIGN. lof

Tegn. nr. A1 .03-50A | REV. B

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

REV. ...TENS - VINDUSLYSTER NR 03.11.95
REV. ...ING - RUNDETILPASNING 16T - 08.09.95

side 8



STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

BOLIG NR. 18
BRA 4. ETG. 75,9
Snr. 13

BOLIG NR. 15
BRA 4. ETG. 75,9
Snr. 14

ARBEIDSTEGNING

DATO:

Frøystad
FRØYSTAD GÅRD

SELMER A/S
FELT A1
BLOKK C
BOLIG NR 18 OG 15

BLOKK C - AKSE 01 - 03: PLAN 4. ETASJE

Tegn. nr. A1.04-50A

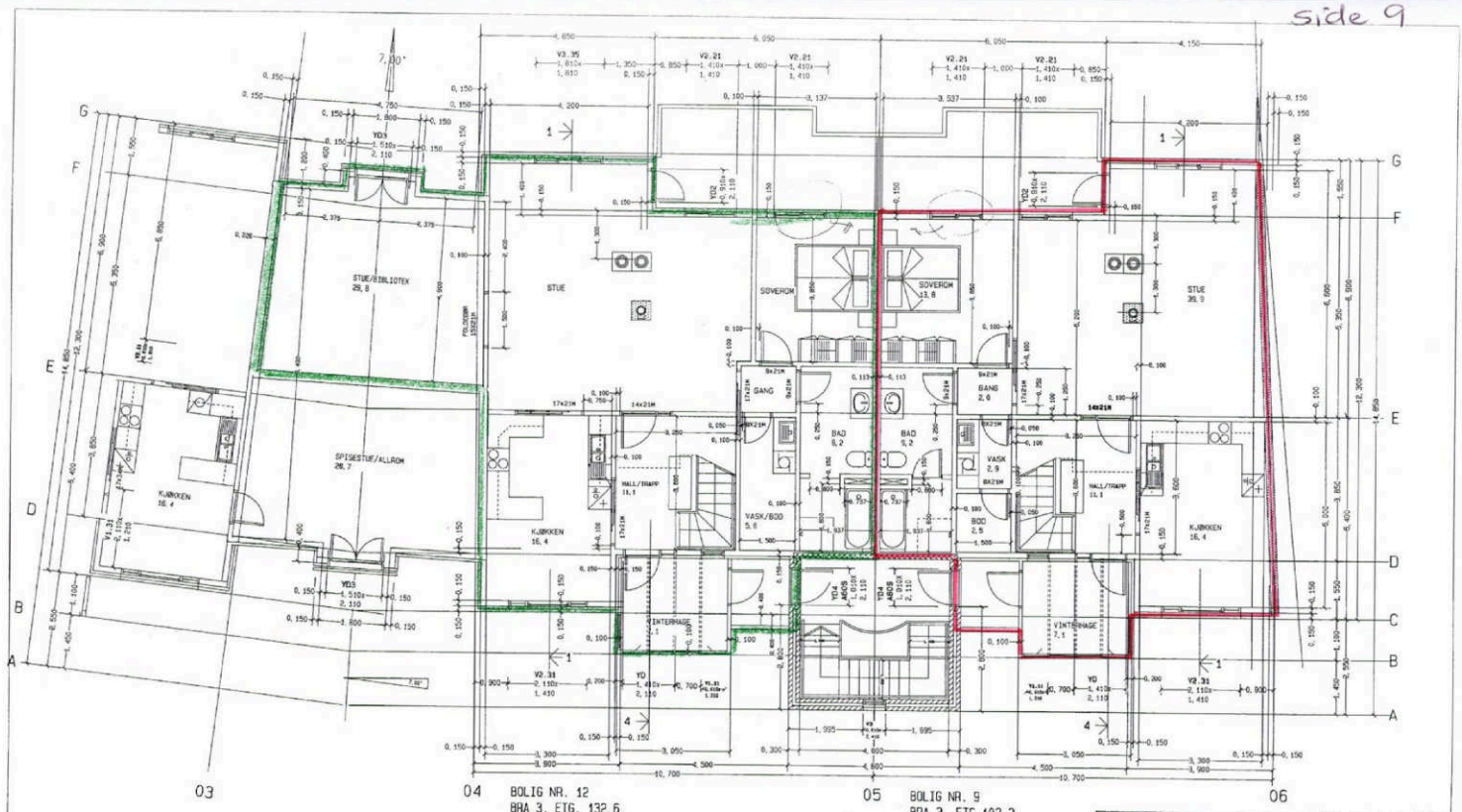
REV. B

SAK NR. 90-02.93 MÅLEST. 1:50
DATO 25.08.94 SIGN. ast

Prosjektgruppen Carlsen / Sjø Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

REV. 5 MÅLSETTING - TERR. PLYTTET ast 04.11.95
RE SETTING - HUNDETILPASNING ast 06.09.95

side 9



BOLIG NR. 12
BRA 3. ETG. 132,6
ALLE VINDUER O.K. 2.110
Snr. 15

BOLIG NR. 9
BRA 3. ETG. 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110
Snr. 16

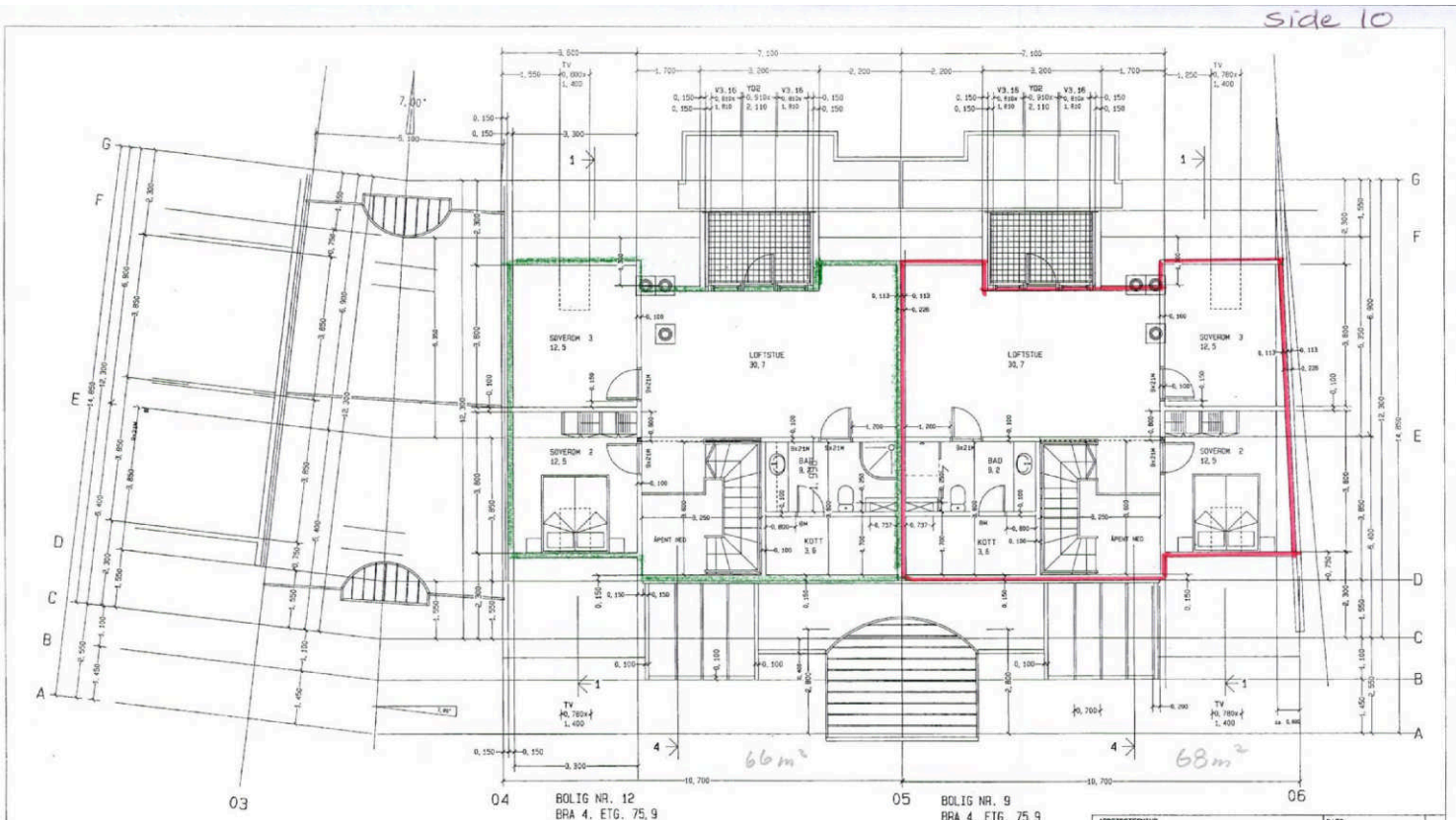
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

REV. B MÅLSETTING - SLUSE V/BAD - VEGG VASK/BOD - KJØKKEN LEIL. 12 - BRANNCELLEBEGR. VEGG 1sf - 21.11.95
REV. A MÅLSETTING - HENVISNINGER 1sf - 06.09.95

ARBEIDSTEGNING	DATO:
	SELMER A/S FELT A1 BLOKK B BOLIG NR. 12 06 9
BLOKK B - AKSE 03 - 06: PLAN 3. ETASJE	Tegn. nr. A1.03-50B
SAK NR. PS-92.93 MÅLEST. 1:50	REV. B
DATO: 25.08.94 SIGN. 1sf	

Prosjektgruppen Carlsen / Sjø Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 10



Snr. 15

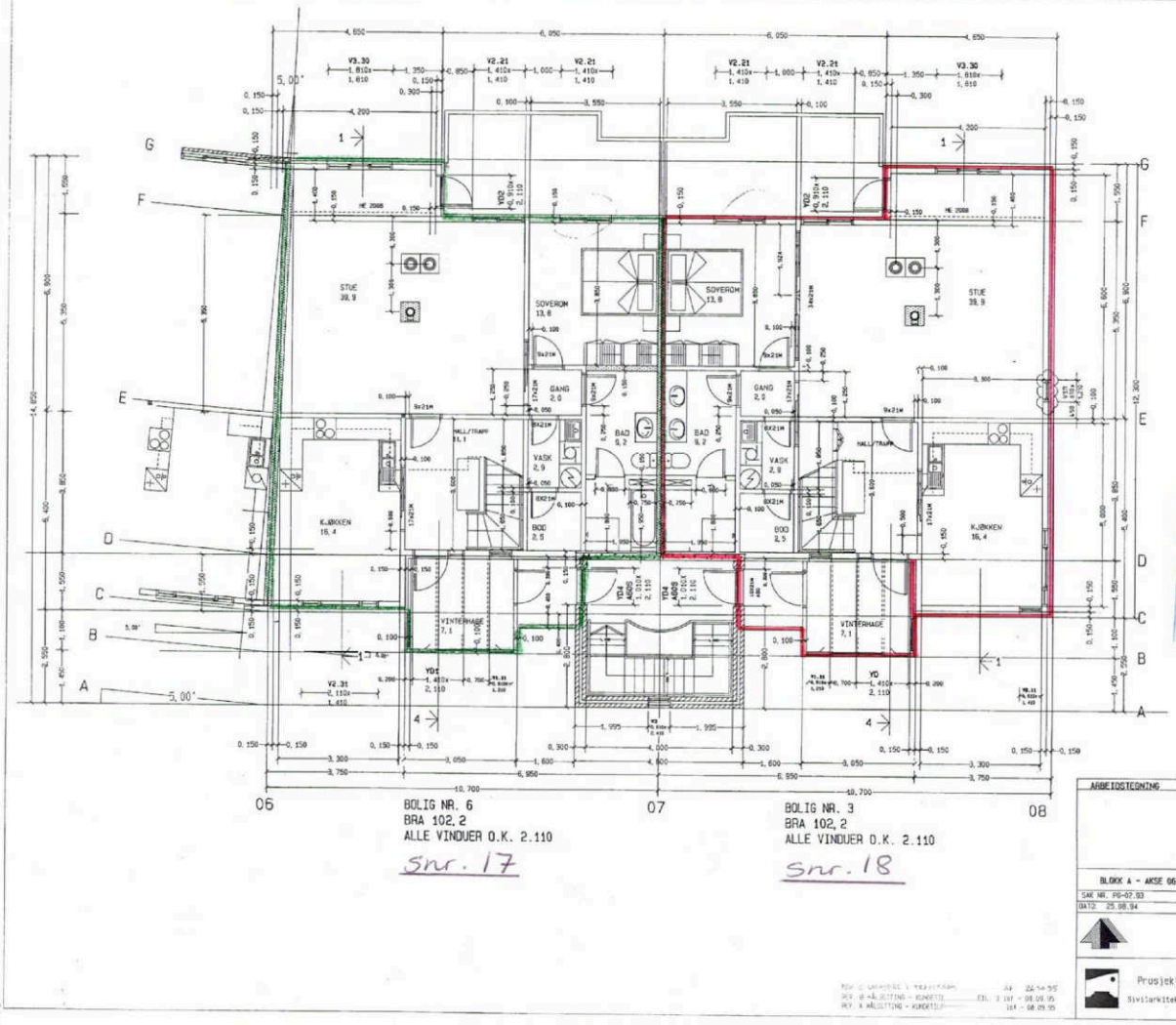
Snr. 16

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

ARBEIDSTEGNING	DATO
	SELMER A/S FELT A1 BLOKK B BOLIG NR. 12 OG 9
BLOKK B - AKSE 03 - 06: PLAN 4. ETASJE	Tegn. nr. A1.04-508 REV. B
SAK NR. PB-02 93 MÅLEST. 1:50 DATO: 25.08.94 SIGN. ISF	

Prosjektgruppen Carlsen / Sjø Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 11



BOLIG NR. 6
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

Snr. 17

BOLIG NR. 3
BRA 102,2
ALLE VINDUER O.K. 2.110

Snr. 18

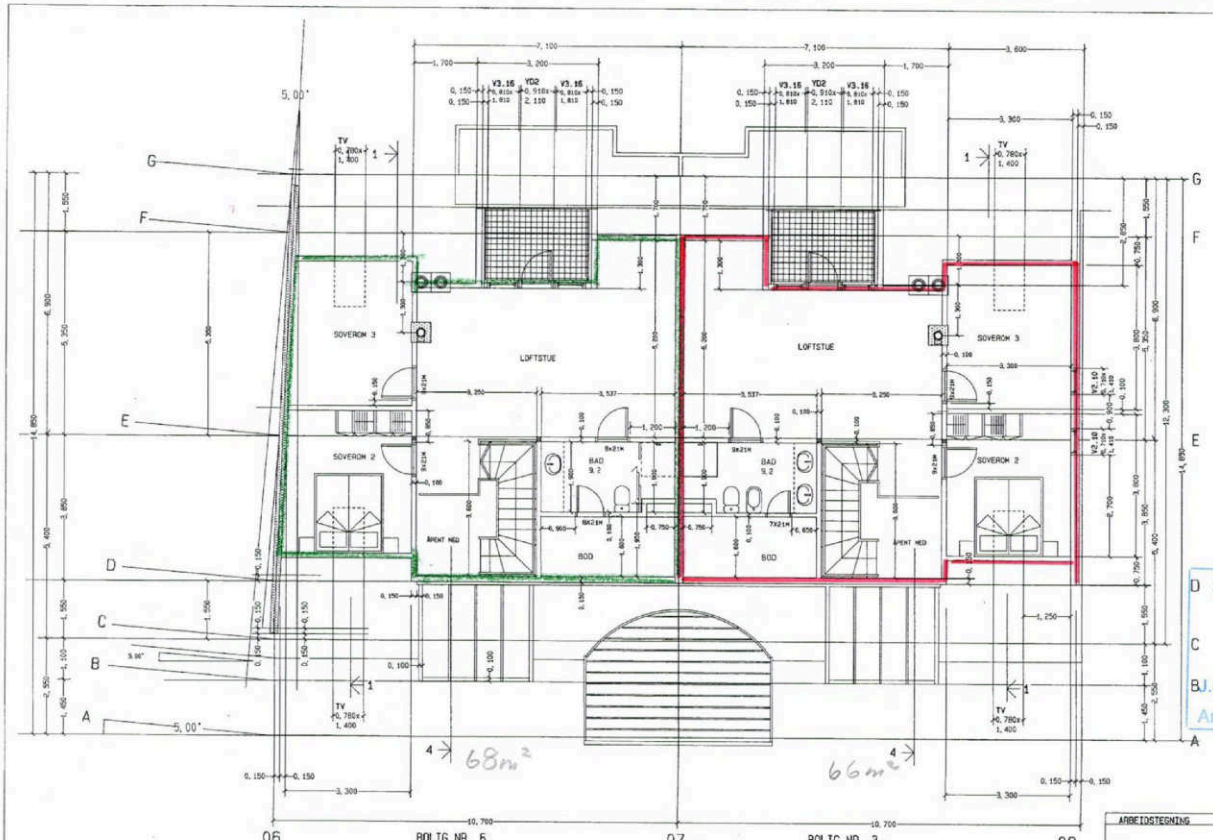
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

MERKNAD: KJØKKENTEGNING FORELIGGER IKKE

ARBEIDSTEGNING	DATO:
	SELMER A/S FELT A1 BLOKK A BOLIG NR. 3 og 6
BLOKK A - AKSE 06 - 08: PLAN 3. ETASJE	Tegn. nr. A1.03-50C
SAK NR. PG-02.03 MÅLEST. 1:50	REV. C
DATO: 25.08.94 SIGN. ist	

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

side 12



BOLIG NR. 6
BRA 75,9
ALLE VINDUER O.K. 2.110

Snr. 17

BOLIG NR. 3
BRA 75,9
ALLE VINDUER O.K. 2.110

Snr. 18

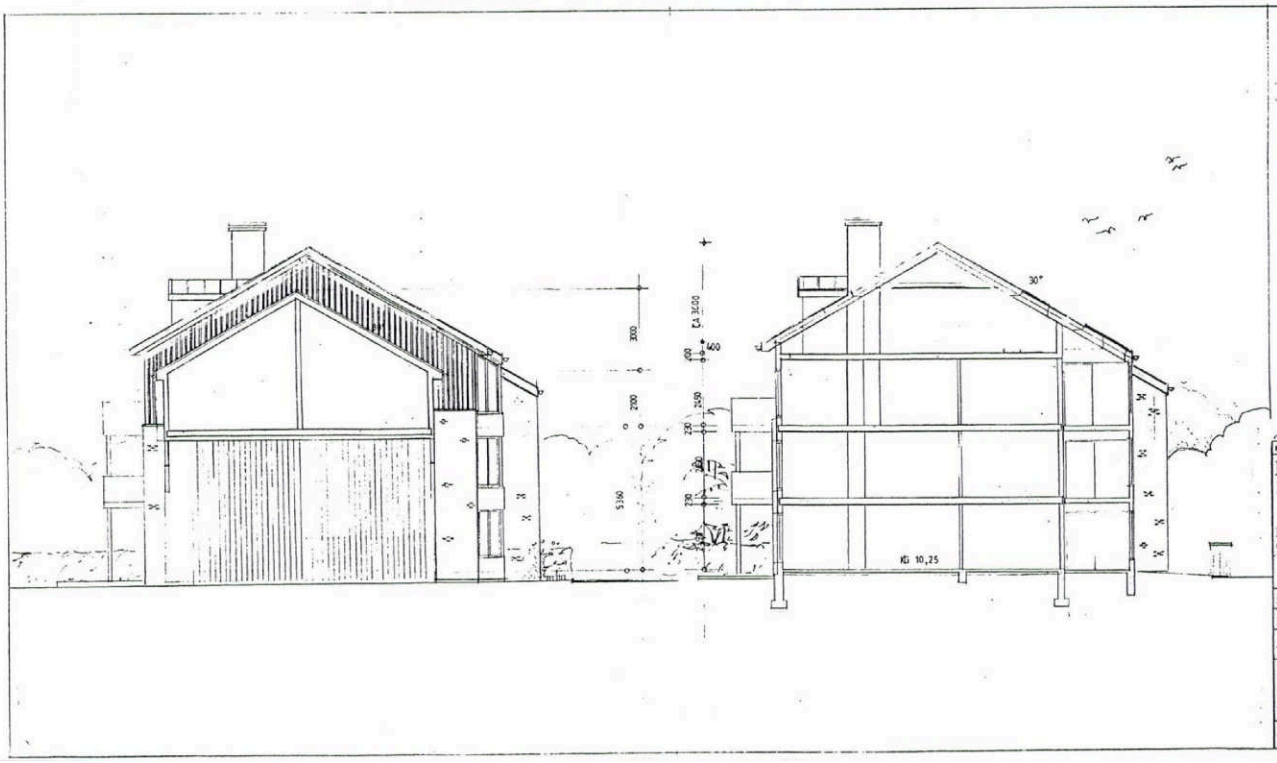
D STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
C 07 FEB. 1996
BJ.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

ARBEIDSTEGNING	DATO:
	SELMER A/S FELT A1 BLOKK A BOLIG NR. 3 og 6
BLOKK A - AKSE 06 - 08: PLAN 4. ETASJE	Tegn. nr. A1.04-50C REV. B
SAK NR. PG-02.93 MÅLEST. 1:50 DATO 25.08.94 SIGN. ssf	

Prosjektgruppen Carlsen / Sjo Fasting AS
Sivilarkitekter MNAL - MNTF

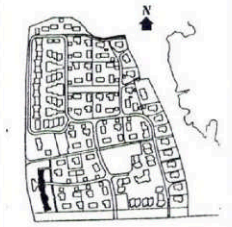
REV. B MÅLSETTING - KUNDE LEIL. 3 ssf - 25.10.95
REV. A MÅLSETTING - KUNDE ssf - 19.06.95

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV: A | GJELDER HEVET 90CM · ARF. N 12.95 66

FELT A1
RANDBEBYGGELSE

Bolignr. (A1 -18) 30, 32, 34, 36, 38, 40
GATENR 3476

SNITT

Sak. nr. PG 02 93	Dato 12.09.94
Målest. M=1:100	Sign.

Tegn. nr. A1-18. 05

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting AS
Sivilark. MNAL - MNTF

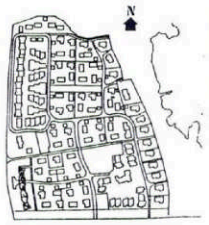
Tilrettelegger SKÅRLAND

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
0 7 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV.	GJELDER:	
B	HEVET 40 CM	19.12.95
A	DIV. ENDRINGER	13.11.95

FELT A1
RANDBEBYGGELSE.

Bolignr. (A1-18) 30, 32, 34, 36, 38, 40
GATENR 3476
FASADE MOT NORD

Sak. nr. PG 02-93	Dato 12.08.94
Målest. 1:100	Sign.

Tegn. nr. A 19 - 42. 06 (B)

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting AS
Sivilark. MNAL - MNTF

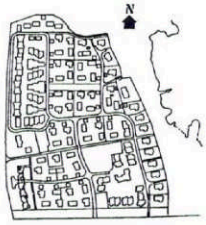
Tilrettelegger SKÅRLAND

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV. (A) GJELDER DIT. DØRÅPNINGER GS 21.11.95

FELT A1
RANDBEBYGGELSE.

Bolignr. (A1-18) 30, 32, 34, 36, 38, 40
GATENR 3476

FASADE MOT SØR

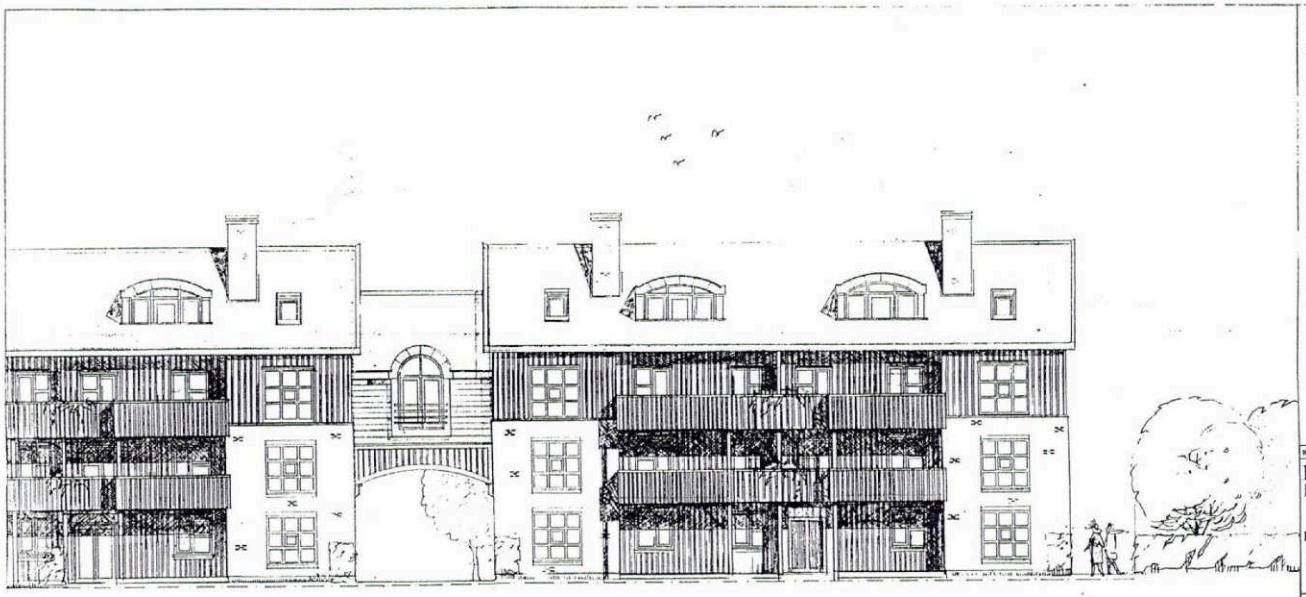
Sak. nr. PG 02-93	Dato 12.08.94
Målest. 1:100	Sign.

Tegn. nr. A 19 - 42. 06 (B)

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting AS
Sivilark. MNAL - MNTF

Tilrettelegger SKÅRLAND

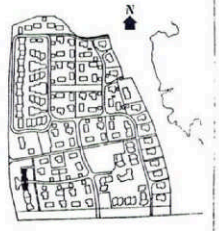
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
0 7 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



MOT ØST

Frøystad

FRØYSTAD GÅRD



REV. A | GJELDER HEVET 40CM GG 15.12.95

FELT A1
RANDBEBYGGELSE

Bolignr. (A10-18) 30, 32, 34, 36, 38, 40
GATENR 3476

FASADE MOT ØST

Sak. nr. PG-2 93	Dato 12.08.94
Målest. M=1:100	Sign.

Tegn. nr. A10-18. 08

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting
Sivilark. MNAL - MNTF

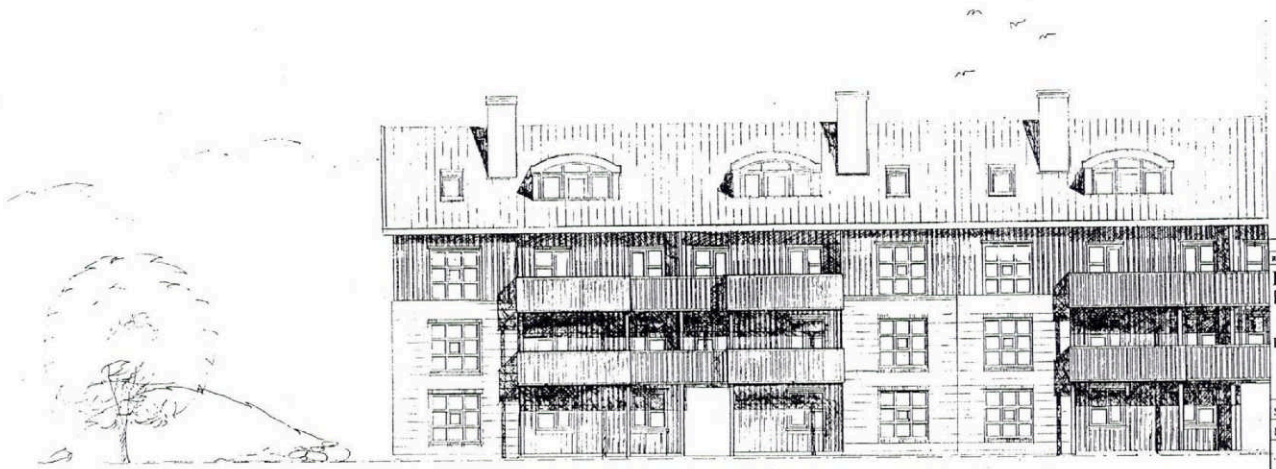
Tilrettelegger SKÅRLAND

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 7 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Frøystad

FRØYSTAD GÅRD





REV: A	B GJELDER: DIV. VINDUER.	HEVET 40CM	06.12.95 CF EE

FELT A1
RANDBEBYGGELSE.

Bolignr. (A1 - 9) 30, 32, 34, 36, 38, 40
GATENR 3476

FASADE MOT ØST

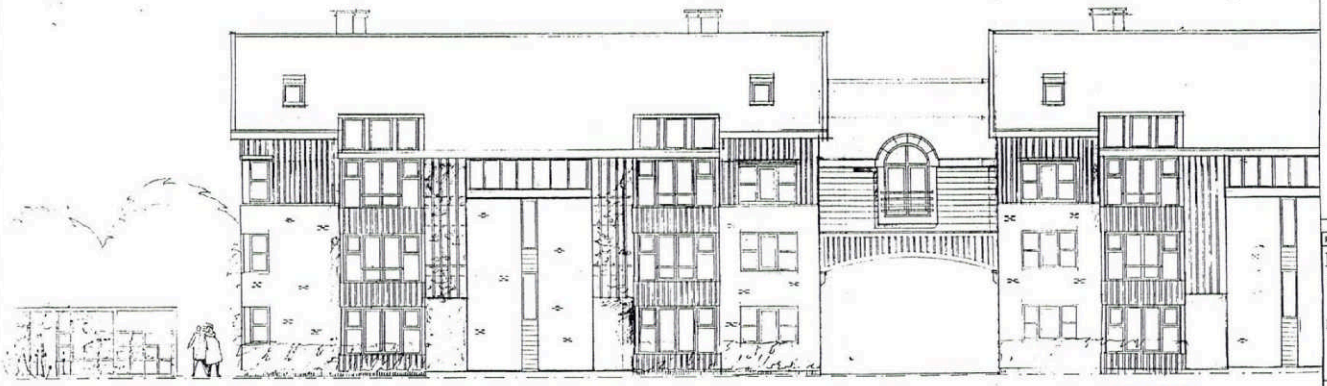
Sak. nr.	PG 2-94	Dato	12.08.94
Målest.	M=1: 100	Sign.	

Tegn. nr. A1-9 08 (B)

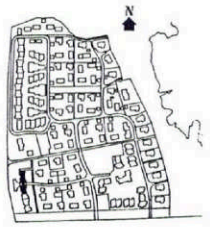
Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting
Sivilark. MNAL - MNTF

Tilrettelegger SKÅRLAND

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Frøystad
FRØYSTAD GÅRD



REV. B | REV. VINDUSFELT | 14.12.95 kk
REV. A | GJELDER: DNJ. | 27.09.94

FELT A1
RANDBEBYGGELSE

Bolignr. (A10-18) 30, 32, 34, 36, 38, 40
GATENR 3476

FASADE MOT. VEST

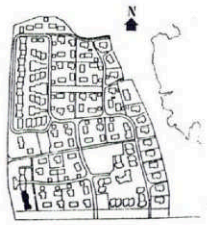
Sak. nr. PG 02-93	Dato 12.08.94.
Målest. M=1:100	Sign. Djeuv
Tegn. nr. A10-18. 07 (B)	

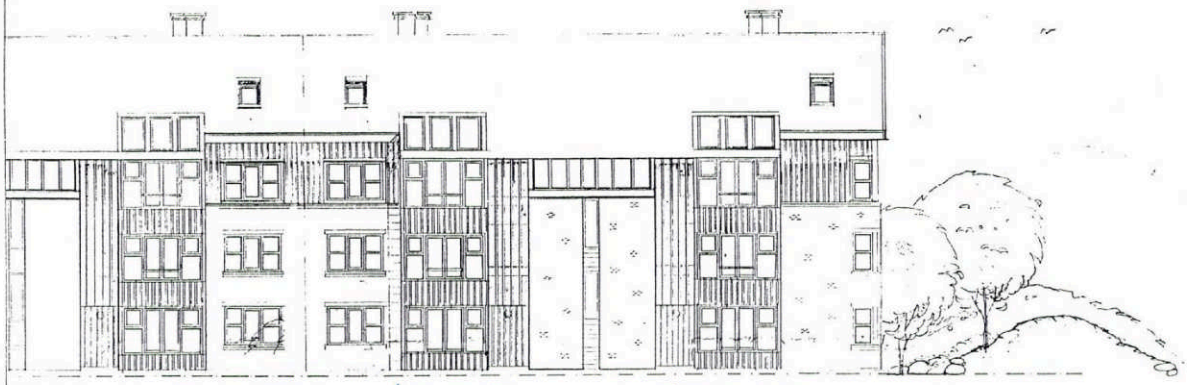
Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting
Sivilark. MNAL - MNTF

Tilrettelegger SKÅRLAND

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
07 FEB. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Frøystad
FRØYSTAD GÅRD





REV: A — REV. TEGNEGRUPPE LT 14.12.95 EG
GJELDER DAU 21.11.'95

FELT A1
RANDBEBYGGELSE.

Bolignr. (A1 - 10) 30, 32, 34, 36, 38, 40
GATENR. 3478

FASADE MOT VEST

Sak. nr. PG 2 - 94	Dato 12.08.94
Målest. M = 1:100	Sign.

Tegn. nr. A1 - 9.07 (B)

Prosjektgruppen
Carlsen-Sjo Fasting
Sivilark. MNAL - MNTF

Tilrettelegger SKÅRLAND

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 14, Bruksnr 1031, Seksjonsnr 8	**Kommune:**	1103	Stavanger
Adresse:				
Veiadresse:	Frøystadveien 40, gatenr 3476	**Grunnkrets:**	1723	Gauselvågen 1
(fra bruksenhet)	4032 Stavanger	**Valgkrets:**	10	Gausel
		Kirkesogn:	6090402	Gausel
		Tettsted:	4522	Stavanger/Sandnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	26.02.1996	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	102/2 300
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 372,8 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Reseksjonering	Forretning:	08.01.2008	Avgiver	1103/14/1031/0/5	0,0
	Matrikkelført:	21.10.2008	Berørt	1103/14/1031	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/1	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/2	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/3	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/4	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/6	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/7	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/8	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/9	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/10	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/11	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/12	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/13	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/14	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/15	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/16	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/17	0,0
			Mottaker	1103/14/1031/0/18	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Frøystadveien 40	H0202	Bolig	113,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	22.08.1995
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 685,0	Igangset.till.:	12.09.1995
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	2 685,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	14.02.1996
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	18
Bygningsnr:	4782461			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		735,0		735,0				
H02	6		735,0		735,0				
H03	6		795,0		795,0				
H04			420,0		420,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

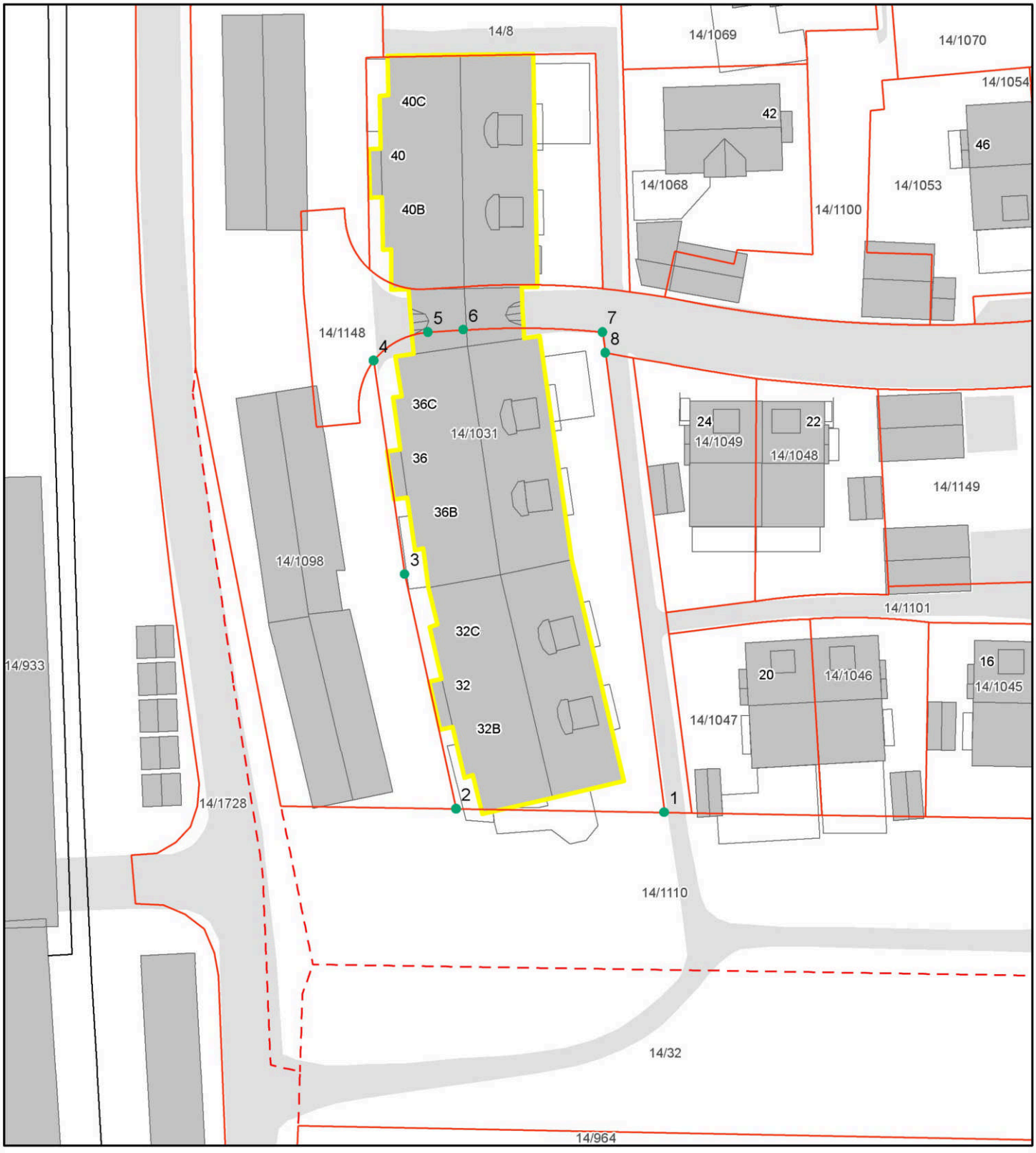
Eiendomskart med grenser

Adresse: Frøystadveien 40, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1031/0/8
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
918.0		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533438.27596	312281.627613	Ikke spesifisert	19.29	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6533438.59328	312262.399528	Ikke spesifisert	22.29	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6533460.29618	312257.638652	Ikke spesifisert	20.02	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6533480.04725	312254.765602	Ikke spesifisert	5.86	Umerket		Terrengmålt	13	7.021
5	6533482.67312	312259.794031	Ikke spesifisert	3.29	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6533482.87848	312263.06884	Ikke spesifisert	12.91	Umerket		Terrengmålt	13	73.249
7	6533482.68647	312275.919169	Ikke spesifisert	1.94	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6533480.76735	312276.172393	Ikke spesifisert	42.97	Umerket		Terrengmålt	13	0

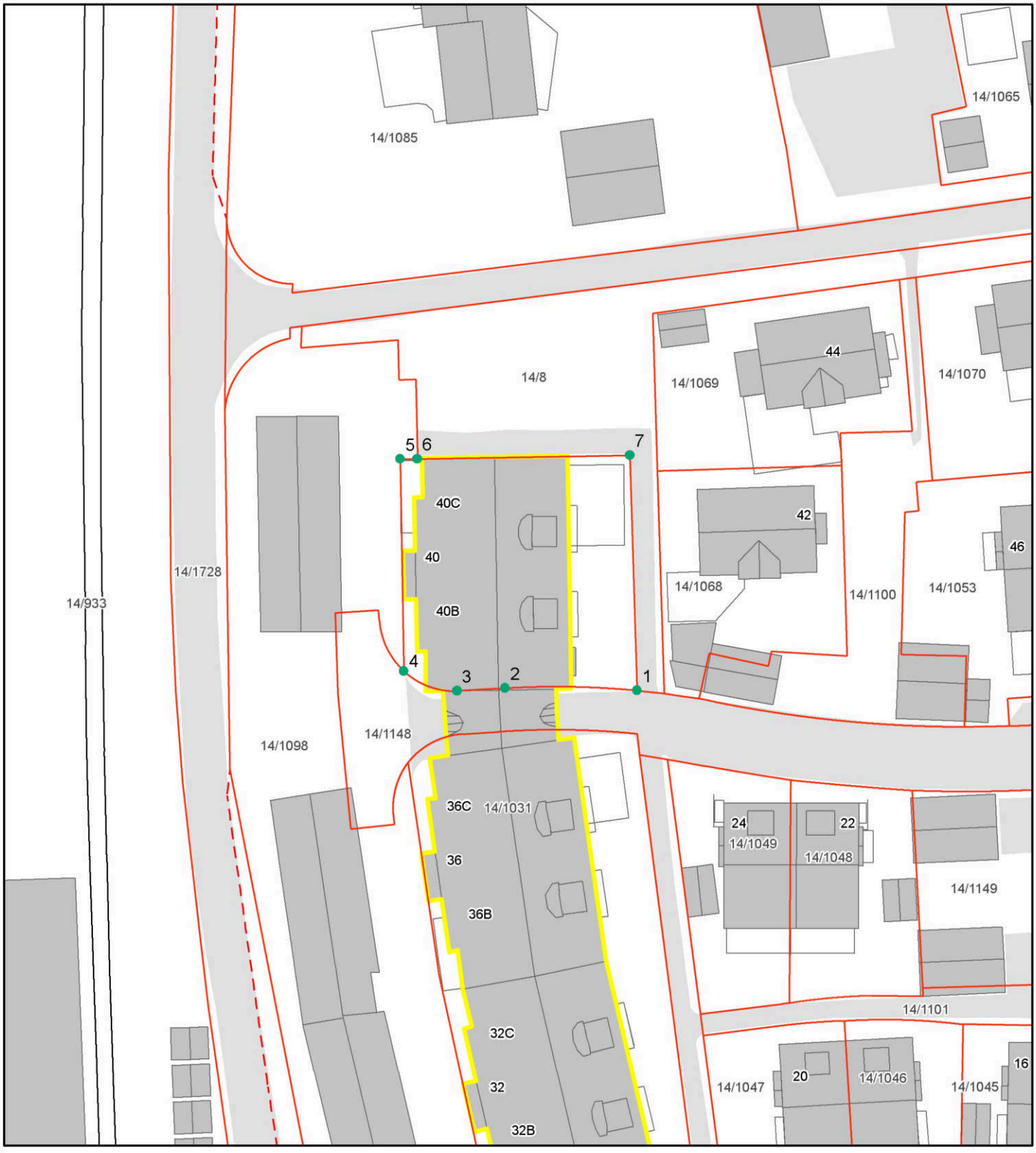
Eiendomskart med grenser

Adresse: Frøystadveien 40, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1031/0/8
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
454.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

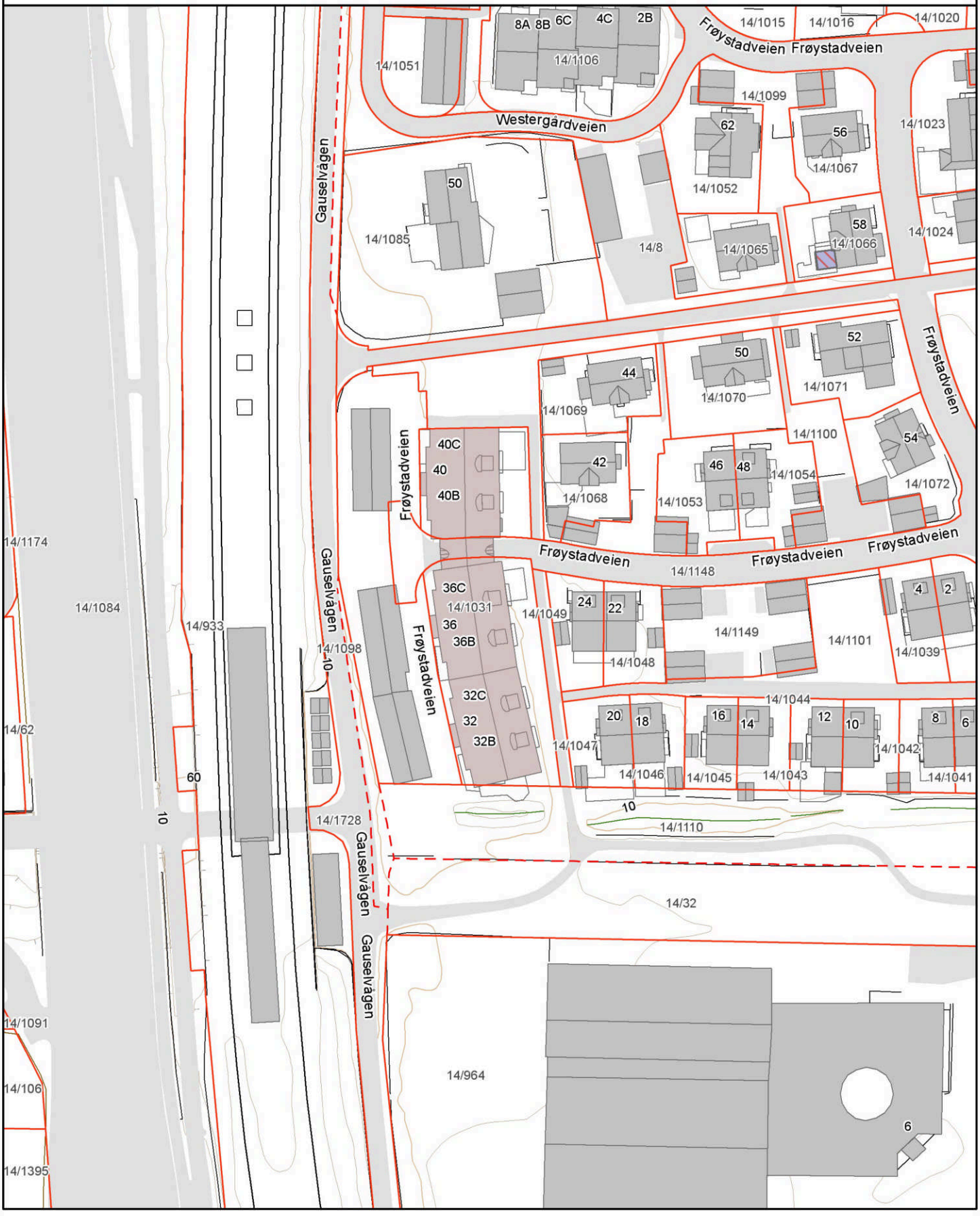
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533486.70127	312275.927327	Ikke spesifisert	12.23	Umerket		Terrengmålt	13	77.279
2	6533486.92352	312263.744951	Ikke spesifisert	4.48	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6533486.6612	312259.284073	Ikke spesifisert	5.36	Umerket		Terrengmålt	13	7.023
4	6533488.48239	312254.394976	Ikke spesifisert	19.67	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6533508.09003	312254.037397	Ikke spesifisert	1.61	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6533508.11421	312255.636838	Ikke spesifisert	19.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6533508.45373	312275.266131	Ikke spesifisert	21.83	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grunnkart

Adresse: Frøystadveien 40, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1031/0/8
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Frøystadveien 40

Nabolaget Gauselvågen/Gauselskogen - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km	
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km	
Norlights Montessoriskole Stavange... 60 elever, 3 klasser	20 min 1.6 km	
Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	25 min 1.9 km	
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km	
Jåttå videregående skole	22 min	
Tryggheim Forus vgs	7 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Gausel stasjon Linje L5	2 min 0.2 km	
Gausel stasjon Linje 2, 3, 6, 67, N84	4 min 0.3 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	16 min 9.8 km	
Stavanger Sola	17 min	

BARNEHAGER

Frøystad barnehage (1-5 år) 78 barn	3 min 0.3 km	
Dronningåsen barnehage (0-5 år) 103 barn	9 min 0.6 km	
Biss Preschool (1-5 år) 101 barn	9 min 0.7 km	

DAGLIGVARE

Coop Mega Gausel	15 min
Rema 1000 Travbanen	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Stadionparken	21 min
Apotek 1 Forus	22 min
Hinna Vinmonopol	21 min

SPORT

Gausel skole	10 min
Knudamyrå idrettspark (Forus & Gau	14 min
CrossFit Centrum	14 min
InterPadel Forus	19 min

«Nærhet til alt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

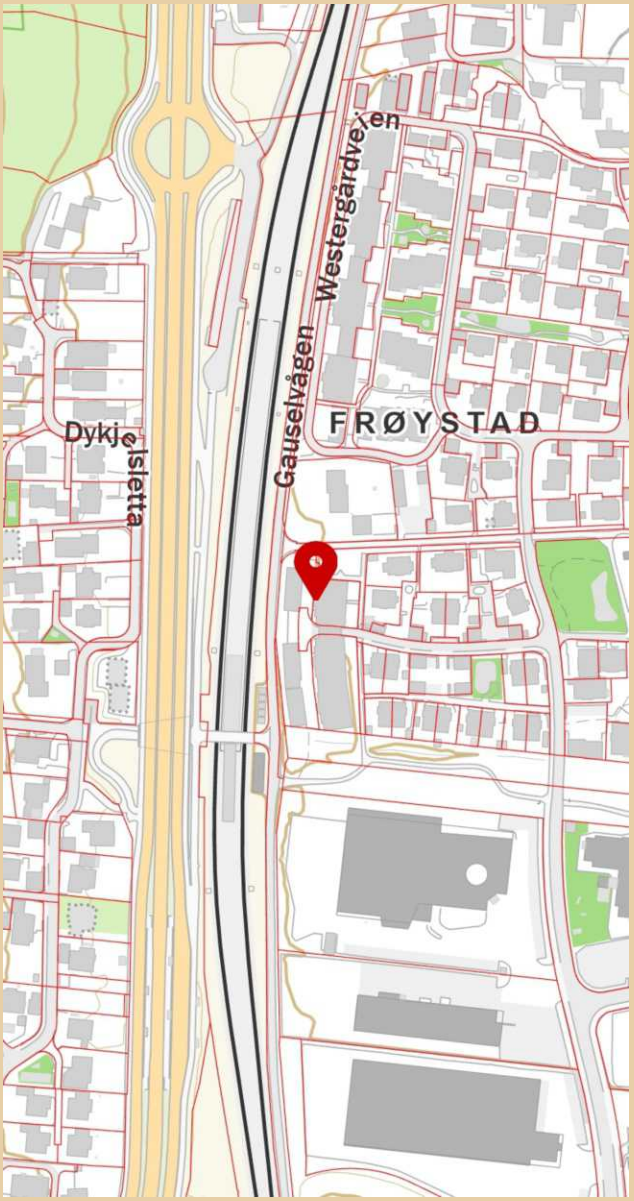
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Frøystadveien 40, 4032 Stavanger
Gnr. 14, Bnr. 1031, Snr. 8, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251016

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

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

E-post: martin.soland.varhaug@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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