



aktiv.

Frida Hansens vei 3A, 4016 STAVANGER

**HILLEVÅG - Nyere lekker leilighet
fra 2022 - Parkering i lukket
anlegg med el-bil lader og heis**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 009 563,-
Felleskostn.: Kr 14 084,-
Selger: May-Britt Eide

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 61/75 kvm
Tomtstr.: 2011.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 6
Andelsnr.: 32
Oppdragsnr.: 1412250103

HILLEVÅG - Nyere andelsleilighet fra 2022 - Parkering i lukket anlegg med el-bil lader og heis

2.et.:Entrè, gang, 2 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad
Det er bod i underetasjen på 6 kvm

Nyere lekker leilighet med gjennomgående god standard hvor du kan flytte rett inn. Leiligheten er en andelsleilighet med IN lån som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Parkering i lukket anlegg og heis. Her kan man gå tørrskodd fra parkering til leiligheten.

Leiligheten ligger i et sentralt og rolig boligområde på Hillevåg i Stavanger kommune. Kilden kjøpesenter ligger i nabolaget, med en rekke butikker og andre fasiliteter. Området har også et meget godt kollektivtilbud mot Stavanger og Sandnes. Det er enkel adkomst til E39, og dermed kort vei til de fleste arbeidsplasser i både Stavanger, Jåttå og Forus.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Nabolagsprofil	148
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 75 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod i kjeller

2. etasje

BRA-i: 61 m² Entrè, gang, 2 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2011.8 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet fellestomt

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et sentralt og rolig boligområde på Hillevåg i Stavanger kommune.

Kilden kjøpesenter ligger i nabolaget, med en rekke butikker og andre fasiliteter.

Området har også et meget godt kollektivtilbud mot Stavanger og Sandnes. Det er enkel adkomst til E39, og dermed kort vei til de fleste arbeidsplasser i både Stavanger, Jåttå og Forus.

Fra leiligheten er det ca. 5 minutters gange til sykehuset, 200 m til nærmeste

barnehage og ca. 1 km til skole. Togstasjon i Paradis er bare en kort gåtur unna. Eiendommen har flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet. Man har også flotte uteområder like utenfor døren, hvor vakre Fridas Hage befinner seg.

Det er kun en liten spasertur bort til Vannassen med idylliske parkområder og rikelig med boltreplass rundt vannet. Det er også nye store uteområder og bebyggelse under oppføring ved Consulens brygge, med både lekeplasser, balløkke, treningsapparater osv. Bussholdeplass finner en også like ved hovedveien, kun minutter fra ytterdøren.

Både Godalen og Mosvannet ligger ca. 1 km unna. Godalen friluftsbad er en av Stavangers mest populære badeplasser. Her er det en herlig sandstrand, stupebrett og felles griller. Det er også kort avstand til fotballbane, lysløype og idrettshall. Til Hetlandshallen er det ca. 1,5 km og til Sørmarka er det ca. 2 km.

Sentrumskjernen er kun 10 minutter unna på sykkelsetet, alternativt via buss. Man har parkeringsplass i garasje, som også korter ned tiden hvor enn man skal i hverdagen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Stavanger kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Tre og mur, se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord

Innhold

2.et.: Entrè, gang, 2 Soverom, Stue/Kjøkken, Bad

Det er bod i underetasjen på 6 kvm

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, det er ingen registrerte TG 3.

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiberaksess der enkelte velger sin egen pakke og blir fakturert direkte.

Parkering

Parkering i lukket anlegg med el-bil lader og gjesteparkering

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0003969213X

Energi

Oppvarming

Fjernvarme

Energikarakter

A

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 1 700 000

Formuesverdi primær

Kr 946 548

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 786 191

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Renter på andel fellesgjeld
- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Vaktmestertjenester
- Drift og vedlikehold
- Altibox fiberaksess
- Bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Strøm fellesareal
- Administrasjonskostnader
- Fjernvarme

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 084

Andel Fellesgjeld

Kr 2 300 000

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Kommentar fellesgjeld

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon. Første avdrag i 2030.

Andel fellesformue

Kr 8 375

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

25.06.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fridas Hage Borettslag

Organisasjonsnummer

923393587

Andelsnummer

32

Om borettslaget

Fridas hage borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

Borettslagets eiendom ligger som en egen seksjon i Sameiet Fridas Hage, hvor det er ytterligere to seksjoner. Sameiet Fridas Hage vil i felleskap drifte sameiet og det vil være styret i Fridas Hage borettslaget som representerer borettslaget (seksjon nr. 1) i sameiets styre og årsmøte.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16365038086, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.05.2025: 5.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 107

Saldo per 27.05.2025: 60 320 000

Andel av saldo: 2 300 000

Første termin: 30.03.2022Neste avdrag: 30.03.2030 (siste termin 30.12.2051)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 250 000

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 250 000

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon. Første avdrag i 2030.

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.03.2030 utgjøre ca kr 4 434,00 per måned for denne boligen

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd fra 19.06.25 - 26.06.25. Det er et medlem som har meldt seg. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at

varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 6 i Stavanger kommune. Andelsnr. 32 i Fridas Hage Borettslag med orgnr. 923393587

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/22/6:

21.04.1894 - Dokumentnr: 900045 - Fradelingsdokument

DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 22 BNR 1

HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

22.02.1896 - Dokumentnr: 900032 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:22 Bnr:11

06.12.1902 - Dokumentnr: 900302 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:22 Bnr:22

19.12.1902 - Dokumentnr: 900310 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:21

28.05.1904 - Dokumentnr: 900046 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:25

23.10.1904 - Dokumentnr: 900114 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:24

17.12.1904 - Dokumentnr: 900136 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:26

02.09.1905 - Dokumentnr: 900066 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:27

16.09.1905 - Dokumentnr: 900072 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:28

23.06.1906 - Dokumentnr: 900072 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:33

06.03.1908 - Dokumentnr: 900025 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:44

13.06.1908 - Dokumentnr: 900081 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:45

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

13.06.1908 - Dokumentnr: 900082 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:46

20.11.1909 - Dokumentnr: 900198 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:52

11.08.1910 - Dokumentnr: 900133 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:58

01.11.1910 - Dokumentnr: 900201 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:60

06.04.1911 - Dokumentnr: 900047 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:61

06.04.1911 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:62

17.04.1913 - Dokumentnr: 900101 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:78

04.09.1913 - Dokumentnr: 900236 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:84

04.12.1913 - Dokumentnr: 900314 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:86

09.07.1914 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:92

23.09.1915 - Dokumentnr: 900142 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:98

20.06.1918 - Dokumentnr: 900130 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:138

15.08.1920 - Dokumentnr: 900159 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:154

21.09.1957 - Dokumentnr: 303316 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:279

05.06.1965 - Dokumentnr: 303297 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:309

27.05.1998 - Dokumentnr: 6816 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:351

03.12.1998 - Dokumentnr: 16200 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:353

15.11.2021 - Dokumentnr: 1436960 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:22 Bnr:187

22.11.2021 - Dokumentnr: 1471334 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 6623/7053
Snr: 2
Formål: Næring
Sameiebrøk: 390/7053
Snr: 3
Formål: Næring
Sameiebrøk: 40/7053
Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.2024 - Dokumentnr: 1961000 - Arealoverføring
Areal overført til: Knr:1103 Gnr:22 Bnr:108
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Annet

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.08.2022.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

30.08.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- forretning og kontor

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på

eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 700 000 (Prisantydning)

2 300 000 (Andel av fellesgjeld)

4 000 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 009 563 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 017 463 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 020 263 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Ansvarlig megler bistås av

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

13.08.2025

Velkommen til Frida Hansens vei 3A





Leiligheten er oppført i 2022 og holder en gjennomgående god standard



Stue med parkett på gulv og vegger malt i en delikat grønnfarge



Store vinduer gir mye naturlig lys inn og gir god atmosfære



Fra stuen er det utgang til innglasset balkong på 8 kvm

Stedet for å nyte morgenkaffe

Balkong med sol fra morgen til ca 18.00.

Leiligheten har også balkong på andre siden
med ettermiddagssol







Åpen planløsning som skaper god flyt mellom matlaging og hygge



Det er innlagt Lyse Altibox



God benk- og skaplass og integrerte hvitevarer som følger handel



Kjøkken med vindu over kjøkkenbenk som gir fint arbeidslys



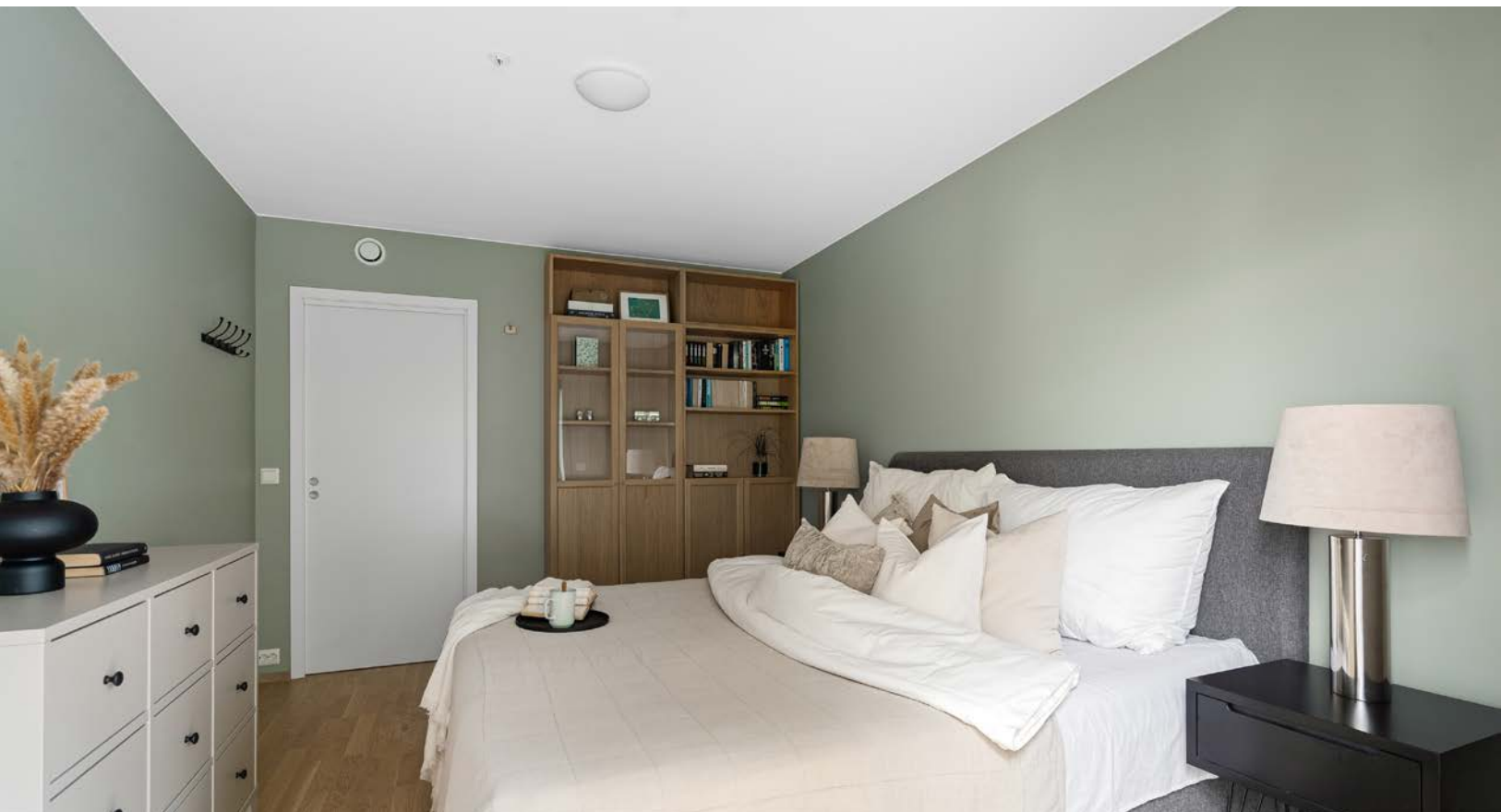
Lys og innbydende entré



Gang med stor praktisk garderobeløsning. "Måltilpassede skyvedører – perfekt orden fra første skritt inn.



Hovedsoverom med plass til stor seng i lun atmosfære. Utgang til egen balkong



Soverommet har god plass til både seng og oppbevaring





Lun og koselig balkong direkte fra soverommet



De historiske bygningene Køhlerlåven, Køhlerhuset og Frida Hansens hus ligger like utenfor bygget.

Barnerom, gjesterom eller
hjemmekontor – valget er ditt, alt etter
behov





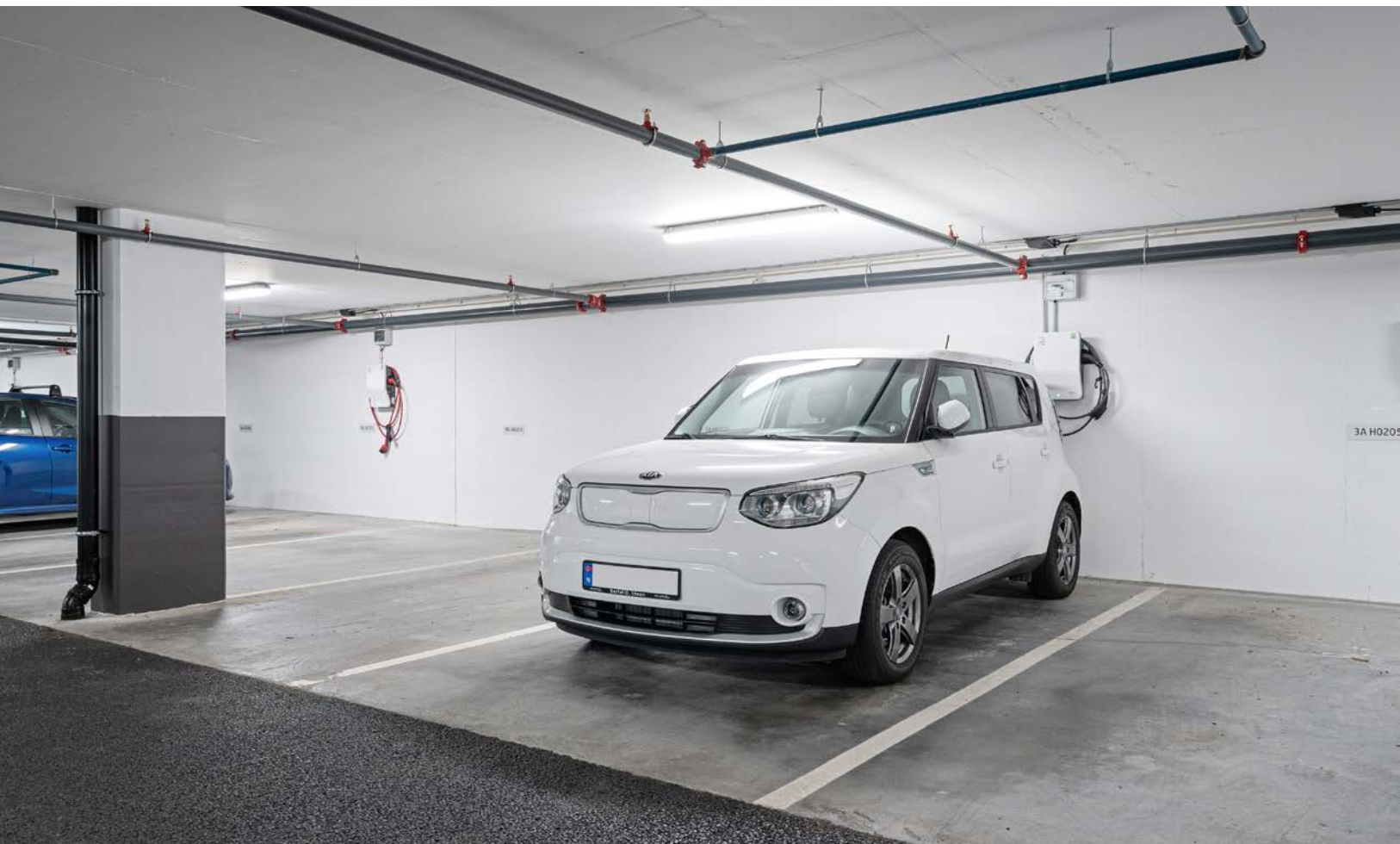
Moderne bad med lyse vegger og gråmelert gulv – stilrent og tidløst



Flott innredning med skuffer for oppbevaring og tilhørende speilskap. Dusjhjørne med glassdører. Her har du alt tilrettelagt for en god start på dagen



Egen bod i kjeller

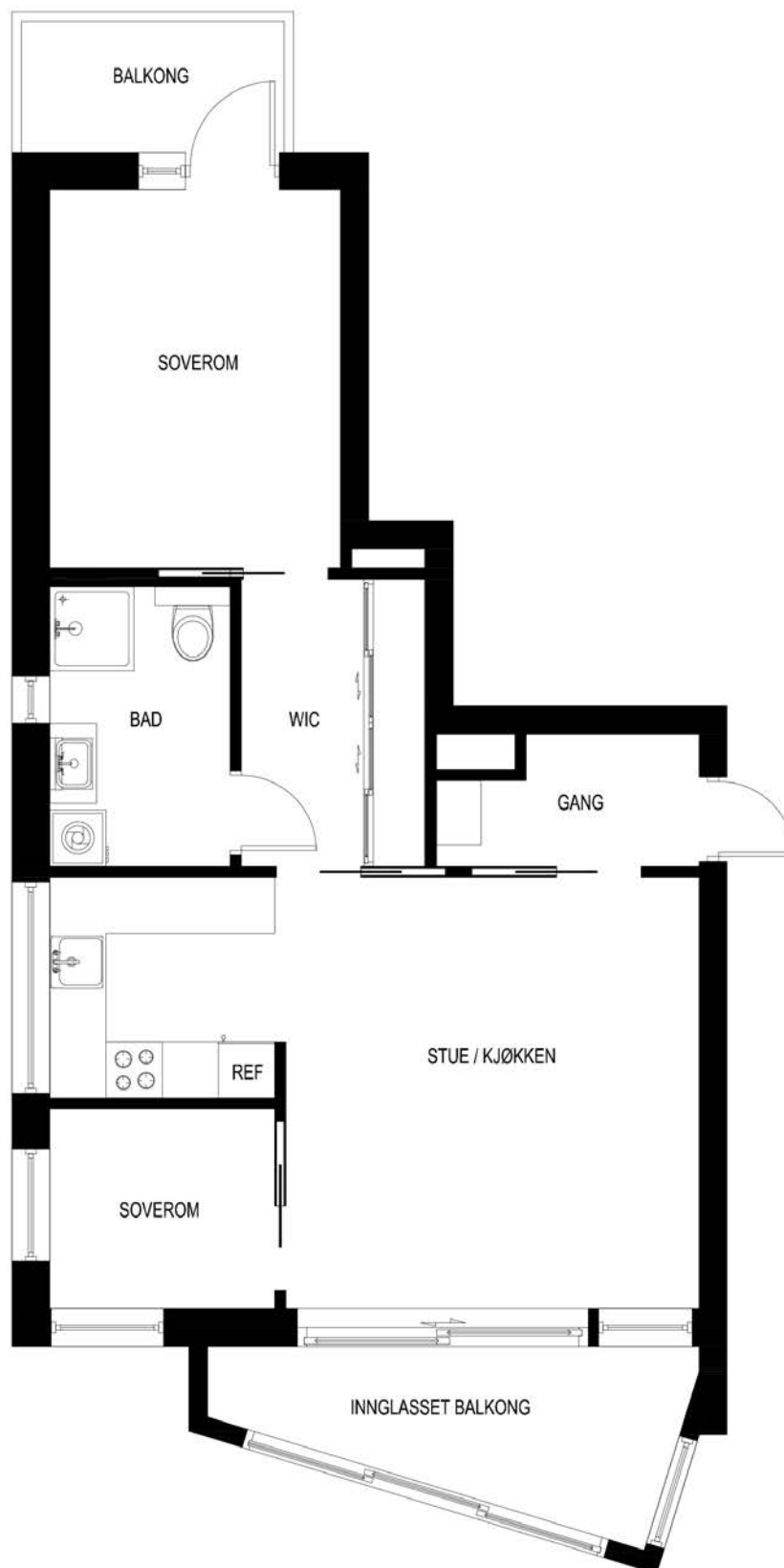




Velstelte, grønne fellesområder i sameiet – perfekt for sommerdager



Velstelte, grønne fellesområder i sameiet – perfekt for sommerdager





Les mer om deleie i annonsen eller sjekk ut Coo.no.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Frida Hansens vei 3 A, 4016 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 22, bnr. 6



Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 03.06.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 12162-1685

Referansenummer: YL1260

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 7977



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet som ligger i 2. etasje fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Innglasset balkong ut fra stue og balkong ut fra soverom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og himlinger er malte.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av ferdigattest.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7 mm i nedsenket gulv i dusj.

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap.

Det er avløpsrør av plast, stigerør i blokka er av støpejern.

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren fjernvarme som også forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

6-kilos brannslukningsapparat, sprinkler og røykvarsler i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

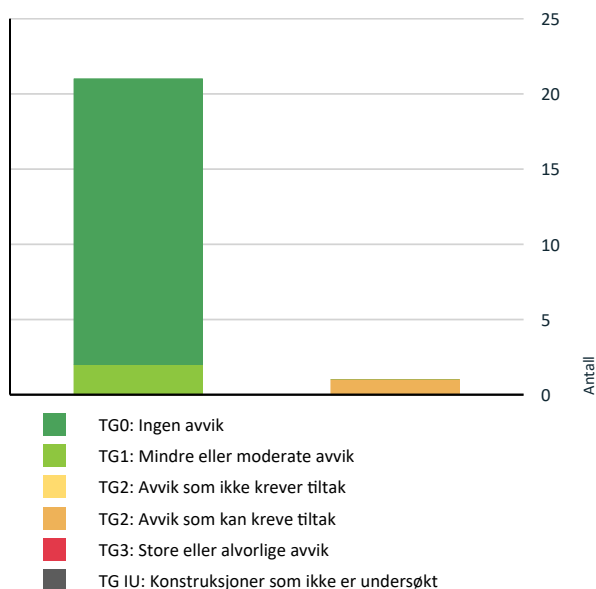
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygge meldte tegninger er mottatt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2022

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

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

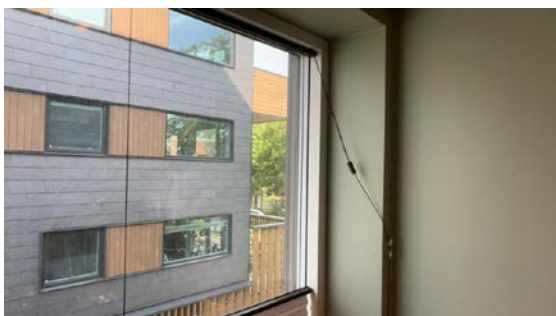
Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

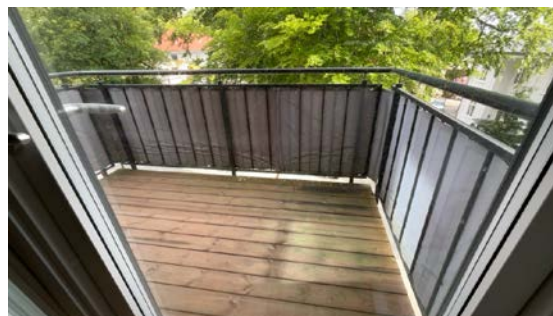
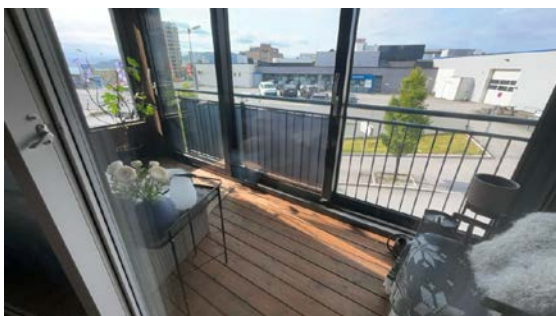


TG 0 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong ut fra stue og balkong ut fra soverom.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 0 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Vegger og himlinger er malte.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

TG 0 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av ferdigattest.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

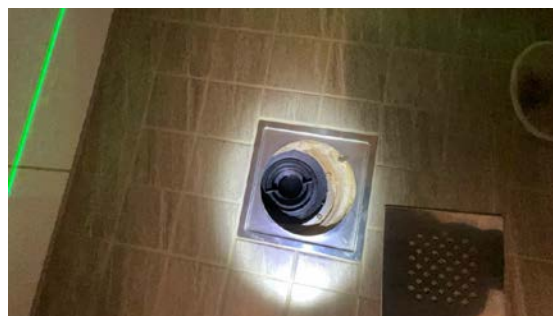
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 7 mm i nedsenket gulv i dusj.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med dokumentert utførelse (ferdigattest).



2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 0 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 0 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



! TG 0 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast, stigerør i blokka er av støpejern.

! TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.



! TG 0 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Vannbåren fjernvarme som også forsyner leiligheten med varmt forbruksvann.



TO 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ut fra alder er det naturlig å legge til grunn at samsvarserklæring er lastet opp i "boligmappa".
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

6-kilos brannslukningsapparat, sprinkler og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat er fra 2021.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

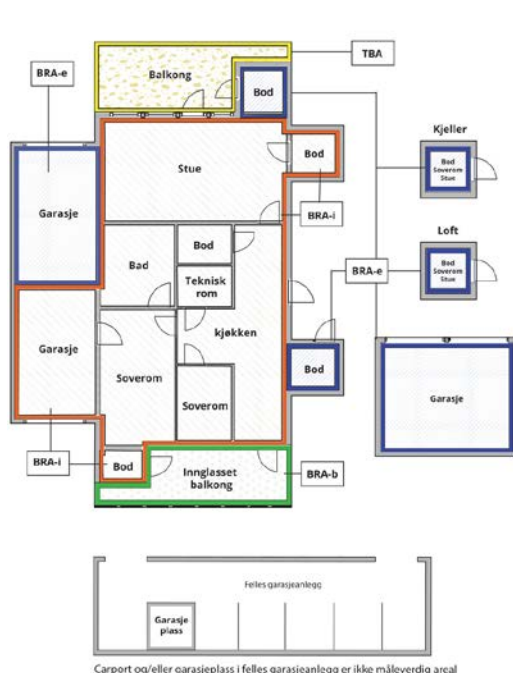
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	61		8	69	4
Kjeller		6		6	
SUM	61	6	8		4
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

Eier opplyser at der tilhører leiligheten er parkeringsplass i garasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygge meldte tegninger er mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	61	8

Kommentar

Leilighet Ekstern bod i kjeller oppmålt til 5,7 kvm er ikke medtatt i gammelt arealoppsett.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.6.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	May-Britt Eide	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	22	6		0	2011.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Frida Hansens vei 3 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0206/FRIDAS HAGE BORETTSLAG	923393587	H0206		Eide May-Britt

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

32

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt i Hillevåg med kort vei til butikk mm.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Ja
Ferdigattest	30.08.2022	Ferdigattest ansees som dokumentasjon på utførte arbeider	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	06.06.2025	Byttet bilde på baderommet
3	10.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YL1260>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250103	
Selger 1 navn	
May-Britt Eide	
Gateadresse	
Frida Hansens vei 3A	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4016
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1412250103

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ME

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var en tynn sprekk i betonggulvet i kjelleren ved boden. Dette er fikset av utbygger. Fikk beskjed om at dette var normalt i nye bygg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ladeboks på egen parkeringsplass i parkeringskjeller under bygget medfølger i salget. Tilknyttet Lyse lading. Installert i 2022 av utbyggers elektriker.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært enkelte enheter i borettslaget som har vært plaget med matlukt av og til, men inne hos oss har vi aldri vært plaget av dette. Styret i borettslaget er i dialog med ventilasjonsselskapet angående å finne en løsning.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er oppdaget skjeggkre i en annen leilighet i bygget. Alle leiligheter inkl. min har vært behandlet av Anticimex (for å forebygge). Det har ikke vært skjeggkre i min leilighet.

Document reference: 1412250103

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250103

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Eide	96d74c070541ee1df570a 84ff51867d5d1701e54	15.08.2025 08:20:34 UTC	Signer authenticated by One time code

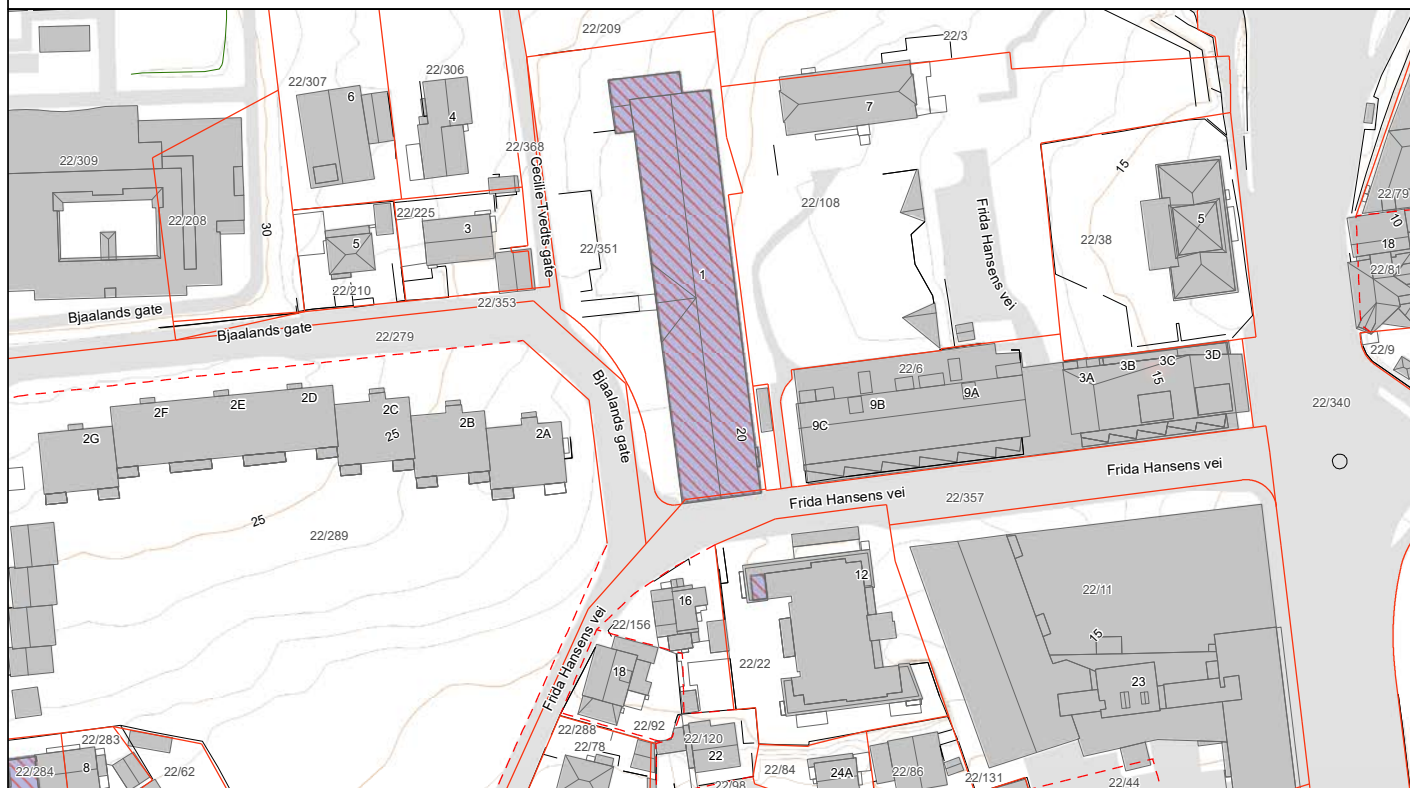
Document reference: 1412250103

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

Grunnkart

Adresse: Frida Hansens vei 3A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/6/0/1
Dato: 2025-05-27
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Frida Hansens vei 3A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/6/0/1
Dato: 2025-05-27
Målestokk: 1:1,000

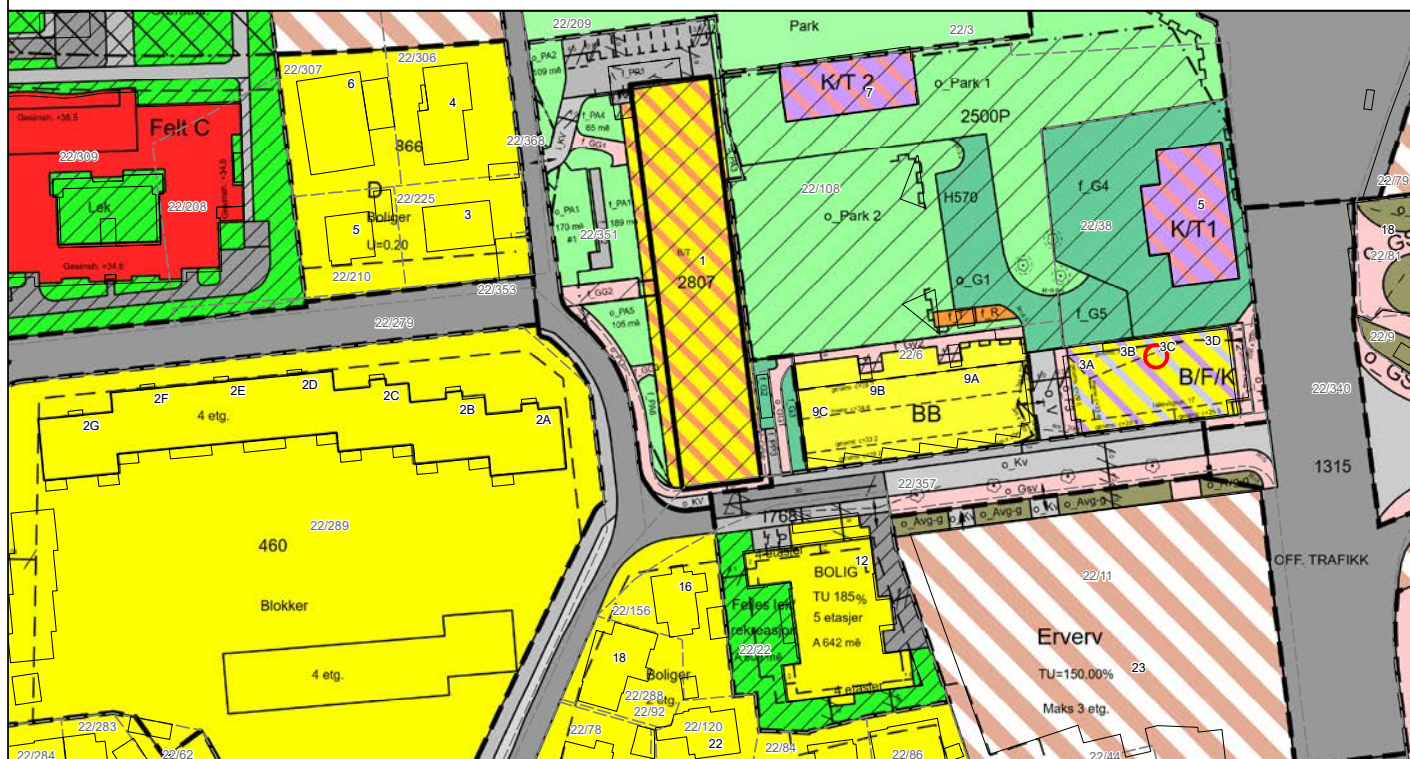
Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Frida Hansens vei 3A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/6/0/1
Dato: 2025-05-27 Planident: 2500P.2807
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 22.5.2017, 20.11.2023

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Frida Hansens vei 3A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/6/0/1
Dato: 2025-05-27 Planident: 2731,2840,2832
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune





STAVANGER KOMMUNE

Reguleringsinformasjon

Informasjon om utnyttelsesgrad

I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.). Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunnlagt søknad.

Planer under behandling

For mer informasjon om planer under behandling kan man sjekke disse linkene:

Oppstart reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/varsel-om-oppstart-av-planarbeid/>

Høring reguleringsplan:

<https://www.stavanger.kommune.no/samfunnsutvikling/planer/reguleringsplaner/horing-reguleringsplan/>

Plan 2807. Detaljregulering for Køhlerlåven, Hillevåg kommunedel

Vedtatt av Stavanger kommunestyre 20.11.2023 i medhold av plan- og bygningsloven § 12.12.

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert formål bolig og tjenesteyting samtidig som Køhlerlåvens karakter og kulturmiljø opprettholdes i størst mulig grad.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav

Estetikk

Uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet og skal være varig, tidløst og funksjonelt.

Terrengbehandling

Det tillates forstøtningsmurer med maks høyde 2,5m. Ved detaljprosjektering tillates forstøtningsmurer endret til skråning eller en kombinasjon av skråning og forstøtningsmur.

2.2 Utomhusplan

2.2.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om tiltak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer innenfor planområdet. Planen skal fastsette hovedbruk av arealene (lek, opphold, beplantning, gangforbindelser, terrengbearbeiding, materialbruk, parkering for bil og sykkel, beplantning, renovasjon, lekeutstyr og andre faste elementer, fortau, mm).

Utomhusplanen skal ha vært til gjennomsyn før rammetillatelse gis.

2.2.2 Teknisk utomhusplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge detaljert teknisk utomhusplan i målestokk 1:200 for alle ubebygde arealer i planområdet. Planen skal vise terrengbearbeiding, kotehøyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr, møblering, adkomster, skilting, vannavrenning, belysning, sykkelparkering, vinterbruk og andre faste elementer. Bebyggelsens plassering og høyde skal være målsatt ved inngangspartier og mot andre tilstøtende arealer. Opparbeidingen skal oppfylle kommunens norm for utomhusanlegg, være i samsvar med godkjent VA-rammeplan og illustrasjonshefte datert 03.02.2023.

2.3 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor skal være minimum 0,68.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Dokumentasjonskrav (felt B/T)

- a) Før rammetillatelse kan gis skal planer/tiltak som berører Køhlerlåven forelegges byantikvaren til uttalelse.
- b) Før rammetillatelse kan gis skal det avklares om det er behov for fasadetiltak for å ivareta støykrav. Løsning for eventuelle tiltak skal avklares i samråd med Byantikvar.
- c) Før igangsettingstillatelse kan gis skal tekniske planer for parkområder og gangveier godkjennes av Stavanger kommune.
- d) Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser og det skal foreligge godkjent tiltaksplan, jf. Forurensningsforskriften del 1, kap.2.

3.1.2 Bolig og tjenesteyting (felt B/T)

- a) Felt B/T kan inneholde bolig, og- eller tjenesteyting. Tjenesteyting er begrenset til forsamlingslokale/møtelokale og bevertning, og tillates etablert i kjeller.
- b) Felt B/T tillates bebygd med inntil 16 boenheter. Boenhetene skal være gjennomgående.
- c) Tjenesteyting kan ha en utnyttelse på inntil 450 m² BRA.
- d) Eksisterende bygg inngår i planen, og utgjør tillatt utnyttelse. Dagens bygg innenfor felt B/T skal bevares. Se § 4.2. Det tillates ikke påbygg eller tilbygg på eksisterende bygg. Mønehøyde kan justeres med inntil 0,3 m på grunn av nødvendige endringer i takkonstruksjonen.
- e) Det tillates endring av vindusstørrelser, inngangsparti og kjellerinngang så lenge Køhlerlåvens karakter opprettholdes. Det tillates inngrep i takflaten i form av takopplett og takvindu for å sikre tilstrekkelig lysinnfall til bolig.
- f) Det tillates oppført fransk balkong i fasade mot øst hvor det tidligere har vært større dør- eller vindusåpninger.
- g) Bod tillates oppført i kjeller.
- h) Det tillates ikke levegger eller hekk langs fasader.
- i) Det skal sikres et tre meter bredt felt langs Køhlerlåvens vestlige fasade, skiferdekke, som skal benyttes til inngangsparti for boenhetene, samt ivareta låvens sammenhengende uttrykk. Det tillates ikke gjerder og levegger her.
- j) Takopplett tillates med maks kotehøyde på 28,5 m.
- k) Takopplettene tillates trukket inn inntil 2,2 m fra ytre fasadeliv for å sikre privat uteoppholdsareal.
- l) Minste avstand mellom takopplettene skal være 4 m. Det tillates maks 16 takopplett.
- m) Takopplett skal ha buet form. Fargebruk for takopplett skal samsvare med taktekkingsmateriale.
- n) Det tillates ikke rekkverk, kun håndløper langs takkant ved opplett.
- o) Det tillates takutstikk inntil 1 m utover f_PP og o_FO.
- p) Renovasjon for felt B/T løses i felt f_R i plan 2500 Detaljregulering for Hillevågsveien 17.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (o_KV, f_KV)

- a) o_KV er offentlig vegareal.
- b) f_KV er felles for felt B/T.

3.2.2 Fortau (o_FO)

- a) o_FO er offentlig fortau.

3.2.3 Gangveg (o_GG1, f_GG1, f_GG2, f_GG3, f_GG4)

- a) o_GG1 er offentlig gangveg.
- b) f_GG1, f_GG3 og f_GG4 er felles gangveg til felt B/T.
- c) f_GG2 er felles gangveg til bolig i 2 etasje i felt B/T.

3.2.4 Parkeringsplasser, (felt f_PP1, f_PP2, f_PP3, f_PP4)

- a) f_PP1 er felles parkeringsplasser for bil for bolig i felt B/T.
Det skal legges til rette for 10 parkeringsplasser for bil inkludert en HC-parkeringsplass.
- b) f_PP2, f_PP3 og f_PP4 er felles parkeringsplasser for sykkel for felt B/T.
Det skal legges til rette for min. 3 sykkel-parkeringsplasser per boenhet, og min. 3 sykkel-parkeringsplasser per 100 m² BRA forretning/ tjenesteyting. Sykkelparkering skal løses under tak. 5% av sykkelplassene settes av til gjesteparkering. Min. 5% av alle sykkel-parkeringsplasser skal tilrettelegges for lastesykler. Min. 1 av sykkel-parkeringsplasser pr. boenhet skal være for lastesykkel. All sykkel-parkering i planen skal opparbeides etter beste praksis fra Stavanger kommunes Sykkelparkeringsveileder.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Park (felt o_PA1, o_PA2, o_PA3, o_PA4, o_PA5 og o_PA6)

- a) Parkområdene o_PA1, o_PA2 og o_PA5 skal være offentlig tilgjengelige.
- b) f_PA1, f_PA3, f_PA4 og f_PA6 er felles for felt B/T.
- c) Områdene skal opparbeides iht. utomhusplan. Nye parkelementer skal ta hensyn til eksisterende parkanlegg og det skal vies særlig oppmerksomhet både i planlegging og gjennomføring av gode tilpasninger og overganger mellom nytt og gammelt.
- d) Parken skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset for alle aldersgrupper og brukere med ulike funksjonsnivå. Arealene skal ikke gjerdes inn.
- e) Parkens materialbruk skal tilpasses området kulturmåneriske bebyggelse og området særpregede miljø.
- f) Det tillates oppført murer i parkareal med maks høyde 2,5 m.
- g) Det skal i o_PA1 avsettes areal til nærmøteplass iht. krav i kommuneplan for Stavanger kommune. Nærmøteplass skal fremstå som en integrert del av parken.
- h) Det skal i o_PA1, o_PA2 og o_PA5 plantes trær langs Cecilie Tvedts gate.
- i) Det skal sikres forbindelse fra f_PP1 via o_PA3 til innganger langs Køhlerlåvens fasade.
- j) Det skal etableres oppholdssone med sitteplasser i f_PA4.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Frisikt (H140)

- a) Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt fra 0,5 meters høyde over tilstøtende vegers nivå.

4.2 Bevaring kulturmiljø (H570_1)

- a) Bygningen kan ikke rives. Køhlerlåvens karakter skal opprettholdes, og opprinnelig fasade skal bevares i størst mulig grad. Fasaden skal ikke deles opp, men i størst mulig grad oppfattes som ett bygg. Det tillates etablering av innganger til boenhetene i fasade mot vest.
- b) Takflate skal ha takteking i tegl med panner som er enkelt krommet tilsvarende "gamle Sandnes panner". Ny takteking skal være i farger som harmonerer med eksisterende takpanner.
- c) Dersom bygningsdeler, bygningsdetaljer eller materialer, skal skiftes ut, skal det tilstrebes original utførelse eller slik at Køhlerlåvens karakter opprettholdes.
- d) Det tillates riving av nordre del av låven som vist i plankart.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområde (område #1)

- a) Det skal innenfor bestemmelsesområde #1 etableres en gangveg gjennom nærmøteplass som bidrar til å styrke offentlig grønnstruktur langs Cecilie Tvedts gate.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis for felt B/T skal områder for o_PA1, o_PA2, f_PA1, o_PA3, f_PA4, o_PA5, f_PA6, f_PP1, f_PP2, f_PP3, f_PP4, f_GG1, f_GG2, f_GG3, f_GG4, f_KV og o_FO være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Illustrasjonshefte datert 03.02.2023.

Reguleringsbestemmelser plan 2500P, Detaljregulering for Hillevågsveien 17. Hillevåg bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 22.05.2017 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
KBU14.09.2017	Endret § 5.5	pbl § 12-14.
Delegert 08.06.2020	Endret § 3.2, § 5.5, § 5.6	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL

Reguleringsplanen skal legge til rette for maksimalt 45 boliger i lavblokk med tilhørende adkomst, parkering og uteoppholdsarealer. Det legges også til rette for næringsareal med tilhørende varemottak. Planens formål er i tillegg å bevare eksisterende bygninger og parkanlegg.

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

2.1 Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for områdene f_R, f_T, o_G1, f_G2, f_G3, o_V, o_Gv1, f_Gv2, o_F1-3, o_AVG1, o_AVG2, o_Park1 og o_Park2. Planen skal vise eksisterende og planlagte høyder, materialbruk, beplantning, lekeutstyr og andre faste elementer, gangveier, sykkelparkering på bakkeplan, støyskjermer og overvannshåndtering, og være basert på prinsippene om universell utforming. Planen skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.

2.2 Søknad om rammetillatelse skal inneholde fasadetegninger eller snitt som viser plassering i terreng og omriss av nabobebyggelse med høydeangivelser. Det skal redegjøres for oppfyllelse av rekkefølgekrav og valg av energiløsninger.

2.3 Sammen med søknad om rammetillatelse skal det følge dokumentasjon angående radon, samt ev. nødvendige avbøtende tiltak.

2.4 Tiltakshaver plikter å vurdere og ev. undersøke om det er forurenset grunn i forbindelse med tiltak. Dersom det foretas tiltak i forurenset grunn, skal det foreligge tiltaksplan godkjent av Stavanger kommune før tiltaket igangsettes.

2.5 Tekniske planer for interne veier, VA (inkl. overvannshåndtering og flomveier), energiløsninger og utomhusanlegg, skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis. Planen skal angi plantesorter, materialbruk, belysning og tekniske løsninger over og under bakken.

2.6 Anleggsstøy

Det skal redegjøres for hvordan T-1442-2012 kap.4 om anleggsstøy blir fulgt opp i anleggsperioden.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

3.1 Adkomstveier og gangveger innenfor planområdet skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

3.2 Uteoppholdsarealer og lekeplass skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

Grøntområder og beplantning innenfor grøntområder skal være opparbeidet senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Gårdsplass o_G1 og f_G5 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boligene.

3.3 Utearealer skal oppfylle gjeldende støykrav. Støyskjermingstiltakene skal være etablert før det gis brukstillatelse for boligene.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

4.1 Kulturminner

Ved eventuelle funn av kulturminner i forbindelse med graving/bygging, må arbeidet stanses, jfr. lov om kulturminner § 8, 2. ledd.

4.2 Energi/miljø

Energiløsningene skal være enkle, robuste og med lang levetid, med vekt på passive løsninger knyttet til utforming og detaljering av bygningskroppen. Det skal benyttes færrest mulig miljøbelastende og helseskadelige tilsetningsstoffer, overflatebehandlinger og supplerende materialer. Materialer med kjent negativ virkning på helse skal unngås.

4.3 Støyskjerming

Det skal etableres støyskjerming som vist på plankart. Støyskjermenes plassering, størrelse og utforming må særlig ta hensyn til og tilpasses hageanleggets strukturer. Skjerming av offentlige parkarealer skal ha en hovedsakelig grønn karakter og oppføres med gitter eller lignende som muliggjør klatreplanter, som vist på illustrasjonsprosjekt-tegning L-2.01, Rev. A. 1/3 av støyskjermene skal være i transparent glass for å opprettholde visuell kontakt. Tiltaket skal forelegges byantikvaren for uttalelse. Uteoppholdsplasser i B/F/K mot Frida Hansens vei må innglasses.

4.4 Parkering

Det tillates etablert underjordisk parkeringskjeller under BB, f_GV2, o_V, o_AVG1, o_AVG2 og o_F3.

Det legges opp til at det skal være kapasitet på strøminntaket samt føringsveier til å kunne installere ladestasjoner for elbiler på alle boligparkeringsplasser i parkeringskjelleren, slik at de beboerne som ønsker det enkelt kan få satt opp ladepunkt for egen regning.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Bebyggelse BB og B/F/K

BB er regulert til boligblokk, og B/F/K til bolig, forretning og kontor.

Alle tiltak skal forelegges byantikvaren for uttalelse.

Fasader i 1. etasje mot Frida Hansens vei skal være bevokst med klatreplanter og / eller ha vinduer.

Felt BB og B/F/K kan bebygges med inntil 45 leiligheter i blokk. Minst 40% av leilighetene skal være større enn 70 m². Minst 70% av leilighetene skal være gjennomgående. Areal på bakkeplan, utenfor byggegrense kan ikke inngjerdes høyere enn 0,9 m. Eventuell inngjerding skal planlegges, søsøkes og bygges samtidig med bygget forøvrig. Alle boenheter skal ha privat uteoppholdsareal.

5.1.1 Utnyttelse

Tillatt utnyttelsesgrad er satt til maksimalt 4460 m² BRA. Ved beregning av BRA skal følgende arealer under terreng ikke medregnes: arealer til parkering, vertikalkommunikasjon, boder og tekniske rom. Sykkelparkering på bakkenivå skal heller ikke medregnes i BRA. For BB og B/F/K tillates det bygging av sokkeletasje utenfor byggegrense mot nord og sør, inntil formålsgrense, med overkant dekke på maks kote +20,00, samt utkraging av balkonger og svalganger f.o.m. kote +22,40, for B/F/K inntil formålsgrense, og for BB inntil 1,5 meter utover byggegrense.

5.1.2 Byggehøyder

Bygg skal ha skråtak. Maks. gesimshøyder og maks. mønehøyder er angitt på plankart. Det skal være skråtak mot gårdsrom (mot nord) med maks helning 60 grader over oppgitt maks. gesims. Tekniske anlegg skal inngå i bygningskroppen eller dokumenteres skjermet på annen estetisk akseptabel måte. Tekniske installasjoner og takoppbygg over heishus/-sjakt tillates oppført inntil maks. tillatt mønehøyde. Ventilasjonsanlegg skal ikke vendes mot boliger på tilgrensende eiendommer. Takoppbygg skal vises sammen med resten av bygget i søknad om rammetillatelse.

5.1.3 Arkitektonisk utforming

Materialbruk og fargesetting skal være tilpasset eksisterende bygninger innenfor planområdet. Bebyggelse og støyskjermer skal utformes med arkitektonisk høy kvalitet, og de to boligblokkene skal framstå med et samlet uttrykk og enhetlig materialbruk. Utendørsutstyr, ramper, trapper, støyskjermer o.l. skal planlegges og oppføres samtidig med byggene. Det skal benyttes materialer på fasader og tak med en naturkarakter som skifer, stein, tegl og tre. Format kan være panner, shingel eller flis. Vannbrett, beslag o.l. skal utføres i metall.

5.1.4 Parkering

Parkering skal være i henhold til kommuneplanens parkeringsnorm, og løses i felles parkeringskjeller. Gjesteparkeringsplasser skal være felles for BB og B/F/K. Gjesteparkeringsplassene skal være felles for næringen og boligene. Det tillates ikke etablert egne p-plasser dedikert næringsbebyggelsen. 5% av P-plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det skal etableres minimum 40 låsbare og overdekte sykkelparkeringsplasser på bakkenivå, fortrinnsvis i nærheten av hovedinnganger. Resten skal plasseres lett tilgjengelig i p-kjeller.

5.1.5 Forretning/kontor

For felt B/F/K tillates det etablert inntil 440 m² forretning/kontor i 1. etasje mot Hillevågsveien. Bolig tillates ikke i 1. etasje. 1. etasjes fasade langs Frida Hansens vei skal ha minimum 8 m² vinduer. Det tillates ikke næringsvirksomhet som påfører boligene støy- og luktulempet.

5.2 Bebyggelse K/T 1 og K/T 2

Arealene er regulert til kontor og tjenesteyting.

Bygningene kan ikke rives. Bygningene skal bevares i sin nåværende form. Dersom bygningsdeler, bygningsdetaljer eller materialer, inkl. takpanner, skal skiftes ut, skal de kopieres fra original utførelse. Køhlerhuset og Frida Hansens hus skal ha høvlet kledning og listverk, og koblede vinduer med gjennomgående sprosser i ytre ramme. Køhlerhusets gjerde og hage skal beholdes i sin nåværende form, eller gis en tilsvarende tidsriktig utforming, slik at det dannes en tidsriktig ramme rundt huset. Ved endringer er det en forutsetning at bygningens karakter opprettholdes. Alle inngrep i de vernede bygningene skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

5.3 Renovasjonsanlegg f R

Renovasjonsanlegget er felles for boligene i BB og B/F/K. Det skal løses med nedgravde containere. Område for nedgravde containere skal utformes i tråd med kommunalteknisk avfallsnorm for Stavanger kommune.

5.4 Trafo f T

Nettstasjon på inntil 16 m² skal plasseres på bakkenivå innenfor vist areal, ha direkte adkomst og tilfredsstillende ventilasjonsforhold. Nettstasjonen skal utformes i sammenheng og harmoni med øvrig bebyggelse og anlegg.

5.5 Gårdsplass o G1

Arealet er offentlig. Det skal være kjøreatkomst til K/T1, K/T2 og B/F/K over arealet. Det skal være et skille i belegningsmateriale mellom o_V1 og o_G1, for å få et tydelig skille mellom gårdstun og kjørevei. Arealet skal være åpent og ha hardt dekke. Belegningsmateriale skal være av høy kvalitet. Parkering for bil i forbindelse med arrangementer ved K/T2 og K/T1 tillates mot o_Park2.

Tiltak på o_G1 skal ikke være skadelig for de verneverdige trær innenfor planområdet.

5.6 Gårdsplass f G2 og f G3

Arealene er felles for BB.

5.7 Gårdsplass f G4

Arealet er felles for K/T1.

5.8 Gårdsplass f G5

Arealet er felles for K/T1 og B/F/K. Parkering for K/T1 tillates. Arealet tillates ikke avstengt fra o_G1 med gjerde/port eller liknende. Arealet skal gi atkomst til K/T1 og B/F/K.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

6.1 Generelt

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk veinorm for Jæren. Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) både private og kommunale, skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten. Tekniske planer som berører Fv. 44 skal godkjennes av Statens vegvesen.

6.2 Veg / avkjørsel o V

Arealet er felles for BB, B/F/K, K/T1 og K/T2. Belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede.

6.3 Fortau o F1

Arealet er offentlig.

6.4 Fortau f F2

Arealet er felles for B/F/K og tillates overbygget med overliggende utkraget bygg med minst 4 m fri høyde under. Innenfor arealet tillates inntil 15 gjesteparkeringsplasser for sykkel.

6.5 Fortau o F3

Arealet er offentlig og belegning skal være velegnet for bevegelseshemmede. Belegningsmateriale skal være av høy kvalitet. Fortauet tillates overbygget med overliggende utkraget balkong med minst 4 m fri høyde under.

6.6 Gangveger o GV1 og f GV2

Belegning på gangveger skal være velegnet for bevegelseshemmede. Belegningsmateriale skal være av høy kvalitet. Belegning skal være annen type enn på o_V.

6.7 Gangveg o GV1

Gangveg o_GV1 er offentlig og skal gi gangadkomst til eksisterende kjellertrapp i Køhlerlåven.

6.8 Gangveg f GV2

Gangvei f_GV2 er felles for BB. Det tillates oppført overbygget sykkelparkering ved innganger til BB.

6.9 Annen veggrunn – grøntareal o AVG1 og o AVG2

Arealene er offentlige og skal beplantes med lav vegetasjon i tråd med bestemmelser for frisiktsone, jfr. § 8.1.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR

7.1 Park 1 og Park 2 - Generelt

Parkene er offentlige. Områdene skal opparbeides i.h.t. utomhusplan. Nye parkelementer skal ta hensyn til eksisterende parkanlegg og det skal vies særlig oppmerksomhet både i planlegging og gjennomføring av gode tilpasninger og overganger mellom nytt og gammelt.

7.2 o Park1

Det skal være kjørbare flater til K/T2.

7.3 o Park2

Det skal opparbeides kvartalslekeplass i.h.t. kommunens lekeplassnorm. Lekeplass skal framstå som en integrert del av parken. Lekeapparater skal fungere som romdelende elementer i parken. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset også for de minste aldersgrupper og for brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

§ 8 HENSYNSSONER

8.1 Sikringssone frisikt

Innenfor viste sikringssoner frisikt tillates ikke oppført elementer som hindrer sikten over 0,5 m. Søylar, skilt og høystammede trær med en diameter på maks. 30 cm tillates innenfor sikringssoner frisikt. Vegg eller inngjerding av p-kjeller i BB tillates i frisiktsonen, forutsatt at denne utføres med perforering, netting, sprinkler e.l. med minst 75% åpenhet.

8.2 Bevaring kulturmiljø

Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal forelegges byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis av gjeldende myndighet.

8.3 Bevaring naturmiljø

Trær angitt på plankartet som "eksisterende trær som skal bevares" tillates ikke fjernet uten etter godkjenning fra gjeldende myndighet. Det skal i utgangspunktet ikke gjøres inngrep i rotsonen (under trekronen) Dersom det må gjøres tiltak i rotsonen skal plan for arbeidet godkjennes hos gjeldende myndighet. Ved anleggsvirksomhet i nærheten av trærne (for eksempel etablering av nye boliger) skal det lages en tiltaksplan som sikrer at trærne er tilstrekkelig beskyttet i anleggstiden. I planen skal det vurderes behov for fysisk beskyttelse av både røtter, stamme og krone, samt hvordan transport, rigg og plassering av brakker skal kunne gjennomføres i anleggsperioden uten at treet tar skade.

**FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL PLAN 2118,
REGULERINGSPLAN FOR DEL AV SUS, BARNE- OG UNGDOMSPSYKIATRISK
AVDELING, HILLEVÅG BYDEL**

Datert 29.06.06, korrigert 09.01.07

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 12.02.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert 26.06.2006.

I området innenfor reguleringsgrensene gjelder disse reguleringsbestemmelsene sammen med reguleringsbestemmelsene til plan 866, der disse ikke er i strid med forannevnte.

Regulert trase for Hillevågsveien iht plan 1259, vist som fareområde på plankartet, opprettholdes. Videre opprettholdes § 10 i reguleringsbestemmelsene for plan 1259, som omhandler kulverten, for dette område. Byggearbeider som ev overskrider regulert byggegrense på 7m mot kulverten, må spesielt godkjennes av Statens vegvesen.

§ 10 i reguleringsbestemmelsene for plan 1259 har følgende ordlyd:

Regulering av kulvert sikrer rett til veiføring gjennom sykehusets tomt ved graving/sprengning av byggegrop, støping av kulvertkonstruksjon og igjenfylling etterpå.

Vegsjefen skal ha rett til adkomst til området over kulverten (unntatt der hvor det evt. senere blir godkjent overbygg) i forbindelse med vedlikehold av konstruksjonen.

Planer for bygninger og fundamentering for bygninger inntil, evt. over kulverten, skal godkjennes av Vegsjefen i Rogaland og av bygningsrådet.

Under byggeperioden skal anvises steder for plassering av masser ved utgravingen utenfor selve kulverttraceen..

I anleggsperioden vil utbygger i perioder ha behov for å operere med åpen byggegrop. Flytting av etablerte forhold ved kulverttraceen som er etablert under kjennskap til at kulverten skulle komme, og som må flytte midlertidig eller permanent, belastes ikke Vegvesen/kommune.

Ved evt. ytterligere utbygging på Sentralsjukehusets tomt før bygging av kulvert, skal sikres at dette ikke fører til ulemper eller ekstrakostnader som ellers ikke ville være en naturlig del av veianlegget.

Planer forelegges Vegsjefen i Rogaland for godkjenning.

Dersom det i framtida skulle vise seg nødvendig å utvide kulverten med ett eller to kjørefelt, vil dette skje på sørsiden av den nå planlagte 2-felts kulvert. Det vil si at det innenfor dette området er totalt byggeforbud. Bredde på dette arealet er 20 m fra senterlinje planlagt kulvert. På nordsida av kulverten er byggelinje 7,0 m fra senterlinje planlagt kulvert.

§ 2 BYGGEOMRÅDER

Innenfor denne grenselinjen er det tegnet inn offentlig bygg med gesimshøyder og utnyttingsgrad.

Område for offentlig bebyggelse.

- 2.1 Områdene merket som Felt A, B og C reguleres til offentlig sykehus. Innenfor grense for bebyggelse tillates oppført bebyggelse med maks høyder som angitt på reguleringskartet. Høyeste tillatte gesimshøyde er kotehøyde +46,0 meter og gjelder for Felt B.

Felt A tillates gesimshøyde med kotehøyde inntil +35,0 meter. Felt C tillates med gesimshøyde kotehøyde inntil +34,6 meter. Videre skal her ved detaljprosjektering vektlegges å redusere høyden på østfasaden mest mulig, samtidig som hele bygget skal vurderes senket i terrenget. Deler av felt A og C tillates bebygd i to etasjer med gesimshøyde inntil +38,5 meter som vist på plankartet. I tillegg kan tekniske rom plasseres tilbaketrukket på takflater med en høyde på inntil 3m.

Planforslaget hjemler en utbygging med T-BRA på inntil 8780m².

- 2.2 Ny bebyggelse skal ikke oppføres nærmere enn 7 – 10 meter fra tidligere regulert forbudssone for fremtidig tunnel, sør for Hillevågtunnelen.
- 2.3 Turvei fra Frida Hansens Hus/Khøler eiendom gjennom Bjaalandsgate og videre til Vanassen og Sørmarka passerer gjennom planområdet. Det skal, så godt det lar seg gjøre, legges til rette for en mest mulig uhindret passering for turveien gjennom planområdet.
- 2.4 Det skal tilrettelegges for skjerming mot nabobebyggelse. Skjermingen skal være hensiktsmessig for pasienter i nybygg for barne- og ungdomspsykiatri og for naboer.

§ 3 TRAFIKKOMRÅDER

- 3.1 Langs sørsiden av internveien til Fylkeslege Ebbels gate er det regulert en offentlig gang- og sykkelveg. Denne skal gå sammenhengende på nordsiden av den planlagte bebyggelsen, og ende i offentlig trafikkareal øst for planområdet.
- 3.2 Offentlig trafikkarealer skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren.

§ 4 SPESIALOMRÅDER

- 4.1 Området merket med Felt D reguleres til område for teknisk bygg for drift av barne- og ungdomspsykiatri. Innenfor området tillates bebyggelse med gesimshøyde på kote +34,5 meter, med pipe i tillegg.
- 4.2 Det skal vurderes og avklares alternativ energi til oppvarming. Strømforsyning skal dokumenteres avklart med strøm- og nettleverandører.

§ 7 FELLESOMRÅDER

- 7.1 Områdene som er markert som fellesområder, består av kjøreve, parkeringsplass, gangareal, gang- og sykkelveg, gatetun, lekeareal for barn samt grøntanlegg. Disse områdene er felles for den planlagte offentlige institusjonen på planområdet, og for offentlige bygg som er knyttet til dette området.
- 7.2 Parkering skal i hovedsak foregå på den nordlige delen av planområdet, i forlengelsen av Fylkeslege Ebbels gate og i sykehusets felles parkeringsanlegg. Mindre spredt parkering kan skje langs sørsiden av bygget, ved Bjaalandsgate. I andre deler av sykehusområdet skal parkering i størst mulig grad begrenses.
- 7.3 Parkeringsplasser for bil er vist på reguleringsplanen og kan bare opparbeides i samsvar med denne. Ved byggemelding skal det vises parkeringsplasser for sykkel. Antall dimensjoneres iht gjeldende norm og behov. Sykkelparkeringsplassene bør være overdekte, godt belyste og gi mulighet for å låse fast syklene.
- 7.4 Soner for kjørbare gangveier er regulert mellom Felt A og B og mellom Felt C og B. Området skal i hovedsak tilrettelegges for fotgjengere, men det tillates også for gjennomkjøring. Mengden på kjørende trafikk skal reguleres. Gangveiene skal åpnes for gjennomgang over området, med tanke på bl.a. turveier i området.
- 7.5 Eksisterende trær, spesielt i randsonene på området, skal bevares så sant det gavner området.
- 7.6 Området må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for kjørende trafikk.
- 7.7 Felles lekeareal for barn er markert på plankartet med sone og tekst. Lekeareal utenfor oppholdsarealene i bygget defineres som mer skjermet enn lekeareal i nordre del av området. Lekearealene skjermes med vegetasjon og, hvis nødvendig, inngjerding med annet materiale.
- 7.8 Det skal opparbeides gangveg mot nord til Armauer Hansens vei. Traseen skal vises på utendørsplan/opparbeidelsesplan sammen med resten av fellesarealene og offentlig fortau/gangvei gjennom området. Planen skal foreligge ved søknad om rammetillatelse og arealene skal være opparbeidet ved brukstillatelse for 1. byggetrinn.
- 7.9 Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn innenfor planområdet.

Vedtatt av Stavanger bystyre 19.02.2001.

**PLAN 1768. REGULERINGSPLAN FOR FRIDA HANSENSVEI 8-12
REGULERINGSBESTEMMELSER**

Datert Asplan 02.03.00, korrigert i kommunalstyrets møte 30.11.00.

Endring av bestemmelsen pkt.4, korrigert byplansjefen 11.06.01, ble vedtatt ved klagebehandling i Kommunalstyret for byutvikling 21.06.2001

1. FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging til boligformål i Frida Hansensvei 8-12.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min. 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomte med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, terrengbehandling, uteområde for leiligheter på terrengnivå, belegg, mur og gjerder over 0.7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, o.a.

Søknad om tillatelse skal redegjøre for material og fargebruk.

Plan for fellesområder iht. pkt. 5 skal være godkjent av kommunen før det gis rammetillatelse.

2.2 Parkering

Parkering for bil skal dekkes etter Stavanger kommunes gjeldende parkeringsnorm.

2.3 Bebyggelsen

Bygningen skal utføres i tegl, pusset mur eller metall/tre, og kan ha flatt tak.

Tekniske anlegg skal bygges inn i bygningene eller skjermes med mur, vegger eller annen innhegning. Takoppbygg for heis og eventuell pipe skal begrenses mest mulig. Ventilasjonsanlegg tillates ikke lagt på tak. Takutstikk skal begrenses mest mulig. Søppelcontainere skal plasseres i underetasje.

2.4 Ubebygde deler av tomte

Ubebygde deler av tomte skal gis en estetisk tiltalende utforming.

De ubebygde deler av tomtene skal være ferdig opparbeidet før bygningen tas i bruk. Det skal ikke plantes trær eller busker over 0,5 m nærmere offentlig vei enn 0,7 m.

Parkeringsanlegg og boder mv. under bakken skal tillates under ubebygde deler av tomte.

2.5 Støy

Boliger og uteområder skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79).

Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse.

3. BYGGEOMRÅDE - BOLIG

3.1 Høyder og utnyttelse

Største tillatte byggehøyde er 5 etasjer med toppetasje der deler er tilbaketrukket med 1,8 meter. I tillegg kommer underetasje til parkering og boder.

Største tillatte tomteutnyttning (TU) er 185 % og beregnes av alle bygge- og fellesområder som er vist i planen. Bruksareal regnes ikke av garasje o.a. som ligger under bygg og terreng.

3.2 Byggegrenser

Balkonger og terrasser på terreng kan ha utstikk 1,0 meter utover byggegrense. Parkeringsanlegg og boder mv. under bakken skal tillates utover byggegrense og under fellesområder.

4. TRAFIKKOMRÅDE

Trafikkområder skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen før rammetillatelse blir gitt. Gang- og sykkelvei skal ha en naturlig avslutning.

Kastanjetrærne i Frida Hansens vei skal vernes. Det må tas hensyn til disse ved opparbeidelse av arealene. Ved utarbeiding og behandling av opparbeidelsesplanen for trafikkarealene skal det vurderes om rabatten ved trærne kan reduseres/utformes slik at det fortsatt blir mulighet for toveis personbiltrafikk forbi trærne.

4.1 Parkering under gang- /sykkelvei

Parkeringsanlegg under bakken tillates under gang- og sykkelvei foran tomte. Utførelse skal godkjennes av kommunen.

5. FELLESOMRÅDER - LEK

Det skal anlegges lekeplass etter Stavanger kommune sin norm.

Området skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Planen skal vise belegning, beplantning, utstyr for lek, benker, inngjerding mv.

For kvartalslekeplass gjelder egen avtale mellom utbygger og Stavanger kommune. Kvartalslekeplass skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før brukstillatelse for nye boliger blir gitt.

6. FELLESOMRÅDER - AVKJØRSEL

Området skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen. Planen skal vise belegning, murer, gjerder, evt. beplantning og sykkelparkering.

7. FELLESOMRÅDER - PARKERING

Området skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen.

8. Rekkefølge

Alle fellesområder skal være ferdig opparbeidet før boliger kan tas i bruk.

BYPLANSJEFEN

Anne S. Skare
byplansjef

Brig Sandvik
saksbehandler



Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16a
4008 STAVANGER

Dato: 30.08.2022
Saksnummer: 19/13854-103
Deres ref.:

Ferdigattest - gnr/bnr 22/6 – 2 bygg med totalt 42 leiligheter - næringsareal

Byggestedsadresse
Ansvarlig søker
Tiltakshaver
Tiltaksklasse

Frida Hansens vei 3 A-D og 9 A-C
Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS
Hillevågsveien 17 AS
2

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 19.08.2022.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd, kommuneloven § 13.1 sjette ledd og delegeringsreglementet.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 22.07.2019 og dispensasjonsvedtak om trapp til øvre nivå, datert 30.06.2022.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 20.01.2022 (boliger) og 09.02.2022 (næringsareal).

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallesten
seksjonssjef byggesak

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggjerservice (innbyggjerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Frida Hansens vei 3A	H0206	22/6/0/1	73	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIDE MAY-BRITT 120187*****	Eiendomsrett 1/1	Frida Hansens vei 3A 4016 STAVANGER	Bosatt

Vegadresse: Frida Hansens vei 3 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4016 STAVANGER	Kirkesogn	06090501 Hillevåg
Grunnkrets	1907 Jarlabanen	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	13 Kvaleberg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	300757105		Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143)	Ferdigattest (FA)	30.08.2022

2: Bygning 300757105: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Ferdigattest 30.08.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	1332
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	396
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1728
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	17

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	22.07.2019	07.08.2019
Igangsettingstillatelse	11.03.2020	17.03.2020
Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
Endre bygningsdata	19.10.2021	19.10.2021
Endre bygningsdata	17.11.2021	17.11.2021
Midlertidig brukstillatelse	20.01.2022	08.02.2022
Endre bygningsdata	16.02.2022	16.02.2022

Ferdigattest	30.08.2022	06.09.2022
--------------	------------	------------

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	1	129	0	129	0	0	0
H03	4	322	0	322	0	0	0
H02	6	440	0	440	0	0	0
H01	6	441	0	441	0	0	0
U01	0	0	396	396	0	0	0

Borettslag

Navn	FRIDAS HAGE BORETTSLAG	Org.nr	923393587
Adresse	Zetlitzveien 2, 4017 STAVANGER	Ant. andeler	0

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	22/6/0/1	0	



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	03.06.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	22	Bnr:	6	Fnr:	0	Snr:	1
Adresse:	Frida Hansens vei 3A						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Informasjon

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

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

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

Eiendomskart med grenser

Adresse: Frida Hansens vei 3A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/6/0/1
Dato: 2025-05-27
Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

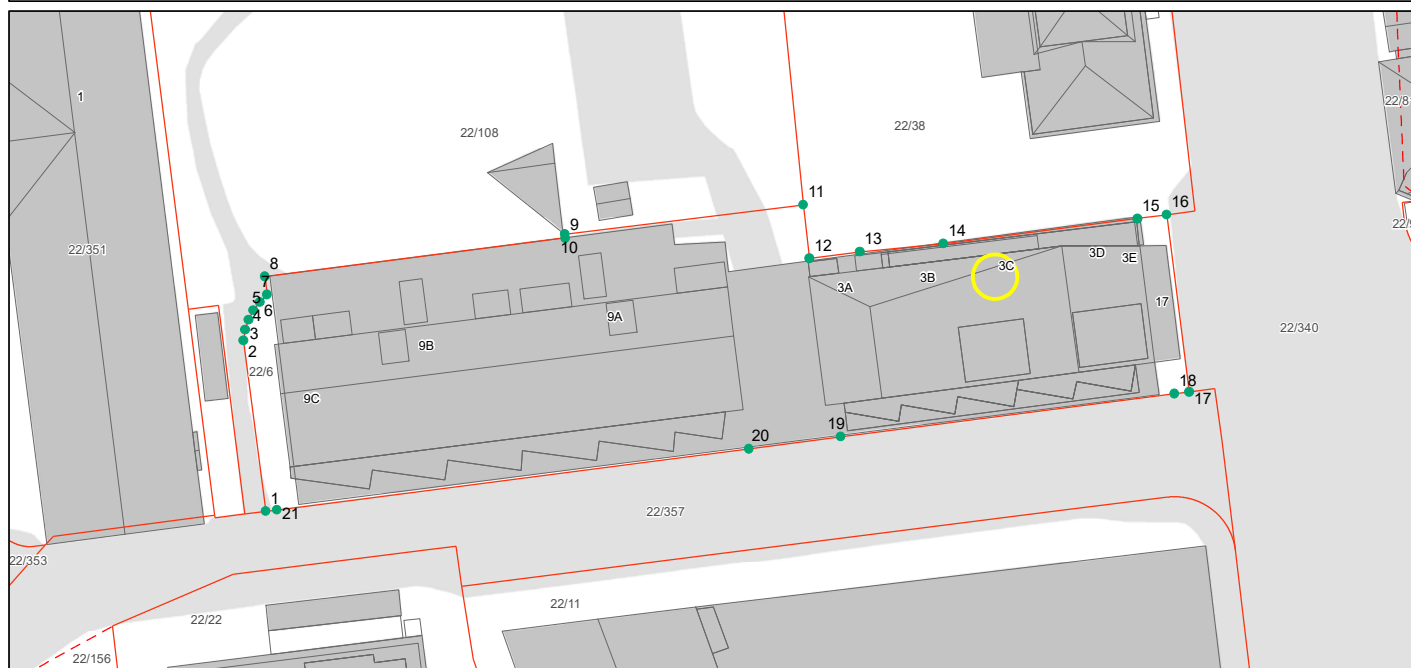


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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 : 27.5.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1902.3		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.5.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539142.25481	312515.912248	ikke spesifisert	16.97	Umerket		Tatt fra plan	10	0
2	6539159.03227	312513.69706	ikke spesifisert	1.05	Umerket		Tatt fra plan	10	0
3	6539160.05844	312513.864697	ikke spesifisert	1.05	Umerket		Beregnet	10	0
4	6539161.04931	312514.195685	ikke spesifisert	1.05	Umerket		Beregnet	10	0
5	6539161.97328	312514.672855	ikke spesifisert	1.05	Umerket		Beregnet	10	0
6	6539162.80059	312515.298895	ikke spesifisert	1.05	Umerket		Beregnet	10	0
7	6539163.52853	312516.044018	ikke spesifisert	1.81	Umerket		Tatt fra plan	10	0
8	6539165.32036	312515.82221	ikke spesifisert	29.86	Umerket		Tatt fra plan	10	0
9	6539169.10613	312545.341131	ikke spesifisert	0.36	Umerket		Tatt fra plan	10	0
10	6539169.47262	312545.298038	ikke spesifisert	23.64	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6539172.3353	312568.693919	ikke spesifisert	5.3	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6539167.08438	312569.298043	Annen terrengdetalj	4.99	Murhjørne		Totalstasjon	10	0
13	6539167.72933	312574.224944	Annen terrengdetalj	8.31	Murhjørne		Totalstasjon	10	0
14	6539168.54366	312582.469978	ikke spesifisert	19.25	Umerket		Totalstasjon	10	0
15	6539171.01286	312601.506871	Annen terrengdetalj	2.9	Hushjørne		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6539171.39194	312604.375634	ikke spesifisert	17.59	Umerket		Tatt fra plan	10	0
17	6539153.99436	312606.596747	ikke spesifisert	1.47	Umerket		Tatt fra plan	10	0
18	6539153.81295	312605.14161	ikke spesifisert	33.15	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6539149.58337	312572.369356	ikke spesifisert	9.12	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6539148.39855	312563.346932	ikke spesifisert	46.85	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6539142.39581	312517.030681	ikke spesifisert	1.13	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0



Grensepunktrapport

Rapportdato : 27.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539141.60179	312510.895985	ikke spesifisert	0.29	Umerket		Beregnet	10	0
2	6539141.88885	312510.860062	ikke spesifisert	20.43	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6539162.09829	312508.295036	ikke spesifisert	3.01	Umerket		Beregnet	13	0
4	6539162.48723	312511.27302	ikke spesifisert	20.73	Umerket		Tatt fra plan	10	0
5	6539141.98805	312513.84418	ikke spesifisert	0.71	Umerket		Tatt fra plan	10	0
6	6539141.89462	312513.141884	ikke spesifisert	2.28	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

Eiendomskart med grenser

Adresse: Frida Hansens vei 3A, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 22/6/0/1
Dato: 2025-05-27
Målestokk: 1:500

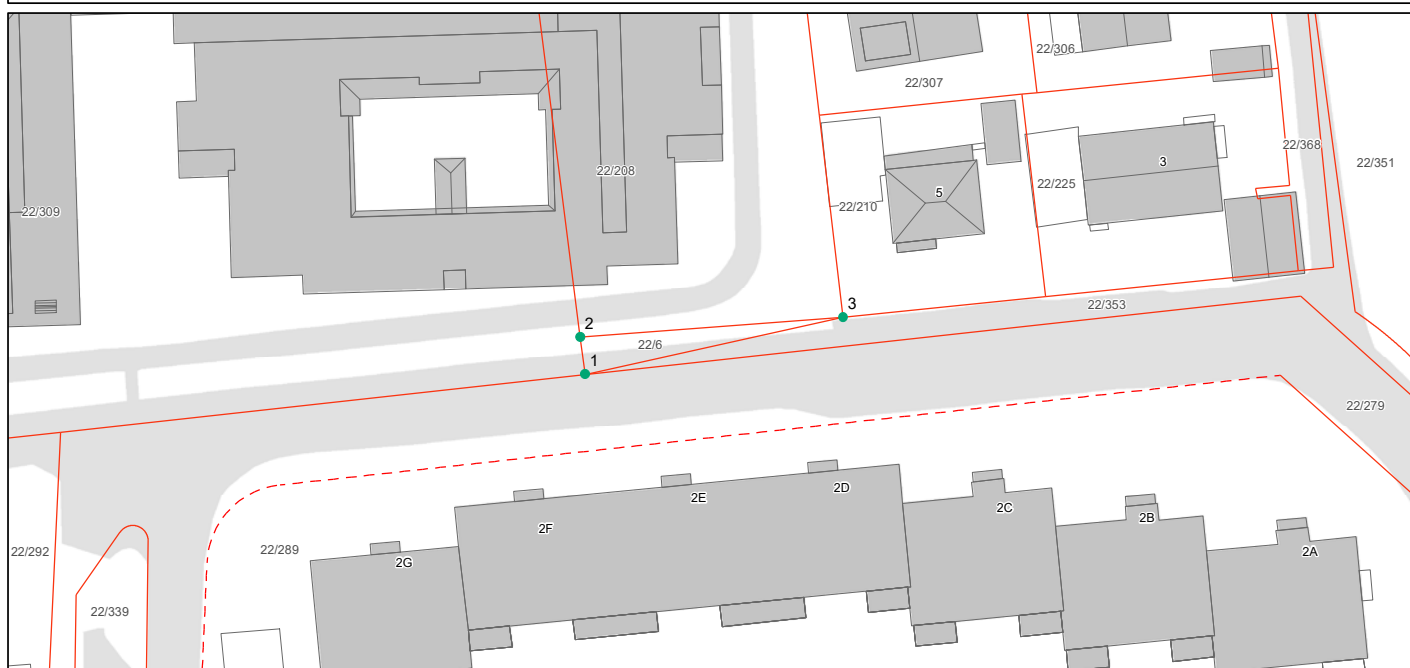
**Stavanger
kommune**

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 : 27.5.2025

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539171.14328	312394.913075	ikke spesifisert	3.7	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6539174.8046	312394.442431	ikke spesifisert	25.97	Ukjent		Terrengmålt	13	0
3	6539176.76492	312420.262138	ikke spesifisert	26.05	Umerket		Terrengmålt	13	0

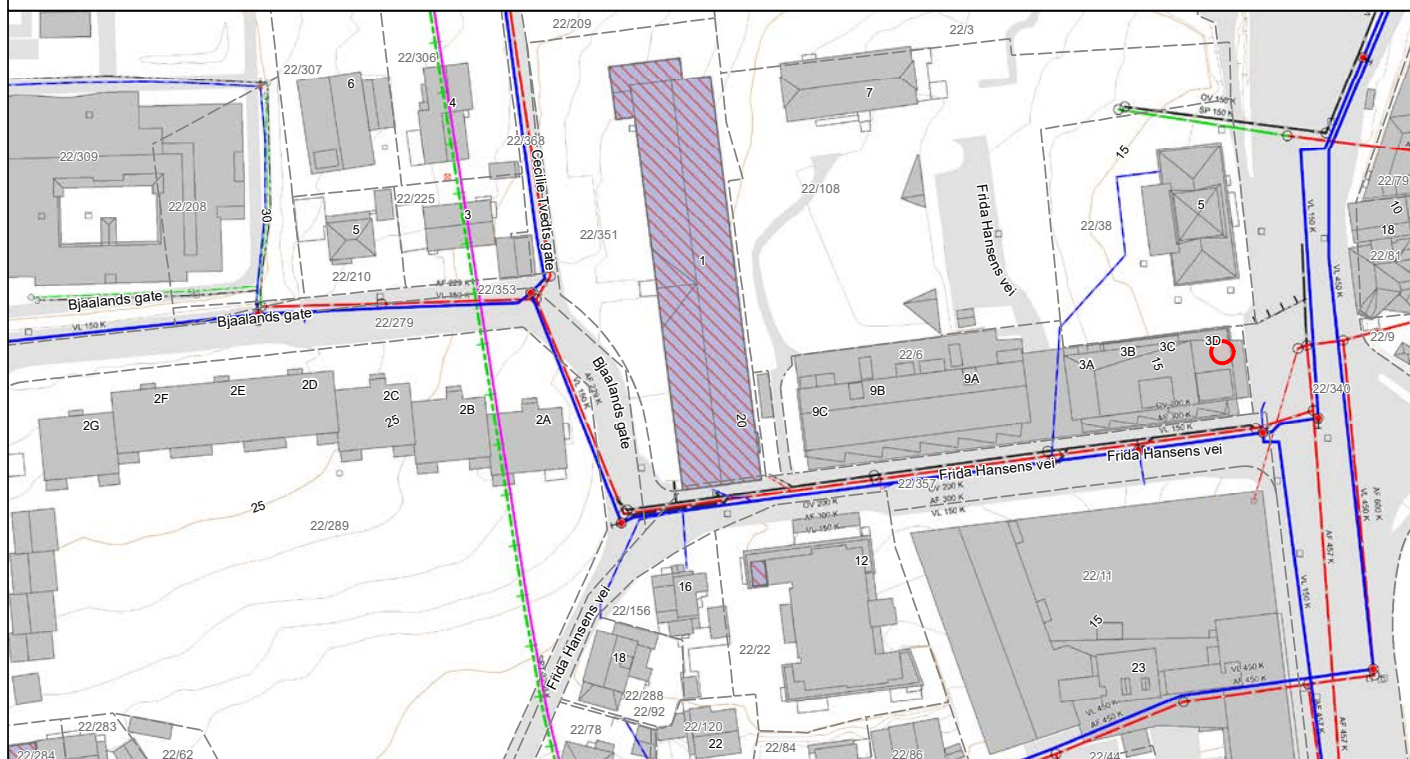
Vann- og avløpskart

Adresse: 22/6/0/1
Gnr/Bnr: 2025-06-03
Dato: 1:1,000

Stavanger
kommune



Beliggenhet og høyder på ledningsanleggene er orienterende,
spesielt private ledninger har varierende kvalitet.



Tegnforklaring

Vann og avløp

Beliggenhet og høyder (NN2000) på ledninger og kummer må oppfattes som orienterende

 - Avløp felles ledning	 Spillvann pumpeledning	 Kum	 Fordrøyningsbasseng	 Oljetank
 - Avløp felles tunnel	 Spillvann tunnel	 Brannkum	 Slamavskiller	 Utslipp
 - Overvannsledning	 Vannledning	 Kum privat	 Oljeutskiller	
 - Overvann pumpeledning	 Vann pumpeledning	 Kran	 Fettavskiller	
 - Overvann fordroyning	 Signal kabel	 Overløp	 Pumpestasjon spillvann	
 - Overvann tunnel	 Beskyttelse ledning	 Sluk	 Pumpestasjon vann	
 - Spillvannsledning	 Varerør	 Hydrant	 Basseng	



Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

21/34910



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613328768
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
984652151	HILLEVÅGSVEIEN 17 AS		Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	22	6

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	22	6	0	1	6623 / 7053	Samleseksjon bolig	Nei	Nei
1103	22	6	0	2	390 / 7053	Næringsseksjon	Nei	Nei
1103	22	6	0	3	40 / 7053	Næringsseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Christine Nordby

Tinglyst 22.11.2021
dok.nr. 1471334

21/34910

Søknad om seksjonering

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

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Hillevågsveien 17 AS	Fødselsnr./Org.nr. 984 652 151	E-postadresse ehj@bate.no	
Adresse Postboks 88, Sentrum	Postnummer 4001	Poststed Stavanger	Telefonnummer

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 1103	Kommunens navn Stavanger	Gårdsnr. 22	Bruksnr. 6	Festenr. —

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
984652151	Hillevågsveien 17 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																			
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																			
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	SB	6623		13				25				37				49			
2	N	390		14				26				38				50			
3	N	40		15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle uten dørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

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

10. Underskrifter		
Sted og dato x Stavanger 06.10.21	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver ELISE FOLKVORD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling
a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Fridas hage Borettslag tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Frida Hansens hus, Køhlersalen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Eirik Strand fra Bate Boligbyggelag ble valgt til møteleder og sekretær

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

Vedtak:

Bård Humberstet ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 24 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 26 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 50 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sak 01/24 Forslag til Reglement for garasjeanlegget i Fridas Hage

Sak innmeldt av Eli Gjesdal.

Saken gjaldt forslag til reglement for garasjeanlegget i Fridas Hage.

Styrets innstilling var: Reglement for garasjeanlegget innarbeides i det ordinære ordensreglementet for borettslaget, slik at det er ett sett med ordensregler.

Vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å revidere ordensreglementet for borettslaget.

Enstemmig vedtatt.

6. Sak 02/24 Egenandel ved tyveri av el-sykkel som andelseierne kan låne.

Sak innmeldt av styret i borettslaget.

I årsmeldingen fra styret kom det frem at det bør lages sak om hvem som skal betale egenandel tyveri av sykkel som andelseierne kan låne.

Forutsetning for saken er at egenandelen forutsetter at forsikringsselskapet anerkjenner et erstatningsansvar. Dersom det ikke innrømmes erstatning som følge av forsømmelse hos låntager må låntager erstatte gjenstandens verdi fullt ut.

Det ble presentert to forslag, og begge forslagene ble tatt til votering.

Forslag 1:

Ved tyveri av sykkel, og sykkel har blitt forskriftsmessig låst, skal egenandelen dekkes av borettslaget.

Forslag 2:

Ved tyveri av sykkel, og sykkel har blitt forskriftsmessig låst, skal egenandelen betales av den som står som låntaker på tyveritidspunktet.

Forslag 1 fikk 6 stemmer for, og forslag 2 fikk 17 stemmer for.

Vedtak:

Ved tyveri av sykkel, og sykkel har blitt forskriftsmessig låst, skal egenandelen betales av den som står som låntaker på tyveritidspunktet.

Vedtatt med 17 stemmer for.

7. Sak 03/24 Søknad om glassvegg/levegg Frida Hansens vei 9B, leilighet H0103 slik den er i 9A H0101

Sak innmeldt av Ragnhild Gjelsten

Hun søkte om å sette opp glassvegg/levegg på sin uteplass. Det var lagt ved bilder i innkallingen om hvordan hun ønsker det skal se ut.

Saken krevde 2/3-flertall for å bli vedtatt, og ble tatt til votering.

Vedtak:

Generalforsamlingen godtar at det settes opp glassvegg/levegg på terrassen til leilighet 9B H0103. Det forutsettes at høyden på veggen ikke overstiger 1,20 meter. Blir høyden over 1,20 må det byggemeldes.

Det forutsettes at leveggen bygges med samme utseende som leveggen ved 9A, H0101 og at andelseier dekker alle byggekostnader selv. Andelseier har ansvar for vedlikehold. Ved arbeid i regi av borettslaget bærer andelseier kostnaden for demontering og remontering.

Enstemmig vedtatt.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Dagny Helen Pedersen Welle ble valgt til leder for 2 år.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Tor Arne Imsland ble valgt til styremedlem for 1 år.

8.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Berit Rennan Helgesen ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Liv Sunnercrantz og Andreas Gjesdal ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

8.5 Valg av valgkomité

Kjell H Steinsvåg stiller til gjenvalg i valgkomiteen.

Vedtak:

Kjell H Steinsvåg og Bård Humberset utgjør boligselskapets valgkomité.

8.6 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Dagny Helen Pedersen Welle ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling

Etter dette består styret av:

Styreleder: Dagny Helen Pedersen Welle - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Tor Arne Imsland - valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Berit Rennan Helgesen - valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Liv Sunnercrantz - valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Andreas Gjesdal - valgt for 1 år i 2024

Stavanger, 04.06.2024

Protokoll for Fridas hage Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Eirik Stiland Strand (sign.)

05.06.2024

Protokollvitne

Bård Humberstet (sign.)

05.06.2024

VEDTEKTER

for Fridas hage borettslag org nr 923 393 587
vedtatt på stiftelsesmøtet den 16.08.2019, sist endret på generalforsamling 29.03.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fridas hage borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

Borettslagets eiendom ligger som en egen seksjon i Sameiet Fridas Hage, hvor det er ytterligere to seksjoner. Sameiet Fridas Hage vil i felleskap drifte sameiet og det vil være styret i Fridas Hage borettslaget som representerer borettslaget (seksjon nr. 1) i sameiets styre og årsmøte. Sameiets vedtekter følger som vedlegg 1 til disse vedtektene.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5 000.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte

godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) For søknad og retningslinjer for solskjerming kontakt styret.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(3) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier har ansvar for vedlikehold av solskjerming. Ved arbeid på fasadene i regi av borettslaget bærer andelseier kostnaden for demontering og remontering.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at borettslaget ikke oppfyller

pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Energi

- (1) Borettslaget skal kjøpe energi fra innehaver av energisentralen som ligger i Sameiet Fridas Hage (snr 3) forutsatt leveranse til konkurransedyktige priser. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke Bate boligbyggelag.

7. Parkering

7.1. Andelseierne som har kjøpt andel med parkeringsplass(er) tilknyttet andelen har parkeringsplasser i borettslagets parkeringskjeller. Sportsboder til andelseiere, sykkelparkering er også lokalisert i kjelleren. Bruksretten til bodene og parkeringsplassene er eksklusiv. Den nærmere plassering av hver enkelt andel sin bod / parkeringsplass, fremgår av plankart vedlagt som vedlegg 2 til disse vedtektene.

7.2 Ladepunkt for el-bil

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

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

7.3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen andelseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom beboeren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i borettslaget. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Dersom andelseieren som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige andelseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

- 7.4 Gjeste- og næringsparkeringen for beboer og næring ligger som fellesareal i Sameiet Fridas Hage. Bruk av parkeringen reguleres i sameievedtektene.
Gnr 22 bnr 38 har rett til varig vederlagsfri bruk til en parkeringsplass i parkeringskjelleren til Fridas Hage borettslag. Tildelt parkeringsplass følger av vedlegg 2. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra hjemmelshaver til gnr. 22 bnr 38 og TB Eiendom AS (org.nr 916 663 994).

8 Pålegg om salg og fravikelse

8-1 Mislighold

- (1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg

- (1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve

andelen solgt.

8-3 Fravikelse

(1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

9. Felleskostnader og pantesikkerhet

9-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) Kostnader til TV/internett fordeles med lik del per andel. Kostnader til oppvarming belastes med månedlig a-konto som avregnes årlig. Strøm til elbil belastes etter forbruk eller fast beløp fastsatt av styret.

(3) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

9-2 Borettslagets pantesikkerhet

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

10-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

10-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

10-4 Representasjon og fullmakt

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

11. Generalforsamlingen

11-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

11-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

11-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

11-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- endring av avtale om kjøp av fjernvarme fra energisentralen
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

13-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Fridas hage Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Fridas hage Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Tirsdag 04.06.2024, kl. 18:00

Frida Hansens hus, Køhlersalen

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Sak 01/24 Forslag til Reglement for garasjelegget i Fridas Hage

6 Sak 02/24 Egenandel ved tyveri av el-sykkel som andelseierne kan låne.

7 Sak 03/24 Søknad om glassvegg/levegg Frida Hansens vei 9B, leilighet H0103 slik den er i 9A H0101

8 Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

8.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

8.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år

8.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

8.5 Valg av valgkomité

8.6 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret

Fridas hage Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det fremgår av årsmeldingen at styret har jobbet med mange saker av forskjellige art. Av den grunn har styret lagt inn en øking av honoraret til styrets medlemmer.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 50.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Sak 01/24 Forslag til Reglement for garasjeanlegget i Fridas Hage

Meldt av Eli Gjesdal

Vedlagt oversendes forslag til Reglement for garasjeanlegget i Fridas Hage. Usikker på om det med Fretex og Køhlerhuset stemmer. Skulle kanskje inkludert noe om gjesteparkering også?

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget behandlet saken på møtet 29.04.2024.

Styrets innstilling er: Reglement for garasjeanlegget innarbeides i det ordinære ordensreglement for borettslaget slik at vi har ett sett med ordensregler.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å revidere ordensreglementet for borettslaget.

6. Sak 02/24 Egenandel ved tyveri av el-sykkel som andelseierne kan låne.

Meldt av styret i borettslaget.

I årsmeldingen fra styret kommer det frem at det bør lages sak om hvem som skal betale egenandel tyveri av sykkel som andelseierne kan låne.

Forutsetning for saken er at egenandelen forutsetter at forsikringsselskapet anerkjenner et erstatningsansvar. Dersom det ikke innrømmes erstatning som følge av forsømmelse hos låntager må låntager erstatte gjenstandens verdi fullt ut.

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget behandlet saken på møtet 29.04.2024.

Styrets innstilling er: Generalforsamlingen avgjør om betaling av egenandel skal dekkes av borettslaget eller den enkelte.

Forslag 1:

Ved tyveri av sykkel, og sykkel har blitt forskriftsmessig låst, skal egenandelen dekkes av borettslaget.

Forslag 2:

Ved tyveri av sykkel, og sykkel har blitt forskriftsmessig låst, skal egenandelen betales av den som står som låntaker på tyveri tidspunktet.

7. Sak 03/24 Søknad om glassvegg/levegg Frida Hansens vei 9B, leilighet H0103 slik den er i 9A H0101

Meldt av Ragnhild Gjelsten

Jeg søker herved om oppsett av glassvegg/levegg av min uteplass. Grunnen er at jeg har vind fra alle kanter og kan sjelden sitte ute.

Det legges ved bilder fra 9A H0101 og slik jeg ønsker å ha glassvegg/levegg

Forslag til vedtak: Styret i borettslaget behandlet saken på møtet 29.04.2024.

Styrets innstilling: Generalforsamlingen godtar at det settes opp glassvegg/levegg på terrassen til leilighet 9B H0103. Det forutsettes at høyden på veggen ikke overstiger 1,20 meter. Blir høyden over 1,20 m, må det byggemeldes.

Det forutsettes at leveggen bygges med samme utseende som leveggen ved 9A, H0101 og at andelseier dekker alle byggekostnader selv. Andelseier har ansvar for vedlikehold. Ved arbeid i regi av borettslaget bærer andelseier kostnaden for demontering og remontering.

8. Valg

8.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstiller Dagny Helen Pedersen Welle som styreleder for 2 år.

Forslag til vedtak: Dagny Helen Pedersen Welle velges som styreleder for 2 år.

8.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Valgkomiteen innstiller Tor Arne Imsland som styremedlem for 1 år.

Forslag til vedtak: Tor Arne Imsland velges som styremedlem for 1 år.

8.3 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller Berit Rennan Helgesen som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Berit Rennan Helgesen velges som styremedlem for 2 år.

8.4 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller Liv Sunnercrantz som varamedlem for 1 år.

Vedtektene til borettslaget sier at styret skal ha to varamedlemmer. Det er ingen flere som har meldt interesse for å være en del av styret. Hvis noen ønsker å stille til valg, så kan de melde sin interesse på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Liv Sunnercrantz velges som varamedlem for 1 år.

8.5 Valg av valgkomité

Kjell H Steinsvåg stiller til gjenvalg i valgkomiteen.

Andre som ønsker å bli en del av valgkomiteen bes melde sin interesse på generalforsamlingen.

8.6 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Dagny Helen Pedersen Welle velges som delegert til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers 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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

226 Fridas hage Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		1 134 528	1 032 933	1 305 000
Innbetalt til felles P n - renter		3 528 982	2 335 451	0
Sum Inntekter		4 663 510	3 368 384	1 305 000
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lynn etc.	1	47 922	0	57 350
Forretningsførerhonorar		80 724	80 722	84 600
Tilleggstjenester forretningsfører		39 375	33 000	39 375
Revisjonshonorar	2	16 986	0	8 200
Vaktmestertjenester		193 848	174 125	203 000
Drift og vedlikehold	3	408 157	558 286	470 669
Forsikringer		24 828	7 232	25 000
Kommunale avgifter		345 211	161 445	406 000
Energi/strøm		10 000	50 000	0
Administrasjonskostnader		7 502	3 512	8 100
Sum kostnader		1 174 554	1 068 322	1 302 294
Driftsresultat		3 488 956	2 300 062	2 706
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		25 573	5 404	0
Rentekostnader		3 523 620	2 365 771	0
Netto finanskostnader		3 498 047	2 360 367	0
Resultat	4	-9 091	-60 305	2 706

226 Fridas hage Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	5	175 070 000	175 070 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		175 070 000	175 070 000
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		72 154	125 333
Andre fordringer		0	26 719
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		652 657	361 374
Sum omløpsmidler		724 812	513 425
SUM EIENDELER		175 794 812	175 583 425

226 Fridas hage Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		210 000	210 000
Opptjent egenkapital		-67 445	-58 354
Sum egenkapital	6	142 555	151 646
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	7	72 977 500	80 615 000
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	58 325 000	50 687 500
Borettsinnskudd		43 767 500	43 767 500
Sum langsiktig gjeld		175 070 000	175 070 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		99	9 090
Innbetalt str³m		414 310	243 663
Leverand³rgjeld		24 585	14 837
P³ l³pne renter		43 747	44 190
Annen kortsiktig gjeld		99 516	50 000
Sum kortsiktig gjeld		582 257	361 779
Sum gjeld		175 652 257	175 431 779
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		175 794 812	175 583 425

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Dagny Helen Pedersen Welle
Styreleder

Lars Str³m
Styremedlem

Tor Arne Imsland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.

Avsetning for på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til på lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir 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.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og ikke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig låne, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	42 000	0
Arbeidsgiveravgift	5 922	0
Sum personalkostnader	47 922	0

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	25 216	14 538
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	16 096	14 184
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	343 332	476 856
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	18 402	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	1 523	26 914
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	22 805
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	2 990
Sum	408 157	558 286

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-9 091	-60 305
Endring disponible midler	-9 091	-60 305
Omløpsmidler	724 812	513 425
Kortsiktig gjeld	582 257	361 779
Disponible midler	142 555	151 646

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger/tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	175 070 000
± rets tilgang :	0
± rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	175 070 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	175 070 000
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	± rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	210 000	0	210 000
Egenkapital	-67 445	-9 091	-58 354
Sum Egenkapital	142 555	-9 091	151 646

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Nor Bank ASA
L ³ nenummer:	16365038086
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022
Rentesats:	5.47 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051
Opprinnelig l ³ nebelnyp:	131 302 500
L ³ nesaldo 01.01:	80 615 000
Avdrag i perioden:	7 637 500
L ³ nesaldo 31.12:	72 977 500
Saldo 5 ³ r frem i tid:	69 652 500
Andelssaldo 01.01:	50 687 500
Innbetalt IN i perioden:	7 637 500
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0
Andelssaldo 31.12:	58 325 000
Sum pantegjeld for l ³ n:	131 302 500

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 175 070 000,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi p³ kr 175 070 000,-

Resultat og balanse med noter for Fridas hage Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Fridas hage Borettslag

Styreleder	Dagny Helen Pedersen Welle (sign.)	04.05.2024
Styremedlem	Tor Arne Imsland (sign.)	04.05.2024
Styremedlem	Lars Strøm (sign.)	30.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Fridas hage Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fridas hage Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 borettslaget 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 og forretningsfører (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 rettviseende 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 borettslagets 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.

© 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: 32WQJ-K8O4H-E17XC-5MPKN-4L3JY-XUZZD



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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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 rettviseende 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

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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-06 13:37:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 32WQJ-K804H-E17XC-5MPKN-4L3JY-XUZZD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Fridas hage Borettslag

Fridas hage Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 42 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 923393587.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Dagny Helen Pedersen Welle
Styremedlem, Tor Arne Imsland
Styremedlem, Lars Strøm
Varamedlem, Liv Åsa-Maria Sunnercrantz

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 54 protokollerte saker har vært behandlet.

Utenom styremøtene jobber styret med å lese, besvare og sende e-post mer eller mindre daglig. I tillegg kommer aktiviteten på Heime-appen der vi besvarer spørsmål, men også legger ut nyttig informasjon som vi vil få raskt ut til andelseierne. Har du enda ikke tatt i bruk Heime-appen så anbefaler vi at du gjør det. Det er også her du kan booke en av våre to-elsykler eller be om nabohjelp eller låne utstyr.

Arrangementer:

I regi av Heime-gjengen har det vært en grillkveld i hagen. I tillegg til kurset "de beste vinkjøpene fra Vinmonopolet". Heime-gjengen fremmer sosiale aktiviteter for borettslaget og gjør at vi blir litt mer kjent med hverandre som naboer.

Året som har gått:

2023 og frem til våren 2024 har vært preget av en god del arbeid for styret med en del reklamasjonssaker. Vi har tidvis bistått enkelte andelseiere med reklamasjoner, men hovedsakelig tatt oss av reklamasjoner som sorterer under styrets arbeid. Det har også vært flere forsikringssaker etter innbrudd i boder i kjelleren. Alt dette skal rapporteres og vi skal organisere med befaringer og sørge for at alt blir utbedret og erstattet. Dette har vært svært krevende for styret da mye av dette arbeidet skjer på dagtid i normal arbeidstid.

Helt fra starten av har vi slitt med matlukt i borettslaget. Helt frem til nylig har Br. Aase feilsøkt og utbedret. Vårt inntrykk er at de aller fleste nå har blitt kvitt problemet, men ikke alle.

Det har vært to forskjellige innbrudd i biler i garasjeanlegget på ett års tid. Begge gangene har det blitt stjålet portåpnere. For å hindre at disse kan brukes så har styret organisert omprogrammering av alle gjenværende portåpnere. Den ene gangen ved å gå fra dør til dør og samle dem inn, den andre gangen ved at hver enkelt møtte opp i garasjen for å få de omprogrammert. Ingen av løsningene har fungert optimalt og det er svært tidkrevende for styret. Vi oppfordrer derfor på det sterkeste at ingen oppbevarer portåpnere i bilene sine. Fortsetter dette kan styret komme til å måtte ta seg betalt for medgått tid for merarbeid knyttet til omprogrammering av portåpnere.

En av våre elsykler ble også stjålet mens den var utlånt. Dette ble politianmeldt og rapporter til forsikringsselskapet. Forsikring ble avslått da brukeren av sykkelen

innrømmet ikke å ha låst den mens vedkommende hadde den i sin varetekt. Vedkommende kjøpte derfor en ny sykkel på egen regning til borettslaget. Vi ser nå på hvem som ev skal dekke egenandelen ved tyveri av sykkel, gitt at det faktisk utbetales erstatning. Skal den som bruker sykkelen, men får den frastjålet i låneperioden dekke dette, eller skal det dekkes av borettslaget? Dette er en egen sak på generalforsamlingen.

Det har vært flere brannalarmer i blokken. Slike ting kan skje fra tid til annen. Heldigvis har det ikke vært branner, men ettersom branninstruks ikke har blitt fulgt i visse tilfeller har vi fått unødvendige utrykninger fra brannvesenet som medfører utrykningsgebyr. Som kjent blir dette fakturert den enkelte andelseiere. Igjen oppfordrer vi alle som måtte være uheldige å utløse alarm, ved f.eks matlaging, om å ringe brannvesenet på tlf. 110 umiddelbart og gi beskjed for å hindre utrykning. Vi henviser her til branninstruksen til borettslaget.

Brannsentralen har hatt en rekke feilmeldinger i displayet. Disse har vært knyttet til sløyfefeil i sprinkleranlegget. Det har blitt programmert inn sløyfer som ikke finnes, og som da naturligvis gir feilmeldinger. Vi forsikrer om at brannsikkerheten har vært ivaretatt da det ikke har vært feil på branndeteksjonen i leilighetene.

Styret brukte svært lang tid på å få ordnet med ny kode til alle kodelåsene. Årsaken var at Certego ikke hadde nødvendig påloggingsinformasjon da det var ansatte som jobbet med prosjektet og kunne dette hadde sluttet. Svært mange timer gikk med å få dette på plass og til slutt lyktes vi.

Styret har også vært involvert i utarbeidelsen av innspill til Stavanger kommune om den nye planlagte bussveien samt at vi har innlevert en klage på avgjørelse som kommunen har fattet vedr bruk av våre avfallscontainere til de nye Bate-boligene som kommer i Køhlerloven. Det er planlagt 15 nye boliger der og disse skal etter planen bruke våre containere for deres avfall. Dette vil øke tømmefrekvensen noe som medfører ytterligere støy tidlig om morgenen da containerbilene ofte kommer svært tidlig.

På høsten 2023 hadde vi også et møte med Fridas Hus som følge av en rekke fester i lokalet som har medført mye støy på nattestid som har plaget andelseiere. Vi har vært aktive i å laget et forslag til nye regler for utleie av de lokalene da de gamle reglene ikke var redigert etter at de fikk et borettslag som nærmeste nabo.

På slutten av 2023 ble vi varslet om at Elite Vinduspuss sa opp kontrakten med oss da de ikke klarte å levere på avtalen. Årsaken var at de ikke kunne bruke det utstyret som er nødvendig for å nå alle vinduer som følge av restriksjoner knyttet til all stans forbudt skilt og ambulansesentralen. Vi måtte derfor gå i gang med en ny anbudsprosess for å finne en ny leverandør.

Ved påsketider ble vi informert om at det skulle gjøres reparasjonsarbeider i garasjen da det var lekkasje av vann mellom U1 og U2. Dette medførte at alle biler i anlegget måtte fjernes og styret fikk jobben med å finne alternative parkeringsplasser til alle. Arbeidene trakk også ut i tid da tørkingen tok lenger tid enn antatt. Vi takker alle andelseiere for tålmodigheten.

Vinteren 2023/24 var svært kald og snørrik. Dette gjorde at det ble behov for langt mer brøyting/strøing enn det vi hadde beregnet. Dette dekkes av sameiet. Borettslaget betaler inn til sameiet basert på sameiets budsjett. Kostnadene til måking har overgått budsjettet. Samtidig oppdaget vi at det ble brøytet også på kommunal grunn av Bates mannskaper og vi har jobbet litt med å sørge for å få kreditert kostnader til brøyting som sameiet ikke var villige til å betale for.

7. mai gjennomførte vi vår første dugnad med påfølgende sosialt samvær for alle som stilte opp. For øvrig har styret håndtert eller vært delaktig i håndteringen av alt fra måkeproblematikk til vanninntrenging og lekkasjer.

Styrets planer fremover

Styrets viktigste prioritet er å følge opp alle reklamasjoner og se til at de blir lukket. I tillegg til å ta oss av ev nye reklamasjoner. Dette er svært viktig at vi gjør det så lenge det fremdeles finnes garanti eller reklamasjonsrett.

Videre ønsker vi å prioritere sosiale sammenkomster og at alt skal fungere slik det er tiltenkt. Styret ber allikevel at dere som andelseiere tar større eierskap til problemer som oppstår i egne leiligheter. Enkelt sagt er det slik at alt innenfor ens egne fire vegger er ens eget ansvar. Styret ansvarer for felles rom og arealer og utstyr som disponeres eller deles av fellesskapet.

Vi må også begynne å forberede en prosess ifht beising av alt trevirke på blokkene. Skal dette arbeidet utføres på dugnad mot at styret dekker beis og utstyr, eller ønsker andelseierne at dette gjøres av profesjonelle? Dette vil påvirke graden av felleskostnader i årene som kommer.

Nye regler for avfallshåndtering vil også kreve ytterligere dunker da avfall som før kunne kastes i matavfallet nå enten skal kastes i restavfall eller i egen container for hageavfall. Styret tar seg av den praktiske bestillingen av nye containere. Disse vil være frittstående på hjul.

Forsikringsavtale

Fridas hage Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003969213X.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker som omfatter bygningsforsikringen. Beboere må selv sørge for å ha innboforsikring og bilforsikring og ev andre tilleggsforsikringer som ikke er den del av bygningsforsikringen til borettslaget.

Har du opplevd innbrudd der egne forsikringer dekker skaden må du passe på å politianmelde forholdet. Du må gjerne også underrette styret.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2024

Forslag til Reglement for garasjeanlegg for Fridas Hage

1. Reglementets virkeområde

Garasjeanleggene er fellesareal, med unntak av de parkeringsplasser som tilhører Fretex eller Køhlerhuset. Reglementet gjelder også for disse.

2. Oppmerking

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

3. Ansvar for drift

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

4. Ansvar og utleie av parkeringsplasser

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

5. Bruk av parkeringsplassene

På parkeringsplassen skal kun et kjøretøy oppbevares, og da alltid slik at det ikke er til hinder for andre eieres bruk av sine plasser, eller på annen måte er til fare eller sjenanse for andre.

6. Farlige produkter

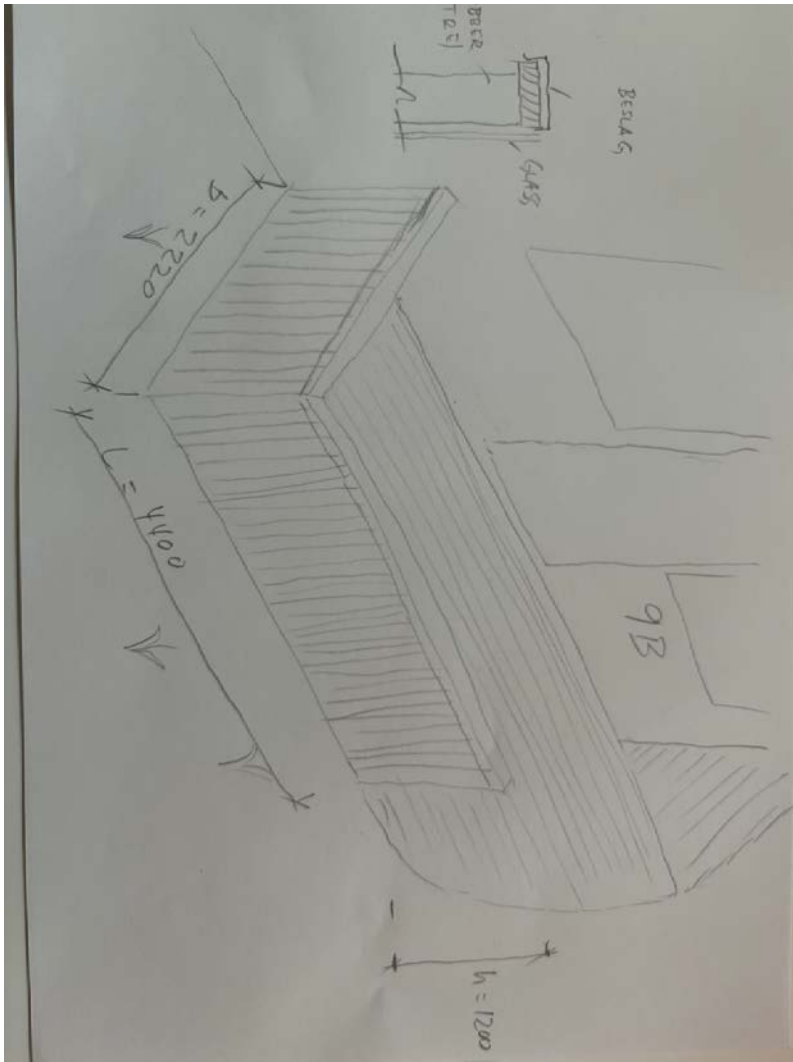
Det er forbudt å oppbevare helse-, brann- og eksplosjonsfarlige produkter i garasjeanlegget både inne i og utenfor kjøretøyet.

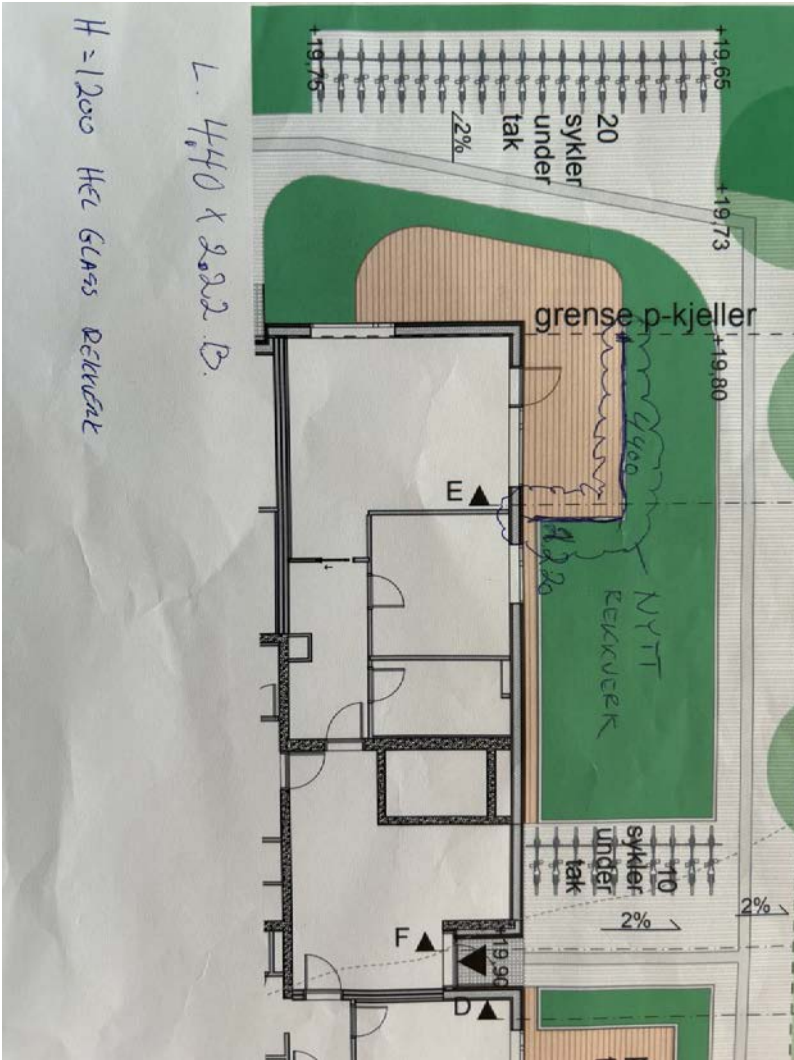
7. Bruk av fellesarealer

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

8. Reglementsbrudd

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





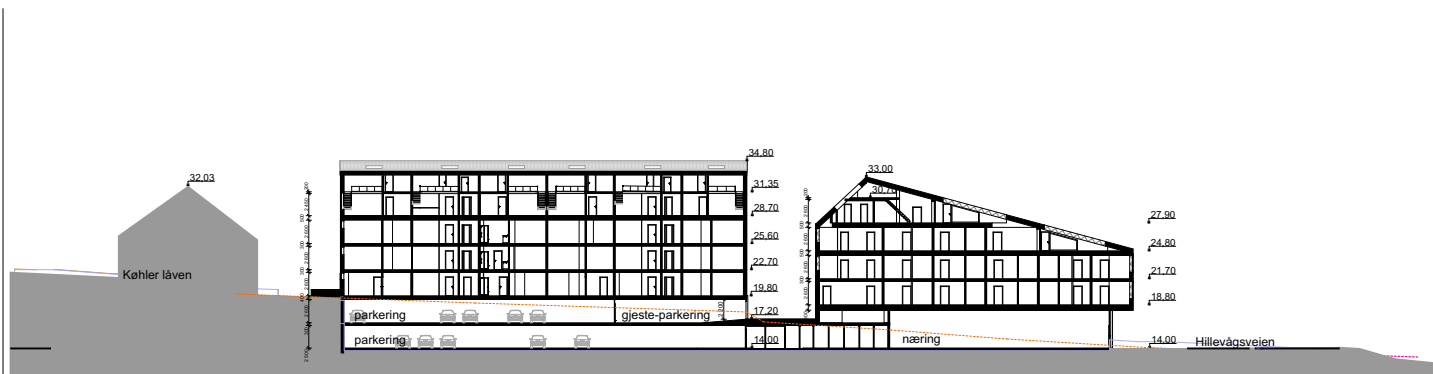




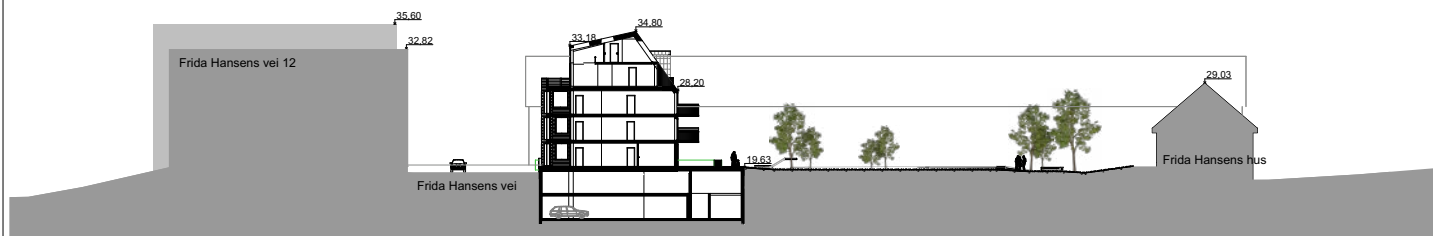
Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





Snitt AA (lengdesnitt) 1:400



Snitt BB (tverrsnitt) 1:400

4219

Hillevågsveien 17

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

Snitt AA og BB

Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger

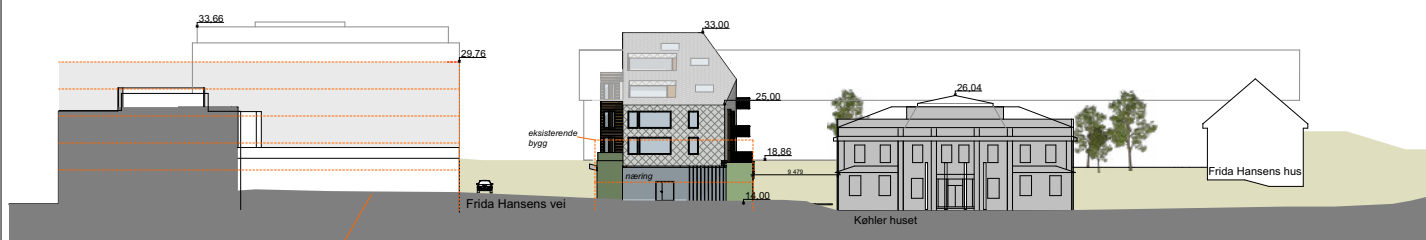
Tegn.nr.: A-121

Målestokk: **1:400**

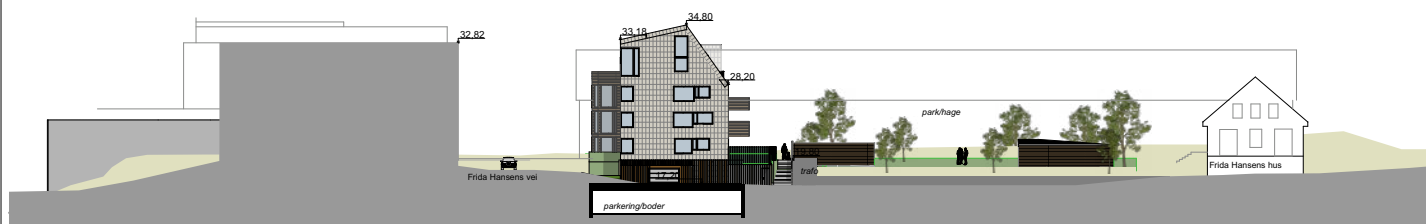
dato: 16.05.19

Epost: post@bda.no

www.bda.no



Fasade øst (nedre) 1:400



Fasade øst (øvre) 1:400

4219 Hillevågsveien 17
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER

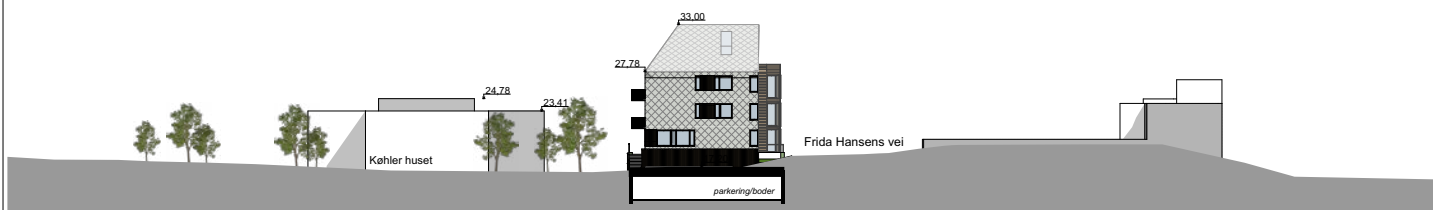
Fasade øst
Engelsminnegt. 16a, 4008 Stavanger

Tegn.nr.: A-132

Målestokk: 1:400 dato: 16.05.19
Epost: post@bda.no www.bda.no



Fasade vest (øvre) 1:400



Fasade vest (nedre) 1:400

Nabolagsprofil

Frida Hansens vei 3A - Nabolaget Jarlebanen - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Hillevågstunnelen Linje 2, 3, X74, N84	1 min 0.1 km
Paradis stasjon Linje L5	9 min 0.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 2 km
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	10 min 0.9 km
Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	18 min 1.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	21 min 1.8 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	15 min 1.2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	6 min 2.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

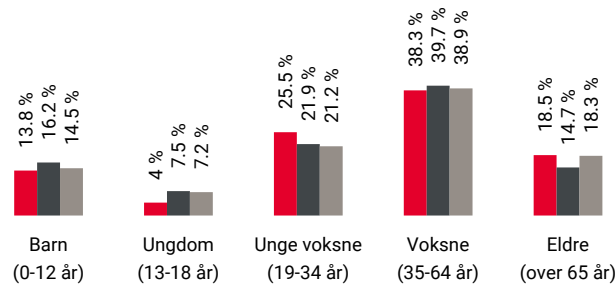
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jarlebanen	1 041	564
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Teknikken barnehage (1-5 år) 173 barn	8 min 0.6 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	11 min 0.7 km
Våland barnehage (1-5 år) 22 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Hillevåg PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Lagårdsveien PostNord	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 85/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



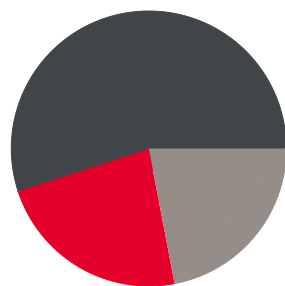
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 78/100

Sport

⚽ Jarlabanen	6 min	🚶
Fotball	0.5 km	
⚽ Svend foynsgate balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 SATS Hillevåg	3 min	🚶
🚴 Jazzercise Stavanger	8 min	🚶

Boligmasse



23% enebolig
55% blokk
22% annet

«Nært til Stavanger by, kjøpesenter og flotte turområder. Rolig og greit område.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kilden Kjøpesenter

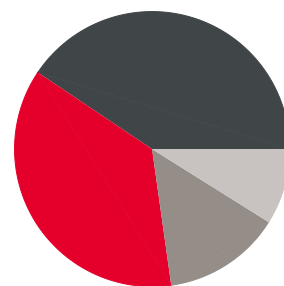
5 min 🚶



Boots apotek Hillevåg

4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



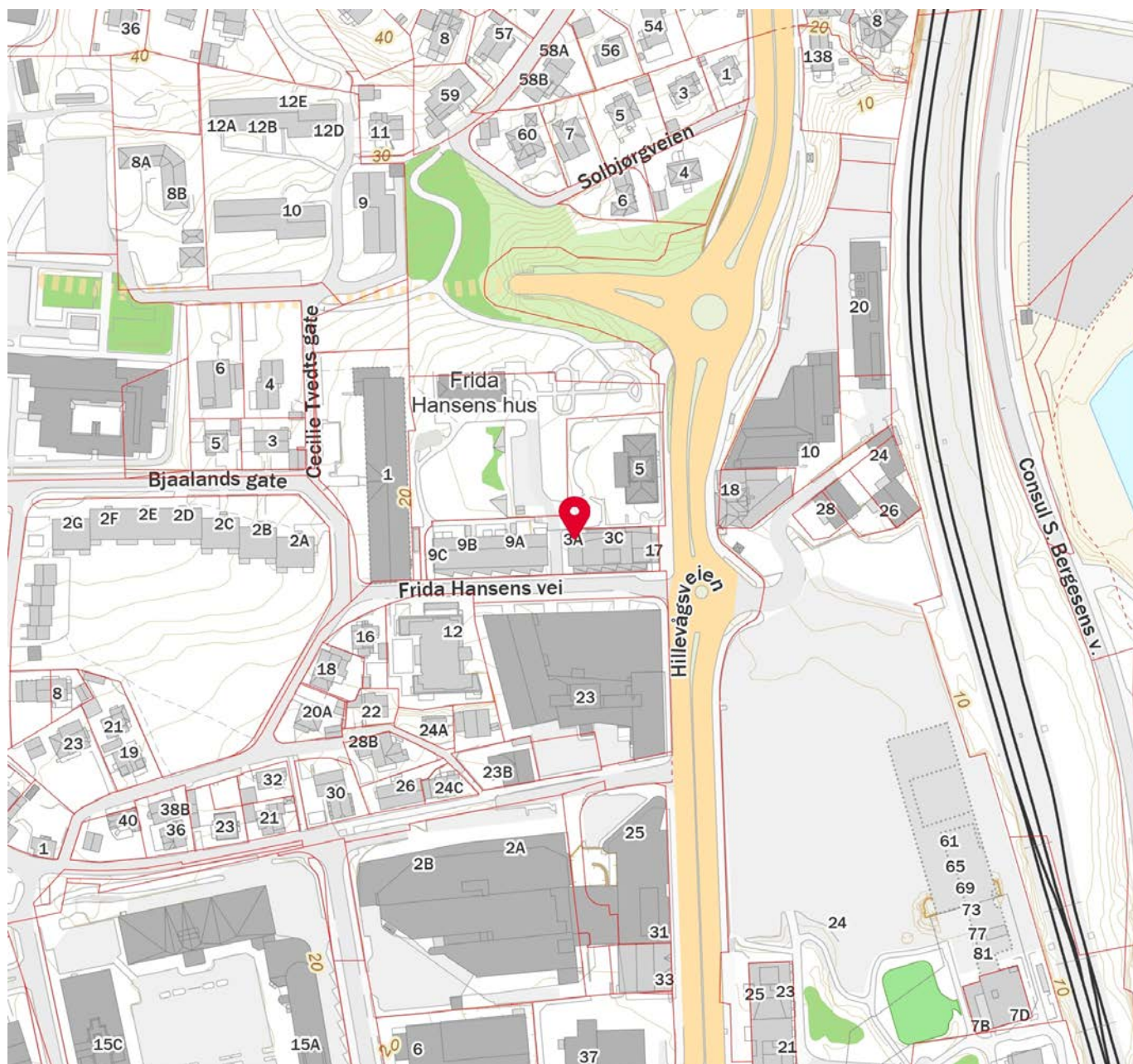
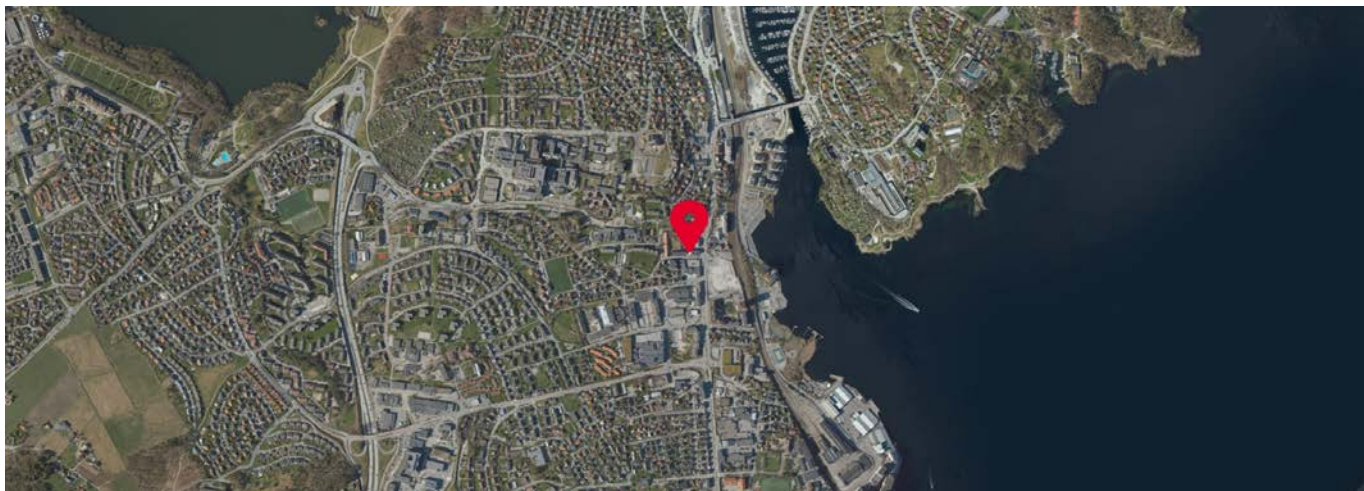
0%

53%

Jarlebanen
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** 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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Frida Hansens vei 3A
4016 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre