# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Reidar Berges gate 10C

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

# Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Reidar Berges gate 10 C, 4013
STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 574, snr. 20

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²**



**Befaringsdato:** 24.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3147 **Eiendomsverdi ref nr:** FR1768

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

ROGATAKST NITO

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

# Rogatakst AS

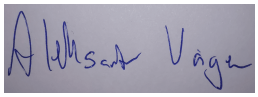
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

**Rapportansvarlig**



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Endeleilighet i 1. etasje, oppført i 1900 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av lødd stein, tegl og betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak, og av trekonstruksjon.
Enheten disponerer også en utvendig bod.

Tomten er felleseid, men denne enhetens uteområde er opparbeidet med platting. Resten er gangstier og parkering, samt blokk/bolig.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

## Leilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1980-1990-tallet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, av eldre dato.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning. Det er montert vannstokk rundt boligen.

Boligen har 2 vinduer fra 2022, med 2-lags glass. Disse er montert i 2023.
Det er også 2 vinduer fra 2026, med 3-lags glass.
Vinduene er av tre.
Boligen har 3 vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av eldre dato.

Boligen har en hoveddør av tre, av noe eldre dato.

Det er en platting på baksiden av boligen, på 12m2.
Plattingen har steinheller som gulv.

Det er en utvendig betongtrapp på siden av boligen.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminat og parkett på gulvene.
Leiligheten har veggplater med og uten tapet, samt plater med panelmønster. I taket er det takess og panel.

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Det er malte, glatte og profilerte innerdører.

VÅTROM Gå til side

Badet er sannsynligvis fra 2005, ved etablering av leiligheten.

Badet har baderomsplater på veggene ved dusjkabinettet, samt veggplater på resterende vegger.
Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.

Det er et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.
Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2005, og er fra IKEA.
Det er hvite, profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og takess i taket.
Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 2005.
Hovedstoppekranen er plassert i etasjen under, hos naboen.

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, fra 2005.

Boligen har ventilering via veggventiler.

Boligen har en bereder på 200 liter.
Denne er fra 2018, og er plassert hos naboen.

Boligen har elektrisk anlegg fra 2005.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2005, for nyinstallasjon for leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har en grunnmur av lødd stein, tegl og betong, fra 1900 og av nyere dato.

Det er en støttemur av betong mot baksiden, opp mot terrenget.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

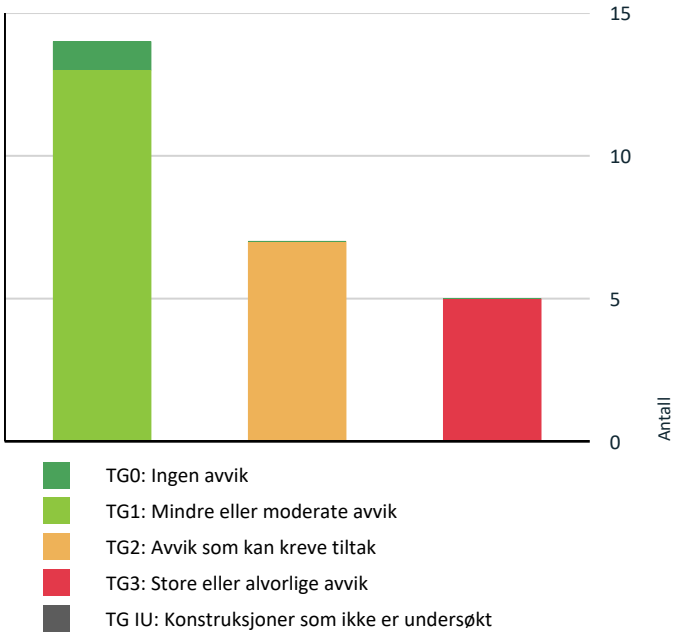
## Lovlighet Gå til side

**Leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

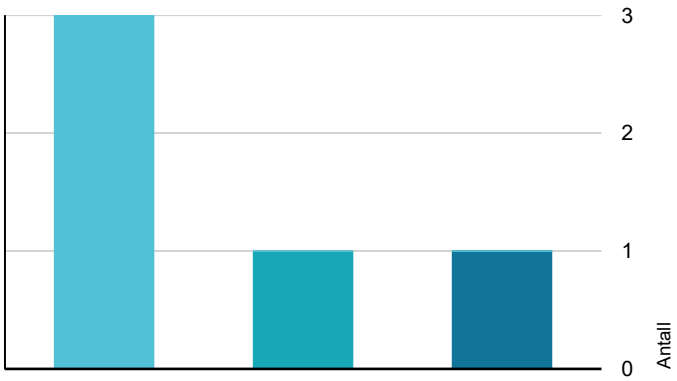
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

| | |
|---|---|
| Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. | Gå til side |
| Det mangler håndløper i trappen iht. krav. | |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1900

**Standard**
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

**Vedlikehold**
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 1980-1990-tallet.
Lekter, strø og undertak er også fra samme årstall.

**Vurdering av avvik:**

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Undertak (oljeimpregnert trefiberplater) er eldre enn 13 år.

**Konsekvens/tiltak**

- Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

**Beskrivelse**

Boligen har nedløp, takrenner og beslag av plast, av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Det er noe overgrodd i takrennene.
- Flere nedløp ledes ut på grunnen.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

**Konsekvens/tiltak**

- Normal rens av takrenner må påregnes.
- Det anbefales at det etableres et drensrør rundt boligen, som nedløpene kan kobles til. Dette for å hindre fukttrykk mot boligen og isdannelse om vinteren.
- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.
- Det må monteres snøfangere iht. dagens krav.

# Tilstandsrapport





## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av åser, fra byggeår.
Konstruksjonen er ikke undersøkt innvendig grunnet manglende tilgang, og anbefales undersøkt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er sig i taket, sett fra bakkenivå. Dette er normalt gitt boligens alder.

**Konsekvens/tiltak**
• Taket kan rettes av i forbindelse med bytting av taktekking.

## TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Boligens yttervegger er bygget opp av laft, fra byggeår.
Utvendig fasade består av liggende kledning. Det er montert vannstokk rundt boligen.
Det er registrert lufting og musebånd, sjekket tilfeldige steder.

## TG 0 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Boligen har 2 vinduer fra 2022, med 2-lags glass. Disse er montert i 2023.
Det er også 2 vinduer fra 2026, med 3-lags glass.
Vinduene er av tre.

## TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

**Beskrivelse**

Boligen har 3 vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.
• Soveromsvinduet er punktert.
• Det er råte i det ene stuevinduet og i soveromsvinduet.

**Konsekvens/tiltak**
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
• Se punkt om råte i vinduet. Vinduet anbefales byttet.
• Vinduene anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 3 Ytterdører

**Beskrivelse**

Boligen har en hoveddør av tre, av noe eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

• Det er råte nederst i karmen.

**Konsekvens/tiltak**

• Døren anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen over tid.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

**Beskrivelse**

Det er en platting på baksiden av boligen, på 12m2.
Plattingen har steinheller som gulv.

## Utvendige trapper

**Beskrivelse**

Det er en utvendig betongtrapp på siden av boligen.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper i trappen iht. krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.

# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Boligen har laminat og parkett på gulvene.

### TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Leiligheten har veggplater med og uten tapet, samt plater med panelmønster. I taket er det takess og panel.

### TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Leiligheten har etasjeskiller av tre, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
3,3 cm. Det er målt på gangen og stuen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

**Konsekvens/tiltak**
• Skjevhetene i gulvene kan utbedres lokalt ved behov eller ønske. Dette anbefales utført i forbindelse med bytte av gulv eller renovering, da dette ikke er kostnadseffektivt å utføre uten oppgradering av overflater i boligen. Gulv uten skjevheter vil kunne gi økt bokvalitet.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Det er malte, glatte og profilerte innerdører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

**Beskrivelse**

Badet er sannsynligvis fra 2005, ved etablering av leiligheten.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Badet har baderomsplater på veggene ved dusjkabinettet, samt veggplater på resterende vegger.

**Vurdering av avvik:**

- Det er benyttet veggplater som ikke er fuktbestandige i våtsonen til dusjen.
- Det er eldre skruehull i våtsonen til dusjen.
- Baderomsplatene er ikke fagmessig utført, disse mangler metallist og fugemasse nederst. Ved dusjing direkte på vegg/vannsøl, vil disse ta til seg fukt over tid.

**Konsekvens/tiltak**

- Se punkt om baderomsplatene. Platene må byttes ut slik at de dekker våtsonen for å hindre følgeskader ved vannsprut og vannsøl.
- Skruehullene bør sjekkes jevnlig for fugemasse, at denne er intakt, da hullene er brudd på membranen. Dersom det mangler fugemasse i hullene, kan det oppstå følgeskader.
- For å lukke avviket, må platene på badet demonteres, og nye plater monteres. Dette vil sørge for at platene tåler vannsprut og fuktbelastning.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Badet har flis på gulvet, samt varmekabler.
Varmekablene er avslått på befaringsdagen.
Dørterskelen er 3 cm over flis.

**Vurdering av avvik:**

- Badet har 1 cm motfall fra sluket ved dusjonen og mot vaskemaskinen.

**Konsekvens/tiltak**

- For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Badet har smøremembran som membran. På veggene er det baderomsplater.
Det er et plastsluk i gulvet i dusjsonen.
Sluket har synlig mansjett klemt via klemring.

**Vurdering av avvik:**

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det mangler membran på del av vegg som er i våtsonen til dusjen, men som kun har veggplater.

**Konsekvens/tiltak**

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• For å lukke avviket må det etableres membran i hele våtsonen til dusjen. Dette vil gjøre at våtsonen er sikret mot vannsprut og følgeskader. Estimatet baserer seg på etablering av baderomsplater i del av våtsonen som mangler korrekt membran.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Badet har et frittstående toalett, vegghengt baderomsmøbel med vask, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Badet har en elektrisk vifte i veggen samt en luftespalte i døren.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsonen.

**Vurdering av avvik:**

• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist avvik i våtsonen. Se punkt om baderomsplatene.

**Konsekvens/tiltak**

• Se punkt om baderomsplatene. Når disse byttes, anbefales det at fuktnivået i veggen kontrolleres og dokumenteres.

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet er fra 2005, og er fra IKEA.
Det er hvite, profilerte  fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrert komfyr og koketopp, samt frittstående oppvaskmaskin.
Det er parkett på gulvet, malte plater på veggene og takess i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 3 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra 2005.
Hovedstoppekranen er plassert i etasjen under, hos naboen.

**Vurdering av avvik:**
• Stoppekran er ikke tilgjengelig, da den er hos naboen.

**Konsekvens/tiltak**
• Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig. Dette kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig. Det anbefales at det etableres en mulighet for å stenge vannet i boligen uten å måtte gå til naboen. Estimatet baserer seg på dette.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Boligen har innvendige avløpsrør av plast, fra 2005.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har ventilering via veggventiler.

### TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Boligen har en bereder på 200 liter.
Denne er fra 2018, og er plassert hos naboen.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Boligen har elektrisk anlegg fra 2005.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2005, for nyinstallasjon for leiligheten.



## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Boligen har en grunnmur av lødd stein, tegl og betong, fra 1900 og av nyere dato.

**Vurdering av avvik:**

• Grunnmuren har sprekkdannelser, rett ved den utvendige trappen.

**Konsekvens/tiltak**

• Riss i grunnmuren bør pusses, slik at eventuell utvikling kan sjekkes.
Dersom det er videre utvikling i riss, må nærmere undersøkelser/videre tiltak utføres.



### TG 1 Forstøtningsmurer

**Beskrivelse**

Det er en støttemur av betong mot baksiden, opp mot terrenget.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler håndløper i trappen iht. krav.

**Konsekvens/tiltak**

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det må monteres snøfangere iht. dagens krav.

• Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet, samt for å tilfredsstille krav fra byggeår.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

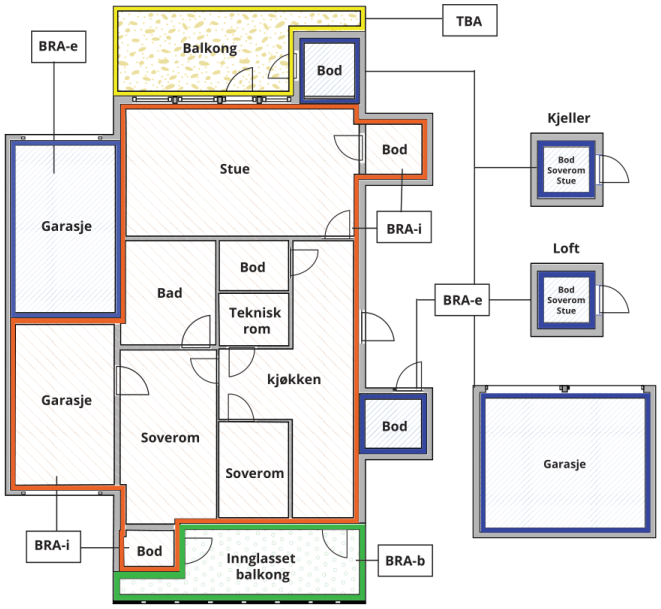
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. etasje | 60 | 3 | | 63 | 12 |
| **SUM** | **60** | **3** | | | **12** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | Gang, bad/vaskerom, soverom, stue/kjøkken, soverom 2 | Bod | |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.9.2026 | Aleksander Vågen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 52 | 574 | | 20 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Reidar Berges gate 10 C

**Hjemmelshaver**
Flataker Andres Alme

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Tilkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet off. vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet off. avløpsnett

**Om tomten**

Tomten er felleseid, men denne enhetens uteområde er opparbeidet med platting. Resten er gangstier og parkering, samt blokk/bolig.

**Tinglyste/andre forhold**

Det foreligger flere bestemmelser på tomten, blant annet om parkering og bebyggelse.
Det foreligger en sameiebrøk på 45/960. Ellers ingenting å bemerke.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 25.09.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.09.2026 | |
| 2 | 08.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

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

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere

# Forutsetninger

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

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

# Egenerklæring

**Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER**

**08 Oct 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Reidar Berges gate 10C | Reidar Berges gate 10C | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☒ Ja ☐ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2014

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Jeg har bodd i boligen fra juli 2014 til mars 2024. Har leid ut boligen fra april 2024 fram til mai 2026. Boligen har stått tom fra mai 2026

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562811

## Informasjon om selger

**Selger**

Flataker, Andres Alme

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Sommeren 2026 ble vegg og vindu på badet som vender ut mot uteområdet, rehabilitert etter funn av fukt i veggen. Dette på grunn av utvendig lekkasje mellom etasjene. På innvendig vegg ble det registrert buling i veggkonstruksjonen. Veggplatene som var skadet grunnet fuktproblematikken ble byttet. Vinduet ble byttet på grunn av det fremsto som sterkt fukt- og råtepåvirket. Arbeidet ble gjort av Li Consultig As.

Det er ikke riktig fall på gulvet i forhold til sluken i dusjen. Fallet er mindre enn hva standard sier. Det er etablert dusjkabinet for å forhindre at vannet blir liggende på flisene. Fra forrige tilstandsrapport anbefales at dette utbedres.

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Byttet av vegg+vindu

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Sommeren 2026 ble vegg og vindu på badet som vender ut mot uteområdet, rehabilitert etter funn av fukt i veggen. På innvendig vegg ble det registrert buling i veggkonstruksjonen. Veggplatene som var skadet grunnet fuktproblematikken ble byttet. Vinduet på badet ble også byttet. Arbeidet ble gjort av Li Consultig As.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Li Consulting AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Koble dusjkabinett til vann

2.2.2 **Årstall**

2024

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Koble opp dusjkabinett til vannrør på badet

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stavanger Rør Teknikk AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Det har vært fukt i vegg på bad som beksrevet under våtrom. Da ble også vindu byttet. Dette er blitt fikset i 2026 av Li Consulting As

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Bytte av vindu på hovedsoverom

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble byttet 2 vinduet på hovedsoverommet.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Baderomseliten Rør og tømerarbeid

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Bordkledning

4.2.2 **Årstall**

2026

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble byttet noen bordkledning i forbindelse med oppbygging av veggen på badet.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Li Consulting AS

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**

Skifte vindu på gjestrom

4.3.2 **Årstall**

2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble byttet vindu på gjestesoverommet i forbindelse med søknad om godkjennelse fra bod til soverom. Dette ble utført samtidig som utbedring av vegg på bad.

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Li Consulting AS

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Kjeller

**5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det ble rapportert om lekkasje fra utområdet på mitt plan og ned til underetasjen i 2016. Dette ble ordnet av O.Torjussen & Sønner AS i 2016.

Det har vært ny lekkasje fra uteområdet fra mitt plan og ned til underetasjen. Dette har blitt fikset i 2026 av Li Consulting As

**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8 Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Åpne tett sluk/Avløp

8.1.2 **Årstall**

2026

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tre tette sluk/avløp ble åpnet og rengjort. I følge selskapet skal sluk avløp fungere slik det skal. Tekkingen ble inspisert etter rengjøring

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Li Consulting As

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Legge inn ekstra kurs til platetopp og komfyr

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble lagt inn en ekstra kurs i sikringsksapet i forbindelse med utskifting av komfyr og platetopp. Der var platetopp+komfyr koblet på samme kurs, dette var ikke lov i forhold til dagens standard. Nå er platetopp og komfyr på to forskjellige kurser.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-Design AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte av jordfeilbryter

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-Team AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Automatisk Strømmåler

10.3.2 **Årstall**

2017

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Bytte til autmatisk strømmåler

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oneco

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Grunnmuren har sprekkdannelser, rett ved den utvednig trappen. Dette var uvisst for meg, inntil takstmann påpekte dette i takstrapporten.

I tilstandrapporten påvist skjevhet i gulvet som følgen fra takstmann: Det største høydeavviket som er registrert, er på:
3,3 cm. Det er målt på gangen og stuen
Dette har ikke hatt noe innvirkning på funksjoner på dører og vinduer.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det er ikke påvist rotter i min leilighet men det er blitt påvist flere ganger i leiligheten under meg.

Eierne som hadde leiligheten under meg fikk påvist rotter i 2011. Da kom Pelias Skadedyrkontroll for undersøkelser hvor de ikke mente det var et stort problem. Hullene ble tettet, stavanger kommune ble varslet og det ble lagt ut rottegift.

Det ble på nytt påvist rotter i 2016/2017 som kom inn igjennom veggene i leiligheten under meg. Det ble gjort undersøkelser av Anticimex, skadealiansen var inne sammen med O.Torjussen & Sønner AS for å utbedre skaden.

Det ble på nytt i 2019 påvist rotter som kom inn i vegger i leiligheten under meg. Det ble gjort tiltak og utbedring ble gjort av O.Torjussen & Sønner AS i 2020.

Det er opprettet avtale med Anticimex om rottefeller som er lagt ut rundt huset. Siden 2020 er det ikke påvist noe rotteproblemer i leiligheten under meg.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det er råte i det ene stuevinduet og i det lille vinduet på gjesterommet. Det er påvist råte nederst i karmen på ytterdøren.

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?**

Det har vært en skade i leiligheten over meg, hvor det har vært snakk om at sameiet må ta kostanden for utbedringen. Dette kan medføre endring i felleskostander/fellesgjeld. Dette er fortsatt ikke avklart og må undersøkes nærmere med styreleder.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Stuen og gjesterommet ble oppgradert i 2017 med ferdigmalte panelplater på veggene. Det ble også lagt nye takess i taket på stue i år 2017. Dette ble gjort ved egeninnsats

Varmtvannsberederen er plassert i boden tilhørende leiligheten i underetasjen.

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 49312086**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Andres Alme Flataker** | **2026-10-08** |

Identification

Andres Alme Flataker

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# Sameiet St. Hansgate 6



Innkalling til årsmøte 2026

# Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet St. Hansgate 6.

**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.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

## Mandag 16.03.2026, kl. 09:00

Digitalt via Bate.no/Min side

## Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Varmepumper

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for to år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for to år
- 6.3 Valg av varamedlem for ett år
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet St. Hansgate 6

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Forslag til vedtak:** Styreleder, Ingeborg Haarr, velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Varmepumper

Forslag til vedtak som spesifikt gjelder forespørsler om installasjon av varmepumper.

**Forslag til vedtak:** 1) Vedtak om at varmepumper tillates og at styret får fullmakt fra årsmøtet til å behandle fremtidige saker. Såkalt prinsippvedtak. (2/3-dels flertall)

2) Retningslinjer for søknad, montering og vedlikeholdsansvar. (2/3-dels flertall)

- Plassering av varmepumpens utvendige del, både av hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboer.
- At varmepumpen skal installeres av fagfolk – og gjerne av en leverandør som er f-gass-sertifisert og -godkjent.
- At det velges en modell som gir minst mulig støy.
- Hvordan kondensvann skal avledes, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen, og hvordan det eventuelt skal se ut.
- At boligeieren tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i sameiet.
- At boligeieren må ta kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av styreleder for to år

**Forslag til vedtak:** Ingeborg Haarr fortsetter som styreleder forutsatt at den interne fordelingen av styregodgjørelse fortsetter som før.

## 6.2 Valg av styremedlemmer for to år

**Forslag til vedtak:** Leif Ulvestad stiller som styremedlem.

Valbona Latifi stiller som styremedlem.

## 6.3 Valg av varamedlem for ett år

**Forslag til vedtak:** Andres Alme Flataker foreslås gjenvalgt til varamedlem.

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 636 508 | 539 896 | 710 800 |
| Leieinntekt garasje | | 29 500 | 38 800 | 31 200 |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm | | 124 356 | 112 992 | 131 800 |
| **Sum Inntekter** | | **790 364** | **691 688** | **873 800** |
| **Kostnader** | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 1 | 34 230 | 34 230 | 39 022 |
| Forretningsførerhonorar | | 72 540 | 68 952 | 76 000 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 1 325 | 8 844 | 550 |
| Revisjonshonorar | 2 | 9 918 | 9 384 | 8 000 |
| Drift og vedlikehold | 3 | 348 416 | 609 079 | 243 700 |
| TV og/eller internett | | 129 096 | 122 936 | 137 000 |
| Forsikringer | | 265 626 | 224 132 | 302 000 |
| Energi/strøm | | 9 079 | 11 010 | 12 000 |
| Administrasjonskostnader | | 3 590 | 9 874 | 4 600 |
| **Sum kostnader** | | **873 819** | **1 098 441** | **822 872** |
| **Driftsresultat** | | **-83 455** | **-406 753** | **50 928** |
| **Finansielle poster** | | | | |
| Renteinntekter | | 16 214 | 21 740 | 12 000 |
| Rentekostnader | | 28 295 | 17 046 | 24 000 |
| **Netto finanskostnader** | | **12 080** | **-4 694** | **12 000** |
| **Resultat** | 4 | **-95 536** | **-402 059** | **38 928** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Parkeringsanlegg | 5 | 100 000 | 100 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **100 000** | **100 000** |
| | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 15 410 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 182 918 | 161 544 |
| Andre fordringer | | 0 | 11 650 |
| | | | |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 367 337 | 667 177 |
| **Sum omløpsmidler** | | **565 665** | **840 371** |
| | | | |
| **SUM EIENDELER** | | **665 665** | **940 371** |

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 86 025 | 181 561 |
| **Sum egenkapital** | **6** | **86 025** | **181 561** |
| **Gjeld** | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 7 | 378 044 | 436 138 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **378 044** | **436 138** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 0 | 35 188 |
| Leverandørgjeld | | 187 793 | 286 216 |
| Påløpne renter | | 268 | 329 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 13 535 | 939 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **201 596** | **322 672** |
| **Sum gjeld** | | **579 640** | **758 810** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **665 665** | **940 371** |

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Ingeborg Haarr | Valbona Latifi | Roar Wettergreen |
| Styreleder | Styremedlem | 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.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

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 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 30 000 | 30 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 230 | 4 230 |
| **Sum personalkostnader** | **34 230** | **34 230** |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed heller ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 6360 Renhold | 18 370 | 23 380 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 276 105 | 521 820 |
| 6780 Drifts- og serviceavtaler | 53 941 | 63 880 |
| **Sum** | **348 416** | **609 079** |

## Note 4 - Arbeidskapital

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| **ARBEIDSKAPITAL** | | |
| **Resultat** | **-95 536** | **-402 059** |
| Opptak av lån | 0 | 450 000 |
| Avdrag på lån | -58 094 | -13 862 |
| **Endring arbeidskapital** | **-153 630** | **34 079** |
| **Omløpsmidler** | **565 665** | **840 371** |
| **Kortsiktig gjeld** | **201 596** | **322 672** |
| **Arbeidskapital** | **364 069** | **517 699** |

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | Parkeringsanlegg |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 100 000 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 100 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 100 000 |
| Anskaffelsesår : | 2007 |
| Antatt levetid i år : | |

## Note 6 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.25 | Årets resultat | Regnskap 31.12.24 |
|---|---|---|---|
| Sameiekapital, seksjonseiere | 144 011 | -40 767 | 184 778 |
| Sameiekapital, andre | -57 986 | -54 769 | -3 217 |
| **Sum Egenkapital** | **86 025** | **-95 536** | **181 561** |

## Note 7 - Langsiktig gjeld

| | |
|---|---|
| **Kreditor:** | **DNB Boligkreditt AS** |
| **Lånenummer:** | **16368868136** |
| Lånetype: | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 |
| Rentesats: | 6.40 % |
| Beregnet innfridd: | 30.03.2031 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 450 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 436 138 |
| Avdrag i perioden: | 58 094 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **378 044** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 21 002 |

## Avdelingsregnskap

| | St.Hansgt. | Reidarberges gt. | Totalt |
|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | |
| Innbetalt felleskostnader | 555 704 | 80 804 | 636 508 |
| Leieinntekt garasje | 14 749 | 14 751 | 29 500 |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm | 106 932 | 17 424 | 124 356 |
| **Sum Inntekter** | **677 385** | **112 979** | **790 364** |
| **Kostnader** | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 29 451 | 4 779 | 34 230 |
| Forretningsførerhonorar | 62 414 | 10 127 | 72 540 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | 1 140 | 185 | 1 325 |
| Revisjonshonorar | 8 533 | 1 384 | 9 918 |
| Drift og vedlikehold | 264 486 | 83 931 | 348 416 |
| TV og/eller internett | 111 074 | 18 022 | 129 096 |
| Forsikringer | 228 545 | 37 081 | 265 626 |
| Energi/strøm | 9 079 | 0 | 9 079 |
| Administrasjonskostnader | 3 089 | 501 | 3 590 |
| **Sum kostnader** | **717 810** | **156 009** | **873 819** |
| **Driftsresultat** | **-40 425** | **-43 031** | **-83 455** |
| **Finansielle poster** | | | |
| Renteinntekter | 13 951 | 2 264 | 16 214 |
| Rentekostnader | 28 295 | 0 | 28 295 |
| **Netto finanskostnader** | **14 344** | **-2 264** | **12 080** |
| **Resultat** | **-54 769** | **-40 767** | **-95 536** |

# Resultat og balanse med noter for Sameiet St. Hansgate 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet St. Hansgate 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Ingeborg Haarr (sign.) | 14.02.2026 |
| Styremedlem | Valbona Latifi (sign.) | 14.02.2026 |
| Styremedlem | Roar Wettergreen (sign.) | 13.02.2026 |

**KPMG AS**
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i St. Hansgaten 6

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for St. Hansgaten 6 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: ZLZDB-ZEMVO-Z7LSK-OYRF8-TUKUF-2OPRG

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZLZDB-ZEMVO-Z7LSK-OYRF8-TUKUF-2OPRG

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

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

**Monica Roth Rosnes**
**Statsautorisert revisor**
*På vegne av: KPMG AS*
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2026-02-19 14:24:43 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: ZLZDB-ZEMVO-Z7LSK-OYRF8-TUKUF-2OPRG*

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

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

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

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

# Informasjon fra styret

## Om Sameiet St. Hansgate 6

Sameiet St. Hansgate 6 ligger i Stavanger kommune og består av 22 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 988882976.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ingeborg Haarr
Styremedlem, Roar Wettergreen
Styremedlem, Valbona Latifi
Varamedlem, Andres Alme Flataker

## Styrets arbeid i perioden

**Styremøter:**
I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet 6 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

**Arrangementer:**

**HMS-arbeid:**

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr (hver enkelt boenhet fikk tilbud om nytt utstyr i 2024).

**Utbedring i grunn:**

Det var viktig for sameiet å utføre hastearbeid i avløp/grunn utenfor boder høsten 2025 på grunn av tette avløp. Her har vi utbedret avløp fra sluk fra Reidar Berges gate 10 og fra boder i garasjen. Det gjenstår en oversikt over kostnadsfordeling mellom avdelingene RBG og St Hans gate 8, men Bates advokat er engasjert i saken.

**Vedlikehold:**

I perioden har vi måttet bytte et takvindu i St Hans gate 8 på grunn av lekkasje, og enkelte deler i ventilasjonsanlegget i St Hans gate 8. Det var godt oppmøte og arbeidsinnsats på høstens dugnad.

## Styrets planer fremover

Styret har ingen konkrete planer og ingen saker er innmeldt for 2026.

**Sparing**

Ettersom 2025 bød på uforutsette kostnader med graving i grunn, og fordi sameiet pådro seg lån etter maling i 2024, tar vi forbehold om at 2026 kan bety litt mindre å rutte med til oppgraderinger.

**Vinduer**

Likevel har vi satt av ekstra i budsjettet til vedlikehold, fordi vi vet at enkelte boenheters

vinduer trenger å byttes etter hvert.

**Vi vurderer varmepumper individuelt**

Noen har ønsket å installere varmepumper, og styret sier generelt ja til dette, forutsatt positivt vedtak i sak 5, dersom plassering ikke er sjenerende på byggets fasade eller forstyrrende for naboer

## Forsikringsavtale

Sameiet St. Hansgate 6 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562811.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

# FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

| | |
|---|---|
| Selskapets navn | |
| Org.nr. | |
| Signaturberettiget | |
| Fullmakt gis til : | |
| Navn | |
| Fødselsdato | |
| Adresse | |
| Telefonnr | |

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

| Navn på borettslag/sameie | Seksjonsnr. /andelsnr. | Kommune |
|---|---|---|
| | | |

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

| Sted | Dato |
|---|---|
| | |

_____

**Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet St. Hansgate 6 mandag 16.03.2026 kl. 09:00 til fredag 20.03.2026 kl. 21.00. Digitalt via Bate.no/Min side.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Styreleder, Ingeborg Haarr, ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

### 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Andres Alme Flataker ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

**Vedtak:**

7 seksjonseiere deltok i behandlingen av sakene.

Tatt til orientering.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 30 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Varmepumper

Forslag til vedtak som spesifikt gjelder forespørsler om installasjon av varmepumper.

**Vedtak:**

1) Vedtak om at varmepumper tillates og at styret får fullmakt fra årsmøtet til å behandle fremtidige saker. Såkalt prinsippvedtak. (2/3-dels flertall)

2) Retningslinjer for søknad, montering og vedlikeholdsansvar. (2/3-dels flertall)

- Plassering av varmepumpens utvendige del, både av hensyn til estetikk, sikkerhet og støy for naboer.
- At varmepumpen skal installeres av fagfolk – og gjerne av en leverandør som er f-gass-sertifisert og -godkjent.
- At det velges en modell som gir minst mulig støy.
- Hvordan kondensvann skal avledes, slik at det ikke er til skade eller bry for andre.
- Om det skal bygges et varmepumpehus over utedelen, og hvordan det eventuelt skal se ut.
- At boligeieren tar alle kostnader forbundet med montering og vedlikehold av varmepumpen. Det gjelder også dersom varmepumpen må midlertidig fjernes i forbindelse med rehabilitering i sameiet.
- At boligeieren må ta kostnaden for å rette eventuelle skader eller merker på fasaden dersom varmepumpen blir tatt ned.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder for to år

**Vedtak:**

Ingeborg Haarr ble valgt til styreleder for to år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for to år

**Vedtak:**

Leif Ulvestad og Valbona Latifi ble valgt til styremedlemmer for to år.

### 6.3 Valg av varamedlem for ett år

**Vedtak:**

Andres Alme Flataker ble valgt til varamedlemmer for ett år.

## 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

**Vedtak:**

Styreleder: Ingeborg Haarr, valgt 2026 for to år
Styremedlem: Valbona Latif, valgt i 2026 for to år
Styremedlem: Leif Ulvestad, valgt i 2026 for to år
Varamedlem:Andres Alme Flataker, valgt i 2026 for ett år.

Tatt til orientering.

# Protokoll for Sameiet St. Hansgate 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder for digitalt møte | Ingeborg Haarr (sign.) | 23.03.2026 |
| Protokollvitne | Andres Alme Flataker (sign.) | 23.03.2026 |

**ORDENSREGLER**
**FOR**

# Sameiet St Hans gate 6/8

SIST ENDRET 20.09.2016

## 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Eierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

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

## 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

## 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler plasseres på felles parkeringsplass eller i privat bod.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst utenom tidsrommet 08:00-16:00 man-fre. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

## 5. Kjøring og parkering

Vedrørende bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy vises til tidligere utsendt brev angående dette fra august 2016. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

## 6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

## 7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal sameiet sørge for at fellesområdene i bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i borettslaget. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

## 8. Brudd på ordensreglene

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

Styret i Sameiet St Hans gate 6/8

Stavanger, 20.09.2016

# Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde ……..
(dyr og rase)

Begrunnelsen er:

……

……

……

……

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

## Erklæring

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

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

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

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

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

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

**……..,** den **……..**

**……**
underskrift

**……**
adresse

# Utskrift basert på matrikkeldata

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 52, Bruksnr 574, Seksjonsnr 20 | **Kommune:** | 1103 | Stavanger |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Reidar Berges gate 10 C, gatenr 3685 | **Grunnkrets:** | 201 | Verket |
| (fra bruksenhet) | 4013 Stavanger | **Valgkrets:** | 3 | Storhaug |
| Oppdatert: | 12.02.2013 | **Kirkesogn:** | 6010301 | St. Johannes |
| | | **Tettsted:** | 4522 | Stavanger/Sandnes |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. eierseksjon | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | |
| **Etableringsdato:** | 07.01.2005 | **Har festegrunn:** | Nei | **Formål:** | Bolig |
| **Areal:** | | **Skyld:** | | **Sameiebrøk:** | 45/960 |
| **Arealkilde:** | | | | **Areal felles tomt:** | 868,3 kvm |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Feilretting | Forretning: | 28.03.2014 | Etablert/Endret | 1103/52/574 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 28.03.2014 | Etablert/Endret | 1103/52/574/0/20 | 0,0 |
| Reseksjonering | Forretning: | 06.12.2013 | Etablert/Endret | 1103/52/574 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | 06.12.2013 | Etablert/Endret | 1103/52/574/0/20 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1103/52/574/0/21 | 0,0 |
| | | | Etablert/Endret | 1103/52/574/0/22 | 0,0 |
| Seksjonering | Forretning: | 07.01.2005 | Avgiver | 1103/52/574 | 0,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 1103/52/574/0/20 | 0,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Andre småhus m/3 boliger el fl

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Reidar Berges gate 10 C | Bolig | 69,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | | Rammetillatelse: | |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk | BRA bolig: | 207,0 | Igangset.till.: | |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 207,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | Offentlig kloakk | Har heis: | Nei | Tatt ibruk (GAB): | 15.12.1900 |
| Vannforsyning: | Tilkn. off. vannverk | | | Antall boliger: | 3 |
| Bygningsnr: | 4481844 | | | Antall etasjer: | 3 |

**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: Bolig | Annet | Totalt | BTA: Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| U01 | 1 | 79,0 | | 79,0 | | | |
| H01 | 1 | 69,0 | | 69,0 | | | |
| H02 | 1 | 59,0 | | 59,0 | | | |

**Kulturminner:**

| | Id | Objektnavn | Tidfesting |
|---|---|---|---|
| **Sefrakminne:** | 1103 201 159 | Bolighus, Verksgt. 51, Østre Havn, Storhaug. | 1875-1899 |
| Nåværende funksjon: | | | |
| Tidligere funksjon: | | Horisontaldelt | |
| Tilbygg/ombygging: | | 1948: tilbygg mot s | |

# Eiendomskart med grenser

Adresse: Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/574/0/20
Dato: 2026-03-30
Målestokk: 1:500

**Stavanger kommune**

N

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



# Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.3.2026

## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem: |
|---|---|---|
| 868.3 | | EUREF89 UTM Sone 32 |

# Grensepunktrapport

Rapportdato : 30.3.2026

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype | Hjelpelinjetype | Målemetode | Nøyaktighet i cm | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6541287.70193 | 312831.132188 | Ikke spesifisert | 14.48 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 2 | 6541289.94745 | 312816.864919 | Ikke spesifisert | 6.85 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 3 | 6541296.78392 | 312816.858315 | Ikke spesifisert | 1.78 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 4 | 6541298.55211 | 312816.92891 | Ikke spesifisert | 5.75 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 5 | 6541299.63513 | 312811.29541 | Ikke spesifisert | 0.98 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 6 | 6541300.60084 | 312811.458479 | Ikke spesifisert | 7.62 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 7 | 6541301.86643 | 312803.966592 | Ikke spesifisert | 0.94 | Ukjent | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 8 | 6541302.79518 | 312804.052915 | Ikke spesifisert | 15.8 | Ukjent | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 9 | 6541318.22261 | 312807.284813 | Ikke spesifisert | 3.02 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 10 | 6541321.19102 | 312807.787603 | Ikke spesifisert | 5.45 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 11 | 6541326.54484 | 312808.655624 | Ikke spesifisert | 6.37 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 12 | 6541326.19702 | 312815.003553 | Ikke spesifisert | 4.37 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 13 | 6541326.04901 | 312819.351394 | Ikke spesifisert | 3.49 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 14 | 6541322.61123 | 312818.860951 | Ikke spesifisert | 16.88 | Umerket | | Terrengmålt | 13 | 0 |
| 15 | 6541323.65781 | 312835.663918 | Ikke spesifisert | 21.07 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 16 | 6541302.66427 | 312834.756442 | Ikke spesifisert | 2.47 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 17 | 6541302.84271 | 312832.297809 | Ikke spesifisert | 12.85 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 18 | 6541290.02653 | 312832.043469 | Ikke spesifisert | 1.57 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |
| 19 | 6541289.80634 | 312830.491725 | Ikke spesifisert | 2.21 | Ukjent | | Digitalisert på dig.bord fra strek-kart | 200 | 0 |

# Grunnkart

Adresse: Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/574/0/20
Dato: 2026-03-30
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/574/0/20
Dato: 2026-03-30
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2134,1936
Ikrafttredelsesdato: 14.5.2007,9.2.2004

**Stavanger kommune**

N



# Stavanger kommune

**Adresse:** Postboks 8001, 4068 STAVANGER

**Telefon:** 04005


# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| **Kommunenr** | 1103 | **Gårdsnr** | 52 | **Bruksnr** | 574 | **Festenr** | 0 | **Seksjonsnr** | 20 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | | | | | | | | | |

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

**Plantyper med treff**

| | |
|---|---|
| Kommuneplaner | Reguleringsplaner |

**Plantyper uten treff**

| | |
|---|---|
| Reguleringsplaner over bakken | Midlertidige forbud |
| Kommuneplaner under arbeid | Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |
| Reguleringsplaner under bakken | Kommunedelplaner under arbeid |
| Bebyggelsesplaner over bakken | Reguleringsplaner i vannsøylen |
| Kommunedelplaner | Reguleringsplaner under arbeid |
| Bebyggelsesplaner | Reguleringsplaner bunn |

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 129K |
| **Navn** | Stavanger sentrum |
| **Plantype** | 21 - Kommunedelplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 03/11/2019 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 129K.pdf |

**Delarealer**

| | |
|---|---|
| **Areal** | 868.32 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_ |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |
| **Areal** | 41.9 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H_320_7 |
| **Kpfare** | 320 - Flomfare |
| **Areal** | 868.32 kvm |
| **Omrnavn** | BS28 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

| | |
|---|---|
| **Id** | KP 2023-2040 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2023-2040 |
| **Plantype** | 20 - Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 06/28/2024 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf |

**Delarealer**

| | |
|---|---|
| **Areal** | 868.32 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H570_23 |
| **Kpangitthensyn** | 570 - Bevaring kulturmiljø |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 41.9 kvm |
| **Hensynsonenavn** | H320_1 |
| **Kpfare** | 320 - Flomfare |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 868.32 kvm |
| **Omrnavn** | SF1 |
| **Kparealformal** | Sentrumsformål |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 1936 |
| **Navn** | Kvartalet Verksgt, Normannsgt, Mellomgt og St. Hansgt |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 02/09/2004 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 1936.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf |

**Delarealer**

| | |
|---|---|
| **Areal** | 111.17 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 660 - Bevaringsområder |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 2.52 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 640 - Frisiktsone |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 368.65 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 912 - Bolig/Kontor |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 40.11 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 720 - Felles gangareal |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 159.46 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 780 - Felles grøntareal |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 40.29 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 730 - Felles parkeringsplass |

| | |
|---|---|
| **Areal** | 27.04 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 720 - Felles gangareal |
| **Areal** | 111.17 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 110 - Boliger |
| **Areal** | 95.6 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 790 - Annet fellesareal |

| | |
|---|---|
| **Id** | 2208 |
| **Navn** | Reguleringsplan for området Verksgaten 62, Storhaug bydel |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05/11/2009 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 2208 bestemmelser vedtatt 01.07.2024.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 319 - Annen veigrunn |
| **Areal** | 0 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 322 - Gangvei |

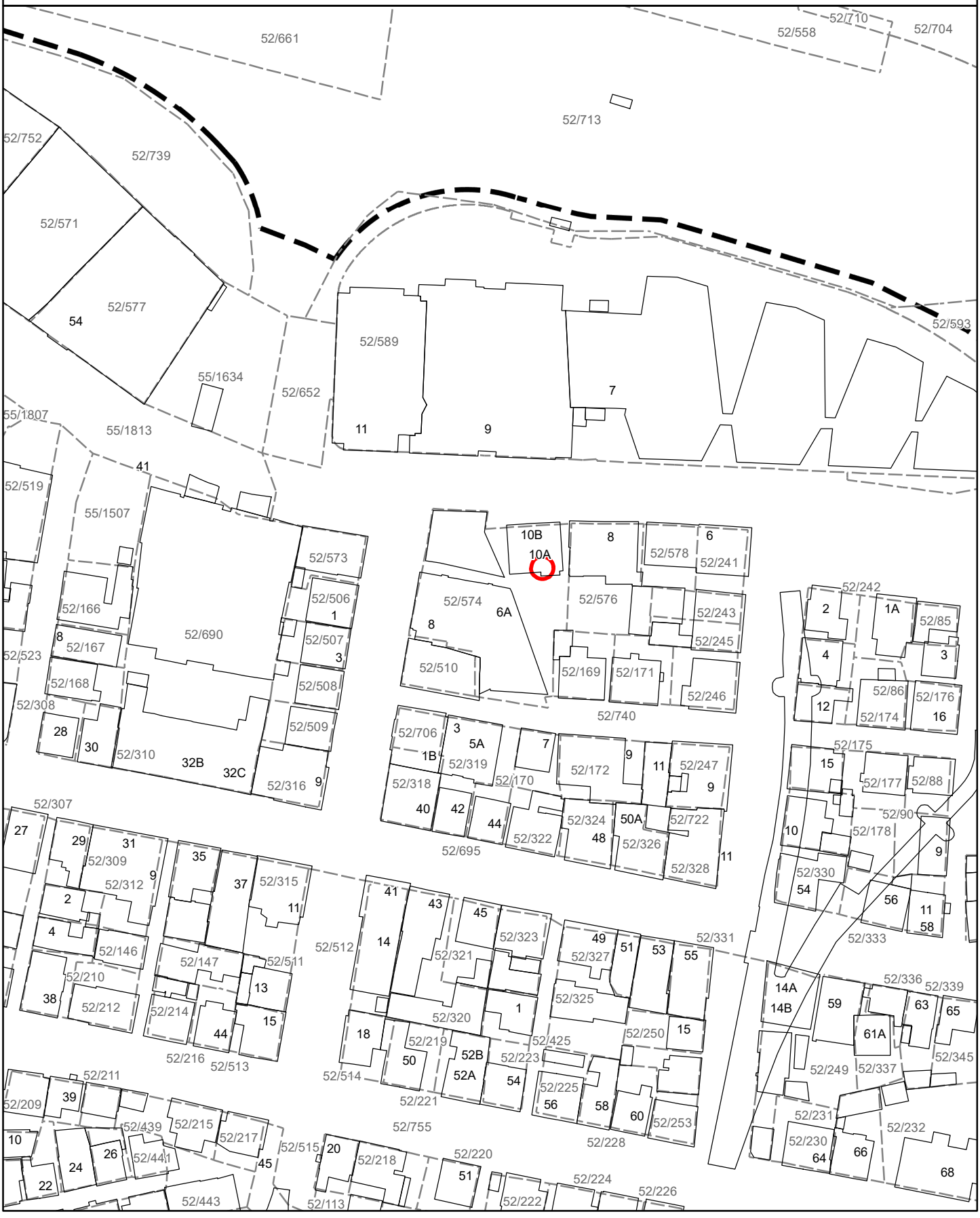
| | |
|---|---|
| **Id** | 2134 |
| **Navn** | Reg.plan for Nedre Blåsenborg - Verket. |
| **Plantype** | 30 - Eldre reguleringsplan |
| **Status** | 3 - Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 05/14/2007 00:00:00 |
| **Bestemmelser** | 2134.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf |
| **Delarealer** | |
| **Areal** | 25.05 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 322 - Gangvei |
| **Areal** | 0.95 kvm |
| **Feltnavn** | |
| **Regform** | 310 - Kjørevei |

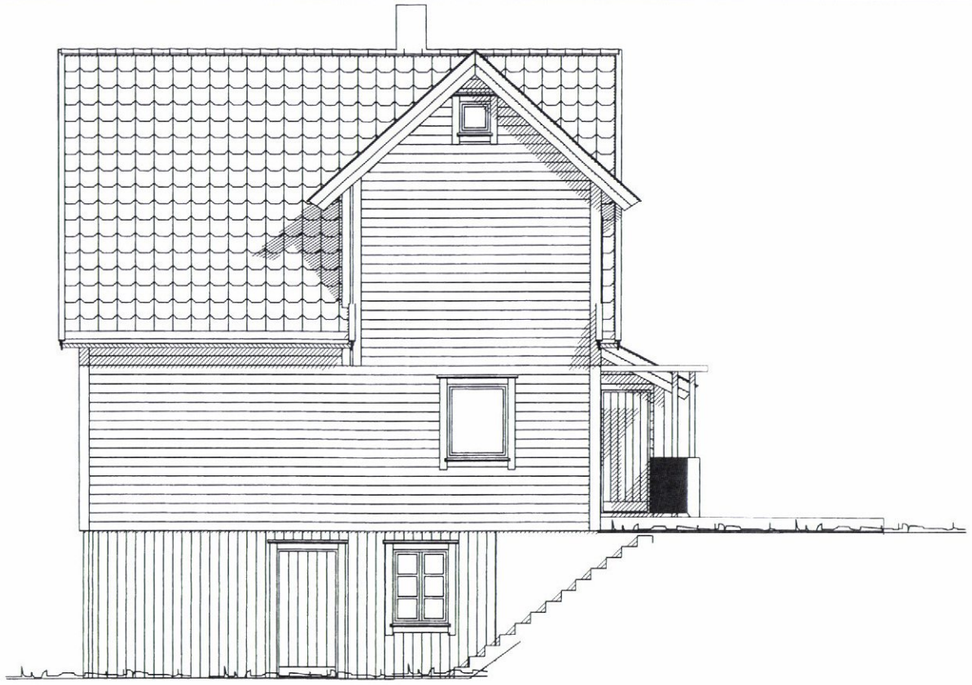
# Kommuneplan under behandling

Adresse: Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER
Gnr/Bnr: 52/574/0/20
Dato: 2026-03-30 Planident: 129K
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

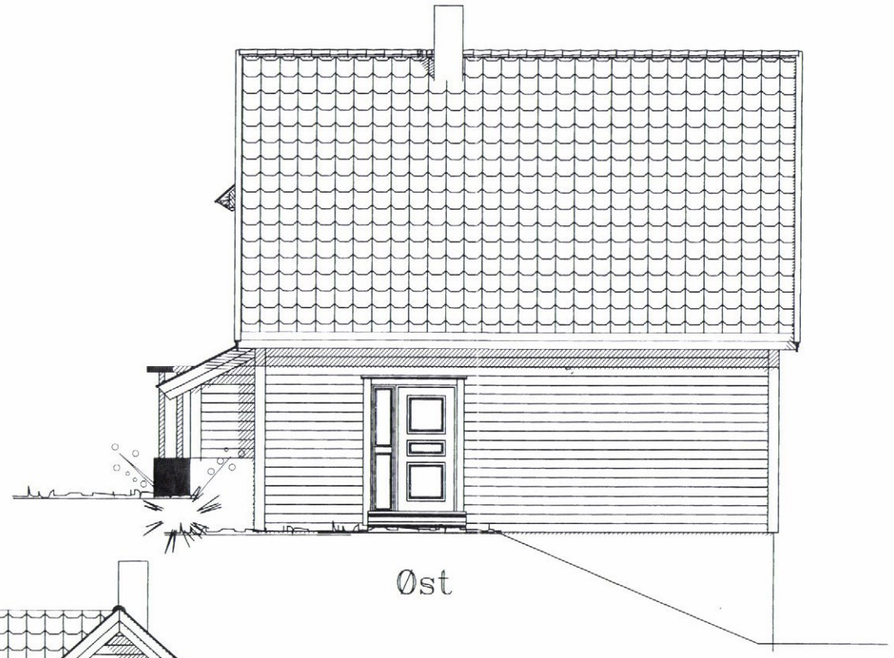
**Stavanger kommune**

N



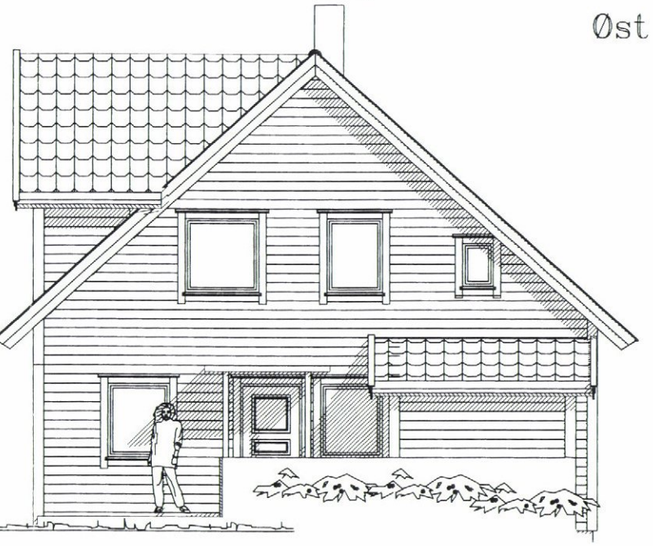


Vest



Øst

# Fasader



Sør



Nord

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 JAN. 2008
S.nr. 07/7490 J.nr. 5647/08
Avd. KB Arkivkode L42

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☐ SKISSEPROSJEKT | c | | rev. tilbygg bod, inngang, dør kjeller | Terje | 22.1.08 |
| ☐ BYGGEMELDING | b | | redusert bod, endret vindu, dør | Terje | 4.1.08 |
| ☐ ANBUDSTEGNING | a | | bod utvidet, stående kl. kjeller | Terje | 16.10.07 |
| ☐ ARBEIDSTEGNING | REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Stian Aasbø

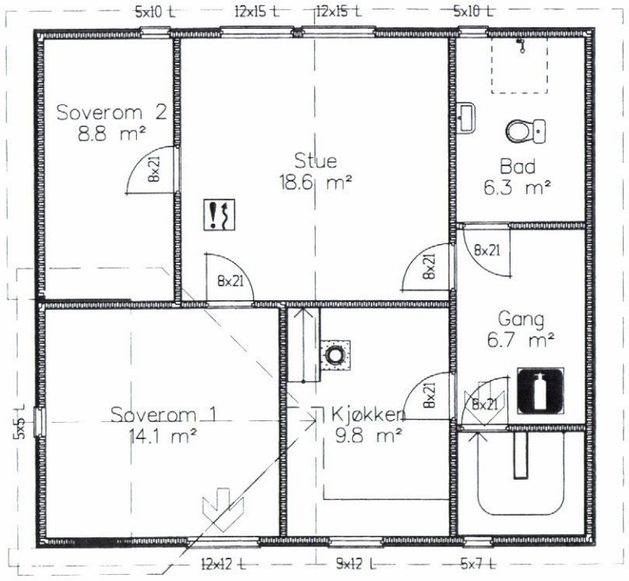
Fasader

Byggeadr. Verksgata 51 G.NR. 52 B.NR. 575 KOMMUNE: Stavanger

PROSJEKTERENDE
omega
Ingenior & Arkitekt Tjenester
5582 ØLENSVÅG
Tlf: 53775377
Fax: 53768928

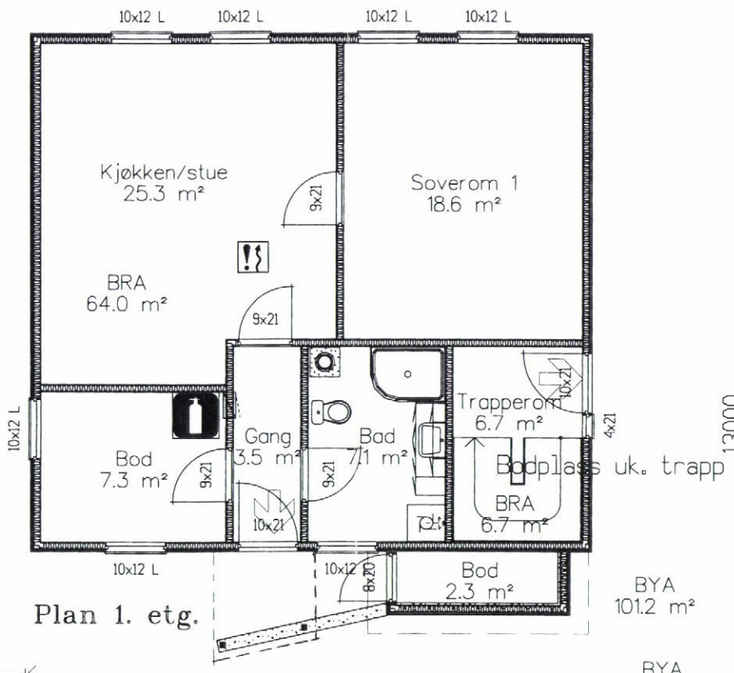
| | |
|---|---|
| TEGN. Terje | PROSJ.NR. T215 |
| GODKJ. | |
| MÅL 1 : 100 | TEGN. NR. 502 |
| DATO 4.6.07 | |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega IAT as IKKE MEDVIRKER I.




BRA : 58.3m3

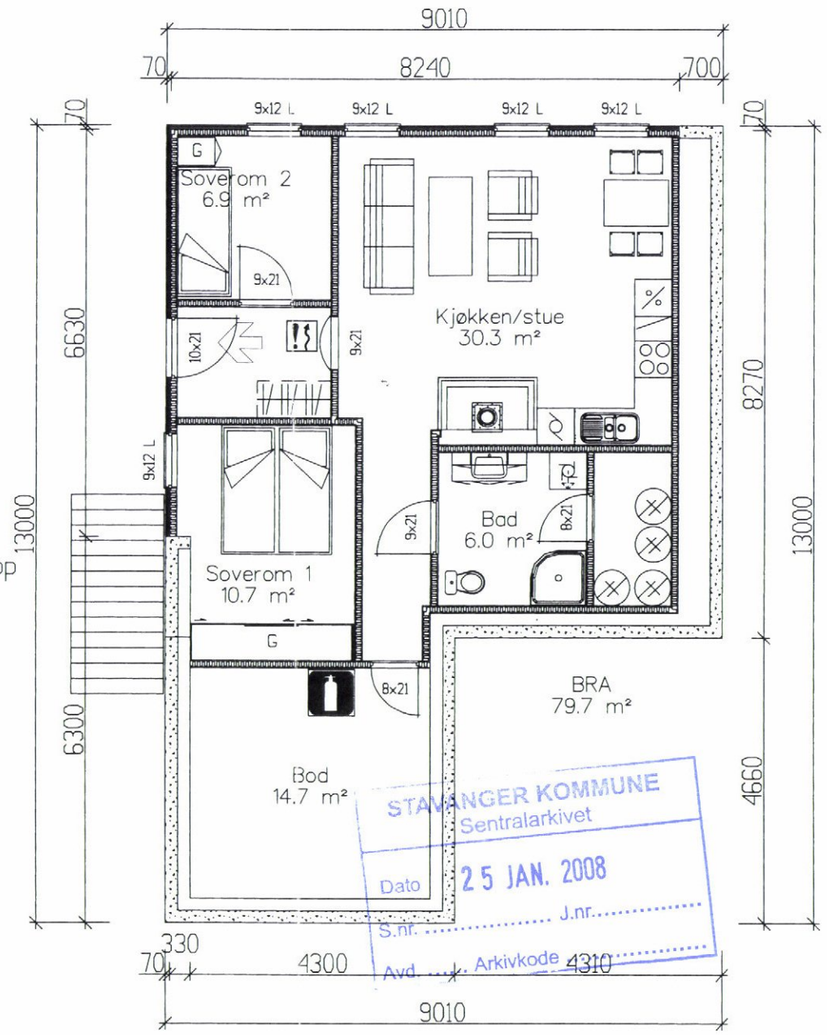
Plan 2. etg.



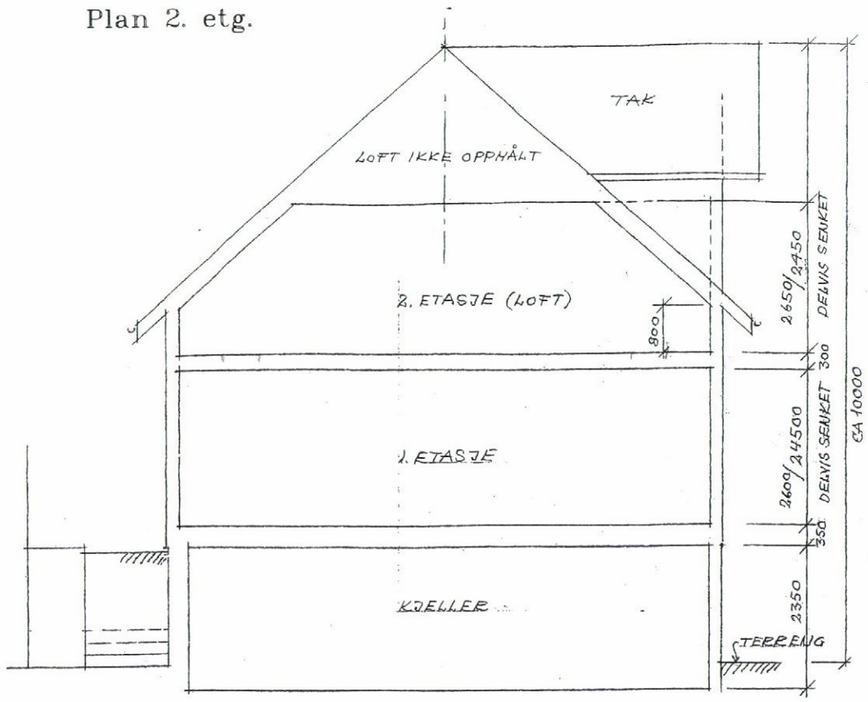

Plan 1. etg.

BYA
101.2 m²

BYA
5.9 m²




Plan underetg.




Snitt 1:100

Ny leilighet underetg. BRA : 79.7m2
Leilighet 1. etg. BRA : 64.0m2
Leilighet 2. etg. BRA : 58.3 + 8.7m2
BYA total : 101.2m2
BYA tilbygg : 5.9m2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 25 JAN. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode 4310

☐ SKISSEPROSJEKT
☐ BYGGEMELDING
☐ ANBUDSTEGNING
☐ ARBEIDSTEGNING

DATA DESIGN SYSTEM

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|
| c | | endret tak bod, dør kjeller | Terje | 22.1.08 |
| b | | redusert bod, endret vindu dør | Terje | 4.1.08 |
| a | | bod utvidet | Terje | 16.10.07 |

Byggherre: Stian Aasbø

Sammenstille ark 3 Byggeadr. Verksgata 51 G.NR. 52 B.NR. 575 KOMMUNE: Stavanger

PROSJEKTERENDE

omega
Ingeniør & Arkitekt Tjenester
5582 ØLENSVÅG
Tlf: 53775377
Fax: 53768928

| | |
|---|---|
| TEGN. Terje | PROSJ.NR. T215 |
| GODKJ. | |
| MÅL 1 : 100 | TEGN. NR. 503 |
| DATO 4.6.07 | |

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega IAT as IKKE MEDVIRKER I.

DAGBOKFØRT
86 19055
17.10.86 19055
BYFOGDEN I
STAVANGER

A V T A L E

mellom

Arild Njærheim, Verksgt. 51, gnr. 52, bnr. 575 i Stavanger
og
O. Torjussen & Sønner A/S, Verksgt. 49 A, gnr. 52, bnr. 574.

Partene er enige om at Njærheim kan plassere vinduer langs fasade mot O. Torjussen & Sønner A/S's parkeringsareal, mrk. med grønt på vedlagte situasjonskart.
Likeså kan O.Torjussen & Sønner A/S plassere vinduer i bygningen i én etg. i Verksgt. 49 A mot gårdsrom i Verksgt. 51.mrk. med rosa på vedlagte situasjonskart. O. Torjussen & Sønner A/S har restaurert bygget på sin eiendom og skal ha rett til å sette inn vinduer i nåværende byggs brannmur i 2. etg. mot Arild Njærheims eiendom, + **1.stk.vindu i 1.etg.**
Tilsvarende skal Arild Njærheim ha rett til å ha vinduer i sitt planlagte nybygg mot O. Torjussen & Sønner A/S's parkeringsareal. Et sett av disse tegninger er vedheftet denne avtale og er en del av denne avtale.
Avtalen er gjeldende for begge parter så lenge ikke ytterligere nybygging enn den ovenfornevnte på partenes eiendommer skal foretas. Hvis en av partene vil bygge på parkeringsarealene opphører denne avtale for begge parter.
Hver av partene er selv ansvarlig for å få dette godkjent av bygningsrådet.
Avtalen kan tinglyses på begge eiendommer.

Stavanger, den 8/10 1986.

Arild Njærheim

Stavanger, den 8/10 1986.

Andr. Torjussen

O. Torjussen & Sønner A/S

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
07 JAN. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 358

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. 04/12753 ... J.nr. 063795/04
Avd. KB Arkivkode L36 52/510...

# Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

**(stryk det som ikke passer)**

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

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | STAVANGER | 52 | 574 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2] | Navn | Ideell andel [3] |
|---|---|---|
| 945735694 | HÅKON TORJUSSEN AS | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 3. Begjæring

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

| S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål [4] | Brøk (teller) [5] | Til-leggs-areal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 41 | | 13 | B | 41 | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 39 | | 14 | B | 38 | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 40 | | 15 | B | 57 | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 45 | | 16 | B | 56 | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 36 | | 17 | B | 57 | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 40 | | 18 | B | 31 | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 41 | | 19 | B | 46 | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 41 | | 20 | U | 59 | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 57 | | 21 | B | 75 | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 48 | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 36 | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 39 | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: 960 = nevner: 960

## 4. Supplerende tekst [7]

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

Doknr: 358 Tinglyst: 07.01.2005 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Nr 703034** På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Stavanger 1. des 2021 | Bjørn [illegible] | |

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

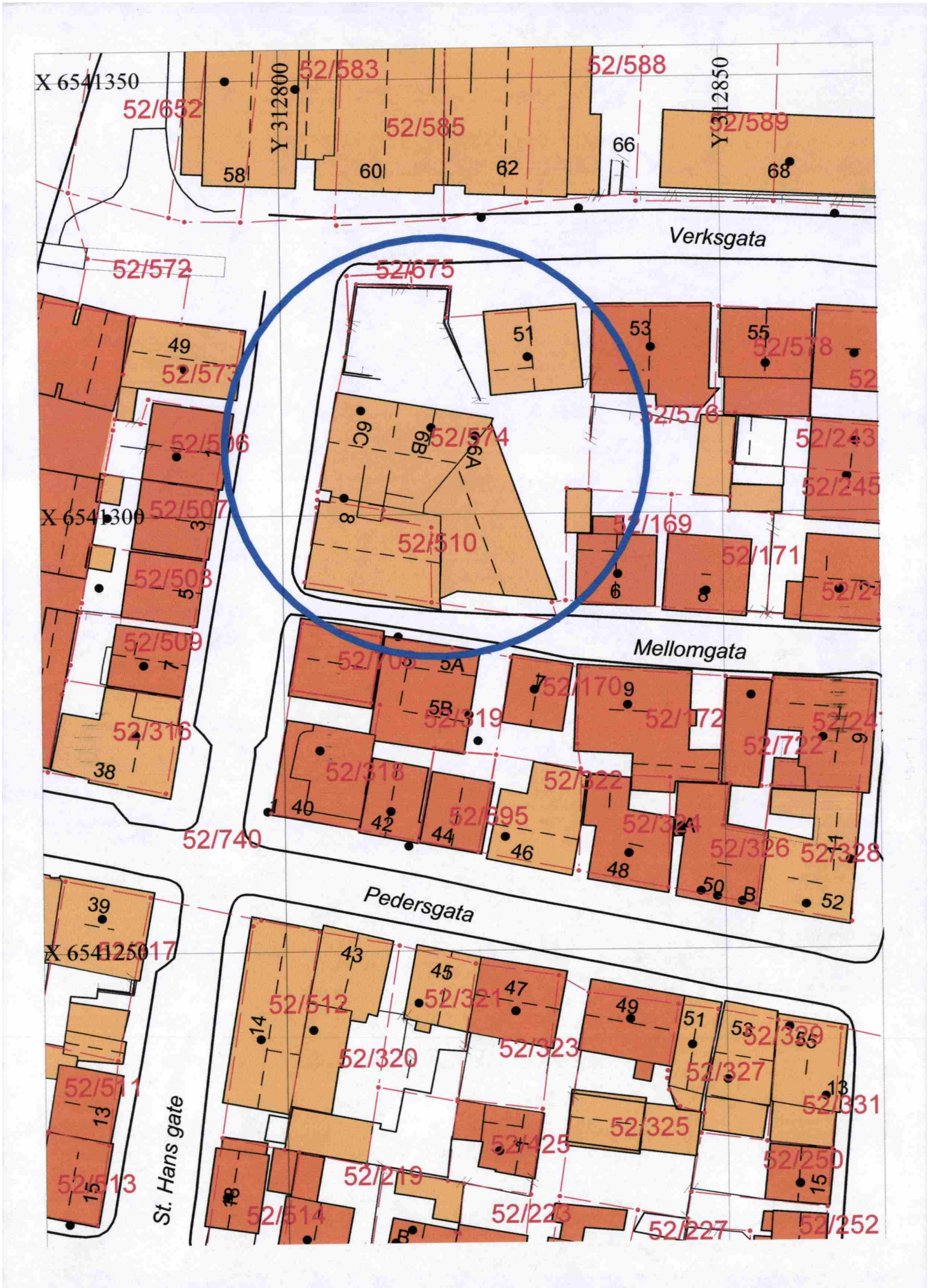
**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
|---|---|---|---|---|
| 52 | 574 | 1-21 | i Stavanger | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 7/1-2005 | STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN |

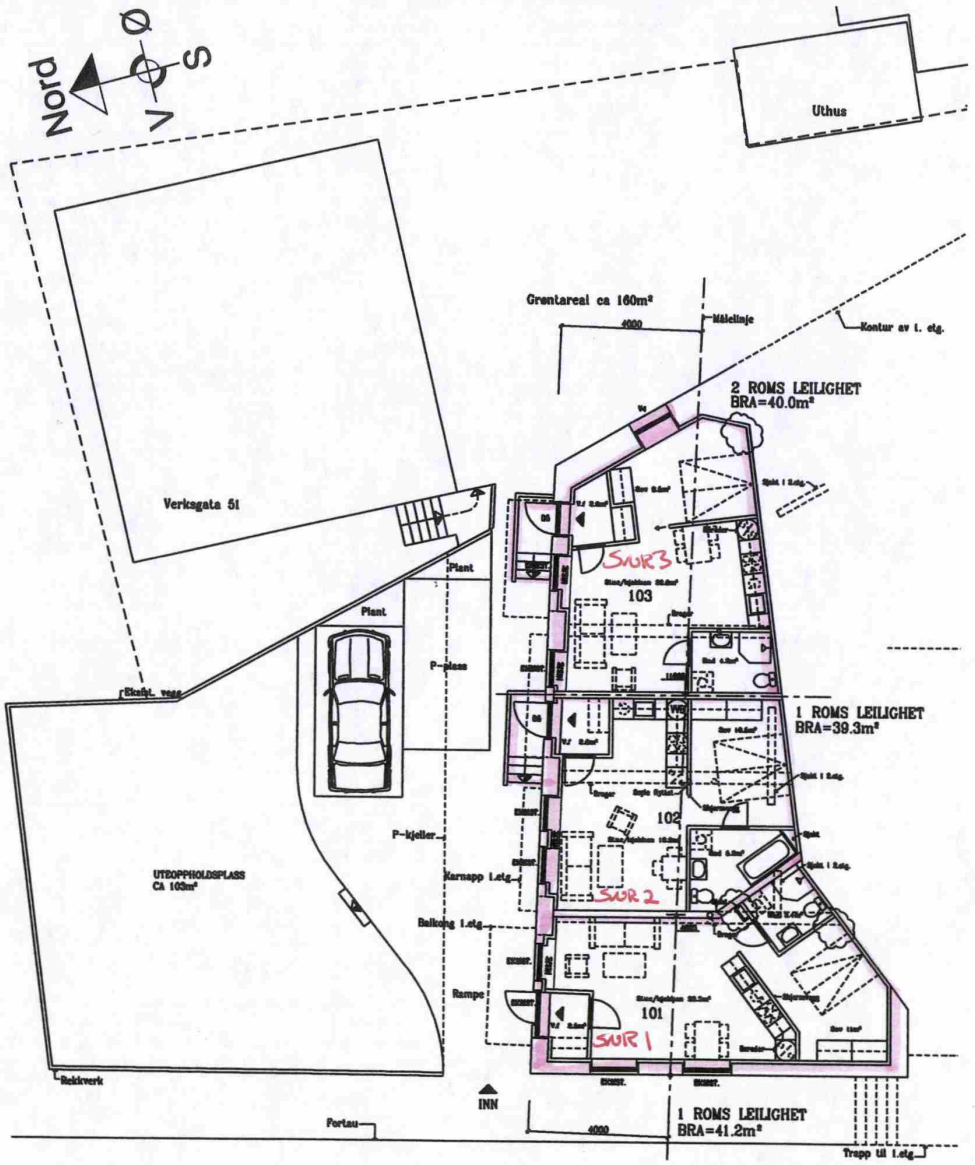
**Noter:**

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


X 6541350
Y 312800
Y 312850
52/583
52/588
52/652
52/585
52/589
58
60
62
66
68
Verksgata
52/572
52/675
49
51
53
55
52/573
52/574
52/576
52/578
52/506
52/243
52/245
X 6541300
52/507
52/510
52/169
52/171
52/508
52/509
Mellomgata
52/316
38
52/319
52/722
52/318
52/322
40
42
44
46
48
50
52
52/740
Pedersgata
39
X 6541250
52/512
52/321
52/323
52/320
52/327
52/325
52/511
52/513
St. Hans gate
52/219
52/514
52/223
52/227
52/252

S.1

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. 04/12753 J.nr. 04/3795/04
Avd. LB. Arkivkode L36 52/510



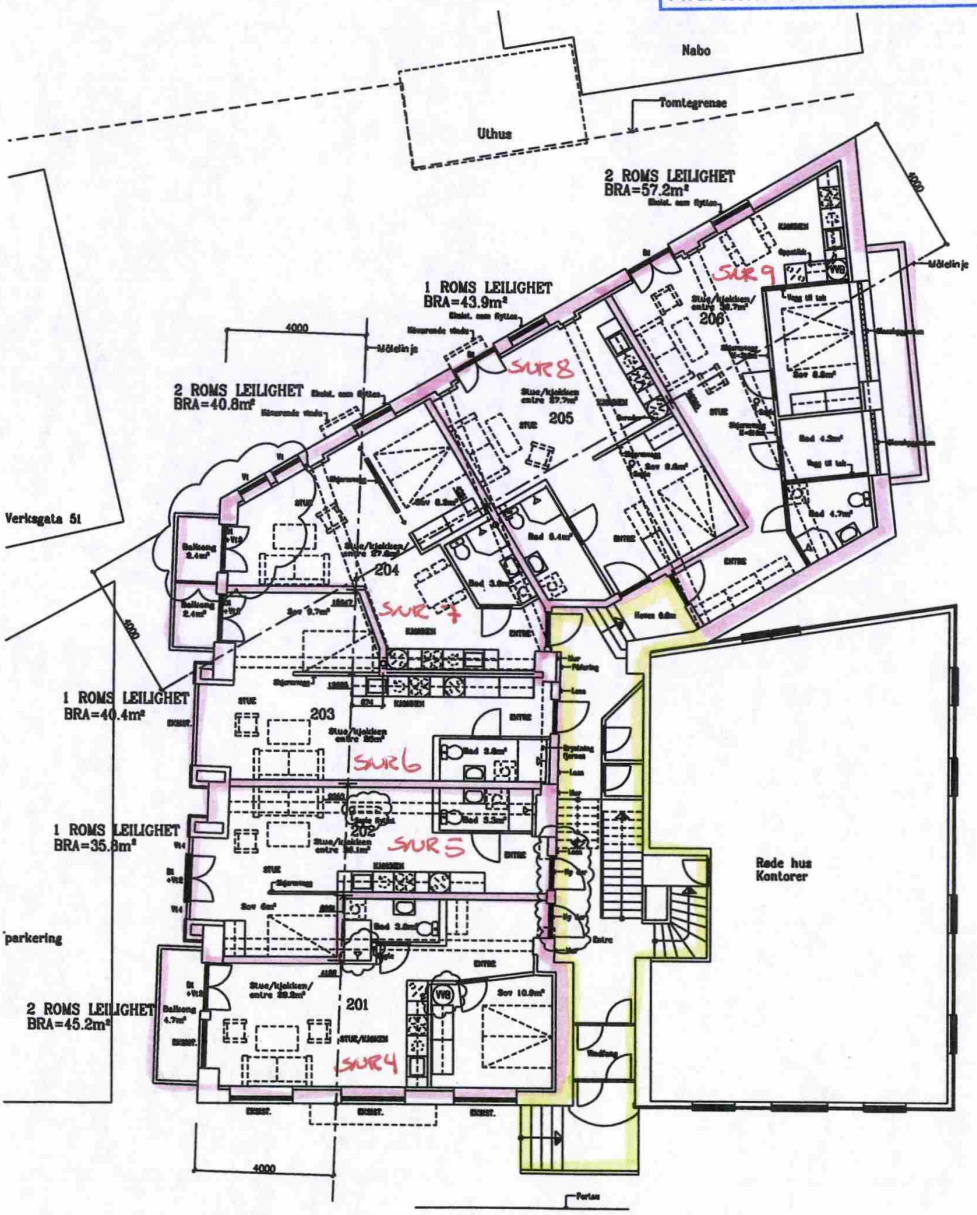

BALKONGAREAL

# PLAN 1. BOLIGETASJE

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: ST. HANS GATE 8 GNR. 52 BNR. 510/574 MED FLERE | | | PERIODEGRAD: 2 | SAKSBEHANDLER: MICHELSEN | UTBYGGER: HÅKON TORJUSSEN A/S ST.HANS GATE 8 4013 STAVANGER TLF: 51939600 FAX: 51939601 |
| TEGNING: PLAN 1. BOLIGETASJE | | MÅLESTOKK: 1:200 | KONTR.: | TEGNET AV: S.TUNGE | |
| THYGESEN & MICHELSEN A/S SIV. ARK. MNAL BREITORGET 4. 4006 STAVANGER TLF. 51537490 FAX. 51537491 Organisasjon nr. 976855612 | | TEGNING NR.: | PROSJEKTNR.: 269.02 | DATO: 10.10.02 | |

S.2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....




BOLIGAREAL

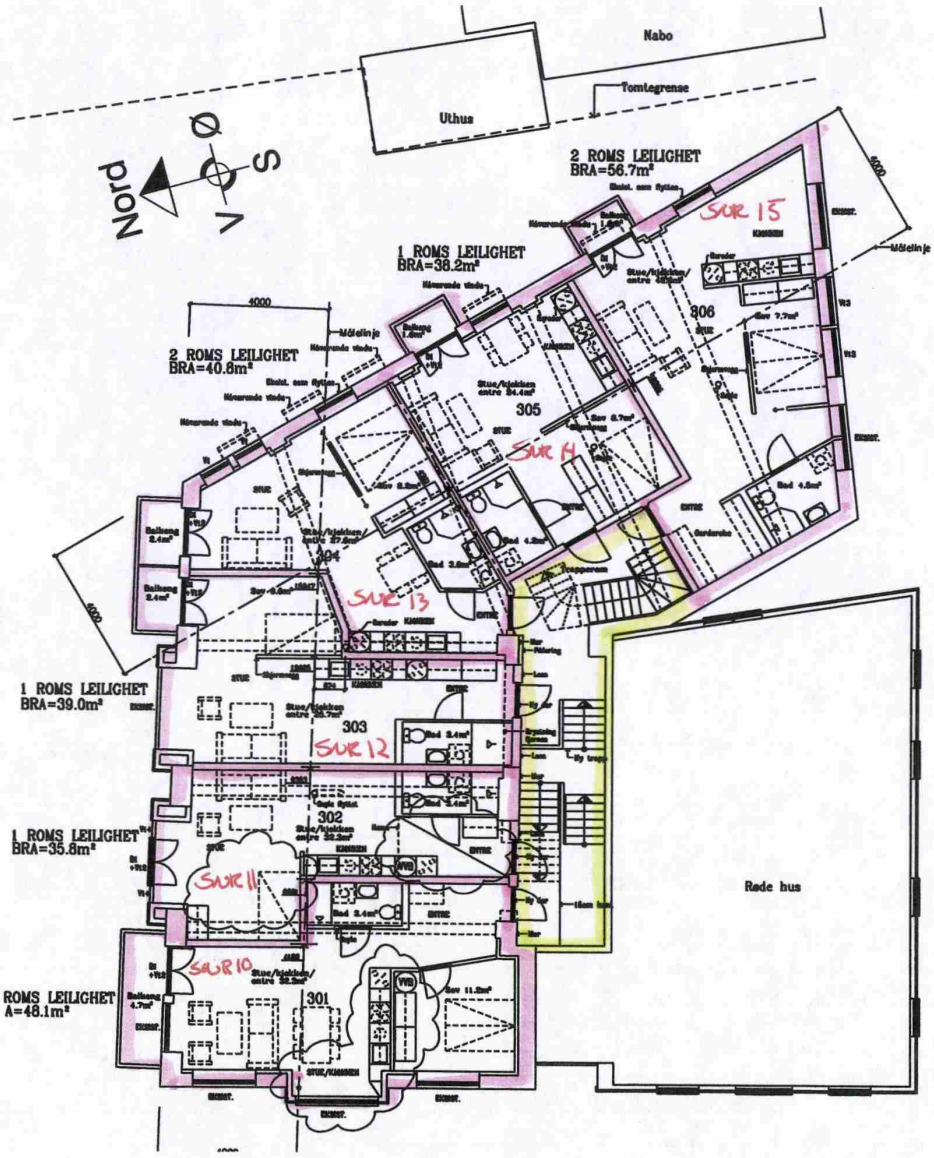
FELLES AREAL

PLAN 2. BOLIGETASJE

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: ST.HANS GATE 8 GNR. 52 BNR. 510/574 MED FLERE | | FERDIGGRAD: 2 | SAKSBEHANDLER: MICHELSEN | UTBYGGER: HÅKON TORJUSSEN A/S ST.HANS GATE 8 4013 STAVANGER TLF: 51939600 FAX: 51939601 | |
| TEGNING: PLAN 2.BOLIGETASJE | MÅLESTOKK: 1:200 | KONTR.: | TEGNET AV: S.TUNGE | | |
| THYGESEN & MICHELSEN A/S SIV. ARK. MNAL BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF. 51537490 FAX. 51537491 Organisasjon nr. 976855612 | TEGNING NR.: | PROSJEKTNR.: 269.02 | DATO: 10.10.02 | | |

S.3

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....




BOLIGAREAL

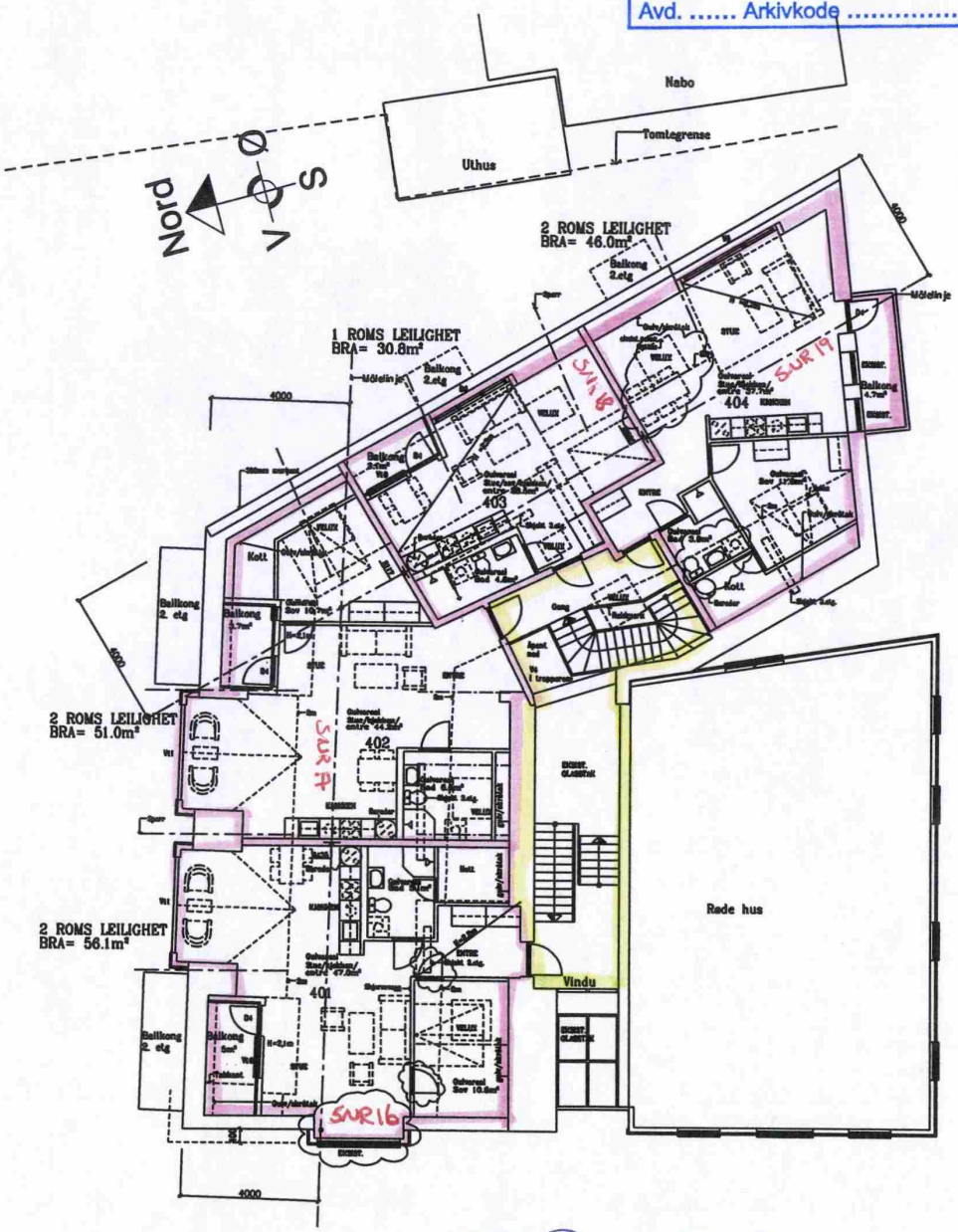
FELLESAREAL

PLAN 3. BOLIGETASJE

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: ST. HANS GATE 8<br>GNR. 52 BNR. 510/574 MED FLERE | | FERDIGGRAD: 2 | SAKSBEHANDLER: MICHELSEN | UTSTYRER: HÅKON TORJUSSEN A/S<br>ST.HANS GATE 8<br>4013 STAVANGER<br>TLF: 51939600<br>FAX: 51939601 |
| TEGNING: PLAN 3. BOLIGETASJE | MÅLESTOKK: 1:200 | KONTR.: | TEGNET AV: S.TUNGE | |
| THYGESEN & MICHELSEN A/S<br>SIV. ARK. MNAL<br>BREITORGET 4, 4006 STAVANGER<br>TLF. 51537490 FAX. 51537491<br>Organisasjon nr. 976855612 | TEGNING NR.: | PROSJEKTNR.: 269.02 | DATO: 10.10.02 | |

5.4

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....



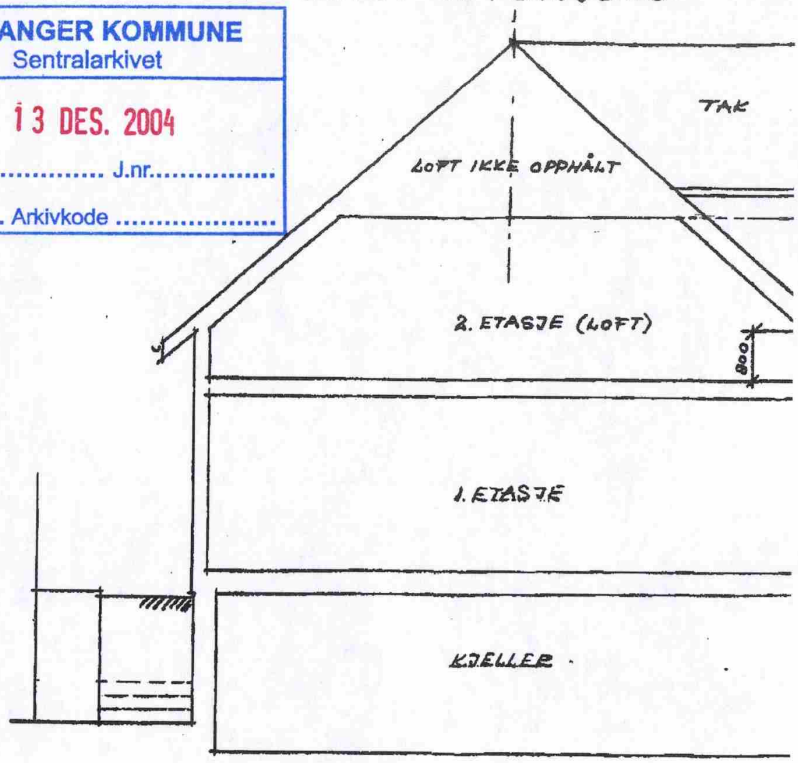

PLAN 4. BOLIGETASJE (LOFT)

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: ST. HANS GATE 8 GNR. 52 BNR. 510/574 MED FLERE | | FERDIGGRAD: 1 | SAKSBEHANDLER: MICHELSEN | UTSTYRER: HÅKON TORJUSSEN A/S ST.HANS GATE 8 STAVANGER TLF: 51939600 FAX: 51939601 | |
| TEGNING: PLAN 4. BOLIGETASJE (LOFT) | MÅLESTOKK: 1:200 | KONTR.: | TEGNET AV: S.TUNGE | | |
| THYGESEN & MICHELSEN A/S SIV. ARK. MNAL BREITORGET 4, 4006 STAVANGER TLF. 51537490 FAX. 51537491 Organisasjon nr. 976855612 | TEGNING NR.: | PROSJEKTNR.: 269.02 | DATO: 10.10.02 | | |

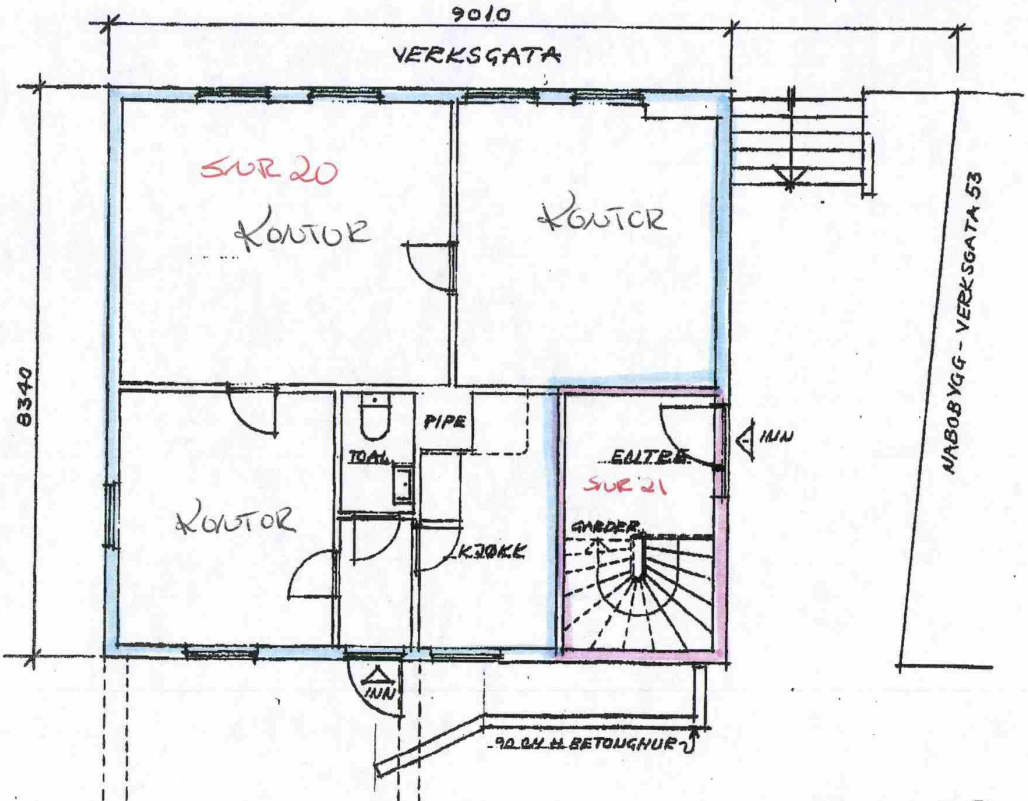
S.5

GNR 52 BNR 575 TILTAKSHAVER: O. TORJUSSEN & ...

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....




SNITT 1:100



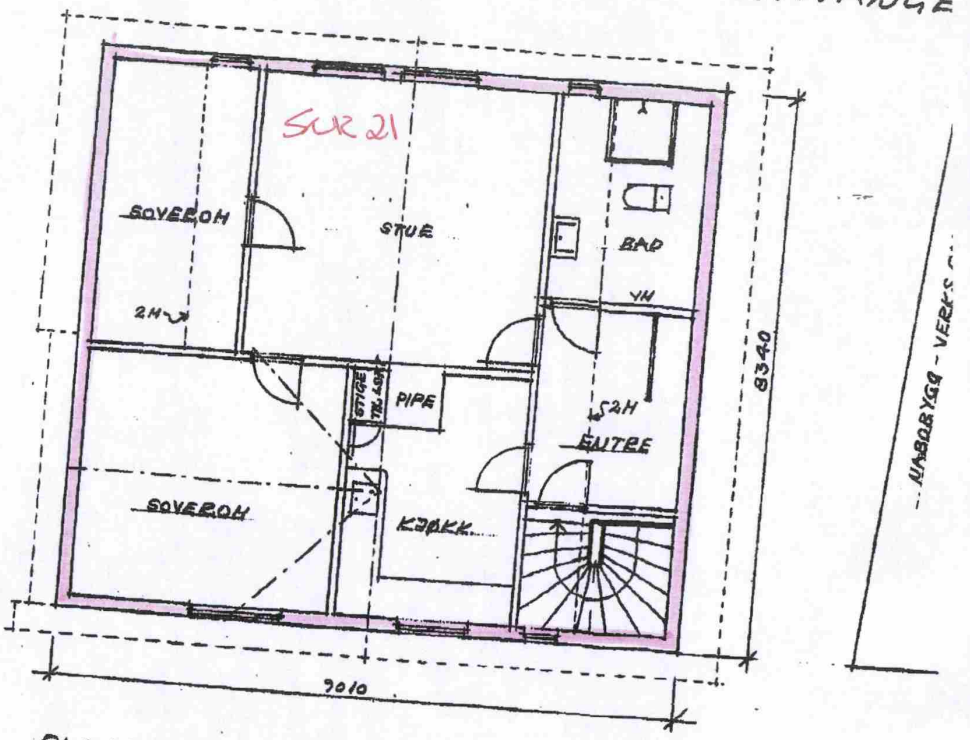

NÆRING
BOLIG

ARKITEKTK
THYGESEN & M
SIV. ARK. M
Breitorget 4
Tlf. 51 53 74 90

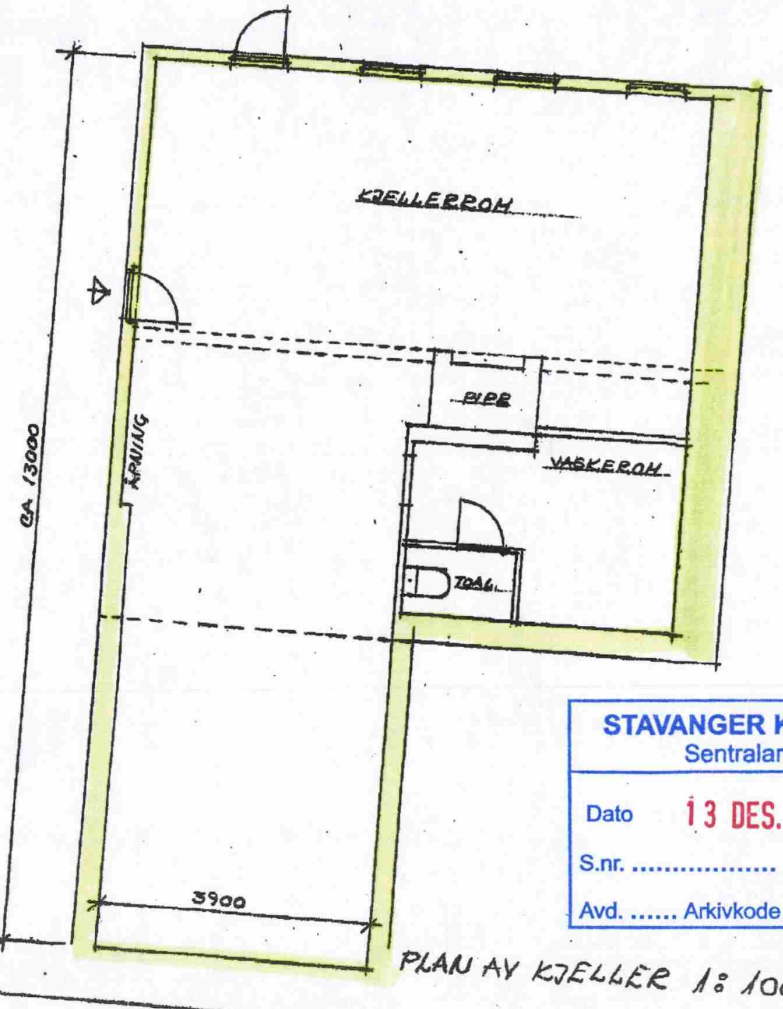
PLAN AV 1. ETASJE 1:100

S.6

# OPPMÅLING AV VERKSGATA 51-4013 STAVANGE




PLAN AV 2. ETG 1:100 (LOFT)




FELLES

BOLIG

PLAN AV KJELLER 1:100

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

S.7

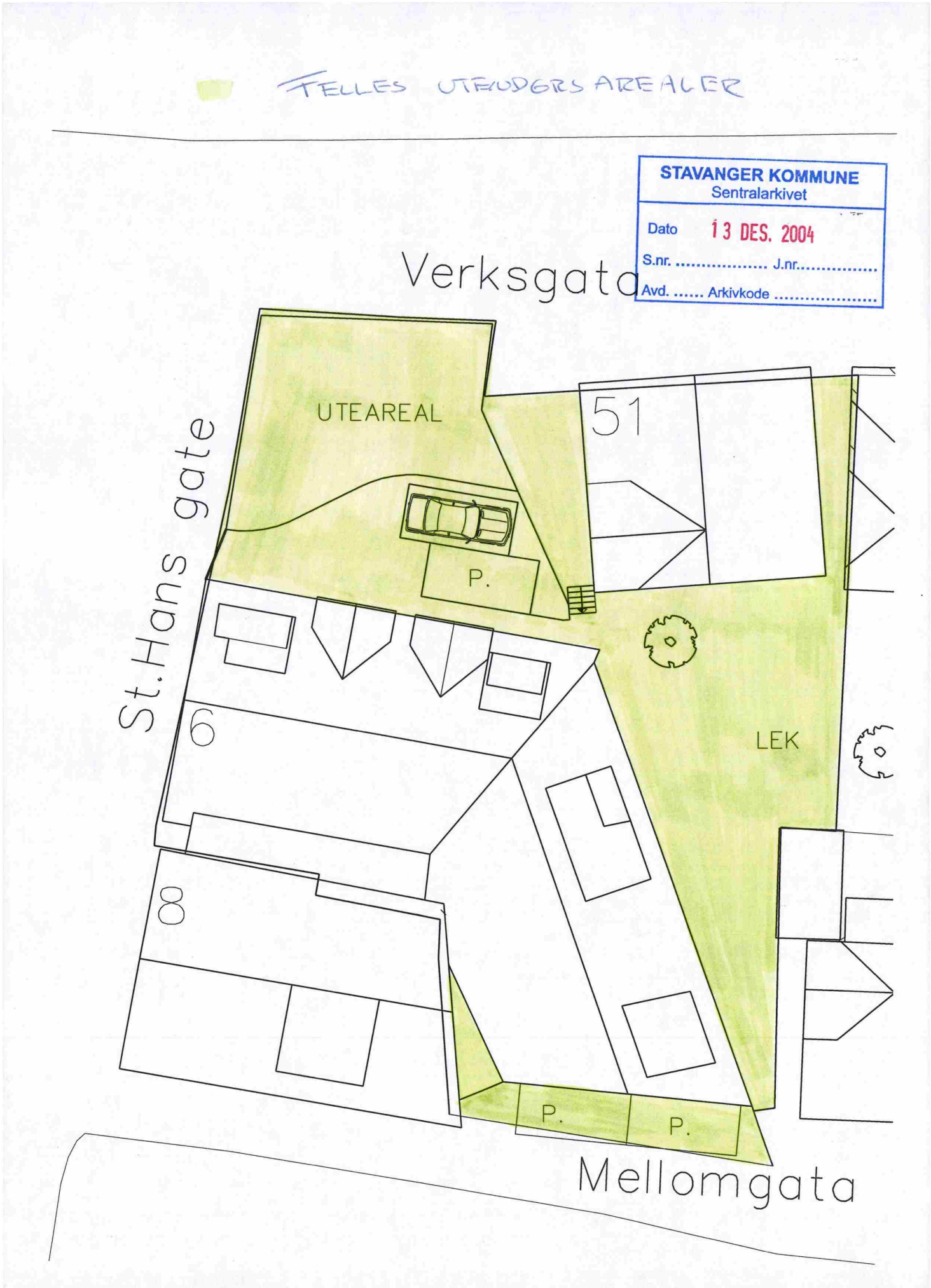



FELLESAREAL

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

PLAN KJELLERETASJE/PARKERING OG BODER

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| PROSJEKT: ST. HANS GATE 6<br>GNR. 52 BNR. 510/574 MED FLERE | | FERDIGGRAD: 2 | SAKSBEHANDLER: MICHELSEN | UTBYGGER: TORJUSSEN EIENDOM A/S<br>ST.HANS GATE 8<br>4013 STAVANGER<br>TLF: 51939600<br>FAX: 51939601 | |
| TEGNING: KJELLERETASJE/ PARKERING OG BODER | MÅLESTOKK: 1:200 | KONTR.: | TEGNET AV: S.TUNGE | | |
| THYGESEN & MICHELSEN A/S<br>SIV. ARK. MNAL<br>BREITORGET 4, 4006 STAVANGER<br>TLF. 51537490 FAX. 51537491<br>Organisasjon nr. 976855612 | TEGNING NR.: | PROSJEKTNR.: 269.02 | DATO: 22.01.03 | | |


FELLES UTEUDGRS AREALER
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 13 DES. 2004
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
Verksgata
UTEAREAL
51
P.
St. Hans gate
6
LEK
8
P.
P.
Mellomgata

# Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 601534360
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 964965226 | STAVANGER KOMMUNE | Postboks 8001, 4068 STAVANGER |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 988882976 | ST HANSGATEN 6 | | c/o Stavanger Boligbyggelag, Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER |
| 160786 | HEGGHEIM ØYSTEIN | | REIDAR BERGES GATE 10 A, 4013 STAVANGER |
| 140261 | KRISTIANSEN JAN-ERIK | H0101 | RIPLEGÅRDEN 84, 5161 LAKSEVÅG |
| 010987 | KRISTIANSEN ESPEN | | REIDAR BERGES GATE 10 C, 4013 STAVANGER |
| 201186 | BJÖRKLUND CARL J V H | | REIDAR BERGES GATE 10 C, 4013 STAVANGER |

## Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 1103 | 52 | 574 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
6/12-13

Doknr: 262404 Tinglyst: 31.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2014/262404/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-30 10:39
Side 1 av 10

Ref K1004 Stavanger kommune org.nr. 964965226

MOTTATT
06 DES 2013

# Begjæring om ☐ oppdeling i eierseksjoner ☒ reseksjonering

| Rekvirentens navn | Plass for tinglysingsstempel |
|---|---|
| JONATHAN BJÖRKLUND | |
| Adresse: REIDAR BERGES GATE 10 C | |
| Postnr. 4013 Poststed STAVANGER | |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 201186 [redacted] Ref. nr. | |

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

**1. Eiendommen**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 1103 | STAVANGER KOMMUNE | 52 | 574 | | 20-21 |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2) | Navn | | Ideell andel 3) |
|---|---|---|---|
| 201186 [redacted] | JONATHAN BJÖRKLUND | Snr. 21 | 1/2 |
| 010987 [redacted] | ESPEN KRISTIANSEN | | 1/8 |
| 140261 [redacted] | JAN-ERIK KRISTIANSEN | | 3/8 |
| 160786 [redacted] | ØYSTEIN HELGHEIM | Snr. 20 | |

**3. Begjæring**

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

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

Sum tellere: 134 = nevner: 960

**4. Supplerende tekst** 7)

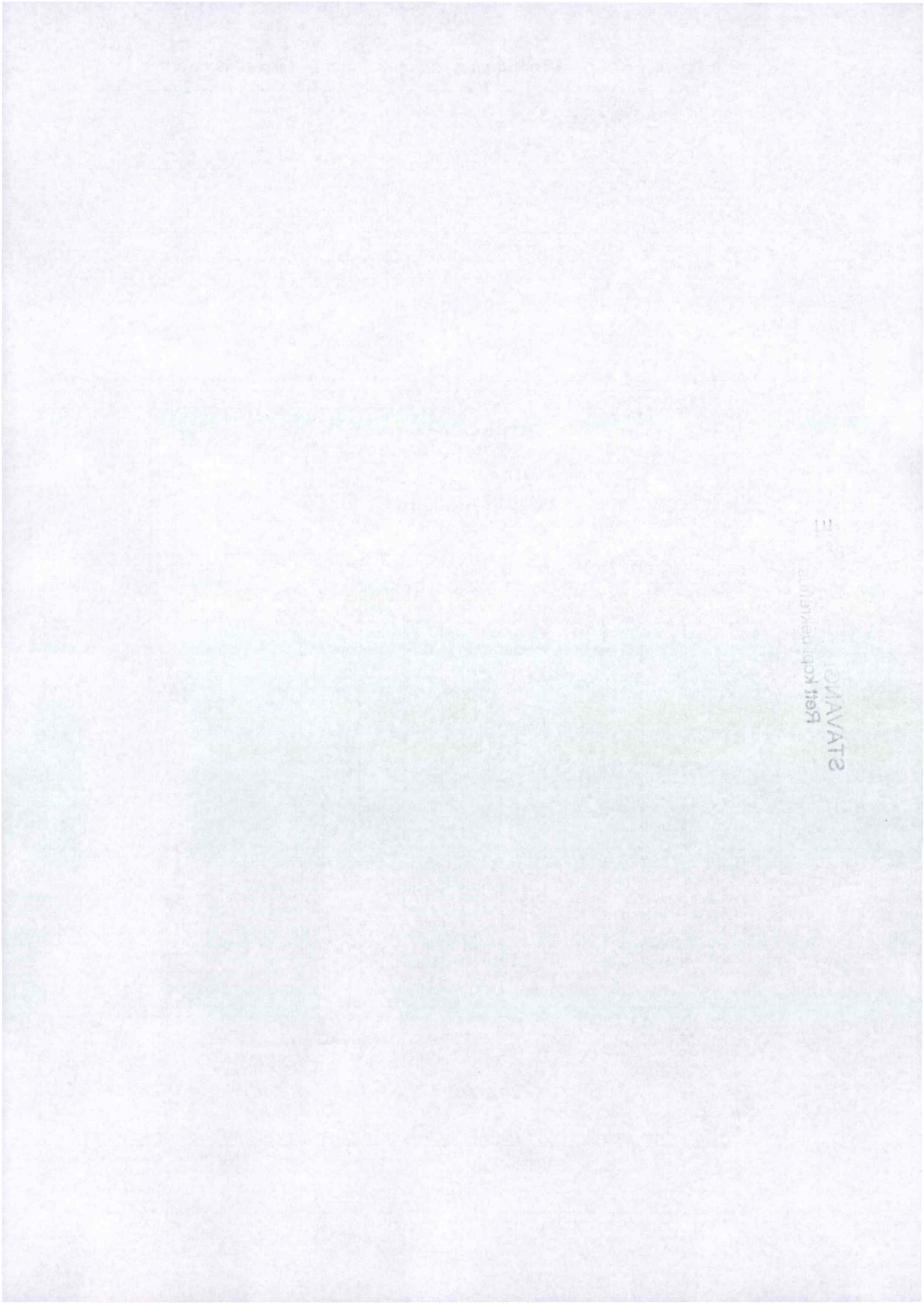
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

NY SEKSJON (SNR. 22) OPPRETTES PÅ TIDLIGERE FELLESAREAL I U-ETG PÅ BYGNINGSNR 448144. BRØKEN ENDRES FOR SNR. 20 OG SNR. 21. RESTEN AV SEKSJONENE BERØRES IKKE. INGEN VERDIFORSKYUNING. LOFT (TIDLIGERE FELLESAREAL) TILFALLER SNR. 21. SNR. 20 ENDRER FORMÅL FRA VAERING TIL BOLIG

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |

STAVANGE KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
28/3-14
Bjørnar Kvikevåg

Utført:
12.03.2014
av Jonathan Björklund


STAVANGER
Kopi navnerett

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

**6. Tegninger mv.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.) Ikke noen leietakere.
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Stv. 27/11<br>Stv 30/11<br>Stv 1/12<br>Stv 1/12<br>Stv 1/12 -13 | Styrets leder<br>R. Wettergreen.<br>for (Jan-Erik Kristiansen) | (Fullmakt Espen Kristiansen)<br>Espen Kristiansen<br>JONATHAN BJÖRKLUND |

**8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering** 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| Stavanger 4/2-14<br>Stavanger 30/10-13 | Øystein Hauglum<br>L. Wettergreen. |

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

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

| Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. | Kommune |
|---|---|---|---|---|
| 52 | 574 | | 20-21 | Stavanger |

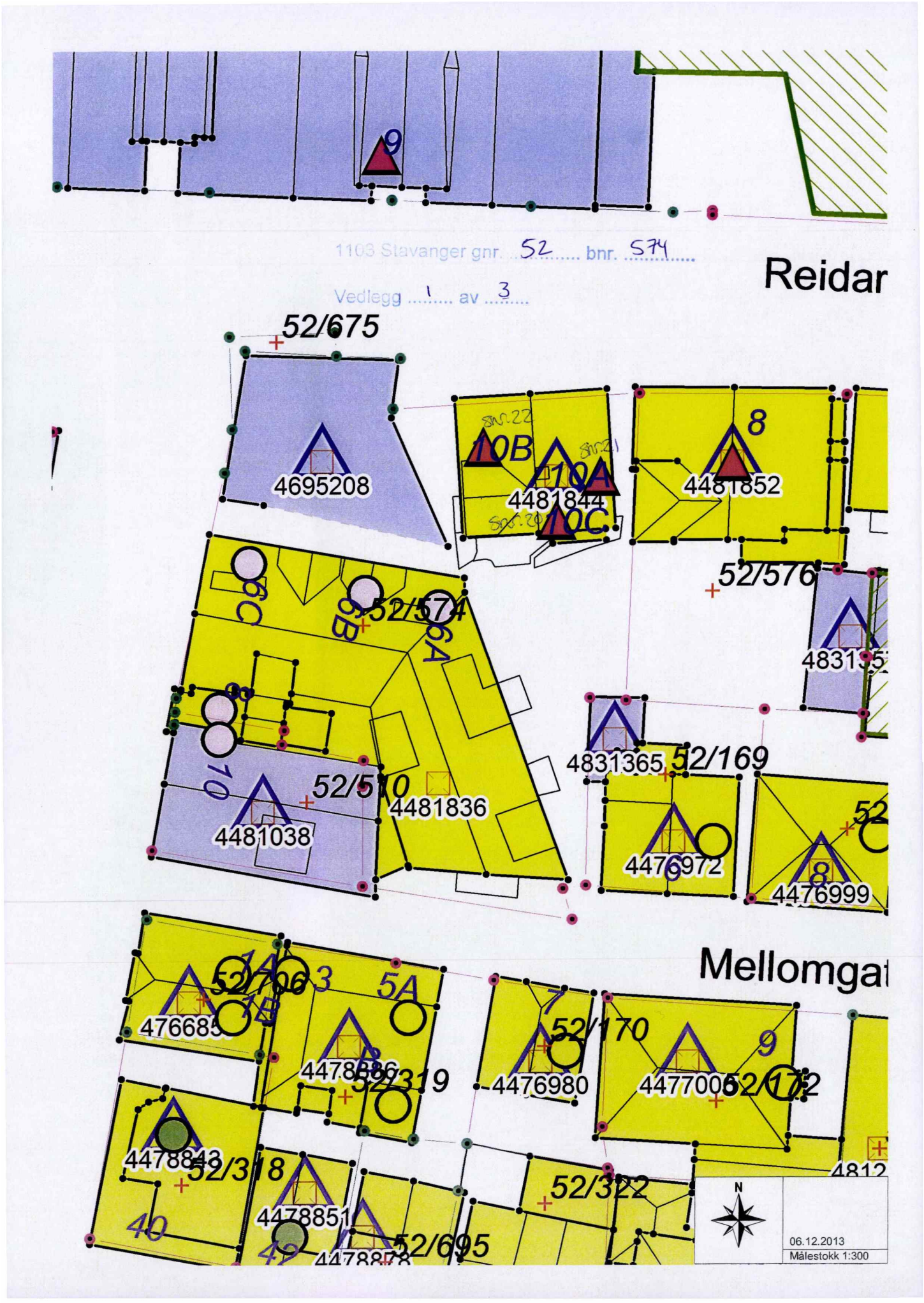
| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 06.12.2013 | Susanne Kåkenes<br>STAVANGER KOMMUNE<br>KULTUR OG BYUTVIKLING<br>GEODATAAVDELINGEN |

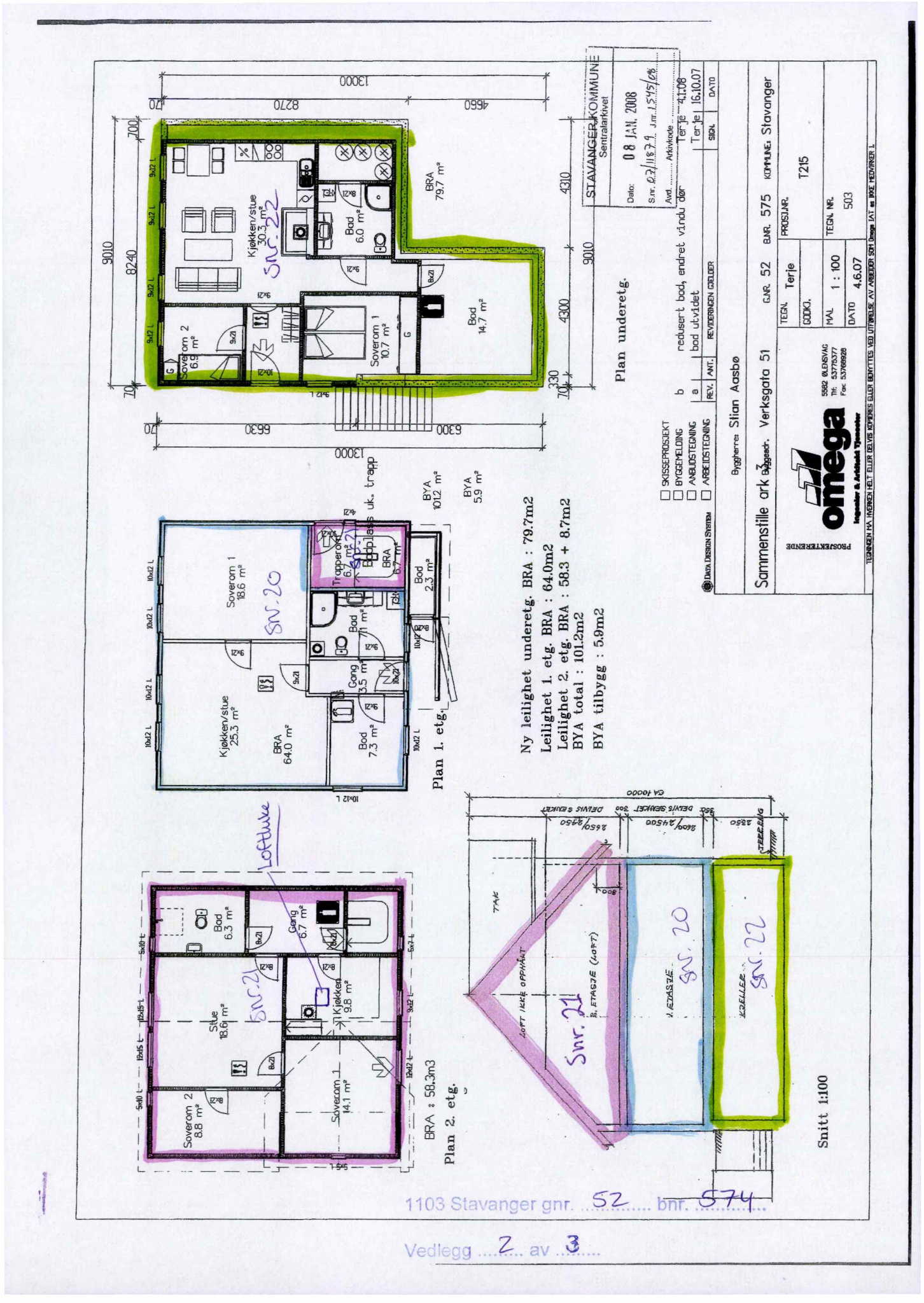
**Noter:**

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

| Dato | Utstederens underskrift |
|---|---|
| | |


1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 574
Vedlegg 1 av 3
Reidar
52/675
4695208
10B
10A
10C
4481844
8
4481852
52/576
52/574
6C
6B
6A
52/510
4481836
4481038
10
4831365
52/169
4476972
4476999
Mellomgat
5A
52/170
4476980
4770062
52/172
52/319
52/318
4478843
4478851
52/322
52/695
40
49
06.12.2013
Målestokk 1:300


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 08 JAN. 2008
Avd. Arkivkode
Terje 41.08
Terje 16.10.07
b redusert bod, endret vindu dør
a bod utvidet
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
SKISSEPROSJEKT
BYGGEMELDING
ANBUDSTEGNING
ARBEIDSTEGNING
DATA DESIGN SYSTEM
Byggherres Stian Aasbø
Sammenstille ark Byggeadr. Verksgata 51 GNR. 52 BNR. 575 KOMMUNE: Stavanger
TEGN. Terje PROSJ.NR.
GODKJ. T215
MÅL 1 : 100 TEGN. NR.
DATO 4.6.07 503
omega
5582 ØLENSVÅG
Tlf: 53776377
Fax: 53768928
PROSJEKTERENDE
TEGNEN MÅ IKKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM Omega IAT as IKKE MEDVIRKER I.
Plan underetg.
Soverom 1 10.7 m²
Soverom 2 6.9 m²
Kjøkken/stue 30.3 m²
Bod 6.0 m²
Bod 14.7 m²
BRA 79.7 m²
Snr. 22
13000
8270
4660
9010
8240
4310
4300
9010
700
330
70
20
6630
6300
Ny leilighet underetg. BRA : 79.7m2
Leilighet 1. etg. BRA : 64.0m2
Leilighet 2. etg. BRA : 58.3 + 8.7m2
BYA total : 101.2m2
BYA tilbygg : 5.9m2
Plan 1. etg.
Soverom 1 18.6 m²
Kjøkken/stue 25.3 m²
BRA 64.0 m²
Trapperom 6.7 m²
Bod 2.3 m²
Bod 7.3 m²
Gang 3.5 m²
Bod 1.1 m²
BRA 6.7 m²
Snr. 21
Snr. 20
uk. trapp
Oppgang
BYA 101.2 m²
BYA 5.9 m²
Loftluke
Soverom 2 8.8 m²
Stue 18.6 m²
Soverom 1 14.1 m²
Kjøkken 9.8 m²
Bod 6.3 m²
Gang 6.7 m²
BRA = 58.3m3
Plan 2. etg.
Snr. 21
Snr. 20
Snr. 22
Snitt 1:100
1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 574
Vedlegg 2 av 3

**Plan Loft.**

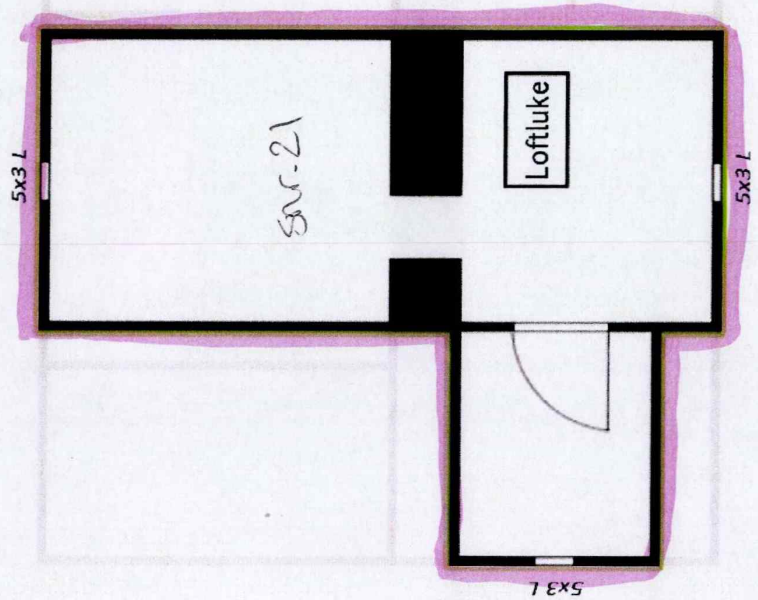
Grå - 2et

**Sort - Loft**

**Loft: Pga lav takhøyde / kraftig skråtak er dette ikke måleverdig areal.**

1103 Stavanger gnr. 52 bnr. 574

Vedlegg 3 av 3



TINGLYST
04 FEB. 2005
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 1788

# ERKLÆRING

Undertegnede signerer på følgende avtaler:

Gnr 52 B 574

1.Verksgt 51 som er en del av dette sameiet skal ha rett til i etterkant å reseksjoneres til 4 enheter fra 2 slik det står i dag.

2.Verksgt 51 og Sankt Hansgt 6 disponerer sammen felles utearealer og deler kostnadene ved vedlikehold ut fra sin brøkfordeling. Innvendige fellesarealer samt vedlikehold av bygning betjenes fullt og helt av hvert bygg for seg.

Gnr 52 Bnr. 510 52 – 574

3.Sankt Hansgt. 10 skal ha rett til bruk av felles trappegang i Sankt Hansgt 6/8 mot at de tar sin del av felles kostnader for renhold og strøm med 1/20. Videre har Sankt Hansgt 10 rett til å plassere sine søppelspann på tomten Sankt Hansgt 6/8 nærmest grensen til Sankt Hansgt 10.

52-510 i Gnr. 52-574

4.Håkon Torjussen as orgnr. 945 73 5694 skal ha bruksrett på 4stk parkeringsplasser i lukket anlegg i 10år. Sameiet skal ha fortrinnsrett til å leie plassene. Håkon Torjussen as er ansvarlig for vedlikehold i samme periode.

Gnr 52 Bnr 510

5. O. Torjussen & Sønner AS, St. Hansgt 10, skal vederlagsfritt disponere området mellom Verksgt 51 og St. Hansgt 6/8 til parkering.

21 seksjoner

Denne avtale skal tinglyses på gnr. 52, bnr. 574 i Stavanger kommune, og kan kun slettes ved undertegnedes skriftlig godkjennelse.

Stavanger 2. februar 2005

| Hjemmelshaver: | Org.nummer: | Signatur: |
|---|---|---|
| Håkon Torjussen as | 945 73 5694 | Bjørn Håkon Torjussen |

Signaturrett i henhold til firmaattest

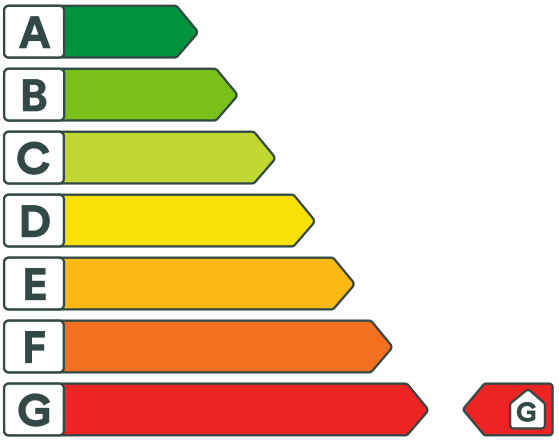
Doknr: 1788 Tinglyst: 04.02.2005 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER** | |
| Dato for energimerking<br>**09.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-367090** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**4481844** |
| Gårdsnummer<br>**52** | Bruksnummer<br>**574** |
| Seksjonsnummer<br>**20** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1900** | Bygningstype<br>**Annet småhus** |
| Bruksareal<br>**63,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**60,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**531,98** |

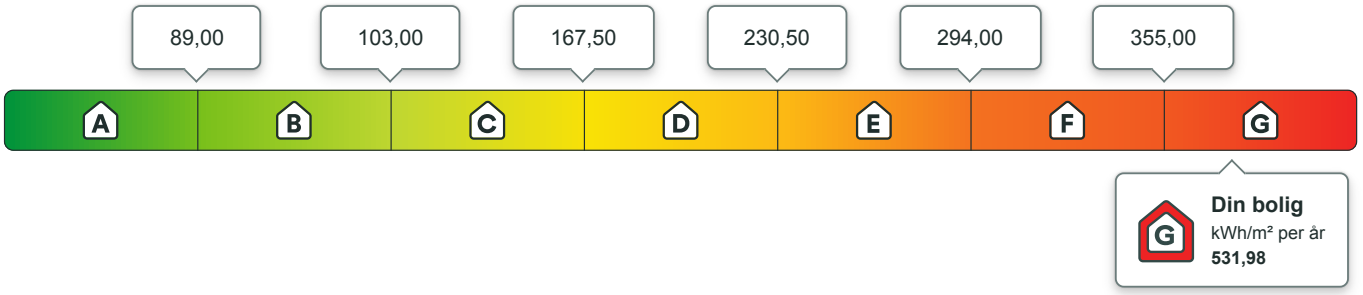
# Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **26 598,04** | **443,30** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Reidar Berges gate 10C, 4013 STAVANGER

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

#### Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. 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
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.