PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

GRASHOLMKROKEN 1C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Bygningstegninger

Midlertidig bruks.

Reguleringskart og bestemmelser

Meglers verdivurdering

Seksjonering

Servitutter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT LEILIGHET

Grasholmkroken 1 C, 4077 Hundvåg



ANTALL TG		BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0	TG 0	INGEN AVVIK
8	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
10	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Ørjan Samland
Tømmervikstraen 12
4085 Hundvåg
post@samtaksering.no
Tlf: 40236027

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:		Gnr:51, Bnr: 634
Hjemmelshaver:		Tebe Finans As
Seksjonsnr:		45
Festenr:		
Andelsnr:		
Tomt:		Felles eiet 9374 m²
Konsesjonsplikt:		Nei
Adkomst:		OFFENTLIG
Vann:		OFFENTLIG
Avløp:		OFFENTLIG
Regulering:		Boligbebyggelse
Offentl. avg. pr. år:		Se meglers opplysninger
Forsikringsforhold:		Ukjent
Ligningsverdi:		
Byggeår:		1996

EIERSKIFTERAPPORT™

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.01.2025
Forutsetninger:	Det var oppholdsvær med ca. 2 grader på befaringsdagen.
Oppdragsgiver:	Tebe Finans As
Tilstede under befaringen:	Terje Løkke-Sørensen
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:
Tomten er opparbeidet med plener, brygger, plattinger og felles områder.
Felles garasjeanlegg i kjeller.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg i 3 etasjer med støpt plate på mark, ringmur i støpt betong.
Leiligheten ligger i 3. etasje, i tillegg med innredet loft.
Innvendig trapp er i malt trevirke med rekkverk.

Bindingsverk konstruksjon med stående/liggende bordkledning.

Takkonstruksjon er bygget som saltak, tekket med papp, takstein (teglstein).
Sperre konstruksjon i trevirke.

Takrenner/nedløp er i aluminium.

Pipe i lettklinker elementer som er innvendig pusset, leiligheten har ikke ildsted.

Vinduer og dører er i malt trevirke med isolerglass, ytterdør har brannmotstand B-30.

Leiligheter har betong som etasjeskiller.
Felles trapp og svalgang på utsiden.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal slitasje innvendig.
Det er allikevel behov for vedlikehold fremover.
Noen bruksmerker innvendig må påregnes.
For nærmere informasjon om leiligheten, se rapporten i sin helhet.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendom Norge
Informasjon mottatt av eier.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

3. ETASJE.
Vegger/tak har malte gipsplater.
Gulv har parkett og fliser.

Bad har fliser på vegger og gulv.
Røropplegg er i kobber/plast og avløp er i plast.
Gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri, speil og dusj.
Varmekabler i gulv med termostat.
Ventilert med ventil i tak.

Vaskerom har malt strie på vegger, gulvet har fliser med sokkelfliser.
Innredet med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, vask, gulvstående toalett.
Røropplegg er i kobber/plast og avløp er i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Røropplegg er i plast og avløp er i plast.
Ventilator med direkte avtrekk.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, steikeovn med platetopp.

Innvendige dører er hvit malte.

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler og panelovner.

Takhøyde er målt til omtrentlig 238 cm. målt i gang. Skråtak i kjøkken/stue er målt fra 210-512 cm.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

Sotluke i stue mangler ubrennbart materiell mot parkett, anbefalt montert glassplate mot parkett. Leiligheten har ikke ildsted montert.

ETASJESKILLER.
De største høydeavvikene på gulvflater som er registrert, er på:
Noe knirk i trapp og parkett i leiligheten.

3 . etasje. ca. 27 mm. målt i stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører trenger justering.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Deler av vindu mot vest (front) er skiftet i 2025.
Kjøkkeninnredning og utstyr er nytt i 2019.
Parkett er nylig slipt og behandlet.
Innvendige overflater er nymalte.
Fliser på bad er fra nyere tid.
Ny varmtvannsbereder i 2018.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
3. Etasje.	93			7
Loft	15			
SUM BYGNING				
SUM BRA	108			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

3. ETASJE
Entre, gang, 2 soverom, vaskerom, bad, trappegang, stue og kjøkken.

LOFT.
Loftstue.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

-Arealet er målt med lasermåler. Areal er oppmålt etter retningslinjer for NS 3940: 2023.

-Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som definerer P-rom/S-rom, og rommene kan likevel være i strid med gjeldene
forskrift. P og S-rom utgår av rapporter etter januar 2026.

-På grunn av tilkomst og målemetoder kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

3. Etasje
BRA-i inngår med 93 kvm.
TBA inngår med ca. 7 kvm. balkong.

Loft.
BRA-i inngår med 15 kvm.

Eier disponerer en bod i felles garasjeanlegg samt en oppstillingsplass for en bil, ikke medtatt i areal-oppsett.

GARASJE / UTHUS:

Felles garasjeanlegg.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

Takstmann med 35 års erfaring innen Nybygg, rehabilitering og våtrom.

16/01/2026



Ørjan Samland

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Grunnmur i betong med støpt plate mot mark. Etasjeskiller i betong.
Bygget antas å være fundamentert på drenerende masser.
Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten.
Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det ble ikke observert tegn til setninger i bygget. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.
Det ble kun foretatt inspeksjon av tilgjengelige overflater samt utvendig inspeksjon av boligen for å se etter tegn til
setninger og avvik i konstruksjonen.
Det er ikke avdekket nevneverdige avvik på nivelleringer innvendig.

Dreneringen er fra byggeåret. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etablerings år og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldersmessig slitasje med en normal levetid på ca. 20 - 60 år. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Etableringsåret ligger til grunn for vurderingen.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terrenget med noe skrående fall som følger terreng på tomten. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige
fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Utvendig fuktsikring/drenering er i fra byggeår.

Bygget har felles garasjeanlegg i kjeller.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Bindingsverk konstruksjon som er kledd med liggende/stående dobbelfalset tre kledning.
-Det er registrert lufting med musebånd på tilgjengelige steder, men se kommentar under.
-Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder og er funnet i
orden.
Yttervegger er fra byggeår, antatt i impregnert bordkledning. Bordkledning er nymalt i 2024-25.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre
del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger.
Som tiltak anbefales øke avstand til terreng og montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning.
-Bordkledning mangler delvis, tilfredsstillende lufting. Gjelder kledning mot svalgang, se vedlagt bilde.
Avvik er delvis også registrert i front ved balkong.
-Topp rekkverk på balkong har råteskader i trevirke, må fornyes av fagperson for å forhindre videre utvikling av påbegynnende råteskader.
-Noen bord i front av bygget ved balkong har sprekker og slitasje.
Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon.
Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen.
-Lufting av ytterkledning anbefales forbedret av fagperson.



3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer/dører er i malt trevirke med isolerglass fra byggeår.
Noen vinduer og terrassedør i stue er skiftet i 2025 og er funnet i orden.

Tilfeldig valgte vinduer er mekanisk testet.
Normal levetid på vinduer/dører i trevirke er mellom 20-40 år.
Ytterdør er i trevirke med brannmotstand B-30.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vinduer/dører fra byggeår har mindre skader/sprekk, slitasje i pakninger som kan gi lekkasjer mot trerammer.
-Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer.

Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon.
Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler.

-Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid
Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet av fagperson i de nærmeste årene.

-Ytterdør i leilighet har slitasje, må påregnes utbedret av fagperson.

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Takkonstruksjon er oppført med sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen har lukket konstruksjon, kledd innvendig med malte gipsplater.

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonsvikt med behov for tiltak.
Hele takkonstruksjonen er gjenkledd og ikke mulig å inspisere, besiktiget fra takvindu på loft.
Gjenkledde konstruksjoner er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep, dette ble ikke foretatt på befaringsdagen. Derav er heller ikke lufting av konstruksjon kontrollert.
Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1996

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Yttertak av takstein (teglstein) er fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall. Takrenner, nedløp og beslag er av aluminium/bly, har samme årstall som taktekking.

Normal levetid på undertak og takstein er mellom 20-40 år. Teglstein har noe lenger levetid.

Pipe i lettklinker elementer med murpuss inn/utvendig. Ildsted er ikke montert.
Sotluke er montert mot kjøkken.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Rørgjennomføring for ventilasjonskanal i kott/bod har manglende tetting og isolering.
Avvik resulterer i varmetap, luftlekkasjer som i sin tur kan gi kondenseringer i konstruksjonen, manglende tetting mot yttertak med fare for lekkasjer.
Gjennomføring i yttertaket har behov for tiltak av fagperson.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson.
-Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefales montert.
-Sotluke mangler ubrennbart materiell mot parkett, glassplate anbefalt montert.

Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Loftet er kledd med malte gipsplater på vegger og tak, gulv har parkett og noe synlige sponplater.
Innredet med loftsrom og en bod, bod har begrenset takhøyde og er derav ikke medtatt i arealet.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med utgang fra stue, oppmålt til ca. 7 kvm.
Støpt betong med avrenning mot sluk i gulv.
Rekkverk er i trevirke og noe stålgitter, oppmålt til ca. 100 cm.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 3. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ventiler som kan åpnes.

Vaskerom har malt strie på vegger, gulvet har fliser med sokkelfliser.
Innredet med opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, benkeplate, vask og gulvstående toalett.
Røropplegg er i kobber/plast og avløp er i plast.
Ventil tilkoblet avtrekk.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter.

Normal levetid på våtrom/bad er mellom 15-25 år.

Grunnstamme på våtrommet er fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet.
Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.
Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen.
-Alder og slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid.
-Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.



TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser med sokkelfliser, en sluk i plast.
Fliser er lagt i nyere tid på vinyl-belegg fra byggeår.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med manglende fall er registrert (motfall).
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående
vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-Fliser har noe u-fagmessig utførelse, fliser ligger med sprang (høydeforskjeller)
Må påregnes utbedret av fagperson.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg på gulv som er ført ned i sluk med klemring.
Vegger har malt våtroms-strie.
-Forventet levetid på membran (vinyl-belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.
Det er ikke boret hull i et tilstøtende da dette er fysisk umulig.
Det er ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.

-Vinyl-belegg (membran) har passert sin normale levetid, antatt fra byggeår.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utett eller gammel membran kan gi skulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Kort gjenværende levetid, våtrommet må oppgraderes i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.



7.2 Bad 3. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad har fliser på vegger og gulv.
Røropplegg er i kobber/plast og avløp er i plast.
Gulvstående toalett, innredning med servant, blandebatteri, speil og dusjvegg i glass.
Varmekabler i gulv med termostat.
Ventilert med ventil i tak.

Våtrommet er oppgradert i nyere tid, deler av membran i dusj er skiftet, resterende membran er fra byggeår.
Nyere fliser på gulv og vegger, arbeidet fra nyere tid er utført som egeninnsats av eier uten dokumentasjon.
Grunnstamme på våtrommet er fra byggeår.

Normal levetid på våtrom/bad er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Det er registrert noe sprekk i fugemasse på vegg i dusj. Må påregnes utbedret på sikt av fagperson.
-Våtrommet er opprinnelig etablert med badekar, medfører til at blandebatteri er plassert noe lavt på vegg ved dusjløsning.
-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet. Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader.
Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen.
-Noe begrenset avrenning i avløp under vask, vannlås kan muligens renses/spyles.
-Våtrommet har kort gjenværende levetid, begrunnet at grunnstamme på våtrom er fra byggeår.



TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Gulv har fliser med gulvvarme med termostat, en sluk i plast.

Merknader: -
Tiltak og grunnlag for TG 2.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med manglende fall er registrert mot utside av dusj ved vegg.
Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten.
Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående
vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet.
-Fliser har noe u-fagmessig utførelse, fliser ligger med sprang (høydeforskjeller)
-Det er registrert noen fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. En flis med hakk/sår.

Terskelen har ikke tilstrekkelig membranoppbrett ved døren, og oppbrettet skal ha minimum 25 mm høydeforskjell fra sluk til topp av membranen ved terskelen. Per nå er høydeforskjellen ca. 19 mm. noe som kan føre til at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom ved vannlekkasjer. For å utbedre avviket må oppbrettet mot terskelen være minst 25 mm.
Må påregnes utbedret av fagperson.

-For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

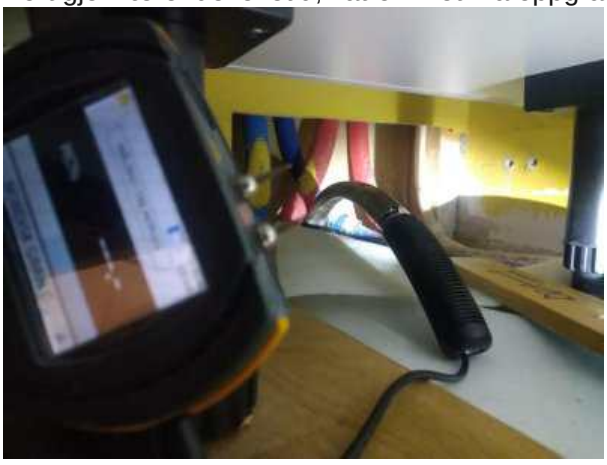
Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran er i dette tilfellet vinyl belegg og smøremembran i dusj ført ned i sluk med klemring.
Vegger har våtroms-belegg fra byggeår.
-Forventet levetid på membran (vinyl-belegg) som fuktsikring vurderes til å være ca. 15-20 år.
Det er boret hull i et tilstøtende rom -i dette tilfellet mot kjøkkeninnredning- Ikke påvist fukt i konstruksjon ved fuktmålinger.
Det er heller ikke avdekket forhøyede fuktverdier etter fuktsøk.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
-Vinyl-belegg (membran) har passert sin normale levetid, antatt fra byggeår.
-Nyere membranarbeid er utført uten dokumentasjon gjort av eier som egeninnsats.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Utett eller gammel membran kan gi skulte skader i tilstøtende rom.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
Kort gjenværende levetid, våtrommet må oppgraderes i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.



8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 3. etasje

TG 1 8.1 Kjøkken 3. etasje

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Kjøkken har slette fronter med integrert hvitevarer. Benkeplate i laminat med nedfelt vask og blandebatteri.
Røropplegg er i plast og avløp er i plast.
Ventilator med direkte avtrekk.
Fliser på vegg over benkeplate.
Integrert oppvaskmaskin, steikeovn med platetopp.

Kjøkkeninnredning og utstyr er nytt i 2019.
Ventilasjon aggregat er plassert over ventilator, nytt ca. 2022.

Normal slitasje med noen sår/hakk i fronter.

Merknader: -
-Det mangler waterguard (automatisk lekkasjesikring) under vask.
Anbefalt montert for å forhindre fremtidige skader ved eventuell lekkasje fra trykkvann.

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann fordelerskap ledes ikke til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Stoppekranen er montert i vaskerom.
Røropplegg er i kobber og rør-i-rør (plast), avløp i plast, anlegget er antatt fra byggeår.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Anbefalt brukstid er anslått til ca. 50 år.
Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr

Utvendige vannledninger og avløp er ikke kontrollert, men antatt fra byggeår.

Merknader: -
Grunnlag og tiltak for TG.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Rør-i-rør som er benyttet i kjøkken -mulig andre steder også- mangler fordelerskap. Ved rør-i-rør skal dette tilkobles rørskap med drenering til våtrom. Kan muligens etableres med automatisk lekkasjesikring med føler for å forhindre skader ved lekkasjer. Anbefalt en gjennomgang av fagperson.

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom, produksjonsår er 2018, ca. 200 liter.

-Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Merknader: -
Avvik.
Varmtvannsbereder er tilkoblet støpsel, skal ha fast tilkobling. Anbefalt etablert av fagperson.

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Anlegget ble sist fornyet i 2022

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i leiligheten består av ventiler i vindu og mekanisk ventilasjon fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonskanaler/enhet er tilkoblet felles anlegg.

Ventilator over platetopp, godt avtrekk.

Avtrekk i ventiler på våtrom har tilfredsstillende avtrekk. Manglende tilluft-spalter under dører er allerede omhandlet i våtrom. Anbefalt etablert med større spalte eller ventiler.

Ventilasjonsanlegget styres fra ventilator over platetopp, nytt i 2022.

Ventilasjonen er testet med papir mot ventiler, vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonskanaler anbefales rengjort, usikkert om dette er utført.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1996

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er ikke tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap er montert på vegg i gang, automatiske sikringer med egen måler i skap.
Jordfeilbryter og overspenningsvern.

Det er registrert noe u-fagmessig tilkoblinger på lys under overskap på kjøkken, løse ledninger i tillegg, anbefaler en gjennomgang av fagperson.

-Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Eventuelt ta en utvidet El-kontroll på hele boligen.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

-Brannskille mellom leiligheter er ikke kontrollert.
Det er registrert brannvarslere og slukke-utstyr i leiligheten.
Oppvarming av leiligheten består av varmekabler og panelovner.

Da boenheten er en del av ett borettslag/sameie, vil påløpende utvendig vedlikehold/utbedringer og kostnader i stor grad tilfalle borettslaget/sameiet.
SAMEIEBRØK: 112/8576

Takvindu på loft har ikke tilfredsstillende rømningsvei, derav anbefales ikke loft benyttet som soverom.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	-Bordkledning har ikke tilfredsstillende klaring til terreng stedvis, anbefalt forbedret for å forhindre oppfukting av nedre del av kledning. Samt etablere bedre lufting av yttervegger. Som tiltak anbefales øke avstand til terreng og montert beslag for å forhindre råteskader på trekledning. -Bordkledning mangler delvis, tilfredsstillende lufting. Gjelder kledning mot svalgang, se vedlagt bilde. Avvik er delvis også registrert i front ved balkong. -Noen bord i front av bygget ved balkong har sprekker og slitasje. Ved for lite, eller ingen lufting bak kledning, kan dette medføre råteskader i kledning/konstruksjon. Ved råteskader på kledning medfører det at vann trekker inn bak kledningen og kan forårsake skade/vanninntrenging i konstruksjonen. -Lufting av ytterkledning anbefales forbedret av fagperson.
3.1	Vinduer og ytterdører
	-Vinduer/dører fra byggeår har mindre skader/sprekk, slitasje i pakninger som kan gi lekkasjer mot trerammer. -Glasslister har sprekker. Glasslister med sprekker kan resultere i fremtidige lekkasjer. Slitte vinduer/dører kan gi skulte skader i trevirke og bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke avdekket skader i konstruksjonen i området men kan ha skulte feil/mangler. -Vinduer/dører fra byggeår har passert mer en halvpart av sin levetid, kort gjenværende levetid Vindu/dører fra byggeår må påregnes utskiftet av fagperson i de nærmeste årene. -Ytterdør i leilighet har slitasje, må påregnes utbedret av fagperson.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

	-Rørgjennomføring for ventilasjonskanal i kott/bod har manglende tetting og isolering. Avvik resulterer i varmetap, luftlekkasjer som i sin tur kan gi kondenseringer i konstruksjonen, manglende tetting mot yttertak med fare for lekkasjer. Gjennomføring i yttertaket har behov for tiltak av fagperson. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen. Gjennomgang av bly/beslag må påregnes av fagperson. -Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade. Anbefales montert. -Sotluke mangler ubrennbart materiell mot parkett, glassplate anbefalt montert. Eldre taktekking kan gi fremtidige lekkasjer som kan medføre kostnader og skader i underliggende konstruksjoner/overflater. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen og undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
7.1.1	Vaskerom 3. etasje Overflate vegger og himling
	-Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet. Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader. Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen. -Alder og slitasje på våtrommet, kort gjenværende levetid. -Våtrommet har passert sin normale levetid og må påregnes rehabilitert i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.
7.1.2	Vaskerom 3. etasje Overflate gulv
	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med manglende fall er registrert (motfall). Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -Fliser har noe u-fagmessig utførelse, fliser ligger med sprang (høydeforskjeller) Må påregnes utbedret av fagperson. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
7.1.3	Vaskerom 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vinyl-belegg (membran) har passert sin normale levetid, antatt fra byggeår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utett eller gammel membran kan gi skulte skader i tilstøtende rom. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Kort gjenværende levetid, våtrommet må oppgraderes i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.
7.2.1	Bad 3. etasje Overflate vegger og himling
	-Det er registrert noe sprekk i fugemasse på vegg i dusj. Må påregnes utbedret på sikt av fagperson. -Våtrommet er opprinnelig etablert med badekar, medfører til at blandebatteri er plassert noe lavt på vegg ved dusjløsning. -Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Kan gi redusert ventilasjon av våtrommet. Manglende ventilasjon kan gi økt luftfuktighet, mygg og skader. Etablere tilluft-spalte under dør for å forbedre ventilasjonen. -Noe begrenset avrenning i avløp under vask, vannlås kan muligens renses/spyles. -Våtrommet har kort gjenværende levetid, begrunnet at grunnstamme på våtrom er fra byggeår.
7.2.2	Bad 3. etasje Overflate gulv

	-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Noe fall er registrert men partier med manglende fall er registrert mot utside av dusj ved vegg. Fall til sluk i dette tilfellet skal være 1:50 min. 0,8 cm. ut fra senter sluk i dusjsone. Eller 1:100 på hele gulvflaten. Et våtrom med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Kan medføre stående vann på gulvet, gi økt risiko for redusert skli-sikkerhet på gulvet. -Fliser har noe u-fagmessig utførelse, fliser ligger med sprang (høydeforskjeller) -Det er registrert noen fliser med bom (manglende limdekning) kan resultere i bruddskader på fliser. En flis med hakk/sår. Terskelen har ikke tilstrekkelig membranoppbrett ved døren, og oppbrettet skal ha minimum 25 mm høydeforskjell fra sluk til topp av membranen ved terskelen. Per nå er høydeforskjellen ca. 19 mm. noe som kan føre til at lekkasjevann renner ut i tilstøtende rom ved vannlekkasjer. For å utbedre avviket må oppbrettet mot terskelen være minst 25 mm. Må påregnes utbedret av fagperson. -For å få tilstandskrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
7.2.3	Bad 3. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	-Vinyl-belegg (membran) har passert sin normale levetid, antatt fra byggeår. -Nyere membranarbeid er utført uten dokumentasjon gjort av eier som egeninnsats. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utett eller gammel membran kan gi skulte skader i tilstøtende rom. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Kort gjenværende levetid, våtrommet må oppgraderes i nær fremtid for å møte dagens krav til våtrom.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger/avløp. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Rør-i-rør som er benyttet i kjøkken -mulig andre steder også- mangler fordelerskap. Ved rør-i-rør skal dette tilkobles rørskap med drenering til våtrom. Kan muligens etableres med automatisk lekkasjesikring med føler for å forhindre skader ved lekkasjer. Anbefalt en gjennomgang av fagperson.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Herleiksplass & Partnere

Oppdragsnr.
301251018

Selger 1 navn
Tebe Finans AS v/ Terje Løkke Sørensen

Gateadresse
Grasholmkroken 1C

Poststed	Postnr
Hundvåg	4077

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Tebe Finans AS

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring

Polise/avtalenr.: SP896185

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251018

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats; Flislegging av gulv/vegger, samt innsetting av dusjvegg og dusjarmatur

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lagt membran i dusjen, samt mansjett rundt sluk.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det har vært vanninntrenging ved side vindu mot nord-vest. Vinduet ble tatt ut (2025), bunnsvill skiftet, vinduet satt inn m. ny foring.

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

Beskrivelse: Horisontal sprekker i gipsplate; ved trappen opp til hems, samt i veggen på soverommet som vender mot broen. Utbedret av maler (2025).

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: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Montasje av lamper i tak, samt utskifting av stikkontakter/lysbrytere

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

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: Zaptec, ikke aktivert

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

Document reference: 301251018

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	Utskifting av vinduer er et arbeid som er organisert av styret i sameiet på samleiets felleskostnad.
Arbeid utført av	Det husker jeg ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilstandsrapport , levert av Ørjan Samland, Samland Taksering AS

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

Beskrivelse	Innkledning av piper (400 000 kr på hele sameiet)

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Råte skader på og rundt vinduer ut mot terassen. Dette skiftes ut etter tilstand. Styret administrer dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301251018

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: 301251018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Terje Løkke Sørensen	41627b431de3d3525cd48eca28f2b68b6a9bfedf	16.01.2026 13:43:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301251018

- 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	
Grasholmkroken 1C, 4077 HUNDVÅG	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245750**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4770234**
Gårdsnummer **51**	Bruksnummer **634**
Seksjonsnummer **45**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **108 m²**	Oppvarmet bruksareal **108 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk 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
183.01 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
159.91 kWh/m²	**17271 kWh**

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET GRASHOLMHAVNA

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Loven trer i kraft 1. januar 2018.

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 3
2 Rettslig råderett ... 3
2-1 Rettslig råderett ... 3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 3
3-1 Rett til bruk ... 3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 4
3-3 Ordensregler ... 4
4 Parkering ... 4
4-1 Sameiets parkeringsplasser ... 4
4-2 Rettslig disposisjonsrett ... 4
4-3 Vedlikeholdsansvar ... 4
4-4 Ladepunkt for el-bil o.l. ... 4
4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ... 4
4-6 Båtplasser ... 5
5 Vedlikehold ... 5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 6
6-1 Felleskostnader ... 6
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
6-3 Heftelsesform ... 7
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 ... 7
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 ... 7
8 Styret og dets vedtak ... 7
8-1 Styret - sammensetning ... 7
8-2 Styrets oppgaver ... 7
8-3 Representasjon og fullmakt ... 8
9 Årsmøtet ... 8
9-1 Myndighet ... 8
9-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 8

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8
9-5 Møteledelse og protokoll 9
9-6 Stemmerett og fullmakt 9
9-7 Beslutninger på årsmøtet 9
10 Ugildhet og mindretallsvern 10
10-1 Ugildhet 10
10-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grasholmhavna . Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 12.09.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 66 boligseksjoner på eiendommen gnr. 51 bnr. 634 i Stavanger kommune.

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

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

Havnereglement og reglement for fellesarealer og garasjeanlegg er en del av vedtektene for Sameiet.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

Bilkjøring på sameiets eiendom er kun tillatt for nødvendig vare- og persontransport. Parkering på fellesarealene er ikke tillatt utenfor regulerte parkeringsplasser.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøte, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, gjerder og liknende tiltak. Offentlig godkjennelse er ikke tilstrekkelig.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Sameiet Grasholmhavna har utviklet et ordensreglement som kommer i tillegg til disse vedtektene. Det er forbudt å holde reptiler som kjæledyr i sameiet.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 104 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 66 som fellesareal i 2 garasjer
- 40 som utendørs fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Hver leilighet er tildelt bruksrett til 1 nummerert parkeringsplass i innendørsarealet. Fordelingen ble gjort ved opprettelse av boligsameiet.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene

4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

Et eget reglement for el-bil lading utarbeides og legges inn i sameiets husregler.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og

bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

4-6 Båtplasser

Sameiet disponerer 27 båtplasser.

Båtplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av sameierne i fellesskap. Det er begrenset antall båtplasser og brukere av disse har kjøpt bruksrett/leierett til båtplassene. Denne leieretten kan fritt omsettes innenfor sameiet, ref reglement for båthavn.

Alle seksjonseiere kan kjøpe leierett til en –1- båtplass i Båthavnen. Ingen seksjon kan disponere over mer enn en –1- båtplass.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) vinduer og ytterdører, herunder nødvendig utskifting av isolerglass

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Dette gjelder også egenandel hvis skaden dekkes av sameiets forsikring.

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med ett varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

Styret skal påse at parkeringsbestemmelsene blir fulgt, og ved gjentatte brudd sørge for borttauing av feilparkerte biler.

Styret har rett til å inngå samarbeidsavtaler med øvrige grunneiere/seksjonseiere av andre eiendommer på Grasholmen.

Styret har rett til å gjennomføre reseksjoneringsvedtak iht. § 4 når det foreligger skriftlig samtykke fra alle de som har pant i de seksjonene det gjelder.

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) Innkallinger og varsler kan sendes hel-elektronisk til seksjonseierne, og innkalling kan publiseres på sameiets nettsider. Likevel ønskes det at innkalling til årsmøter sendes skriftlig per post, samt at årsmøter skal avholdes fysisk.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

08.04.2022 Pkt. 9-3(3) oppdatert etter vedtak på årsmøtet.

Husordensregler, tillegg til vedtekter for Sameiet Grasholmhavna
Sist oppdatert etter vedtak i årsmøtet 29.04.2025.

§ 1 Bruksrett

Det ble i styremøte 24.11.95 vedtatt at leilighet i første etasje har ekslusiv bruksrett til området foran leiligheten i leilighetens fulle bredde. Når det gjelder hage foran blokk 1 leilighet 101-105 begrenser denne bruksretten seg til 4 lengdemeter foran leilighet. Ønsker beboer å forandre eller opparbeide trammegulv eller heller, må dette godkjennes av øvrige beboere i blokken. Ellers gjelder vedtekenes § 3.

§ 2 Parabolantenner

Det ble i styremøte 24.11.95 vedtatt at parabolantenner ikke er tillatt å sette opp jfr. § 3, § 5, § 7 i vedtektene. Dette gjelder såvel på den enkelte eierseksjon samt på sameiets fellesarealer. Dette forbudet gjelder ikke eventuelt fellesantenne anlegg for hele sameiet.

§ 3 Byggenes fasader

Det ble i styremøte 24.11.95 vedtatt at det ikke må foretas endringer på byggenes fasade. Med dette menes først og fremst anskaffelse og oppsett av markiser. Det kan derfor ikke anskaffes markiser med mindre fargen på disse er dyp grønn. Denne farven kan man se montert på leilighet 30A fra sjøsiden. Alle andre typer markiser vil måtte fjernes. Jfr. § 3, § 5, § 7 i vedtektene.

§ 4 Strøm

Ved bruk av strøm fra fellesanlegg i garasjeanlegg og båthavn, utenom generell rengjøring og vedlikehold av bil og båt, vil forbruket bli fakturert med kr 1000,- pr år til den aktuelle sameier. Dette gjelder imidlertid ikke tilkobling av strøm til båt i vinteropplag. Slikt forbruk er ikke tillatt. Jfr. § 4, § 7 i vedtektene.

§ 5 Brygger

Det er ikke tillatt for andre enn beboere på Grasholmen å ferdes på, og fiske fra, felles brygger samt bølgebrytere.

§ 6 Søppel og avfall

Avfall skal kun plasseres i søppelcontainerne. Avfall som ikke får plass i disse, skal bringes bort av beboeren for egen regning.

§ 7 Gressplener og beplantningsområder

Disse områdene må i størst mulig grad skånes for tråkk og opphold. Sykling på og over plenene er ikke tillatt.

§ 8 Husdyr

Dyr som er til sjenanse for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Beboere med ansvar for kjæledyr plikter å påse at disse ikke tilgriser området. Eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er båndtvang på Grasholmen året rundt.

§ 9 Oppbevaring av sportsutstyr og annet løsøre

Slikt utstyr må ikke hensettes utenfor innganger, i gangveier eller i trapper, men plasseres i bodene i garasjeanlegg.

§ 10 Støy

Beboerne henstilles til å ta hensyn til naboen angående støyende arbeid i leilighet samt ved bruk av radio/TV etc. I tiden mellom kl 23:00 og 07:00 gjelder regler for vanlig nattero.

§ 11 Ansvarsforhold ved skiftning av vinduer og dører

Det ble i årsmøtet 2017 besluttet at ved skifte av vinduer og utgangs-/verandadør vil sameiets standard bli levert, det vil si i ubehandlet eller standard hvitmalt furu. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for innvendig ettermaling, og montering av andre lister enn standard.

§ 12 Utvidelse av balkonger i Bygg 4 og 5

Det ble i årsmøtet 2017 besluttet at seksjonseiere i bygg 4 og 5 (Grasholmkroken 24-28 og 30-40) får tillatelse til å utvide sine balkonger i henhold til framlagte godkjente spesifikasjoner, og som har en godkjent rammetillatelse fra Stavanger kommune pr 6.desember 2016.

1. De byggetekniske spesifikasjonene som er rammegodkjent av kommunen skal gjelde for alle fremtidige utbygginger av terrasser.
2. Seksjonseier forplikter seg til å søke styret og skriftlig godkjenning skal foreligge før iverksettelse av tiltak. Søknaden skal inneholde en kopi av kommunens byggesaksgodkjennelse, samt opplysninger om tidspunkt for utbygging. Kun styregodkjente utbyggere kan benyttes. Etter at tiltaket er gjennomført skal det foretas en kontroll av en uavhengig bygningskyndig konsulent, oppnevnt av sameiets styre, for skriftlig godkjenning av utført arbeid. Kostnad knyttet til slik kontroll dekkes i sin helhet av den respektive seksjonseier.
3. Alle kostnader for utbyggingen dekkes av seksjonseier.
4. Seksjonseier skal varsle berørte naboer (samme husrekke og husrekker vegg i vegg). Utbygging skal finne sted i tidsrommet mellom oktober – april, men styret kan gi dispensasjon til byggearbeid utenfor denne perioden ifm annet vedlikeholdsarbeid
5. Det vertikale uttrykket skal være ens. Det betyr at adresse nr B og C må foreta utbygging samtidig. Det tillates ikke å bygge ut nr B men ikke C i en husrekke, eller omvendt.
6. Seksjonseier vil for alltid være ansvarlig for vedlikehold på gulvet, og styret kan pålegge seksjonseiers å utføre slikt arbeid. Vedlikehold på rekkverk vil inngå i sameiets vedlikeholdsprogram.

Tegninger og dokumenter til utbyggingen fås ved henvendelse til styret.

§ 13 Annet

Det er ikke tillatt å riste tepper og/eller sengetøy og klær fra verandaer eller vinduer. Lufting av dette må kun foregå på en slik måte at det ikke virker sjenerende på naboer.

Ved lysdekorasjon i mørketiden skal det kun brukes gul/varm utendørs julebelysning.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Grasholmhavna.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 29.04.2025, kl. 19:30

Seilforeningen, Sølyst

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innmeldt sak. Plastsortering.

6 Innmeldt sak. Julebelysning. Forslag om varme/gule lys.

7 Innmeldt sak. Felles urtekasse i sameiet.

8 Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

8.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Grasholmhavna

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
Arbeidskapitalen overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret ble bevilget av årsmøtet 2024 kr 100 000 som godtgjørelse for sitt arbeide i 2023.

Forslag til vedtak: Årsmøtet fastsetter uendret godtgjørelse til styret for 2024 til kr 100 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldt sak. Plastsortering.

Sake innmeldt av Marianne Engelsgjerd.

Foreslår at det legges til rette for plastsortering på Grasholmen.

Kildesortering av plast er et viktig bidrag til å sørge for at vi bruker plasten vår om igjen og blir mer sirkulære.

Bebyggelsen på Grasholmen består etter hva jeg har forstått, av rundt 82 boenheter.

Det vil si at det vil medføre en betydelig reduksjon av mengde plastavfall som ellers bare havner i restavfallet.

Miljødirektoratet oppfordrer jevnlig kommuner og privatpersoner til å forbedre avfallshåndteringen – både privat og i næringslivet.

Krav til sortering vil for framtiden bli stadig strengere, og jeg mener at det vil være viktig at Grasholmen også følger med i denne positive utviklingen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet støtter forslaget og ber styret om å ta kontakt med Stavanger kommune om praktisk gjennomføring

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

6. Innmeldt sak. Julebelysning. Forslag om varme/gule lys.

Sak innmeldt av Hilde Solbakken, 11a.

Grasholmbryggå innførte i år et reglement om kun bruk av gule/varme pærer i julebelysningen. Det ble noe murring i begynnelsen rundt dette, men resultatet ble veldig bra. Å gå gjennom gata i Grasholbryggå i desember og januar var en fornøyelse, det så helhetlig og gjennomført ut, og jeg foreslår derfor at vi gjør det samme hos oss.

Forslag til vedtak: Årsmøtet beslutter at Sameiet Grasholmhavna innfører en husregel om at det kun skal brukes gul/varm utendørs julebelysning.

Styret følger opp dette julen 2025.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

7. Innmeldt sak. Felles urtekasse i sameiet.

Sak innmeldt av Hilde Solbakken, 11a

Foreslår at vi i lager en felles urtekasse, hvor beboere som ønsker det, kan være med på et felles prosjekt der vi planter urter til eget forbruk. Det kan være i en eksisterende blomsterkasse, eller det kan bygges en egen for dette, på for eksempel lokket.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret finne en egnet plass til en felles urtekasse, og sender ut invitasjon til beboere, sammen med noen bruksregler for dette.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomitèens forslag:
Jarle Jonassen, Grasholmkroken 5c, Tlf. 478 88 990 (Erstatter Georg Groven).

Eventuelt andre kandidater, ved benkeforslag under årsmøtet.

Forslag til vedtak: Jarle Jonassen velges til leder for 2 år.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomitèens innstilling:
Per Jøssang. Stiller til gjenvalg.

Eventuelt andre kandidater, ved benkeforslag under årsmøtet.

Forslag til vedtak: Per Jøssang velges til styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valgkomitèens forslag:
Siw Hovland Ophaug, Grasholmkroken 34a, Tlf. 952 16 796
(Erstatter Runde Svindland).

Eventuelt andre kandidater, ved benkeforslag under årsmøtet.

Forslag til vedtak: Siw Hovland Ophaug velges til varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Valgkomitéens innstilling:
Georg Groven og Rune Svindland.

Eventuelt andre kandidater ved benkeforslag under årsmøtet.

Forslag til vedtak: Georg Groven og Rune Svindland velges til valgkomitè det neste året.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 940 772	1 866 072	1 999 191
Tillegg felleskostnader		43 680	42 000	44 990
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		300 168	300 168	300 178
Innbetalt øremerkede midler		150 192	150 192	150 000
Lading el-bil		83 108	86 599	89 400
Sum Inntekter		2 517 920	2 445 031	2 583 759
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	114 100	114 100	114 100
Avskrivninger	5	14 375	14 375	0
Forretningsførerhonorar		128 952	123 048	135 700
Revisjonshonorar	2	10 663	9 818	10 000
Vaktmestertjenester		184 632	176 232	190 000
Drift og vedlikehold	3	294 409	1 882 943	937 920
TV og/eller internett		300 168	300 170	310 000
Forsikringer		404 503	359 684	525 000
Energi/strøm		130 946	127 645	130 000
Administrasjonskostnader		35 969	14 150	44 140
Sum kostnader		1 618 715	3 122 164	2 396 860
Driftsresultat		899 205	-677 133	186 899
Finansielle poster				
Renteinntekter		81 486	57 736	65 000
Netto finanskostnader		-81 486	-57 736	-65 000
Resultat	4	980 690	-619 397	251 899

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler	5	49 115	63 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		49 115	63 490
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 373	10 765
Forskuddsbetalte kostnader		285 348	230 482
Andre fordringer		1 505	12 197
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 695 353	1 700 088
Sum omløpsmidler		2 995 578	1 953 532
SUM EIENDELER		3 044 694	2 017 022

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		1 618 051	787 553
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		1 003 200	853 008
Sum egenkapital	6	2 621 251	1 640 561
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 826	11 900
Leverandørgjeld		394 796	350 031
Annen kortsiktig gjeld		13 821	14 530
Sum kortsiktig gjeld		423 442	376 461
Sum gjeld		423 442	376 461
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 044 694	2 017 022

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Georg Groven Styreleder	Ståle Moen Tønnessen Styremedlem	Per Jøssang Styremedlem
Per Søiland Styremedlem	Bodil Johnsen Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
Sum personalkostnader	114 100	114 100

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	86 395	1 650 261
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	192 718	208 412
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 025	12 645
6730 Honorar for teknisk rådgivning	8 271	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	11 625
Sum	294 409	1 882 943

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	980 690	-619 397
Tilbakeføring av avskrivning	14 375	14 375
Endring arbeidskapital	995 065	-605 022
Omløpsmidler	2 995 578	1 953 532
Kortsiktig gjeld	423 442	376 461
Arbeidskapital	2 572 136	1 577 071

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	143 750
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	143 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	94 635
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	49 115
Årets avskrivninger :	14 375
Anskaffelsesår :	2018
Antatt levetid i år :	10

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	1 553 235	786 818	766 417
Sameiekapital, andre	64 816	43 680	21 136
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	1 003 200	150 192	853 008
Sum Egenkapital	2 621 251	980 690	1 640 561

Avdelingsregnskap

	Sameiet	Båthavn	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	1 940 772	0	1 940 772
Tillegg felleskostnader	0	43 680	43 680
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	300 168	0	300 168
Innbetalt øremerkede midler	150 192	0	150 192
Lading el-bil	83 108	0	83 108
Sum Inntekter	2 474 240	43 680	2 517 920
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	114 100	0	114 100
Avskrivninger	14 375	0	14 375
Forretningsførerhonorar	128 952	0	128 952
Revisjonshonorar	10 663	0	10 663
Vaktmestertjenester	184 632	0	184 632
Drift og vedlikehold	294 409	0	294 409
TV og/eller internett	300 168	0	300 168
Forsikringer	404 503	0	404 503
Energi/strøm	130 946	0	130 946
Administrasjonskostnader	35 969	0	35 969
Sum kostnader	1 618 715	0	1 618 715
Driftsresultat	855 525	43 680	899 205
Finansielle poster			
Renteinntekter	81 486	0	81 486
Netto finanskostnader	-81 486	0	-81 486
Resultat	937 010	43 680	980 690

Resultat og balanse med noter for Sameiet Grasholmhavna.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Grasholmhavna

Styreleder	Georg Groven (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Per Jøssang (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Ståle Moen Tønnessen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Bodil Johnsen (sign.)	25.03.2025
Styremedlem	Per Søiland (sign.)	31.03.2025

Informasjon fra styret

Om Sameiet Grasholmhavna

Sameiet Grasholmhavna ligger i Stavanger kommune og består av 66 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 979483112.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Georg Groven
Styremedlem, Per Søiland
Styremedlem, Bodil Johnsen
Styremedlem, Per Jøssang
Styremedlem, Ståle Moen Tønnessen
Varamedlem, Rune Svindland

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 62 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Felles ryddeaksjon på våren, før 17. mai.

Bygningsmassen i SE Grasholmhavna:
Bygning nr. 1: Grasholmkroken 1, 3, 5, 7, 9
Bygning nr. 2: Grasholmkroken 11, 13, 15
Bygning nr. 3: Grasholmkroken 17, 19, 21, 23, 25
Bygning nr. 4: Grasholmkroken 24, 26, 28
Bygning nr. 5: Grasholmkroken 30, 32, 34, 36, 38, 40
Parkeringshus 1: Under parkerings dekke/fellesareal
Parkeringshus 2: Under bygning 1 og 3

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Oppfølging av sameiets interesser og beskyttelse av eiendommer i forbindelse med arbeidene på bybroen.
- Forhandlet om kompensasjon fra entreprenøren for nedfall av støv på bygningene 3,4 og 5 og vask av de samme bygningene.
- HMS-arbeid: brannsikkerhet og evakuering fra 2. og 3. etasjer i bygningene 1, 2, 3, 4 og 5.
  Det er uklart om det er krav om utvendig vegg stige stativ. Det er behov for å kontakte brannvesenet om dette, siden det ikke er noen endelig avklaring på dette spørsmålet.
  Dette må bli en prioritert oppfølging av det nye styret
- Bølgebryteren mot innseilingen til Stavanger fra øst holdes på plass av 15 liner som er festet i lodd på bunn og til land. Styret har hatt fokus på teknisk tilstand på bølgebryteren siden det er stadig påkjenninger fra passerende fartøy, som skaper tunge bevegelser i konstruksjonen.
  Inspeksjon av bølgebryter ble foretatt i mars 2024 og det ble konstatert brudd i to liner i fortøynings systemet som holder bølgebryteren på plass. Dette er line 2 og 10 som deretter ble reinstallert med ny kjetting.
- Inspeksjon av bølgebryter ble på nytt foretatt i november 2024 og det var ikke behov for noen utskiftninger i fortøynings systemet som holder bølgebryteren på plass.

- Det er blitt rapportert om flere lekkasjer i vinduer. Dette er forsøkt reparert ved å sette inn nye tetningslister og beslag for å hindre vanninntrengning. Siden vinduene slår innover er dette et problem som vil vedvare fremover og styret mener at dette bør tas opp som egen sak på årsmøtet. Det er andre sameier på Grasholmen som har måttet skiftet alle sine vinduer finansiert ved kombinasjon av egenandel og vedlikeholdsbudsjettet. Foreløpig er disse tatt som enkeltsaker betalt av sameiet.
- Det er kommet klager på luft lekkasjer i inngangsdørene og dette er forsøkt rettet på ved å skifte pakninger og justering av tilpasning. Dersom dette ikke har vært mulig å få rettet opp er dørene blitt skiftet i sin helhet. Opprinnelige inngangsdører slår innover, men i de tilfellene hvor nye dører er innsatt er de erstattet med ut-slående dører. Foreløpig er også disse tatt som enkeltsaker betalt av sameiet.
- Det kommer vann ned gjennom taket i parkeringshus 2, som antas å komme fra bygning nr. 1. Dette er innmeldt til Bate forsikring som forsikringssak i uke 48/2024 og styret avventer tilbakemelding.
- Det er observert rotter i uteområdet rundt avfalls kontainerne som har medført at styret har fått vaktmesteren til å utplassere feller på flere steder. Det kommer fremdeles inn observasjoner fra beboerne i øvre område og vi må fortsette med fellene inntil problemet opphører.
- Administrasjon og fakturering av el-bil ladning har fram til nå vært håndtert av Bate, med månedlig valgfritt trekk samt en årlig avregning. Prisen som ble belastet var en årlig gjennomsnittspris. Styret ble i 2024 informert om at Bate ikke lenger ville stå for denne tjenesten og at Sameiet måtte inngå ny avtale med en leverandør av disse tjenestene. Styret vurderer nå tilbud fra 3 leverandører.
- Kommunikasjon med elbil ladere: Det har de senere årene vært jevnlige problemer med dette, noe som har medført at mange har opplevd problemer med ladning. Dette skyldes at det brukes et gammelt system for dette (PLC), og Styret er blitt rådet til å installere et wifi system i stedet. Wifi er også påkrevet i forbindelse med skifte av elbil lading administrasjon. Etter å ha innhentet flere pristilbud har Styret nå bestilt nytt wifi system som ble installert av Solland Elektro i mars 2025.
- I den siste tiden har det flere ganger blitt plassert gjenstander ved boss konteinerne som ikke hører hjemme der (tv, micro-ovn, store lysarmatur osv). Det er beboernes eget ansvar å levere slike ting til en elektrobutikk! Den røde boksen er kun ment for små-elektronikk, batterier etc som får plass i boksen!

Alle sameiene på Grasholmen har gått inn på felles avtale fra 1.nov 2020 – 31.10.2025 om TV/Internett pakke med Altibox/Lyse støttet av Rønning Elektro AS.
Avtalen må eventuelt sies opp min 3 mnd før utgang, dvs 31.07.2025.
Styret har tatt kontakt med de andre sameiene på Grasholmen for å få nytt felles tilbud i god tid før tidsfristen.

Styrets planer fremover

Bygning nr 1 og 3, utvendig vedlikehold våren 2025.
Styret har i styremøte 28.10.24 besluttet at vask og maling av bygning 1, Grasholmkroken 1-9 utføres våren 2025 og Grasholmkroken 17-25 utsettes til våren 2026.

- Styret har samtidig besluttet å tildele oppdraget for Vask og maling av bygning 1 til RSM Fasade AS med oppstart så snart som mulig etter 1. april 2025 og ferdigstillelse senest 20.06.2025. fastpris kr 617 000,- inkl MVA
- Styret har behandlet tilbud datert 10.10.2024, totalt kr 82 625,- inkl MVA, for skiftning av panel på trappetårn bygning nr 1, Grasholmen og besluttet å velge NB Byggteam AS som leverandør.
  Arbeidet ønskes igangsatt 01. mars 2025 med ferdigstillelse senest 01. april 2025.
- Det er lagt inn erfaringstall fra 2023, kr 120.000,-, som utgjør 23 % i tillegg til kostnader for maling, for utskifting av bord i utvendig kledning
- På bygning nr 3 er det maling avskallinger som viser tidligere gul farge. Dette vil bli flikk-malt samtidig som malings arbeidene foregår på bygning nr 1.

Fortøynings systemet på bølgebryter

- Inspiseres med dykker og dokumenteres av video kamera i løpet av mai 2025. Deretter må det med basis i observerte funn, vurderes om det må ta ny undersøkelse etter 6 mnd.

Lekkasjer gjennom vindu

- Bygningsmassen i SE Grasholmhavna er snart 35 år og det er mange meldinger om lekkasjer gjennom vinduer. Det er grunn til å anta at dette vil vedvare i tiden fremover og styret må utarbeide en langsiktig plan med kostnadsoverslag og finansiering for utskifting i hver enkelt av bygningene.

Inngangsdører

- Det samme er tilfelle med inngangsdørene, som slår innover og har mye luft lekkasje og ikke lengre er tilpasset karmen. Dette vil vedvare i tiden fremover og styret må utarbeide en langsiktig plan med kostnadsoverslag og finansiering for utskifting i hver enkelt av bygningene.

Rotteplage

- Fortsette med utplassering av feller på uteområdet og vurdere om det er behov for flere feller rundt gjeste-parkeringsplassen og i buskene rundt avfalls containerne.

Betongdekke i trappeoppgangene

- Det er observert oppsprekking og avskalling i betongdekker i trappeoppgangene. Dette skyldes for en stor del liten overdekning av armering som sammen med vanninntrengning og aldring av bygningene fører til skade på betongen. Det er behov for at vedlikeholdsplanen oppdateres med årlig inspeksjon av betongdekkene i samtlige trappeoppganger

El-bil ladestasjoner og fakturerings rutiner

- Styret vurderer tilbud fra 3 leverandører og et nytt system vil bli introdusert i løpet av 2025.

Brannsikring

- Følge opp årlig egenkontroll av beredskap og brannsikkerhet.
  Ta kontakt med brannvesenet om det er behov for tiltak mtp evakuering fra 2 og 3. etasje

TV/Internett avtale

- Alle sameiene på Grasholmen har gått inn på samme avtale med varighet 1.nov 2020 – 31.10.2025 om TV/Internett med Altibox/Lyse støttet av Rønning Elektro AS. Avtalen går ut 31.10.2025 og må evt sies opp min 3 mnd før utgang, dvs 31.07.2025.
  Styret følger opp kontakten med de andre sameiene på Grasholmen for et felles tilbud.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Grasholmhavna tirsdag 29.04.2025 kl. 19:30
Seilforeningen, Sølyst.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

Vedtak:
Øystein Svendsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 19 seksjonseiere og 1 godkjent fullmakt representert.
Totalt 20 stemmeberettigede.

Dessuten møtte flere medeiere og Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
Arbeidskapitalen overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 100 000 for perioden 2024-2025.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldt sak. Plastsortering.

Sake innmeldt av Marianne Engelsgjerd.

Foreslår at det legges til rette for plastsortering på Grasholmen.

Tileggsinformasjon:
Styret har gjort undersøkelser hos Stavanger kommune. Det finnes dessverre ikke ordning for plastsortering i sameier. Seksjonseiere som ønsker å sortere plast kan hente sekker til formålet på Bydelshuset på Hundvåg og samle plasten hjemme. Kastes i stasjon for avfallssortering ved Rema 1000.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagsstiller.

6. Innmeldt sak. Julebelysning. Forslag om varme/gule lys.

Sak innmeldt av Hilde Solbakken, 11a.

Grasholmbryggå innførte i år et reglement om kun bruk av gule/varme pærer i julebelysningen. Jeg foreslår at vi gjør det samme hos oss.

Vedtak:

Årsmøtet besluttet at Sameiet Grasholmhavna innfører en husregel om at det kun skal brukes gul/varm utendørs julebelysning.

Styret følger opp dette julen 2025.

Vedtatt enstemmig.

7. Innmeldt sak. Felles urtekasse i sameiet.

Sak innmeldt av Hilde Solbakken, 11a

Foreslår at vi i lager en felles urtekasse, hvor beboere som ønsker det, kan være med på et felles prosjekt der vi planter urter til eget forbruk. Det kan være i en eksisterende blomsterkasse, eller det kan bygges en egen for dette, på for eksempel lokket.

Vedtak:

Årsmøtet bad styret kartlegge interessen for tiltaket. Hvis det er tilstrekkelig interesse vil bes styret vurdere en egnet plass til en felles urtekasse, og sende ut invitasjon til beboere, sammen med noen bruksregler for dette.

Vedtatt enstemmig.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Jarle Jonassen ble valgt til leder for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Per Jøssang ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Siw Hovland Ophaug ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Georg Groven og Rune Svindland utgjør sameiets valgkomitè det neste året.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Jarle Jonassen, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Per Jøssang, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem : Bodil Johnsen, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Per Søiland, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Ståle Moen Tønnessen, valgt for 2 år i 2024
Varamedlem : Siw Hovland Ophaug, valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

REGLEMENT FOR GARASJEANLEGGENE I SAMEIET GRASHOLMHAVNA

(Vedtatt i sameiermøte den 29.04.97 – revidert av årsmøte 2019

1 Reglementets virkeområde

Garasjeanleggene er fellesareal, med unntak av de parkeringsplasser som tilhører de enkelte seksjonseiere. Eierne av gnr. 51, bnr. 634 eier parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget i henhold til særskilte avtaler. Reglementet gjelder også for disse.

2 Oppmerking

De enkelte plasser er nummerert og oppmerket, og det er bare denne plass innenfor oppmerket avgrensing den enkelte eier selv disponerer over. Parkering/bruk av annen eiers plass er forbudt uten dennes tillatelse.

3 Unummererte plasser

Alle øvrige arealer inngår i sameiet Grasholmhavna sine fellesarealer, og benyttes slik det fremgår av sameiets vedtekter, dog slik at det aldri er til hinder eller ulempe for den enkelte brukers bruk av sin plass. Unummererte plasser er til felles benyttelse.

4 Ansvar for drift

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanleggene, herunder regnskapsførsel, og håndhevelse av dette reglements bestemmelser. Årsmøtet fastsetter driftsformen, enten ved styret, forretningsfører eller annet med eventuelle fullmakter fastsatt av årsmøtet.

5 Ansvar og utleie av parkeringsplasser

Den enkelte eier har rett til å leie ut sin plass, men kan ikke overføre eiendomsretten til andre, med mindre dette gjøres av styret iht. sameiets vedtekter pkt. 26. Eier blir dermed alltid ansvarlig ovenfor sameiet for sin plass, og bruk av denne. Eier forplikter seg til å underrette styret om hvem som bruker parkeringsplassen.

6 Bruk av parkeringsplassene

På parkeringsplassen skal kun kjøretøy og kjøretøyrelatert utstyr oppbevares, og da alltid slik at det ikke er til hinder for andre eieres bruk av sine plasser, eller på annen måte er til fare eller sjenanse for andre. Det er kun anledning å parkere et stk motorisert kjøretøy pr. plass. Disponerer en flere biler og/eller motorsykkel/ moped/ scooter må disse parkeres på leid plass eller gjesteparkering utendørs. Campingvogner, bobiler og tilhengere skal ikke parkeres på parkeringsplassen eller på gjesteparkeringen utendørs

7 Farlige produkter

Det er forbudt å oppbevare helse-, brann- og eksplosjonsfarlige produkter i garasjeanlegget både inne i og utenfor kjøretøyet. Alle former for

tomgangskjøring/bruk av åpen ild og «verkstedspreget» virksomhet i garasjeanleggene er forbudt.

8 Bruk av fellesarealer

På fellesarealene tillates ingen gjenstander av noe slag lagret eller hensatt for kortere eller lenge tid. Etterlatte gjenstander og feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet uten varsel av styret. Kostnader i denne sammenheng vil bli innkrevd hos eier. Eventuelle skader som følge av uhell i denne forbindelse erstattes ikke.

9 Fjerning

Sameiets styre eller den som bemyndiges kan kreve at eier for kortere eller lengre tid fjerner det som befinner seg på parkeringsplassen i forbindelse med vanlig vedlikehold eller andre forhold i den forbindelse.

10 Adkomst

Porter og dører skal til enhver tid holdes lukket. Dyr har kun adgang til garasjeanleggene i følge med sin eier, og da bare for nødvendig ferdsel.

11 Bodeier

Bodeier som har sin bod i garasjeanleggene, er bundet av dette reglement så langt det er praktisk mulig.

12 Fastsettelse av andel av fellesutgifter, drift og vedlikehold

Sameiermøtet styre kan fastsette den eventuelle avgift eierne skal betale for det kommende år. Dette beløp skal avspeile garasjeanleggets egne utgifter til drift og vedlikehold, fratrukket den skjønnsmessige andel som alle sameierne må betale for nytten av garasjeanlegget, slik at felles parkeringsplasser forøvrig blir frigjort.

13 Reglementsbrudd

Ved brudd på dette reglement, eller i tilfellet det ikke er uttømmende, vil Sameiets vedtekter og Eierseksjonlovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

HAVNEREGLEMENT FOR BÅTHAVNENI SAMEIET GRASHOLMHAVNA I STAVANGER

(Vedtatt i sameiermøte den 29.04.1997, revisjon 2 - 09.04.2014)

1 Båthavnens område

Båthavnen er det området på land og sjø med installasjoner som på landsiden strekker seg fra forstøtningsmur mellom kaier og bebyggelse langs strandlinjen og ut i sjøen så langt den private eiendomsrett gjelder og offentlige myndigheter har gitt tillatelse til.

2 Reglementets virkeområde

Dette reglementet gjelder for alle eiere og leiere av båtplasser i tillegg til Sameiets vedtekter, bl.a. om fravikelse og salg av deler av seksjonen iht. § 12 og § 13.

3 Eiendomsrett og disposisjon av båthavnen

Sameiet eier alle kaier, bølgedempere, utriggere, adkomstbrygger til bølgedempere og mellombroer til disse. Videre eier Sameiet påstående installasjoner og fortøyningsutstyr til bølgedempere og adkomstbrygger til denne. Sameiet eier og disponerer tilflottsretter der hvor disse ikke eies av øvrige grunneiere eller båtplasseiere. Alle disse områder skal være fellesareal for sameiet.

4 Eiendomsrett og disposisjon av båtplassene

a) Båtplasser kan kun eies av seksjonseiere i sameiet Grasholmhavna.

b) Båtplasseierne eier hver sin båtplass med eksklusiv tilflottsrett.

c) Båtplassbrukere plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter i «Regelement for båthavnen i Sameiet Grasholmhavna i Stavanger», samt regler og pålegg fra offentlige myndigheter eller andre instanser. Båtplasseierne har rett til fortøyningsfester på sameiets kai eller brygge.

d) Båtplassbrukerne har rett til på sin plass å fortøye passende båt (se 4 j)), bruke strøm og vann mot å betale vanlig avgift for dette (se 5). Sameiet er ikke ansvarlig for skader/uhell som kan oppstå i denne forbindelse.

e) Båtplassbrukerne plikter å påse at de til enhver til gjeldende regler fra E-verket/ myndigheter blir fulgt.

f) Båtplassbrukerne har rett til å bruke de vannslanger som er satt opp på kai og brygger.

g) Båtplasseierne betaler til sameiet sin forholdsvise andel av driftsomkostningene med båthavnen.

h) Båtplassbrukerne kan kun kreve plass til båt som passer inn i eksisterende båtplass etter nødvendig avfendring på den plass eierdokumenter beskriver, se 4 j).

i) Båtene skal fortøyes slik at de ligger klar av brygger og utriggere, og ikke påfører utriggere spennkrefter (ved f.eks. at fender ligger kilt mellom båt og brygge/utrigger)

j) Styret skal godkjenne alle båter før plassering av båt på båtplass. Ingen båter fortøyd i utrigger kan være lengre enn 10 meter total lengde og ikke overstige maksimalvekt på 5 tonn. Videre skal båtens bredde ikke være større enn at det er 20 cm klaring på hver side i forhold til bom/utrigger. Evt. ytterligere begrensninger kan settes av Styret ut i fra spesielle forhold knyttet til båtplassens beskaffenhet (f.eks. hinder for fri ferdsel til andre båtplasser, særskilte forhold for båtplasser nærmest bybroen etc.) Båter som er for store og ikke i henhold til reglementet, vil etter forsvarlig varsling til Båtplasseier, bli fjernet av Sameiet for Båtplasseiers regning. Evt. skader forårsaket på båtplass ved at reglementet ikke er fulgt, vil bli belastet Båtplasseier.

k) Alle båter skal være fortøyd skikkelig på minimum 4 punkter med solid tauverk og gummistrekkere Fortøyningsgjærer i stål er forbudt på grunn av støy, det samme gjelder fendere/annet utstyr som avgir støy, eller på andre måter virker forstyrrende.

l) Enhver plikter å ha tilsyn med sin båt slik at man er forvisset om at den ikke kan forårsake skade på andre båter. Fortøyningen skal anordnes slik at båten ikke kommer i berøring med brygge eller utrigger. Metallbøyler eller liknende (sjakler og kjettinger) som kan skade rustbeskyttelse på plassens fortøyningsfester er forbudt å bruke.

m) Tomgangskjøring for batterilading etc. er absolutt forbudt i havnen.

n) Seilbåter skal ha alle fall etc. i riggen surret ut i fra masten, slik at mulig støy ikke skal oppstå.

o) Generende reparasjoner eller båtpuss må ikke finne sted i båthavna.

p) Det er ikke tillatt å bo i båter i havna.

5 Strømforbruk

Bruk av strøm skal bare skje til batteriladning, reparasjon og til frostvakt.
Bruk av strøm til oppvarming etc. er ikke tillatt. Havne ansvarlig vil overvåke dette ved måling av forbruk på ledningene til båtene.

Anlegget er dimensjonert slik at hver båtplass kan bruke 750 watt som maksimalbelastning, normal bruk bør ikke overstige 3-400 watt.

Avgift for strømforbruk reguleres som følger:
Båtplasseier må betale en avgift lik kr. 500,- per år for å få utlevert et oblat som festes til båt/strømkabel, og som viser at man har rett til å bruke strøm.

Dersom man bruker strøm uten at oblat kan framvises, vil båtplasseier bli ilagt et straffegebyr på kr. 2.500,-.

Informasjon om dette skal framkomme av skilt som skal festes på hver strømboks.
Sameiets Styre vil foreta fortløpende kontroller av strømforbruk og oblater.
Oblater kan kjøpes av Styret ved båthavnansvarlig.

Alle ledninger, støpsler og kontakter skal være godkjent for utendørs bruk.
Skjøting av ledninger er forbudt og vil bli fjernet av båthavnansvarlig.
Skjøteledninger i plast er ikke beregnet for bruk i båthavn og er derfor forbudt.

6 Ansvar for drift

Sameiet har ansvar for drift av båthavnen på egen grunn, herunder regnskapsførsel og håndhevelse av dette reglements bestemmelser. Sameiets styre fastsetter driftsform, enten ved å gjøre arbeidet selv, opprette egen havnekomitè og/eller engasjere forretningsfører eller havnesjef med fullmakter fastsatt av årsmøtet.

7 Ansvar for vedlikehold

Sameiets styre har ansvar for nødvendig vedlikehold av egne kaier, utriggere, brygger med fortøyninger, mellombroer, med påstående egne installasjoner etc. såvel på egen grunn som andre grunneieres grunn. Styret skal påse at båtplassene er nummerert, inntegnet på eget kart med angitt bredde og lengde inkl. utriggere. Feil/mangler skal omgående meldes til Sameiets styre.

8 Ansvar og utleie av båtplasser

Båtplasseierne har rett til å leie ut sin plass, men sameiere i Sameiet Grasholmhavna har førsterett til å leie. Båtplasseierene har videre plikt til å informere sameiets styre om hvem som er leier. Båtplasseierne er eneansvarlige for at de selv og eventuelle leietakere overholder dette havnereglementet og at avgifter etc. blir betalt i rett tid. Eier skal kunne dokumentere at leier har fått en kopi av dette reglement. Unnlatelse av disse plikter gir styret rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.
Ingen leieavtale skal tillates for mer enn 2 år om gangen.
Sameier har plikt til å informere leier om at leie av båtplass ikke gir rett til bruk av Sameiets felles parkersanlegg under Bybroen.

9 Fastsettelsen av andel av fellesutgifter, drift og vedlikehold

Sameiets årsmøte skal fastsette det beløp den enkelte båtplasseier skal betale for kommende år. Dette beløp skal avspeile båthavnens egne utgifter til drift og vedlikehold, fratrukket en skjønnsmessig andel som alle sameierne må betale for nytte og bruk av båthavnens miljø. Båtplasseierne betaler til Sameiet sin forholdsvise andel av driftsomkostningene med utriggere og deres innfesting.

10 Registrering

Alle båter skal være registrert etter de til enhver tid gjeldende regler fra myndighetene. Båtplasseierne plikter å holde styret underrettet om Båteier/båttype/reg.nr.

11 Forsikring

Alle båter skal være forsikret for dekning av alle skader som båten kan påføre sameiets eiendom eller andre båter i havnen. Alle slike skader skal straks meldes skriftlig til styret, som avgjør utbedring.

12 Vinteropplag

Ved vinteropplag skal der kun nyttes overtrekkspresenninger/- stativ godkjent av styret.

13 Lagring

Det er ikke tillatt å lagre/oppbevare joller eller andre gjenstander på kaier, brygger eller uteriggere.

14 Forurensning

Alle former for miljøforurensning er forbudt.
Større vedlikeholdsarbeider som kan genere bomiljøet er ikke tillatt i havnen.

15 Fart

Max fart i havnebassenget er 3 knop.

16 Bruk av Gjestehavnen

Det er kun gjester til seksjonseiere i SE Grasholmhavna som har adgang til gjestehavna. Alle båter som legger til i Gjestehavnen skal ha eiers kontaktinformasjon synlig / lett tilgjengelig. Dersom båten skal ligge utover en kort gjesteperiode på max 5 døgn, skal plassering godkjennes av Styret.

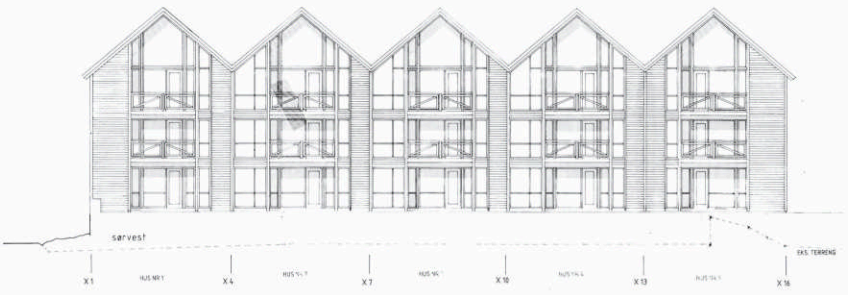
17 Reglementsbrudd

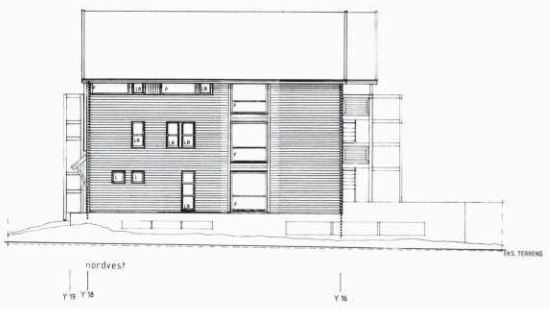
Ved brudd på dette reglement, eller i tilfellet det ikke er uttømmende, vil Sameiets vedtekter og Eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

I tvilstilfeller ved skader på bryggeanlegg, vil takstmann eller lignende bli kontaktet for å avgjøre hva skaden skyldes. Skyldes skaden brudd på dette reglementet, vil kostnaden av utbedringen i sin helhet bli forelagt båtplasseier.

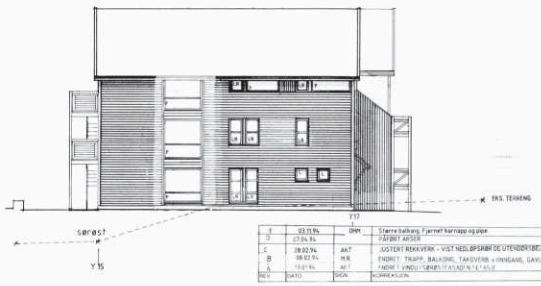
18 Revisjonshistorikk

Revisjon 0	-	29.04.1997		
Revisjon 1	-	08.04.2008		
Revisjon 2	**-**	**09.04.2014**	**-**	**Gjeldende reglement**









REV	DATO	SIGN	KORREKSJON
E	03.11.94	DMM	Større balkong, Fjernet karnapp og pipe
D	27.04.94		FÆRDIT ARBEID
C	28.02.94	AKT	JUSTERT REKKVERK - VIST NEDLØPSRØR DE UTENDØRS DEL YSNING
B	08.02.94	MR	ENDRET TRAPP, BALKONG, TAKSVERK o.INNGANG, GAVL VEGG
A	13.01.94	AKT	ENDRET VINDU I SØNDRE FASADE Nr 1 + 5

AROS A/S ARKITEKTER MNAL

POSTBOKS 745, ARDSSEN, 4001 SANDNES
LANGGATEN 10 TELEFON (04) 66 50 00

GRASHOLMEN FELT B
FASADER
HUS NR. 1-5

UTBYGGER: Block Watne

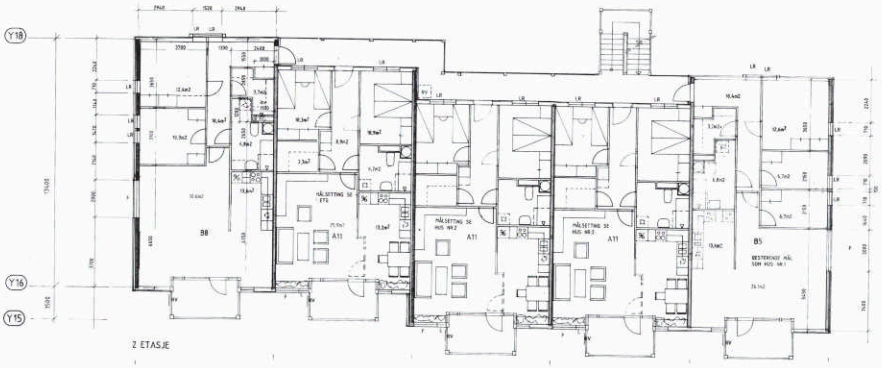
MÅL	1:100	SAKSNR	TEGN. NR	A-00-20	REVIDERT
DATO	22.12.93				E.

GAVL BEH
TEGN. AV
KONTROLLERT

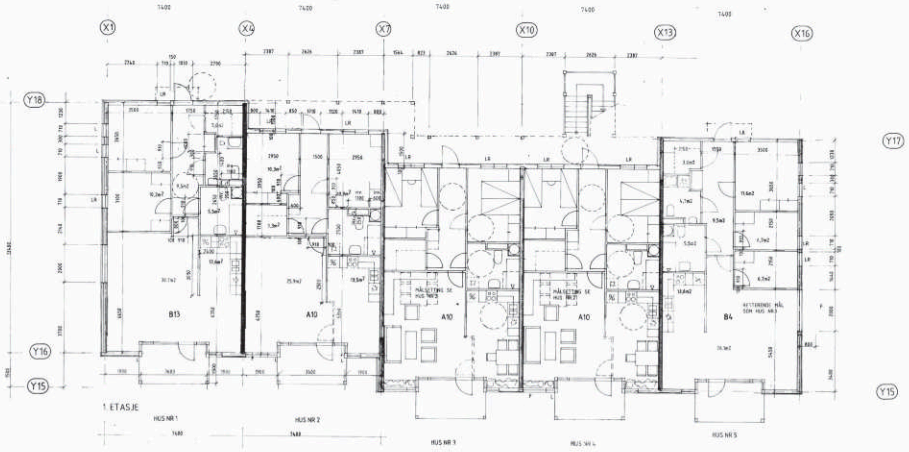
NEDLØPSRØR
BELYSNING

F=FASTVINDU
L=LUKKEVINDU
LR=LUKKEVINDU
RØMNINGSVEI

1	25.01.94	AKT	TEGNET INN BRYTSTENGT KARNAPP HUS NR 5



2 ETASJE



1 ETASJE

1. ETASJE

A10	BRA = 82.2 m2
B4	BRA = 93.0 m2
B13	BRA = 93.0 m2

2. ETASJE

A11	BRA = 82.2 m2
B5	BRA = 93.0 m2
B8	BRA = 93.0 m2

F=FASTVINDU
L=LUKKEVINDU
LR=LUKKEVINDU
RØMNINGSVEI

RV = RØMNINGSVEI

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
G	03.11.94	OMR	Større balkong P.grunet kamago og pipe. Justert areal, justert nye typer
F	07.04.94	AKT	JUSTERT GAVL VEGG HUS NR 3 / FÆRDET AKSER
D	16.03.94	AKT	DIV. JUSTERINGER
C	10.03.94	AKT	JUSTERT AREAL IVEGG VED BALKONG I BA.BS
B	09.02.94	MJE	AVSTIVNINGSVEGG, BAD. P.J. DØR, BALKONGVINDU
A	21.02. - 94	MJE	NY UTSTIKKAPP

AROS A/S ARKITEKTER MNAL

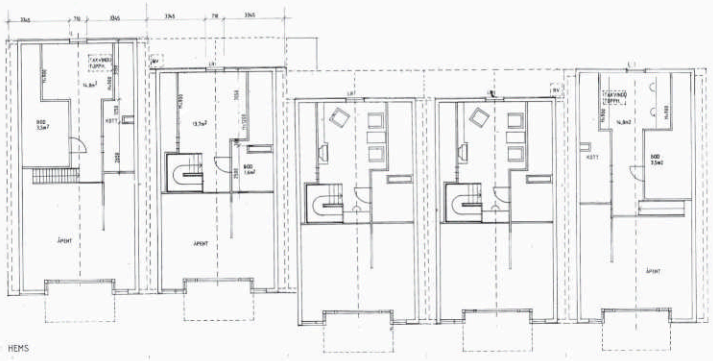
POSTBOKS 745 KRISTIEN, 4301 SANDNES
LANGGATEN 16 - TELEFON (004) 68 56 00

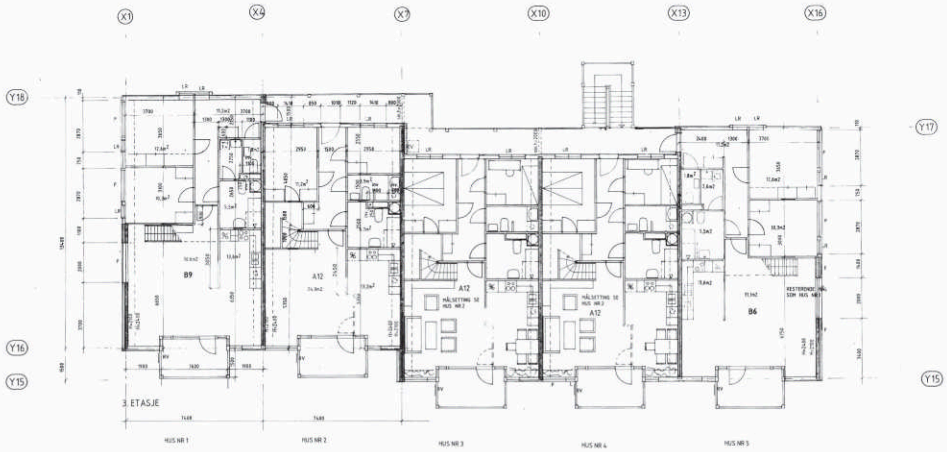
GRASHOLMEN FELT B
PLAN 1 OG 2 ETASJE
HUS NR. 1-5

UTBYGGER:
Block Watne

MÅL 1:100	TEGNNR.	TEGN. NR. A-00-02	REVIDERT G
DATO 22.12.93			

DATO SIGN
TEGN. AV
KONTROLLERT





3. ETASJE M/HEMS

A12 BRA=98.5 m2 (82.2 + 16.3)
B6 BRA=112.4 m2 (93.0 + 19.4)
B9 BRA=112.4 m2 (93.0 + 19.4)

REV.	DATO	SIGN	KORREKSJON
G	03.11.94	DHM	Større balkong. Fjernet kanrapp og pipe. Justert areal. Ny type innførtrapp
F	07.04.94	AKT	JUSTERT DAV.VEGG HUS NR 5 PÅ FØRST AKSER
E	14.03.94	AKT	DIV JUSTERINGER
C	10.03.94	AKT	JUSTERT AREAL / ENDRET VASKEROM I B6 OG B9 / VEGG VED BALKONG I B6
B	09.02.94	MJR	AVSTIVNINGSVEGG, KJ. DØR, BALKONGVINDU
A	01.02 - 94	MJR	NY UTETRAPP

F=FASTVINDU
L=LUKKEVINDU
LB=LUKKEVINDU
RØMMINGSVEI

RV = RØMMINGSVEI

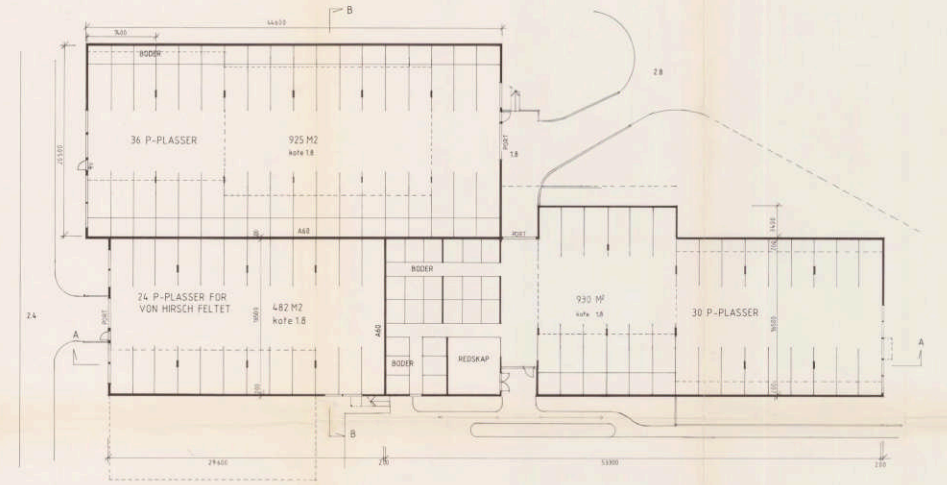
AROS A/S ARKITEKTER MNAL
POSTBOKS 740, KROSSEN 4301 SANDNES
LANGGATEN 10 - TELEFON (04) 66 50 00

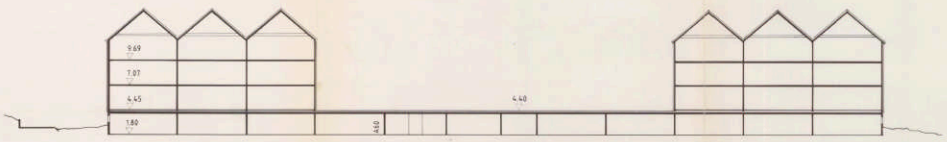
GRASHOLMEN FELT B
PLAN 3 ETASJE M/HEMS
HUS NR. 1-5

UTBYGGER
Block Watne

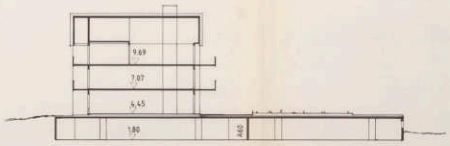
MÅL	1:100	SAKSNR	TEGN. NR	REVIDERT
DATO	22.12.93		A-00-03	G

SAKS BEH.
TEGN. AV
KONTROLLERT





SNITT A-A



SNITT B-B

STAVANGER KOMMUNE
Kfnav.: Unr. Vert.Pl.nr. (ND)
06 JAN. 1994
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr .....

REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON
A	DA/DEN	Lar	FLYTTET SØYLER OG HUS 1-5 / ENDRET P. UNDER HUS 1 OG 10

AROS A/S ARKITEKTER MNAL

POSTBOKS 741 KROSSEN, 4001 STAVANGER
LANGGATEN 10 - TELEFON: 046 85 50 00

GRASHOLMEN FELT B
PARKERINGSKJELLER
PLAN – SNITT

MÅL	1:200	SAKSNR.	TEGN. NR.	REVISJON
DATO	22.12.93		A-00-01	A

SAKS.BEH.
TEGN. AV
KONTROLLERT

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

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

Block Watne A/S
Lagerveien 2

4033 Forus

Stavanger, 03.07.96
Deres ref.: -
Vår ref.: SS
Ark: 511
Jnr.: -
Sid: -
Bygn.nr.: -

Org nr.: NO 964 965 226

Midlertidig brukstillatelse

Bygning som er oppført på eiendommen gnr.51 , bnr. 634 , gate 3445 nr. 1, leilighet 0101-0102-0103 tilhørende Block Watne A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 11.03.94 sak 3615 B ref. gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Håndlist utvendig hovedtrapp.
3. Montering av rekkverk på garasjelokk og utvendige forstøttningmurer.
4. Montering av rekkverk på trappevange nord og på toppen av opplødd steinmur mot nord.
5. Ventilasjon av boder 3.etg.
6. Utsparinger for kanaler , elkabler og rør må tettes med BE godkjente matrialer og utføres i samme brannklasse som aktuelle konstruksjoner. Dokumentasjon på utførelse må innsendes.
7. Utenomhusanlegg må opparbeides i samsvar med godkjente planer.
8. Montering av trinn for rømming gjennom takvindu. Maksimum høyde fra gulv til underkant vindu skal ikke overstige 1.m.
9. Dokumentasjon på innfesting og ommramming av stort vindusfelt mot sørvest må innsendes bygningskontrollen.
10. Attest kommunalavd. tekn. drift.

Igangsatt: 06.10.95

Byggemelding mottatt: 28.12.93.

Påpekte mangler må rettes innen: 01.09.96

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/634/0/45
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



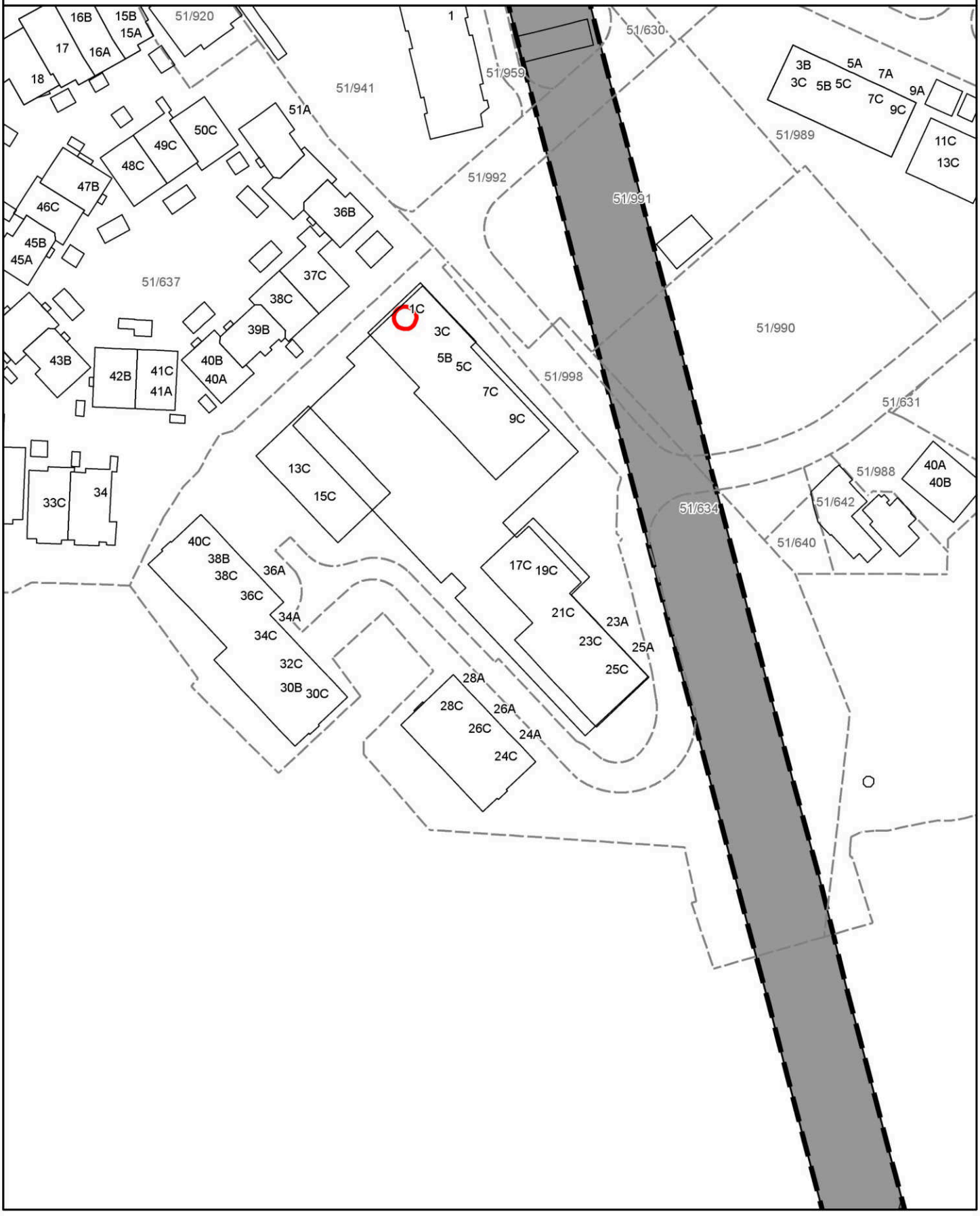
Reguleringsplan over bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/634/0/45
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 703
Ikrafttredelsesdato: 4.3.1975

Stavanger kommune

N



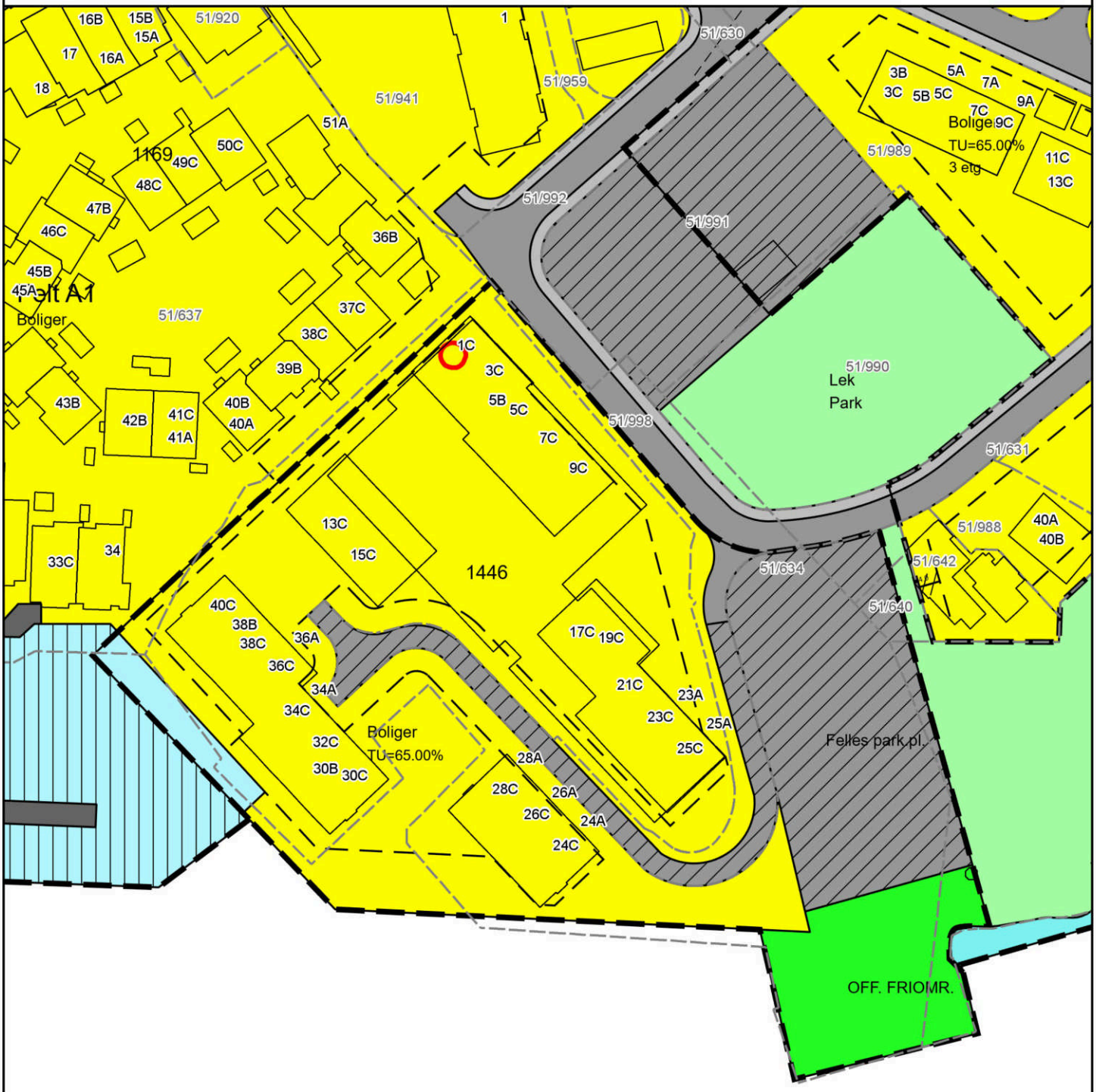
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/634/0/45
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1446,1169
Ikrafttredelsesdato: 25.4.1994,22.6.1987

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/634/0/45
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune



BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK
DAGSONE SCHANCHEHOLEN - MADLAVEIEN

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 17.12.2015		pbl § 12-14
KBU 17.03.2016		pbl § 12-14

§1 Formål

Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).
Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer mellom Schancheholen og Madlaveien.

I samme reguleringsplan inngår nytt badeanlegg for "Gamlingen" da eksisterende anlegg må fjernes som følge av gjennomføringen av veganlegget. Planen skal legge til rette for opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle.

Dersom finansiering av planlagt kulvert ved Mosvatnet ikke er avklart i løpet av 2010, kan det etableres en etappeløsning uten kulvert i vist vegtrasè under kulverten. I byggesaken skal det redegjøres for nødvendig støyskjerming samt justeringer av gang-/sykkel- og turveger som berøres.

§2 Rekkefølgebestemmelser

Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Gangvegen ved Vålandsskogen og endret plassering av fotballbanen på Kiellandmyra skal ferdigstilles senest ett år etter at anlegget er etablert.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i området ved Kiellandmyra der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til Forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Tidsrommet mellom opphør i driften av dagens Gamlingen og klargjøring av tomt for nytt badeanlegg skal gjøres så kort som mulig, maks 6 måneder.

Dersom lekefunksjonen innenfor felt o_PP1 må opphøre mer enn 3 måneder som følge av anleggsarbeidene, skal det opparbeides erstatning for dette på areal anvist av Stavanger kommune.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

Etter åpningen gjennomføres støymåling i de boligene som ligger nærmest tunnelåpningen. Eventuelle ytterliggere støyskjermingstiltak langs veien eller på boligene vurderes etter at målingene er gjennomført.

Bebyggelsesplan for St. Svithuns-parken med plassering av g/s-sti legges frem for kommunalstyret for byutvikling for godkjenning.

Anleggsstøy
For anleggsperioden skal bestemmelser vedrørende bygg- og anleggsstøy i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter gjeldende skriv, overholdes. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives og være etablert før igangsettingstillatelse kan gis.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) :	150 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi):	50 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon og naturmark under anleggsperioden. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442 (2012), er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggeplan/detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55L_{den} på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Dersom tiltak for å sikre innendørs støynivå vil være uheldig ut fra verneverdien av bygningen, kan innendørs støynivå på 35 dBA aksepteres. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 29-4 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsoner
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Innenfor infrastruktursone (H_410) kan det ikke gjøres tiltak uten godkjent søknad til Stavanger kommune.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

§4 Bebyggelse og anlegg

Offentlig eller privat tjenesteyting o_TJ – badeanlegg
Innenfor området skal det tilrettelegges opparbeiding av et godt og funksjonelt badeanlegg tilgjengelig for alle. Eksisterende bygg (Josephinestiftelsen) skal søkes bevart og inngå i anlegget. Til grunn for byggetillatelse skal det leveres detaljregulering for hele området i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- detaljert plassering av nye bygg eventuelt supplert med bevaring av eksisterende bygg for Josephinestiftelsen
- voksenbasseng på 12,5x25 m
- barnebasseng/plaskebasseng på minimum 310 m²
- varmekulper
- andre tilretteleggingstiltak som kan fremme formålet med planen
- terrengbearbeiding av hele planområdet

Det skal også redegjøres for hvor og hvordan parkering, varelevering og servicetilkomst er løst i og utenfor planområdet. Planen skal suppleres med gode illustrasjoner som viser anlegget i sammenheng med både bystrukturen (trehusbyen) og grøntstrukturen.

BRA er på maks 1000 m² innenfor planområdet. Dersom Josephinestiftelsen skal inngå i planen kan arealet økes med 200 m². Areal under terreng skal ikke regnes med. Inntil 50% av ny bebyggelse kan ha høyde på maks kote 46,5 , for øvig skal høyden ikke overskride kote 44,5. Mot vest og nord tillates terrenget hevet til kote 41,5 ved formålsgrensen. Innenfor byggegrensene mot sør skal alle tiltak i eller på grunnen godkjennes av Statens vegvesen.

Avløpsanlegg o_AA
Innenfor felt o_AA kan det settes opp teknisk bygg over sjakt til avløpstunnel under E39.

Energianlegg o_E og bevaring av bebyggelse
Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anleggsinstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen, vist med linje for bygg, kulturminner mm som skal bevares.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett.

Tekniske planer for støyskjerm forbi området regulert til energianlegg og adkomst for spesialtransport til tomten, skal godkjennes av Lyse.

§5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om byggesak. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene på kjørevegene kan endres med inntil 1 meter uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg
Området regulert til o_GS3 skal opparbeides som kjørbar gang- og sykkelveg, og skiltes med innkjøring forbudt for andre enn kjørende til Lyses trafo.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Innenfor felt o_VT1 (annen veggrunn – tekniske anlegg) tillates oppført ventilasjonstårn med tilhørende tekniske installasjoner. Ventilasjonstårnet kan ha en grunnflate på inntil 40 m^2 og høyde på inntil 15 m. I forbindelse med gjennomføringen av veganlegget skal det utføres detaljerte utslippsberegninger for å bestemme omfang av, og behov for tiltakene. Anleggene skal søkes tilpasset omgivelsene. Detaljert utforming av tiltakene skal klarlegges gjennom byggesaksbehandling.

Innenfor felt o_VT2 kan det etableres utrykningsveg. Denne vegen skal ikke kunne benyttes til normal trafikk.

Ved Mosvatnet trafostasjon skal det tilrettelegges for at spesialkjøretøy (til bruk ved skifting av trafoer) skal kunne komme til feltet direkte via overordnet vegnett.

I krysset ved Schancheholen tillates det etablert egen beredskapsveg for utrykningskjøretøyer fra Fridtjof Nansens vei til E39.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget.

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Parkering
De viste parkeringsplassene skal betjene friområdene med tilhørende funksjoner (Gamlingen, Kiellandmyra).

§6 Friområder

Alle friområder (o_FO1 – o_FO5 og o_PP1) som berøres skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig. Planer for etablering og istandsetting av alle friområdene skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendig for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

I område o_FO4 inngår idrettsplass og areal for lek. Dagens ballbane skal reetableres med tilsvarende standard og utstyr som i dag. Eiendommer i Lars Vaages gate som etter flytting får banen nærmere boligen, skal tilbys tett gjerde i nabogrensen.

Innenfor o_PP1 skal det både i anleggsfasen og ved reetableringen, vektlegges å sikre og eventuelt reetablere/supplere den omkransende vegetasjonen. All opparbeiding innenfor området skal tilpasses og ta hensyn til arealets historiske form.

Overvannshåndtering

I område o_AGH kan det tillates etablert overvannsbasseng etter nærmere detaljerte planer. Overvannsbassenget skal tilpasses friområdet og skal utgjøre en samlet del av en parkmessig opparbeidelse av område o_FO3.

§7 Hensynssoner

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anlegs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon. Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

H350 Brann-/eksplosjonsfare

Dersom arealet over tunneltraséen skal bebygges, må tunnelen kles med brannhemmende plater innvendig for å unngå spredning i tilfelle av brann i tunnelen.

§ 8 Bestemmelsesområder

Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

Innenfor bestemmelsesområde #9, #10 og #11 kan det ikke gjøres inngrep i grunnen uten tillatelse fra Statens vegvesen.
Innenfor bestemmelsesområde #9 gjelder i tillegg følgende bestemmelser:

- Kulverten tillates ikke overfylt med mer enn 1 meter masse fra overkant betong.
- Ved en eventuell fremtidig utskiftning av masser over kulverttaket, må dette gjøres seksjonsvis på langs av kulverttaket.
- Bruk av tjenestekjøretøy over kulvert begrenses til aksellaster på 80 kN og 40 kN. (Belastninger for gang- og sykkelvegbruer etter regelverk NS-EN 1991-2:2003).

Område for kommunaltekniske anlegg- spesialområde bevaring

Innenfor viste byggegrenser kan det etableres nødvendige bygg og anlegginstallasjoner for strømforsyningen. Alle tiltak på området skal tilpasses og underordnes den verneverdige trafobygningen.

Tilkomst for spesialtransport av trafoer, skal skje direkte fra overordnet vegnett. For øvrig som vist.

Anleggs- og riggområde

Områder som er kombinert med anleggs- og riggområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet anleggs- og riggområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at anlegget eller del av dette er ferdigstilt, og det deretter er truffet vedtak om opphør av den midlertidige kombinasjon.
Arealene skal tilbakeføres til opprinnelig eller forbedret stand.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK. DAGSONE BUØY

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 29.01.2015	Tilføyd § 3 og 5	pbl § 12-14
Delegert 04.08.2015	Justert § 3 private veger	pbl § 12-14
Delegert 21.05.2025	Tilføyelse i § 4 vedr. I/L2	Pbl § 12-14

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Buøy og Hundvågkrossen.

§2 Rekkefølgebestemmelser
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i industriområdet på Buøy der det er påvist forurenset masse i grunnen, skal det gjennomføres grunnundersøkelser for å avdekke omfanget av det forurensede materialet. I tillegg skal godkjent tiltaksplan i henhold til forurensingsforskriften kap. 2 foreligge.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet

I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) : 150 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi): 50 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon

Det skal iverksettes tiltak for å verne verdifull vegetasjon på de to kollene på øst- og vestsiden av Hundvågveien under anleggsperioden. Vegetasjonen her skal i størst mulig grad bevares. Det skal foretas spesielle tiltak i forbindelse med oppfylling i rotsonen og for vern av verdifull vegetasjon under anleggsperioden. Før anleggstart skal eksisterende vegetasjon registreres og det skal tas stilling til hva som skal bevares. Planer for bevaring/fjerning av vegetasjon skal utarbeides i samarbeid med Stavanger kommune (parksjefen). Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser.

Støyskjermingstiltak

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller

Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer

For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn $55L_{den}$ på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser

Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger

Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone

I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 meter over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve

sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammede trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §5.

Private veger
V1 er regulert som felles privat veg. Denne sikrer atkomst til eiendommene 7/285 og 7/436 inkludert tilstøtende eiendommer gjennom KI2 og FO18.

§4 Byggeområde

Byggeområde bolig – B2
For B2 gjelder følgende: %BYA maks 30% eller maks BYA 180 m2. Utforming og takform skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Maks gesims-/mønehøyde hhv. 5,2 og 7 meter.

Område for industri og lager - I/L1, I/L2 og I/L3
Området skal benyttes til industrivirksomhet. Virksomheter som etter kommunens skjønn kan medføre vesentlige ulemper for tilgrensende boligområder, tillates ikke. Nødvendige kontorbygg og velferdsbygg tilknyttet virksomheten tillates oppført.

Bebyggelsen kan etableres innenfor tillatte byggegrenser og føres opp i maksimal gesimshøyde 8,0 m og maksimal mønehøyde 9,0 m. Bygningenes detaljutforming og plassering skal avklares med kommunen gjennom byggesaksbehandling. Dette gjelder også for lager samt høyde og utforming av gjerder. For I/L2 er utnyttelse og høyder fastsatt på plankartet. Ved søknad om tiltak innenfor fareområdet (stormflo), skal det redegjøres særskilt for høydeplasseringen.

All parkering og av-/pålessing skal skje på egen grunn. For den permanente bebyggelsen skal parkeringsdekningen minst tilsvare det som er fastsatt i parkeringsnormen for Stavanger kommune. Kommunen kan kreve at parkeringsdekning utover dette skaffes ved midlertidige variasjoner i virksomheten.

Område for kontor/industri - K/I2
Arealet kan kun benyttes som tilkomst og lagerområde for eksisterende bebyggelse inntil annet eventuelt blir bestemt i ny reguleringsplan.

§5 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket

omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveger
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre. Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standard fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert.(som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

VT1
Innenfor område VT1 tillates oppført bygg i tilknytning til bomstasjonen.

§6 Friområder

Friområde F 16, F17, F18
Områdene skal settes i stand og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter at veganlegget er ferdig.

Planer for etablering og istandsetting av friområder skal godkjennes av Stavanger kommune (parksjefen). Tiltak som er nødvendige for vedlikehold av støyskjermer, teknisk anlegg og anlegg i grunnen tillates innenfor friområdene.

§7 Kombinerte formål
Midlertidig trafikkområde
Områder som er kombinert med midlertidig trafikkområde kan benyttes til anleggsområde så lenge anleggsarbeidene pågår. Anleggsområdet inkluderer også midlertidige vegomlegginger. Formålet midlertidig trafikkområde opphører som dette når kommunen har fått melding om at

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK, DAGSONE HUNDVÅG NORD

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 06.10.2016	Endret § 4	pbl § 12-14
Delegert 09.11.2018	Korrigert § 2 og tilføyd § 5	pbl § 12-14

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter vegsystem med tilhørende sidearealer på Hundvåg nord.

§2 Rekkefølgebestemmelser
Før anlegget kan tas i bruk skal det være behandlet en egen sak om tiltak som prioriterer kollektivtrafikken og dennes framkommelighet i Stavanger sentrum. Tiltakene må ha som mål å motvirke trafikkvekst og hindre uønsket vridning i retning privatbilisme.

Før iverksetting av tiltak skal det foretas en arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredede kulturminnene, før-reformatoriske bosettingsspor i form av ildsteder, kokegroper, stolpehull m.m. innenfor avgrensede områder på Lunde gnr. 4 og Skeie gnr.5 i Stavanger kommune. Det skal tas kontakt med Rogaland fylkeskommune i god tid før tiltaket gjennomføres, slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

Område F22 skal være merket og fysisk atskilt i anleggsperioden. Dette skal skje i samarbeid med kulturseksjonen i Rogaland fylkeskommune.

Grensen mellom FO21 i planen og hensynssone H730 skal sikres med gjerde før oppstart av anleggsarbeidene.

Beplantning av veganlegg, berørte friområder og midlertidige trafikkareal, skal opparbeides samtidig med veganlegget og være ferdigstilt senest vårsesongen etter at veganlegget er åpnet.

Støyskjermer, voller og eventuelle lokale skjermer og fasadetiltak skal være ferdigstilt før veganlegget åpnes for trafikk.

§3 Fellesbestemmelser

Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder
Miljøoppfølgingsprogram og formingsveileder, begge datert Statens vegevesen april 2008, skal legges til grunn i videre planlegging, gjennomføring og drift av veganlegget.

Universell utforming
Prinsipper for universell utforming skal vektlegges i videre detaljering av veganlegget.

Luftkvalitet
I detaljplanlegging av veganlegget skal det tas utgangspunkt i at nasjonale mål til luftkvalitet skal oppnås i boligområder og friområder der det er tilrettelagt for opphold, lek o.l. De nasjonale mål ble vedtatt av regjeringen i 1998 og omfatter bl.a. krav til følgende grenseverdier:

Nitrogendioksyd NO2 (timeverdi) :	150 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 8 timer per år)
Svevestøv PM10 (døgnverdi):	50 $\mu g/m^3$ (ikke mer enn 7 dager per år)

Estetikk, terreng og vegetasjon
Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig er tilpasset terreng og omgivelser, og beplantning skal være ferdig senest vårsesongen etter ferdigstillelse av veganlegget.

Støyskjermingstiltak
Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, rundskriv T-1442, er lagt til grunn for utarbeiding av reguleringsplanen. Tiltakene i planen er en avveining mellom landskapshensyn og estetikk og målsettingen om redusert støynivå både for bygninger med støyfølsom bruk og friområder. Innen det første året etter åpning skal det ved behov foretas kontrollmåling på 10 % av eiendommene for å vurdere effekten av støyskjermingstiltakene.

Støyskjermer og voller
Støyskjermer og voller skal anlegges som vist i reguleringsplanen. I byggeplanen kan det vurderes om skjermhøyde kan reduseres ved at vollhøyde økes. Detaljert utforming av voller og støyskjermer, herunder materialvalg avklares gjennom byggesaksbehandling.

Fasadetiltak og lokale skjermer
For boligeiendommer, barnehager og andre bygninger med støyfølsom bruk og som på grunn av nytt veganlegg får et utendørs støynivå på mer enn 55Lden på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk, skal gis tilbud om lokal skjerm og/eller fasadetiltak. Tiltakene skal sikre utendørs oppholdsplass med tilfredsstillende støynivå samt innendørs støynivå under 30 dBA. Konkret utforming og utførelse av de lokale støytiltakene avklares etter samråd med den aktuelle grunneier og eventuelt gjennom byggesaksbehandlingen dersom tiltaket er søknadspliktig.

Byggegrenser
Der det ikke er vist byggegrenser på plankartet gjelder reglene i vegloven og i plan- og bygningsloven § 70 om avstand fra veg, annen bygning eller eiendomsgrense.

Gang- og sykkelveger
Eksisterende gang- sykkelforbindelser som berøres av anlegget skal opprettholdes funksjonelt og om mulig forbedres med hensyn til standard og tilgjengelighet.

Frisiktsone
I området mellom frisiktlinje og kjøreveg eller gangveg (frisiktsone) skal det til enhver tid være fri sikt 0,5 m over nivået til de tilstøtende vegene. Kommunen og Statens vegvesen kan kreve sikthindrende vegetasjon og gjenstander fjernet. Høystammete trær, trafikkskilt og lysmaster kan plasseres i frisiktsonen.

Kommunalt ledningsanlegg
Tekniske planer for omlegging av kommunalt vann- og avløpsanlegg skal godkjennes av Stavanger kommune før igangsetting av arbeidene.

Restriksjonssone over tunnel
Innenfor felt som ligger over tunnelens sikringssone gjelder særskilte restriksjoner til arealbruk på terreng i henhold til §4.

§4 Offentlige trafikkområder

Saksbehandling og kontroll i byggesaker
Veganlegg som er detaljert avklart i reguleringsplanen med illustrasjon er unntatt fra saksbehandling og kontroll, jmf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker. Unntaket omfatter ikke vegbruer og betongtunneler, som skal byggemeldes. Det skal ved behandlingen av byggemeldingen legges særlig vekt på estetisk tilpasning til omgivelsene.

Høyder og vertikalkurvatur
Kjørevegene og gang-/sykkelvegene skal ha høyder og vertikalkurvatur som vist i reguleringsplanen. Høydene for kjørevegene kan endres med inntil 1 m uten at det er å regne som avvik fra disse bestemmelsene.

Anleggsveier
Eksisterende veger tillates nyttet til anleggsvirksomhet innen de rammer som fastsettes av vegmyndigheten, herunder betingelser knyttet til midlertidig stenging med videre.

Vegene skal etter anleggsperioden settes i stand i henhold til gjeldende standardkrav fra Stavanger kommune og Statens vegvesen.

Annen veggrunn
I byggeperioden tillates bruk av områder regulert til annen veggrunn som anleggs- og riggområder.

Gangveg
Områder merket GG skal benyttes til offentlig gangareal.

Leskur
Områder merket LS skal benyttes til leskur på bussholdeplass. Arealene skal være offentlig.

Teknisk bygg
Området merket med TB skal benyttes til strømforsyning for Ryfylketunnelen.

Kollektivholdeplass
Områdene merket KHP skal benyttes til areal for offentlig busslomme.

Parkering
Området P2 skal benyttes av driftsarbeidere og andre tilknyttet strømforsyningsbygget til Ryfylketunnelen. Området f_P1 er regulert til felles parkering for beboere i Brosmekroken, og tillates oppført med 6 parkeringsplasser.

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

Etappeløsning
Det tillates at atkomstvegen mellom de 2 rundkjøringene i en første etappe kan bygges ut med 2 felt og at fotgjengere og syklister på G/S15 og G/S 16 krysser i plan.

§5 Hensynssone

Faresone – annen fare H390
Innenfor H390 kan det etableres helikopterlandingsplass og adkomstvei til denne iht. detaljplan godkjent av Parkavdelingen i Stavanger kommune og Riksantikvaren. Landingsplassen skal kun benyttes i nødstilfeller og ved eventuelle øvelser knyttet til Ryfastanlegget. Landingsplassen kan ikke benyttes til ordinær transport eller kommersiell helikoptervirksomhet. Landingsplassen skal gis en nedtonet utforming og skal ligge på terreng.

Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730
Fredet bosetning-/aktivitetsområde, id 94802 ligger innenfor område markert med hensynsone H730 i plankartet. Bosetningsområdet er fredet i medhold av kulturminneloven § 4a. Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

BESTEMMELSER TIL PLAN 2192 FOR E39/RV. 13 STAVANGER – SOLBAKK TUNNELER I STAVANGER KOMMUNE

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 08.12.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§1 Formål
Planen skal legge tilrette for etablering av fastlandsforbindelsen for Ryfylke (Ryfylkeforbindelsen) samt ny E39 gjennom Stavanger (Eiganestunnelen).

Denne delstrekningen omfatter tunnelene i Stavanger kommune.

§2 Offentlige trafikkområder

Veg i tunnel
For veg i tunnel gjelder tunnelvolumet under bakken og omfatter vegtunnelene med tilhørende sikringssoner. Sikringssonen har en utbredelse på 19,0 m i alle retninger fra tunnelprofilet. Med tunnel menes også nisjer og tekniske rom som tilhører veganlegget. Areal over tunnel der sikringssonen er nærmere terreng enn 5 m, og der det derfor må utvises særlig varsomhet, er særskilt markert (som fareområde felt A i kommunens planbase og som skravur på orginal).

Alle type arbeider som medfører risiko for å skade sikringssonen (tiltak etter plan- og bygningsloven § 93, sprengning, peleramming, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre skade på tunnelen eller sikringssonen) kan ikke igangsettes uten tillatelse fra Statens vegvesen.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1446 FOR GRASHOLMEN, FELT B, M.M
Datert 01.06.1993.
Revidert 03.11.1993.
Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 25.04.1994 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1
Tilføyd pkt. 9 i utbyggingsbestemmelsene for Grasholmen felt B iht. byplansjefens vedtak datert 06.12.2016, jf. plan- og bygningsloven §12-14.

Pgf. 1 Fellesbestemmelser.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist på planen.

Pgf. 2 Bebyggelsesplanen.

Før det blir gitt byggetillatelse utarbeides bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens plassering og utforming, etasjetall, takvinkler, møneretning, mønehøyder, gesimshøyder og grunnmurshøyder. Bebyggelsesplanen skal vise internt trafikkopplegg, parkeringsplasser og eventuelle andre fellesanlegg. Terrengbehandling, herunder utfylling i sjøen, skal vises ved eksisterende og nytt terreng. Innhegninger skal vises på bebyggelsesplanen og skal dessuten byggeanmeldes.

Pgf. 3 Utfylling og konstruksjoner i sjøen.

Videre utforming av avgrensing mot sjøen skal godkjennes av kommunalstyret for byutvikling. Utfylling i sjøen kan godkjennes fram til vist områdegrense.

Pgf. 4 Frisiktsoner og parkering.

4.1 De angitte frisiktsoner skal plasseres slik at terrenghøyden blir lavere eller jevnt med tilstøtende veinivå. Sonene må ikke beplantes eller disponeres på en slik måte at planter eller gjenstander hindrer frisikten i en høyde på 0,5 m over vegens nivå.

4.2 Parkering i hht. kommunens vedtekt skal for bebyggelsen tilrettelegges under bakken, eller under bebyggelsen. Styret for byutvikling kan tillate gjesteparkering tilrettelagt utenfor dette.

Pgf. 5 Område for boligformål.

5.1 I feltet tillates bebyggelse for boliger.

5.2 Normal byggehøyde skal være 3 etasjer.

5.3 Maks. utnyttelse skal være TU=65%.

5.4 Bebyggelsen skal harmonere med eksisterende bebyggelse på felt A.

5.5 Styret for byutvikling kan tillate mindre ervervsbygg som bygningsmessig ikke skiller seg ut, og som ved den tilhørende trafikk eller på annen måte ikke medfører sjenanse for boligene.

5.6 Utendørsarealer skal opparbeides samtidig med ferdigstillelse av boligene.

5.7 Før brukstillatelse for boligene gis, skal regulerte felles lekearealer samt kvartalslekeplass være ferdig opparbeidet.

Bebyggelsesplan med tilhørende utbyggingsbestemmelser for planområdet ble vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 03.03.94 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2

Utbyggingsbestemmelsene er gjengitt på side tre.

Plankartet er scannet og tilknyttet planen i VG-innsyn.

Utbyggingsbestemmelser for Grasholmen felt B, Stavanger kommune

1. Bebyggelsen skal oppføres i samsvar med bebyggelsesplan.

2. Bebyggelsplanen viser fire typer boliger, A, B og C. Alle skal oppføres i maksimum tre etasjer. Bebyggelsen skal harmonisere med felt A.

3. Boligene er plassert i fem mindre grupper. Det skal være minimum 8m mellom hver gruppe.

4. Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 65%.

5. Bebyggelsen skal ha saltak med møneretning som vist på planen. Takvinkelen skal være 40%.

6. Største tillatte gesimshøydeskal være 7,55m målt fra boligens grunnmurshøyde. Mønehøyde skal ikke overstige kote 14,59.

7. Parkering skal tilrettelegges under bakken7bebyggelsen, 1 plass pr. leilighet. Gjesteparkering kan tillates utenfor dette, 0,5 plass pr leilighet.

8. For feltet skal etableres en velforening med obligatorisk medlemskap, og med oppgave å ivareta feltets fellesareal og fellesanlegg.

9. Eksisterende balkonger i 2. og 3. etasje på husene i Grasholmkroken 24 – 40 tillates utvidet i bredden iht. vedlegg. Uttrykk og utførelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1169 FOR GRASHOLMEN

Datert 03.03.86

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 22.06.1987 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.

Fellesbestemmelser.

§ 1

Det regulerte området er påplanen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne grensen skal arealanvendelsen være som vist påplanen.

§ 2

Bebyggelsesplaner.

Før det blir gitt byggetillatelse utarbeides bebyggelsesplan for det enkelte felt. Bebyggelsesplanen skal vise bebyggelsens plassering og utforming; etasjetall, takvinkler, møneretning, mønehøyder, gesimshøyder og grunnmurshøyder. Bebyggelsesplanen skal vise internt trafikkopplegg, parkeringsplasser og eventuelle andre fellesanlegg. Terrengbehandling, herunder utfylling i sjøen, skal vises ved eksisterende og nytt terreng. Innhegninger skal vises påbebyggelsesplanen og skal dessuten byggeanmeldes.

§ 3

Utfylling og konstruksjoner i sjøen.

Utfylling i sjøen skal utformes som vist påreguleringsplanen. Eventuell ytterligere utfylling skal forelegges og godkjennes av havnestyret og av bygningsrådet. Det samme gjelder eventuelt andre brygger og moloer enn dem som er vist påplanen.

§ 4

De angitte frisiktsoner skal plasseres slik at terrenghøyden blir lavere eller jevnt med tilstøtende veinivå Sonene måikke beplantes eller disponeres påen slik måte at planter eller gjenstander hindrer frisikten i en høyde på0,5 m over vegens nivå

§ 4a

Parkering i henhold til kommunens vedtekt skal for bebyggelsen tilrettelegges under bakken, eller under bebyggelsen. Bygningsrådet kan tillate gjesteparkering tilrettelagt utenfor dette.

Bestemmelser for de enkelte felt.

§ 5

Felt A - Område for boligbebyggelse.

1. Feltet skal bebygges med boliger i bryggemiljø Bygningsrådet kan tillate mindre ervervsbygg som bygningsmessig ikke skiller seg ut og som ved den tilhørende trafikk eller på annen måte ikke medfører sjenanse for boligene.

2. Maks. byggehøyde skal være tre etasjer.

3. Maks. utnyttingsgrad skal være U=0,8. (Ved utregning av utnyttelsesgrad regnes feltet 10 m ut i sjøen).

4. Takvinkel skal være 38-45°.

5. Det skal avsettes plass til lekearealer som tilfredsstiller kommunens norm.

6. I bebyggelsesplanen skal det avsettes plass til trafo og pumpestasjon for spillvann med offentlig kjøreadkomst.

§ 6

Felt B - Område for blandet formål bolig/erverv.

1. I feltet tillates bebyggelse for boliger. I tillegg kan det innredes lokaler for kontor, forretning, restaurant og annet erverv på inntil 50% av gulvarealet.

2. Normal byggehøyde skal være 3 etasjer. Bygningsrådet kan tillate at deler av bebyggelsen bygges i 4 etasjer.

3. Maks. utnyttingsgrad skal være U =0,8. (Ved utregning av utnyttelsesgrad regnes feltet 10 m ut i sjøen).

§ 7

Felt C - Område for blandet formål erverv/boliger.

1. I feltet tillates bebyggelse for kontor, forretning, restaurant og annet erverv.Bygningsrådet kan også tillate at det innpasses boliger i inntil 50% av gulvarealet.

2. Maks. Byggehøyde skal være 4 etasjer.

3. Maks. Utnyttelsesgrad skal være U=0,8.

4. I feltet skal innpasses pumpestasjon for spillvann og eventuelt trafo. Dette skal vises på bebyggelsesplanen.

§ 8

Felt D - Område for ervervsvirksomhet.

1. I feltet tillates bebyggelse for kontor og forretning.

2. Maks. byggehøyde skal være 4 etasjer.

3. Maks. utnyttingsgrad skal være U=0,8.

§ 9

Felt E - Område for almennyttig formål.

1. Området skal disponeres for båtopplag og som serviceområde for småbåter.

2. I feltet kan tillates bebyggelse, ogsåervervsbebyggelse, som har direkte tilknytning til områdets bruk som serviceområde.

3. Maks. byggehøyde skal være 2 etasjer, og maks. gulvareal 200 m2.

§ 10

Offentlig friområde.

1. All opparbeidelse av friområdene skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

2. Friområdet langs sjøen påøstsiden av holmen skal beplantes som tett barskog.

3. Trafokiosk skal kunne plasseres i friområdet dersom dette ikke virker skjemmende og ellers ikke er til hinder for områdets bruk.

§ 11

Etter at disse bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private avtaler å opprettholde forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

§ 12

Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivgningen og bygningsvedtektene for kommunen.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	08.12.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	51	Bnr:	634	Fnr:	0	Snr:	45
Adresse:	Grasholmkroken 1C						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 05.12.2025 16:21

Eiendom 1103-51/634/0/45

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	12.09.1995	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	51	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	634	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	45	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Grasholmkroken 1C	4077 Hundvåg	Sølyst-Grasholmen	Buøy/Hundvåg	Hundvåg

Forretninger (0)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring

Bygninger (1)

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

Bygningsnr	4770234			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	06.10.1995	Areal, bolig (bruk/brutto)	1423/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	03.06.1996	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	15	Areal, totalt (bruk/brutto)	1423/0	Energikilde	
Etasjer	4	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

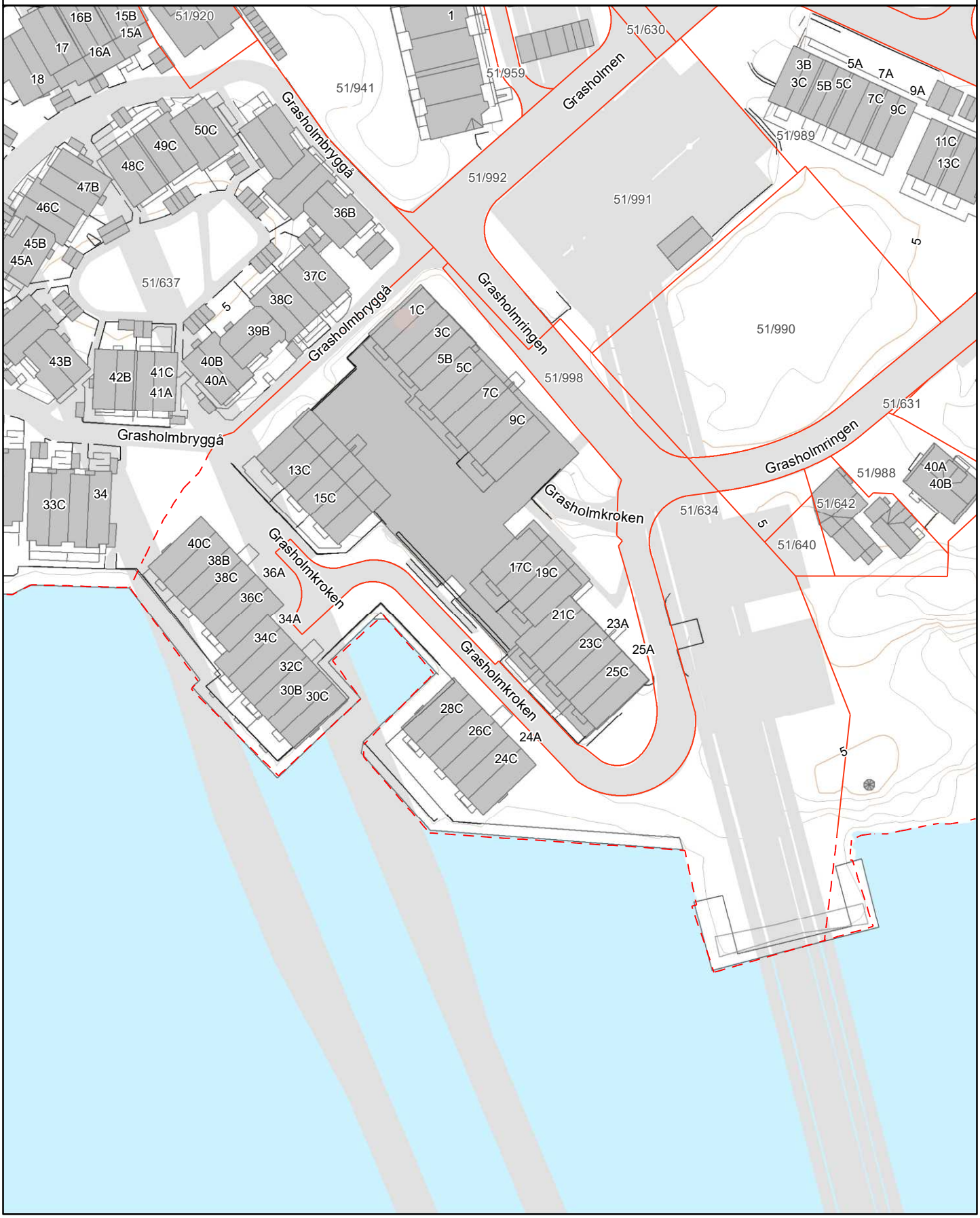
Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	93	3	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	93	4	1	2	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	113	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	82	2	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	102	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	102	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	82	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	102	4	1	2	Kjøkken
H0101		Hovedetasje	96	4	1	2	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	95	4	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	115	4	1	2	Kjøkken

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 51/634/0/45
Dato: 2025-12-05
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
28 AUG. 1995
J.nr. ..... S. ID 1052
Ark.nr. .....

Tinglyst 12.09.1995

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1103	Stavanger	51	634	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
935776228	Einar Von Hirsch A/S	

3. Begjæring

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

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	93	11	B	82	21	B	82	31	B	93	41	B	93	51	B	112
2	B	82	12	B	82	22	B	95	32	B	82	42	B	93	52	B	112
3	B	82	13	B	93	23	B	93	33	B	82	43	B	82	53	B	112
4	B	82	14	B	95	24	B	82	34	B	82	44	B	95	54	B	98
5	B	93	15	B	82	25	B	82	35	B	93	45	B	112	55	B	98
6	B	93	16	B	95	26	B	82	36	B	95	46	B	98	56	B	98
7	B	82	17	B	95	27	B	93	37	B	82	47	B	98	57	B	112
8	B	93	18	B	82	28	B	93	38	B	95	48	B	98	58	B	115
9	B	93	19	B	93	29	B	82	39	B	95	49	B	112	59	B	99
10	B	82	20	B	93	30	B	93	40	B	82	50	B	112	60	B	115

Sum tellere: | = nevner: | Se ark 2

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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)
21/8-95	

For Einar Von Hirsch A/S i følge fulmakt.

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.

Returneres til:

-2-

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
Side 2
28 AUG. 1995 1052
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

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

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1103	Stavanger	51	634	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
935776228	Einar Von Hirsch A/S	

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
61	B	115	11			21			31			41			51		
62	B	99	12			22			32			42			52		
63	B	111	13			23			33			43			53		
64	B	111	14			24			34			44			54		
65	B	99	15			25			35			45			55		
66	B	115	16			26			36			46			56		
67	G	482	17			27			37			47			57		
68	G	1855	18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 8576 = nevner: 8576

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

2337

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:
Gnr. 51/Bnr. 634 snr. 1 t.o.m. 68
Oppmålingssjefen i Stavanger, 31.08.95
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)

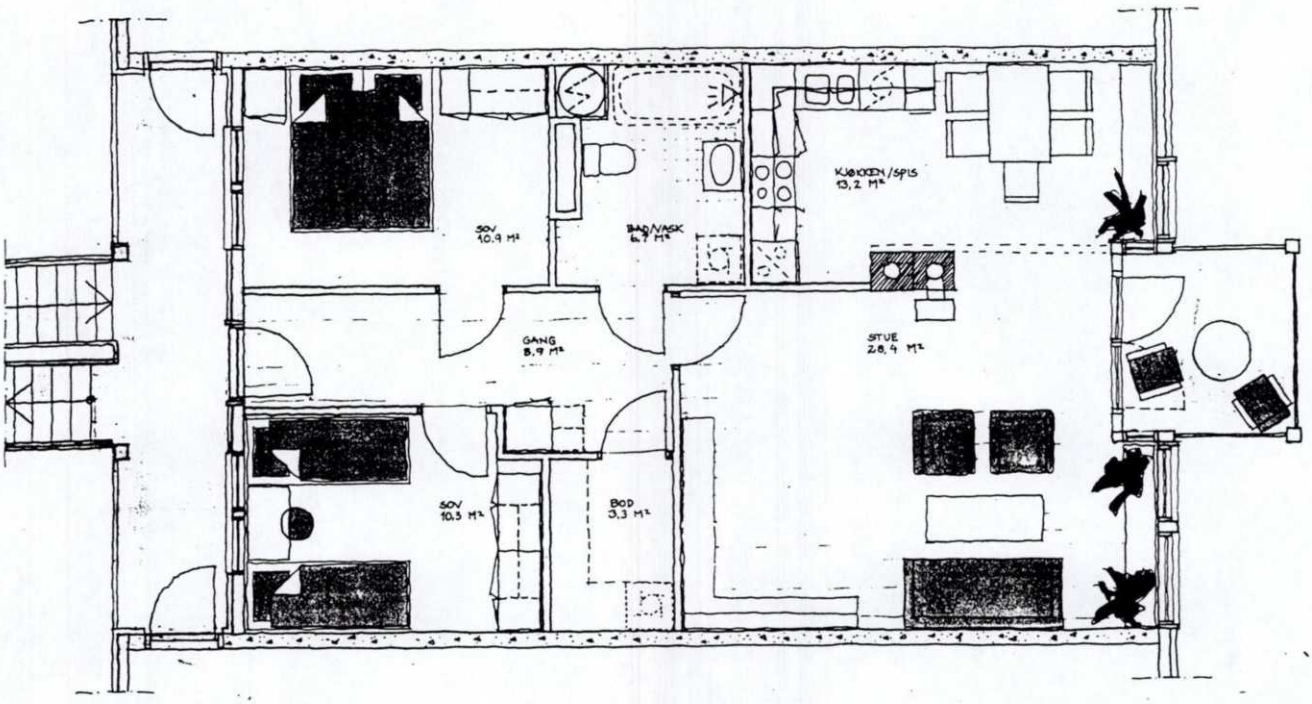
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
21/8-95	

For Einar Von Hirsch A/S i følge fulmakt.

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.



AREAL:
BRA 82,9 M2

Grasholm Havna

AROS A S ARKITEKTER MNAL

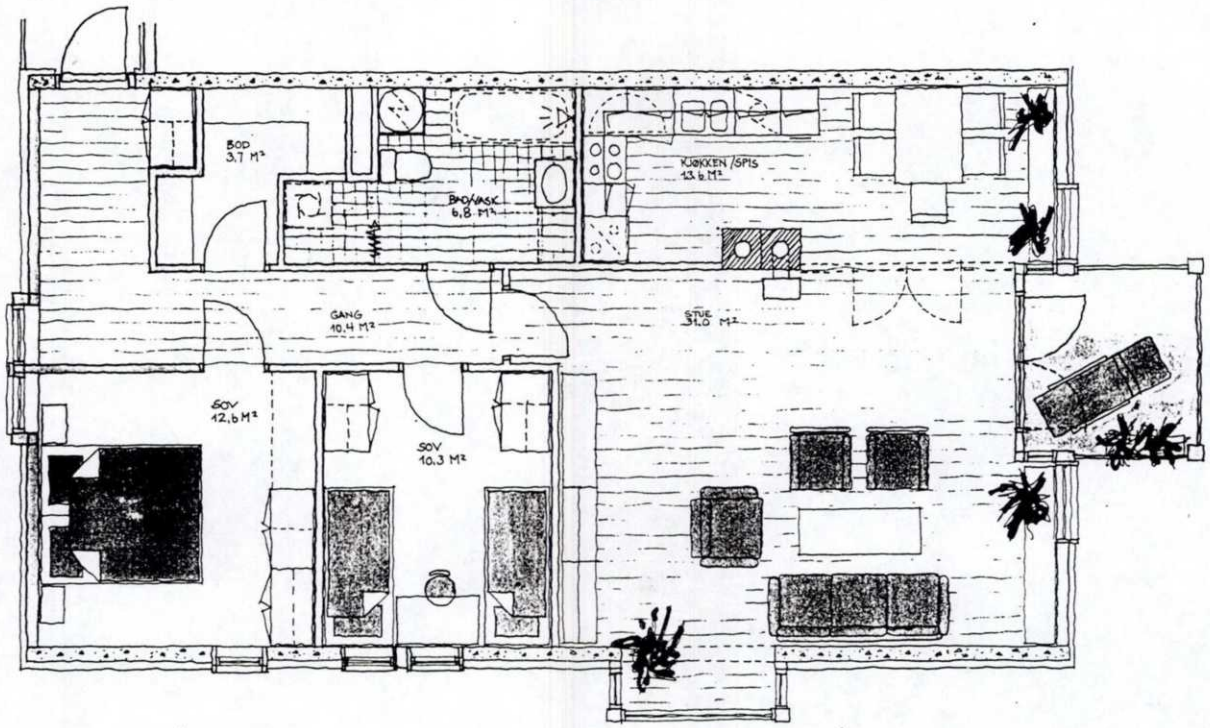
Block Watne

PLAN 2.ETASJE
TYPE A2

HUS NR ~~27~~ 38. Snr. 43

MÅL 1:50	SAKSNR.	TEGN. NR. A-50-02
DATO 15.02.94		

DATO	SIGN.	REVISJON



Grasholm Havna

AREAL:
BRA 95,7 M2

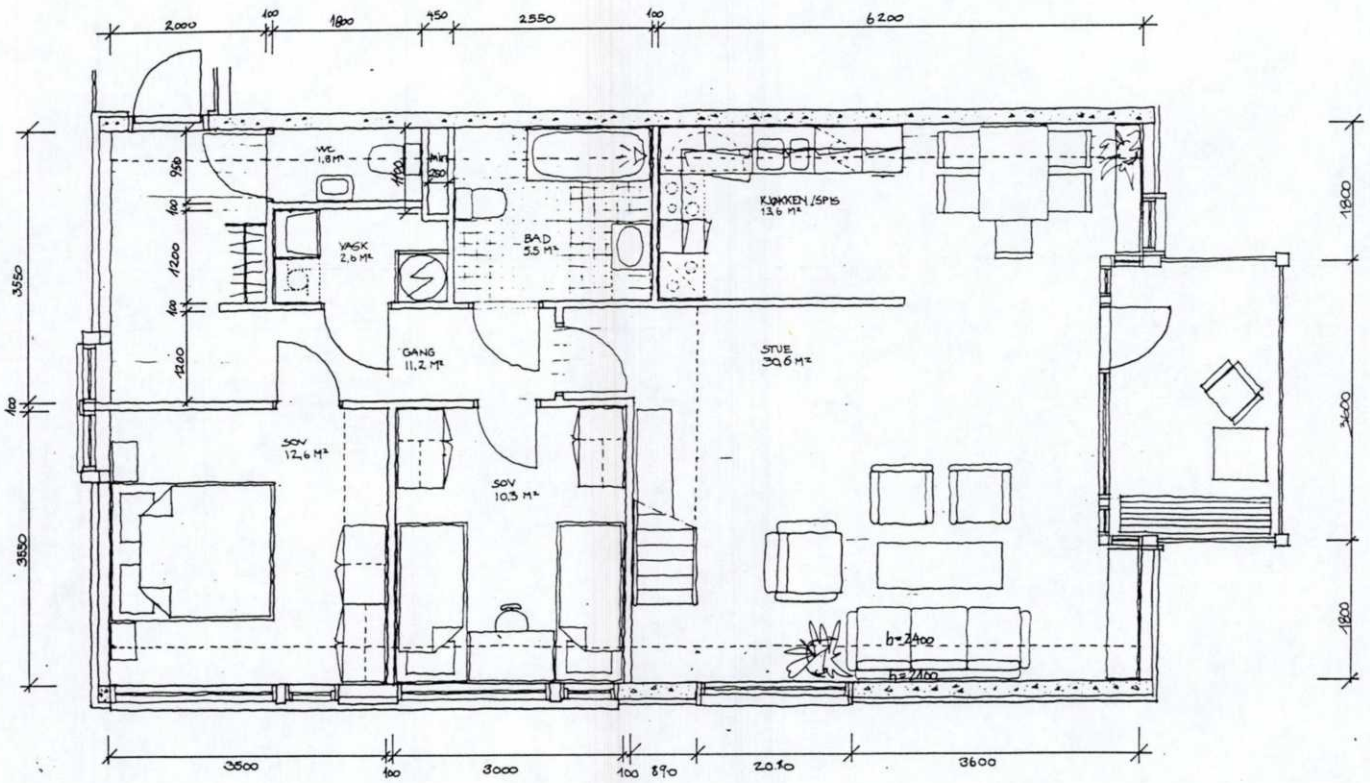
AROS A S ARKITEKTER MNAL

Block Watne

PLAN 2.ETASJE
TYPE B2
HUS NR ~~22~~ 40. Snr. 44

MÅL. 1:50	SAKSNR.	TEGN. NR. A-50-06
DATO. 15.02.94		

DATO	SIGN.	REVISJON



Grasholm Havna

AREAL:

PLAN	93,0 M2
LOFT	19,4 M2
BRA	112,4 M2

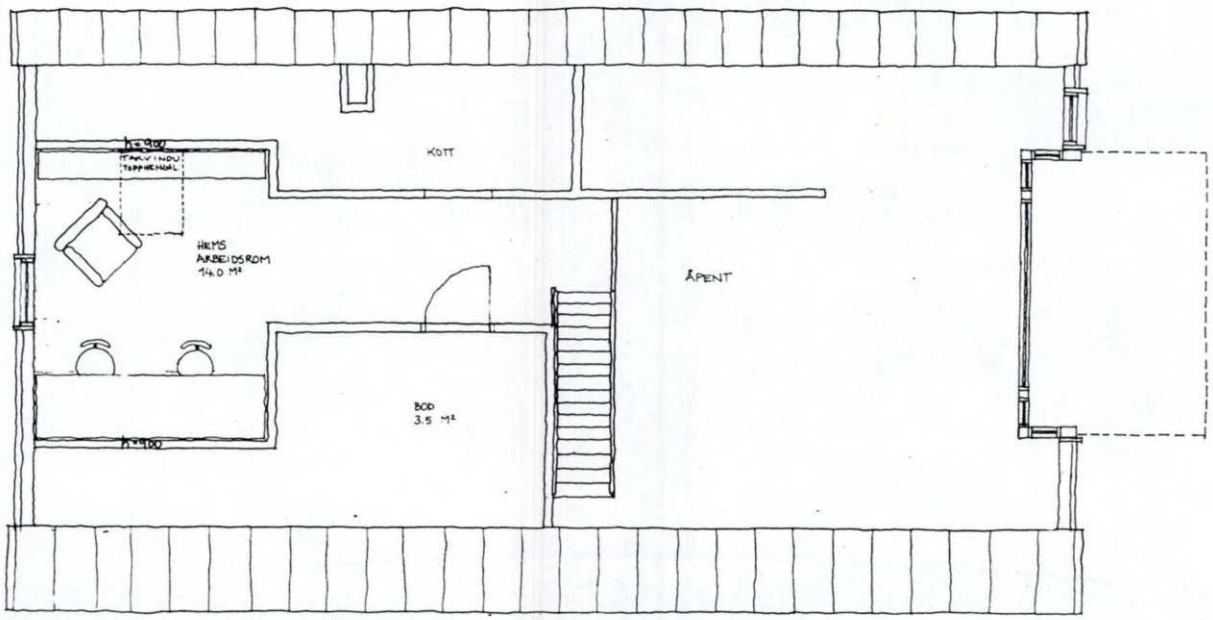
AROS AS ARKITEKTER MNAL

Block Watne

PLAN 3.ETASJE
TYPE B9
HUS NR 1 Snr. 45

	DATO	SIGN.	REVISJON
E	12.01.95	ehm	BAD/VASK
B	14.03.94	AKT	Div.just/Bod
C	03.11.94	OHM	BALKONG+DOR
D	05.01.95	NW	Kor. mål

MÅL.	1:50	SAKSNR.	TEGN. NR.	A-50-15
DATO.	15.02.94			



AREAL:
BRA 19,4 M2

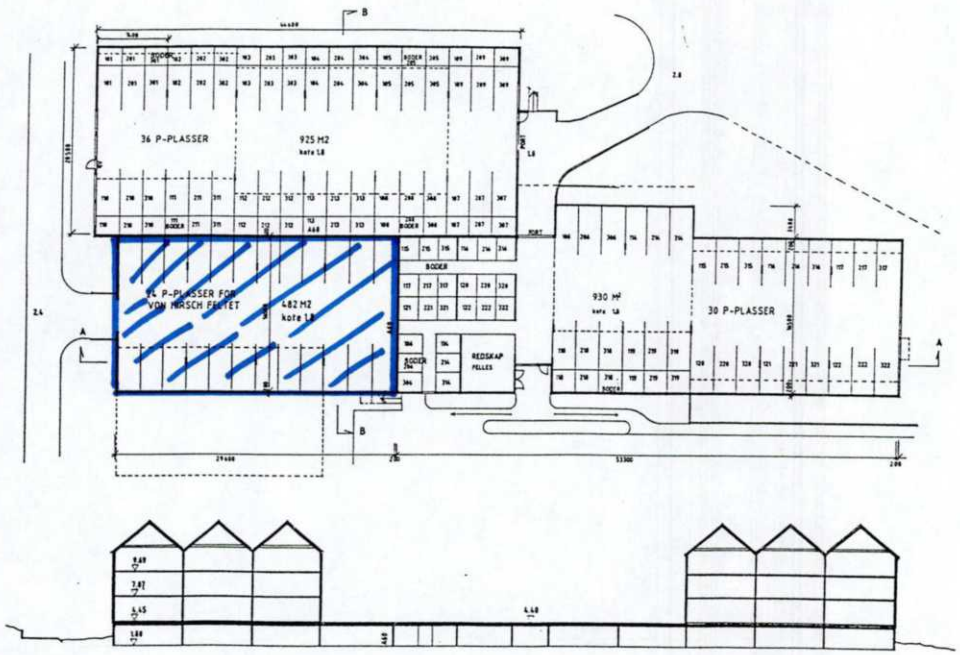
Grasholm Havna

AROS AS ARKITEKTER MNAL — **Block Watne**

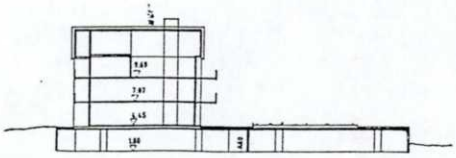
PLAN HEMS
TYPE B9
HUS NR 1 Snr. 45

DATO	SIGN.	REVISJON
A 03.11.94		

MÅL 1:50
DATO 15.02.94
SAKSNR.
TEGN. NR. A-50-16



SNITT A-A



SNITT B-B

Seksjon 67

482 m²

Adresse nr. 9A

B	16.02.94	MET	PÅFØRT LEK MV FOR GARASJEPLASS OG BOD
A	04.05.93	SAK	PLASSERT GARASJER OG HUS 1-5 / INNRETT P. UNDER HUS 9 OG 10
REV.	DATO	SIGN.	KOMMENTAR

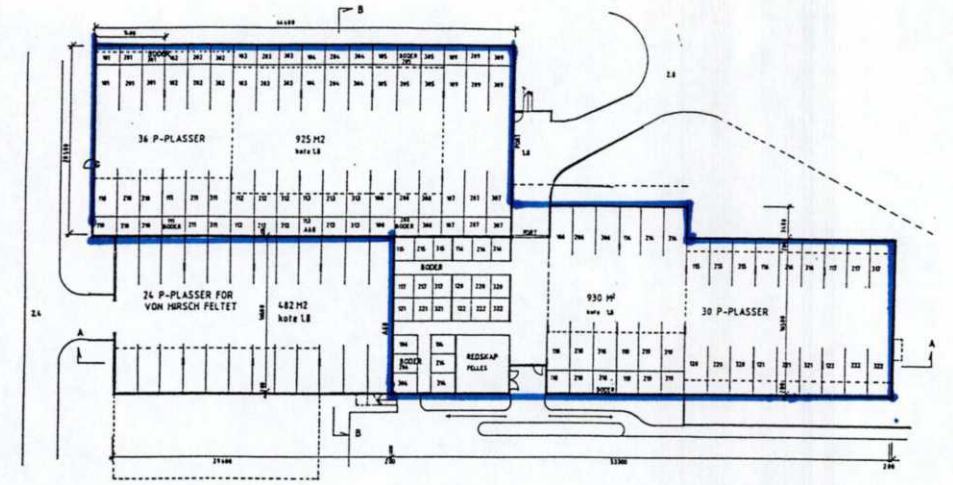
AROS ARKITEKTER MNAL

POSTBOKS 715, 4002 STAVANGER
LANGGATEN 18 TELEFON (004) 56 56 00

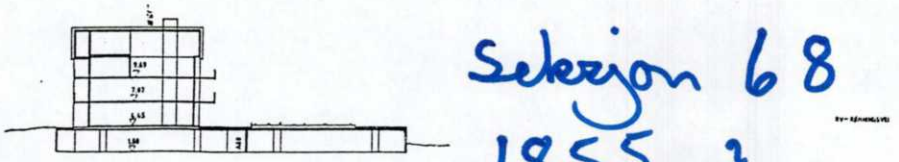
GRASHOLMEN FELT B
PARKERINGSKJELLER
PLAN - SNITT

Snr. 67

MÅL	1:200	TEGN. NR.	A-00-01
DATO	22.12.93		B



SNITT A-A



SNITT B-B

Adresse nr. 9A

Seksjon 68

1855 m²

3	16.12.93	HKT	PÅFØRT LYS- OG FOR SANITÆRINSTALLASJON
2	10.12.93	HKT	PLASSERT LØFTER OG HEISSCHACHT FLYTTET
1	30.11.93	HKT	KOMMENTARER

AROS A/S ARKITEKTER MNAL

GRASHOLMEN FELT B
PARKERINGSKJELLER
PLAN - SNITT

Snr. 68

1:200		A-00-01	B
22.12.93			









MELØPSRØR

C	28.02.94	AHT	JUSTERT REKKVERK - VEST MELØPSRØR OG UTEDØRER, TYSNING
B	18.02.94	HB	ENDRET TRAPP, BALKONG, TAKDYKK + VINDUSJ IC, GAVLVEGG
A	12.01.94	AT	ENDRET VINDU I GAVEL (1 STK.)
REV.	DATO	SIGN.	KOMMENTAR

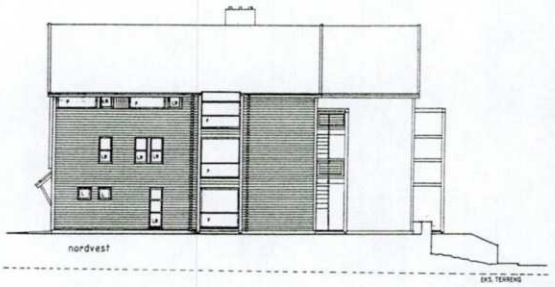
AROS A/S ARKITEKTER MNAL

GRASHOLMEN FELT B
FASADER
HUS NR 1-5

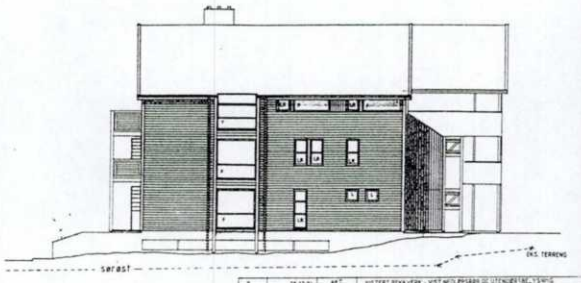
UTBYGGER:
Block Watne

MÅL	1:100	REVISJON	TEGN. NR.
DATO	22.12.93		A-00-20









HEISLØPSAKSE

BELYSNING

FJERNSTYRING
LYSARMATUR MED
LAVLUMENUTSTRÅLING
ARMATURLYS

REV	DATO	SIGN	KORREKSJON
B	28.10.94	AFT	JUSTERT REKKEVERK - VEST HEISLØPSAKSE OG UTENDØRS BELYSNING
A	28.07.94	MB	ENDRET TRAPP, BALKONG SAV, VEGG, TAKOVERB. + DIVERSE

AROS A/S ARKITEKTER MNAL

POSTBOKS 745 KRISTIANSAND 4601 SANDNES
LANGGATEN 19 TELEFON (04) 68 50 00

GRASHOLMEN FELT B
FASADER
HUS NR 9-13

UTBYGGER:
Block Watne

MÅL 1:100	SAKSNR	TEGN NR A-00-22	PROSJEKT 5
DATO 22.12.93			

SAKSBEH
TEGN AV
KONTROLLERT









HELIPSAER
BELYSNING

B	28.04.	AKT	JUSTERT REKKVERK I VEST, HELIPSAER OG UTENDØRSBELYSNING
A	08.04.	MB	ENDRET "BRUK" BALKONG GAVLVEGG, TAKSTEIN OG VINDUER
REV.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

AROS A/S ARKITEKTER MNAL

POSTBOKS 741 KRISTIEN, 4001 STAVANGER
LANGGATEN 18 TELEFON (04) 56 56 00

GRASHOLMEN FELT B
FASADER
HUS NR 14-16

UTBYGGER
Block Watne

MÅL	1:100	LANGSUM	TEGN. NR. A-00-23
DATO	22.12.93		

[redacted]

TINGLYST
1 DES 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 19997

RETT KOPI

AVTALE

mellom

BOLIGSAMEIET GRASHOLMBRYGGÅ

og

BOLIGSAMEIET GRASHOLMHAVNA

Det er i dag inngått slik avtale;

1. Partene er enig om at grensen mellom eiendommene gnr. 51 bnr. 637 og gnr. 51 bnr. 634 skal være som vist på vedlagte kartskisse.

2. Partene er enig å begjære grensejustering i tråd med pkt. 1.

3. Partene vedlikeholder sin del av eiendommen. Det skal ikke settes opp gjerde i grenselinjen.

4. Sameiet Grasholmbryggå har rett til å ha liggende utrigger for østlige båtplass, tilhørende sameiet Grasholmbryggå, hvor festepunkt for utriggeren nærmest sameiet Grasholmhavna ikke kan festes nærmere enn 150 cm fra grensepunktet på bryggekant der dette går ut i sjøen. Lengden på utriggeren kan være 1020 cm.

5. Sameiet Grasholmhavna har rett til å ha utrigger for vestlig båtplass, tilhørende sameiet Grasholmhavna, hvor festepunkt for utriggeren nærmest sameiet Grasholmbryggå ikke kan festes nærmere enn 735 cm fra grensepunktet på bryggekanten der dette går ut i sjøen. Lengden på utriggeren kan være 720 cm.

6. Området mellom utriggerne nevnt under pkt. 4.og pkt. 5. ovenfor skal ikke disponeres av noen av sameiene som permanent båtplass, men være tilgjengelig som badeplass.

7. Den oppståtte tvisten om eiendomsgrense og plassering av utrigger er løst ved undertegning av denne avtalen.

8. Denne avtalen skal tinglyses som heftelse på begge eiendommer.

Stavanger, den 15. mars 2005

For BS Grasholmbryggå

Mia Mackay

Per Jøssang

For BS GrasholmHavna

Frank-Arild Mehus
Styreleder

Ivar Hognestad

Doknr: 19997 Tinglyst: 01.12.2005 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Avtale mellom Boligsameiet Grasholmbryggå og Boligsameiet Grasholmhavna

Linda Sørbø

Tordis Watland
Tordis Watland

Erik Fossåsskaret
Erik Fossåsskaret

Bjørn Munthe
Bjørn Munthe

Jarle Unhjem
Jarle Unhjem

Johan Haave
Johan Haave

OK. ijlg. HOE

RETT KOPI

[redacted]

4. Valg

Valget ble ledet av valgkomiteens formann, Bernt Ellingsen. Valgkomiteens forslag til 3 styremedlemmene som skulle erstattes var som følger:

Per Jøssang	Grasholmbryggå 39 B
Mia Mackay	Grasholmbryggå 43 B
Erik Rossåsskaret	Grasholmbryggå 38 B

Det nye styret fikk mandat til å konstituere seg og velge formann med enstemmig vedtak.

Valgkommite 2006

Styrets forslag til valgkomite 2006 ble ennstemmig vedtatt:

Geir Ilsaas, formann
Bernt Ellingsen
Christian Bull Eriksson

Styret i BS Grasholmbryggå i perioden 2005/2006 er således som følger:

Mia Mackay	**valgt 2005 for 2 år**
Linda Sørbø	**valgt 2004 for 2 år**
Per Jøssang	**valgt 2005 for 2 år**
Erik Fossåsskaret	**valgt 2005 for 2 år**
Jarle Unheim	**valgt 2004 for 2 år**

Eventuelt

Med referanse til de siste dager snøvær ble styret ble bedt om å vurdere om utsatte steder kunne sikres mot takras

Møte ble hevet kl 2025.

Linda Sørbø
Referent

Rett protokoll bekreftes;

Bernt Ellingsen

Christian Bull Eriksson

Innsender (returadresse):

SR-EIENDOM A/S

REGISTRERT
11 SEPT. 1995
BYFOGDEMBETET I STAVANGER
DAGBOKNR. 12811

Pantobligasjon
Fast eiendom

Registreres i grunnboken

Skyldner [1]

Navn:	Fødselsnr. (11 siffer) / foretaksnr. (7 siffer)
Einar Von Hirsch A/S	935776228

erkjenner å skylde

Beløp	Beløp med bokstaver
30.000,-	TRETTITUSEN 00/00

Panthaver

Navn:
Sameiet Grasholm-Havna

Til sikkerhet for betaling av kapitalen med renter, omkostninger m.m. pantsettes: [2]

Kommune-nr.	Kommunens navn	G.nr.	B.nr.	Feste nr.	Seksjons-nr.	Evt. ideell andel
1103	Stavanger	51	634			

Avtalt prioritet [3]

Panteretten har prioritet etter de til enhver tid påhvilende pengeheftelser.

Obligasjonen har opptrinnsrett.

Betalingsbetingelser

Kapitalen (beløpet) tilbakebetales

Doknr. 12811 Tinglyst 11.09.1995 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kapitalen forrentes fra ..... med ..... % pr. år.

Renter betales ☐ forskuddsvis ☐ etterskuddsvis - og betales hver: ..... og .....

første gang den .....

Av renter, avdrag eller kapital som er forfalt, betales renter med ..... % pr. år over den ordinære rente.

Foruten gjennom tvangsauksjon og tvangsbruk kan gjelden inndrives hos meg/oss personlig uten søksmål og dom, jfr. tvangsloven § 3 nr. 6.

Noter:

1) **Skyldnerens identifikasjon.**
Det skal oppgis fødselsnummer med 11 siffer, alternativt løsøreregisterets foretaksnummer (7 siffer). For enkeltmannsforetak skal den personlig ansvarliges fødselsnummer oppgis.

2) ***Eiendommens benevnelse.***
Kommunenummeret vil kunne oppgis av tinglysingskontoret. Eventuelt underlestenummer (ufor) kan angis i felt for seksjonsnummer (snr).

Dersom pantsettelsen bare gjelder del av eiendommen skal vedkommende sameiebrøk (ideell andel) oppgis.

3) **Avtalt prioritet.**
Det skal bare anføres prioritet i obligasjoner som tinglyses samme dag, eller hvor det skal avtales dårligere prioritet enn det som følger av tinglysingstidspunktet i forhold til andre obligasjoner som skal tinglyses senere.

Vær nøyaktig ved angivelse av andre obligasjoner (kreditors navn og beløp).

Vi samtykker herved i tinglysning av nærværende dokument
SR-EIENDOM A/S
11-9-95

Copyright Spaw — Blue 02/2010 05:00
Blue by Kartverkets Servicekontor

Underskrifter og bekreftelser

Erklæring om sivilstand 4)

☐ Jeg er ugift ☐ Vi er gift med hverandre, og begge undertegner som skyldnere. ☒ Jeg er gift, men pantsettelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges erversvirke knyttet til eiendommen(e).

Sted, dato

Skyldneren(e)s underskrift(er) 5) | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Asgaut Fiskå
Advokat

Jeg/Vi bekrefter at skyldneren(e) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

AVOUN SJURSEIKE

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

SR. OARK, 4001 STAVANGER

2.vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

MARIE BRUNES

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

SR-Eiendom AS

Som skyldnerens ektefelle samtykker jeg i at eiendommen(e)/festeretten og bygninger m.m. pantsettes i sin helhet.

Dato | **Ektefellens** underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/Vi bekrefter at ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift i mitt/vårt nærvær. Jeg/Vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1.vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

2.vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse (med maskin eller blokkbokstaver)

Noter:

4) Erklæring om sivilstand.
Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte, og samtykkepåtegning er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere til boligen/erververseiendommen. Samtykkepåtegning vil også være nødvendig dersom de gjør uttrykkelig oppmerksom på at de eier eiendommen sammen.

Dersom ingen av de tre alternativene er krysset av, og skyldneren er en fysisk person, **må** en ha samtykke fra skyldnerens ektefelle.

5) Annen hjemmelshaver enn skyldner.
Dersom skyldneren ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne pantsettelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/12810/102
Uthentet 2024-08-30 09:26

Doknr: 12810 Tinglyst: 11.09.1995 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

REGISTRERT
11 SEPT 1995
DAGBOKNR. 12810

ERKLÆRING.

Topp kjellergolv tillates plasert på kote + 2,5, og topp garasjegolv tillates plasert på kote + 1,8, under forutsetning av at det ikke vil bli montert sluk eller andre sanitærinstallasjoner i/eller i tilknytning til parkeringsanlegget.

Stavanger kommune er uten ansvar for oversvømmelse fra sanitærutstyr anbragt lavere enn kote + 3,00. (Jfr. dispensasjon gitt fra sanitærreglementet, gitt av komm. avd. tekniske driftstjenestyer, datert 05.11.93).

Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold på alle private anlegg.

KOMMUNENS OG STAVANGER ENERGIS RETTIGHETER OG PLIKTER.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge å ha liggende gate- eller veiskråning i henhold til normer for kommunaltekniske anlegg inn på tomtegrunn der dette er nødvendig. Herunder forbeholder komunen seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende offentlig vann, avløpsledninger og elektriske ledninger over eiendommen samt å føre tilsyn med slike ledninger. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisninger på eiendommen.

Hvor Stavanger Energi har liggende 50 kV kabler har de varig rett til å ha kablene liggende og til å foreta reprasjoner. Terrenghøyden over kablene må ikke endres ved fylling eller fjerning av massene. Trær og andre vekster som kan påkjenne kablene ved rotvelt eller annet press, må ikke plantes eller få gro opp i kabeltrase. Tilsyn med dette påhviler Stavanger Energi.

Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/ kabler tilhørende Stavanger Energi på arealet, har energiverket rett til å disse i drift inn til ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger Energi har også rett til vederlagsfritt å annbringe kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på eiendommen samt å reparere og føre tilsyn med disse anleggsdelene.

Stavanger Energi forbeholder seg rett til vederlagsfritt å plassere trafokiosk med godkjent atkomst innenfor feltet (tomten), samt å føre tilsyn og vedlikehold med denne. Plassering av trafokiosk skal avtales med utbygger og godkjennes av energiverket/kommunale/myndigheter. Grunn for trafokiosk skal stilles vederlagsfritt til disposisjon for energiverket.

Foretar kommunen eller Stavanger Energi arbeider som nevnt i 1.-5. ledd, plikter de uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Stavanger. 11.09.95

For Einar Von Hirsch A/S i Følge fulmakt.

Asgaut Fiskå

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:
Grasholmkroken 1C, 4077 Hundvåg
Gnr. 51, Bnr. 634, Snr. 45, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301251018

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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