PROAKTIV

Innholdsrik og moderne leilighet



BYFJORDPARKEN 4



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

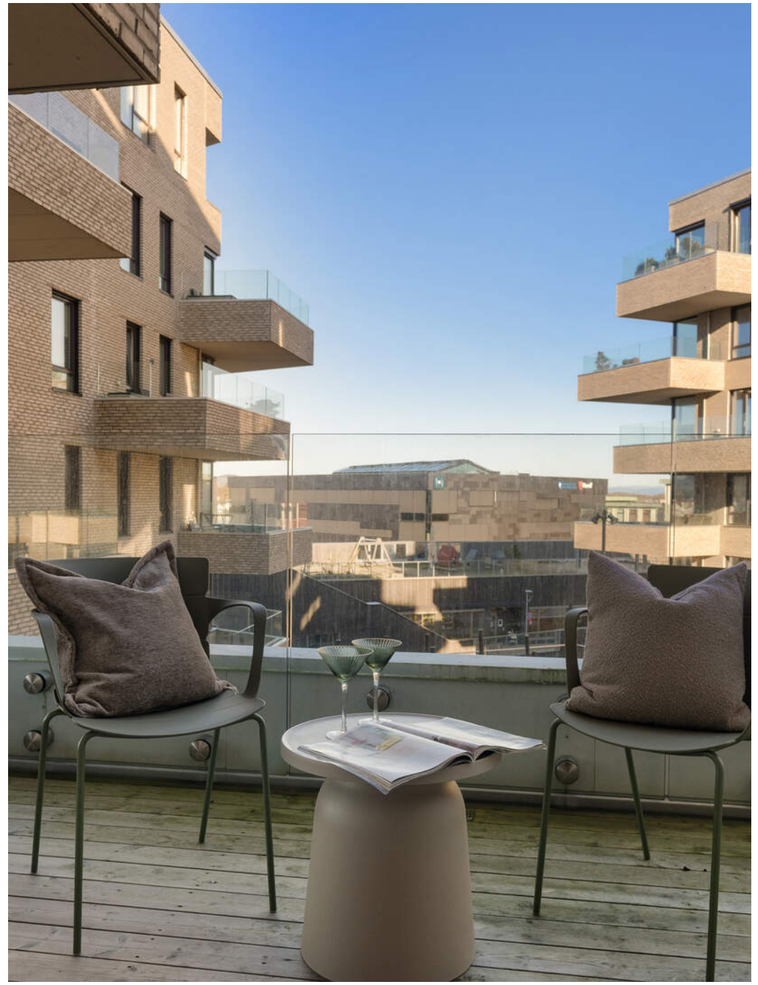
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

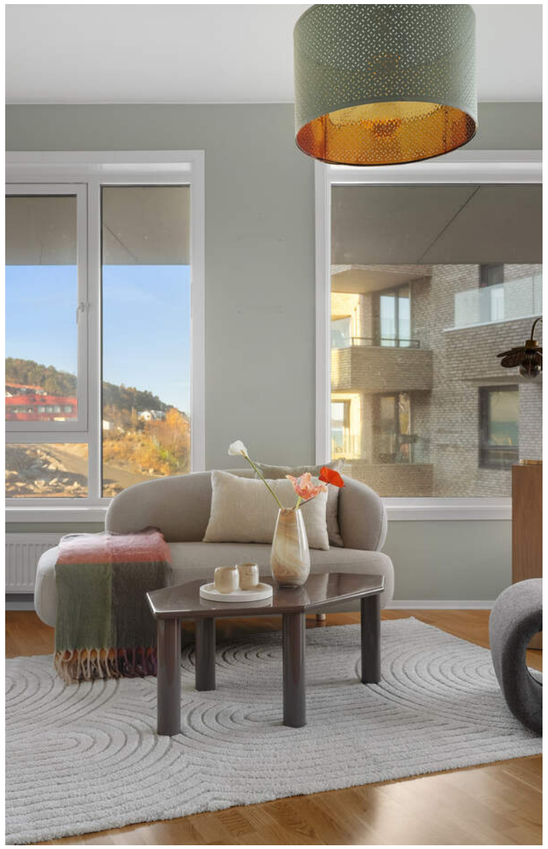
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KALHAMMAREN

Moderne leilighet med nærhet til sjø samt kort avstand til sentrum -
To romslige soverom - Parkering i garasjeanlegg

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 59, bnr. 2019, snr. 7 i Sameiet Byfjordparken 2-A

Prisantydning: 4.390.000,-

Omkostninger: 123.740,-

Totalpris: 4.513.740,-

Kommunale avgifter: 14.213,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2019

Rom/soverom: 3/2

BRA: 82 m²

BRA-i: 77 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Eiendommen har installert lade-anlegg fra Lyse. De enkelte seksjonseier som ønsker å lade hybrid eller el-bil må anskaffe lade-boks gjennom Lyse. Kostnaden for dette bæres av den enkelte seksjonseier.

Tomt: 634 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 3.453,-

Felleskostnader inkl.: Styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, drift/vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm fellesareal og andre driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: B

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

28 Plantegninger

30 Kjerneinformasjon

36 Vedlegg

142 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF



Adrian Marthinsen
Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 46 4 7 4 1 45
E-post: marthinsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sola
Telefon: 98 08 94 03
Sola Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 934 894 707

DIN MEGLER

Adrian Marthinsen har en bachelor i Eiendomsmegling, Juss og Økonomi fra Handelshøyskolen BI i Stavanger, kombinert med fagbrev som elektriker, har Adrian en unik kombinasjon av juridisk, økonomisk og teknisk kompetanse.

Dette gjør ham spesielt godt rustet til å gi kundene en trygg og effektiv salgsprosess – fra første vurdering til gjennomført salg.

Adrian er en engasjert og målrettet eiendomsmeglerfullmektig med solid faglig bakgrunn og sterk lokal tilknytning til Sola. Han er tilknyttet Proaktiv sitt kontor i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, og har god kjennskap til nærområdet og boligmarkedet i regionen.

Adrian jobber strukturert og målrettet for å oppnå best mulig pris for hver bolig, og han legger stor vekt på tett oppfølging, tilgjengelighet og målrettet markedsføring. Med sterkt personlig engasjement og en genuin interesse for menneskene bak boligen, møter han hvert salg med både profesjonalitet og ydmykhet.

Han er en del av et sterkt fagmiljø i Proaktiv, og samarbeider tett med kolleger for å sikre høy kvalitet i alle ledd. For Adrian handler eiendomsmegling om mer enn bare å selge bolig; det handler om å skape trygghet og verdi i en viktig livssituasjon.

Alt Adrian gjør i rollen som megler, bygger på Proaktiv sin visjon: Han skal berike kundene sine.

Adrian Marthinsen

Eiendomsmegler
Adrian Marthinsen



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Sola

Beliggenhet

I våre flotte lokaler i Solakrossen 13, midt i Sola sentrum, finner du kompetente meglere med bred erfaring og lokalkunnskap.

Det handler om å sikre kvalitet i alle ledd i prosessen. Kombinerer man dette med god oppfølging av kunder, oppnår man den beste prisen.

Velkommen!

Proaktiv Sola
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
E-post: sola@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Vi er stolte av å åpne dørene til vårt nye kontor på Sola. Etter flere år som lokale bankmeglere ønsker vi å ha et enda større fokus på meglerfaget, samt tilby kundene høyere kvalitet på presentasjon, skreddersydde løsninger og en enda bedre kundeopplevelse.

Vi jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhodet mulig, her strekker vi oss langt. Kvaliteten i de rådene vi gir, de skreddersydde løsningene vi tilbyr, vektlegging på presentasjon og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den riktige kjøperen til rett eiendom, som kjøper eiendommen av de riktige grunnene.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat og vi gleder oss til å ta deg imot.

Velkommen!



KALHAMMAREN

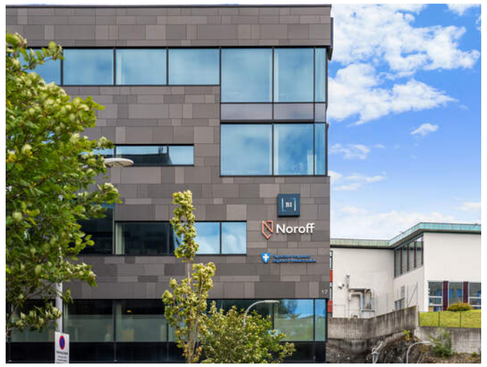
Kommune: *Stavanger /* ***Område:*** *Kalhammaren/Bjergsted*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Byfjordparken, et moderne og attraktivt boligområde som har blitt et populært valg for både førstegangskjøpere og dem som ønsker en komfortabel, lettstelt og urban livsstil. Her bor du i rolige omgivelser med sjøen som nærmeste nabo, samtidig som Stavanger sentrum ligger kun en kort sykkel- eller biltur unna.

Byfjordparken kjennetegnes av moderne bebyggelse, grønne fellesområder og flotte turmuligheter langs sjøkanten. Området innbyr til en aktiv og avslappende hverdag, med gang- og sykkelstier rett utenfor døren og nærhet til rekreasjonsområder som kan nytes året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

Kaptein Mejlænders gate Linje 8, 10, N89	3 min 0.2 km	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 2.3 km	
Stavanger Sola	20 min	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stemmen PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Tasta PostNord	11 min 0.9 km

VARER/TJENESTER

Herbarium	21 min
Vitusapotek Tasta	11 min

SPORT

Kampen skole Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Stemmen idrettsanlegg Fotball	4 min 0.3 km
InterPadel Byfjordparken	3 min
EVO Bjergsted	4 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smedvigkvartalet	13 min
P-arketten konserthuset, Stavanger	14 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

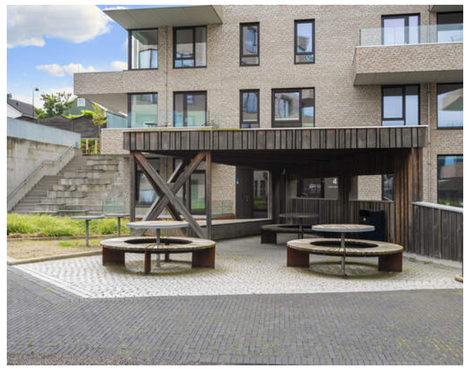


I nærområdet finner du dagligvarebutikk, treningssenter og øvrige servicetilbud som gjør hverdagen både enkel og effektiv. Gode kollektivforbindelser og rask adkomst til Stavanger sentrum, universitetsområdet, Forus og øvrige sentrale arbeidsplasser gjør beliggenheten spesielt attraktiv for pendlere og unge i etableringsfasen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

For deg som kjøper din første bolig, representerer Byfjordparken en kombinasjon av høy bokvalitet, et trygt bomiljø og en beliggenhet med gode fremtidsutsikter. Samtidig vil de som ønsker en enklere hverdag sette pris på den moderne boligstrukturen, de lettstelte omgivelsene og nærheten til alt du trenger i det daglige.

Her får du det beste av to verdener – en tilbaketrukket og harmonisk atmosfære ved fjorden, kombinert med enkel tilgang til byens pulserende tilbud.



Bebyggelse
Stort sett boligebebyggelse og næring

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE

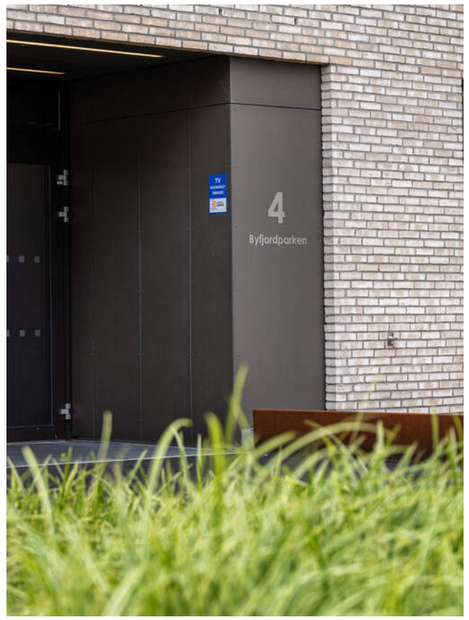
100% blokk

SKOLER

Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	12 min 1 km
BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	13 min 1 km
Tastarustå skole (8-10 kl.) 404 elever, 34 klasser	24 min 1.9 km
Stavanger offshore tekniske skole 440 elever	5 min 0.4 km
Stavanger katedralskole - Bjergsted	12 min

BARNEHAGER

Byfjordparken barnehage (0-5 år) 106 barn	2 min 0.2 km
Bjergsted barnehage (1-5 år) 104 barn	12 min 0.9 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 27 barn	17 min 1.4 km



VELKOMMEN TIL BYFJORDPARKEN 4

Parkering
Eiendommen har installert lade-anlegg fra Lyse. De enkelte seksjonseier som ønsker å lade hybrid eller el-bil må anskaffe lade-boks gjennom Lyse. Kostnaden for dette bæres av den enkelte seksjonseier.

Tomtestørrelse
634 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskillere av betong. Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med murstein.
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg.
Byggemåte er hentet ut fra tilstandsrapport. For nærmere beskrivelse, se rapporten i helhet.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3 og 1 stk. TG2

Boligen har fått følgende TG2:

Gulvet er belagt med parkett.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
• Det er et område i stuegulvet hvor det øverste sjiktet i parketten har løsnet og buler. Årsaken til avviket er ikke kjent. Det ble ikke registrert fuktighet i området under befaringen.
• Det er registrert en ripe i gulvet
Konsekvens/tiltak
• Det anbefales det å følge med på utviklingen. Skadet parkett bør utbedres av fagkyndig eller skiftes.
• Ripen er av kosmetisk karakter og kan utbedres etter ønske.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Rogatakst AS v/ Pål Svela (befaringsdato: Torsdag, 6. august 2026)

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



VELKOMMEN INN!

Innhold
3.etasje: Entré, 2 Soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom og bod.
Kjeller: Bod.

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 5 kvm

3. etasje
BRA-i: 77 kvm
Total BRA: 77 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 10 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Byfjordparken 4, en nyere leilighet av høy standard med praktisk planløsning. Her er det lagt vekt på stilfulle detaljer som sørger for et moderne helhetsinntrykk.

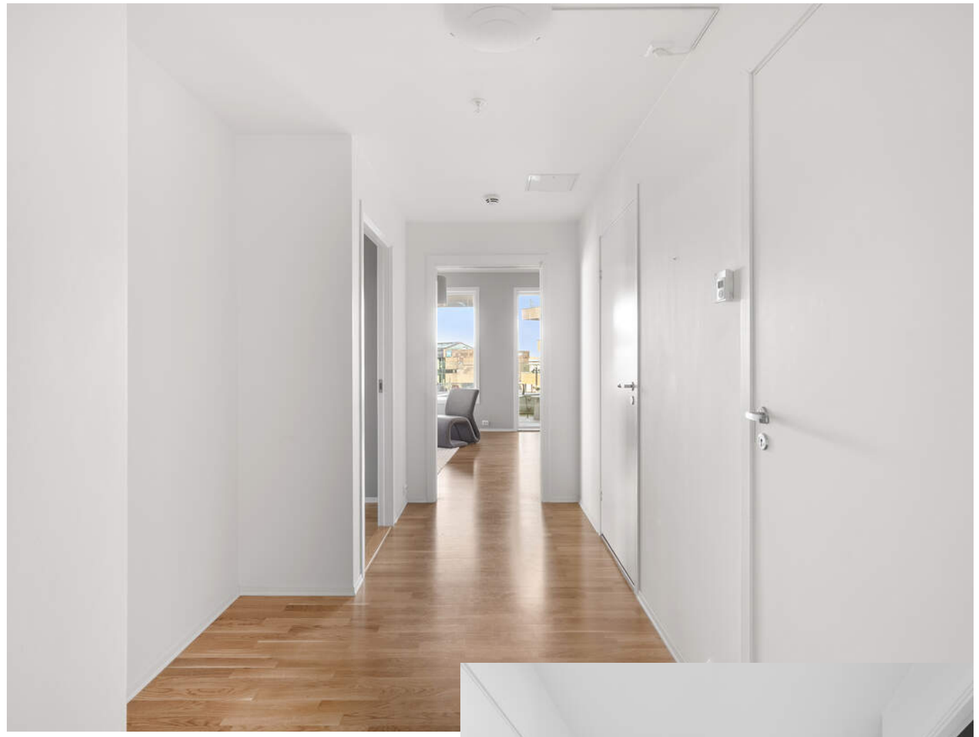
Boligen har en attraktiv beliggenhet på Bjergsted, med nærhet til det meste man skulle trenge for å trives i lang tid.

Dette er en bolig som passer ypperlig for deg som ønsker en stilren og lettstelt leilighet med sentral beliggenhet som gjør hverdagen enklere.

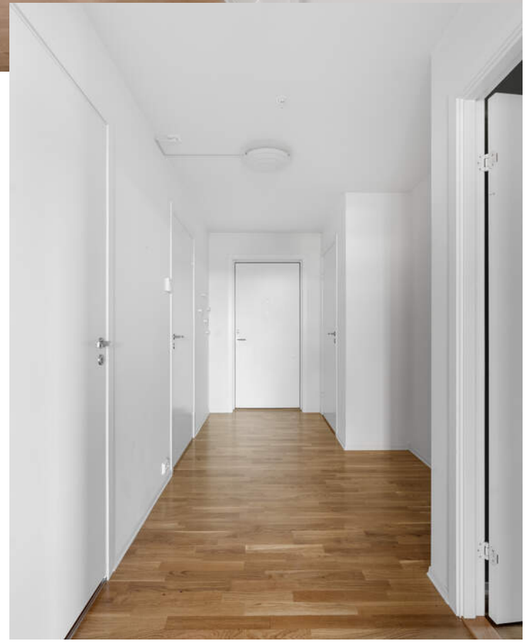
3. etasje:
- Lys og innbydende entré med god plass til å henge fra seg yttertøy. Eikeparkett på gulv, tidsriktige fargevalg og listefri utførelse til himling er gjennomgående i store deler av boligen.

- Stuen ligger i en åpen og sosial løsning, og kan innredes med både sittegruppe og tv-seksjon. Allrommet oppleves lyst og luftig takket være den gode takhøyden og de store vindusflatene som slipper inn rikelig med naturlig lys. Vannbåren varme via viftekonvektor montert i stue/kjøkken.

- Fra stuen har man tilkomst til nordvendt balkong med plass til flere sittegrupper ligger alt til rette for hyggelige dager i godt selskap.



LYS OG INNBYDENDE ENTRÉ



- Moderne kjøkken med lyse, slette fronter og rikelig med skap- og benkplass. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger handelen, herunder stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer inngår som hovedregel ikke i handelen. God plass til spisebord i allrom, hvor den åpne og sosiale løsningen gjør at man enkelt underholde middagsgjestene under matlagingen.

- To lyse og gode soverom, der hovedsoverom er av ekstra størrelse. På hovedsoverom er det nok av plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet kan alternativt benyttes som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.
- Flott bad med moderne innredning og praktisk vaskeromsløsning. Badet har vegghengt toalett, dusjhjørne, speil med lagringsplass, hel servant med bred benkeplate og opplegg for vaskemaskin. God oppbevaringsplass i baderomsmøbel. Flis på gulv og vegger, samt varme i gulv via fjernvarme som gir økt komfort i hverdagen.
- Innvendig bod med god lagringsplass.

Enheten disponerer egen bod og parkeringsplass i lukket garasjeanlegg med opplegg for elbillader.

Oppvarming
Fjernvarme
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

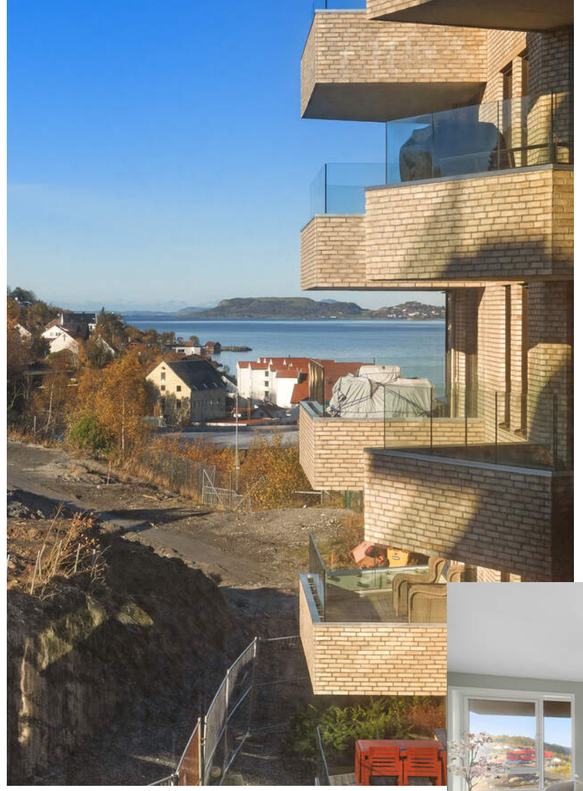
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse
Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.





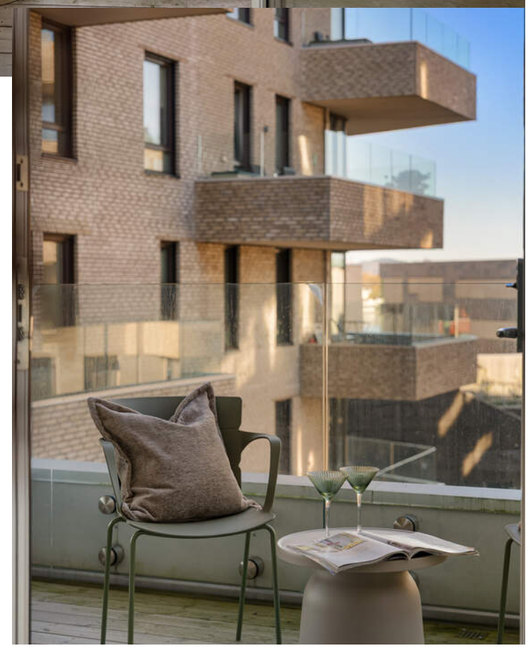


FLOTT SJØUTSIKT FRA STUEN

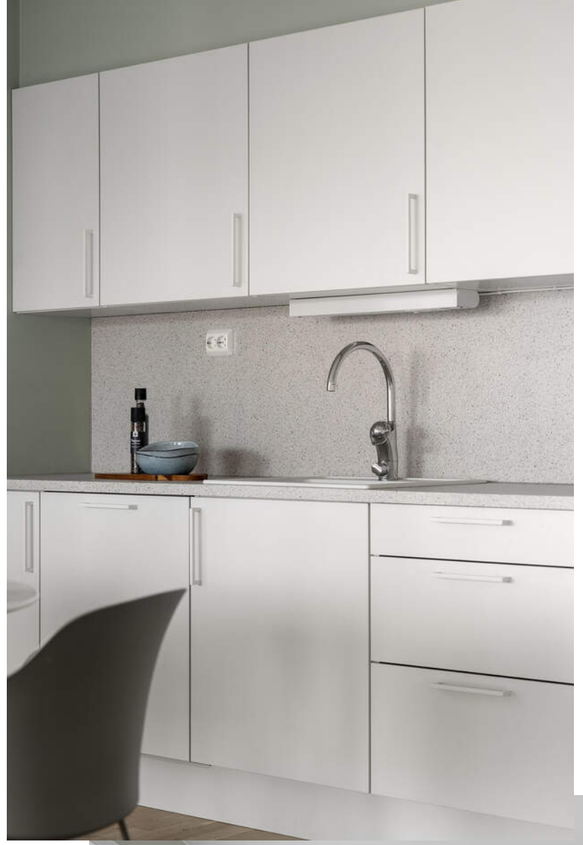








GOD PLASS TIL
UTEMØBLER





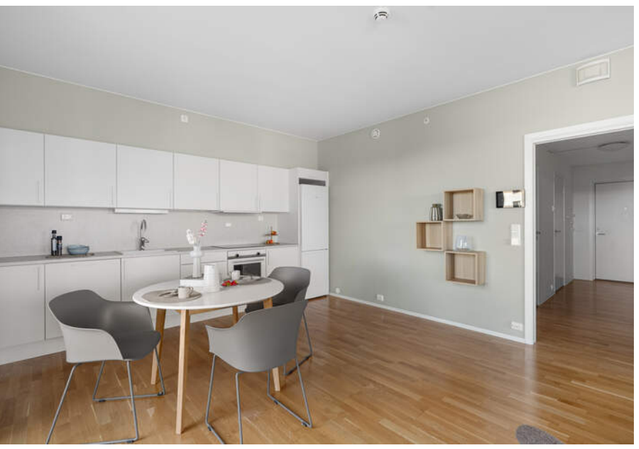




NATURLIG PLASS TIL SPISEBORD

Like ved kjøkken







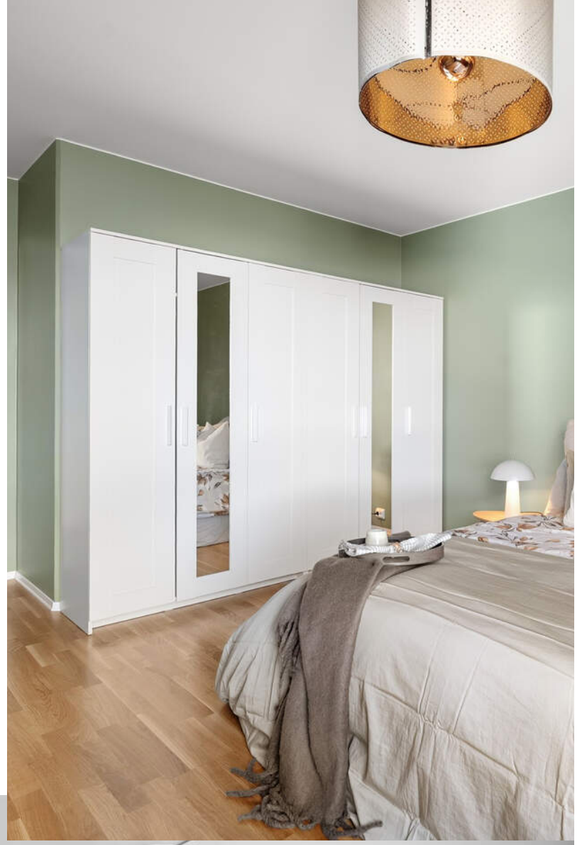
LEKKERT HELFLISET BAD

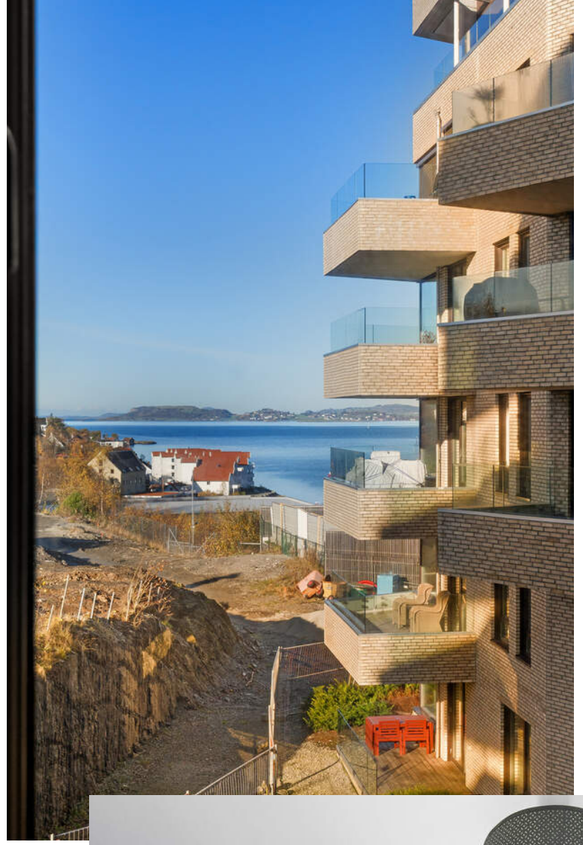
Vannbåren varme i gulv





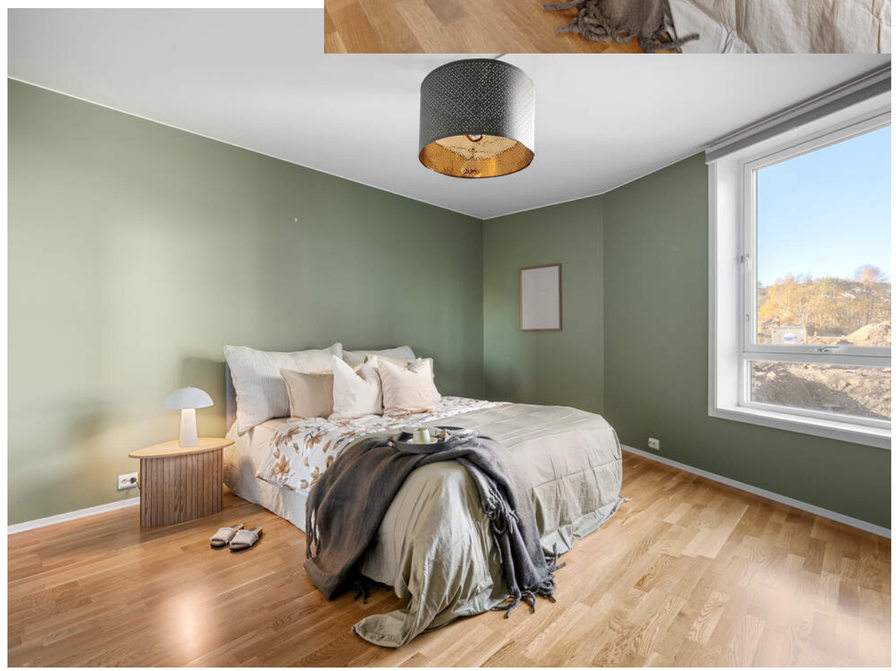






FLOTT SJØUTSIKT

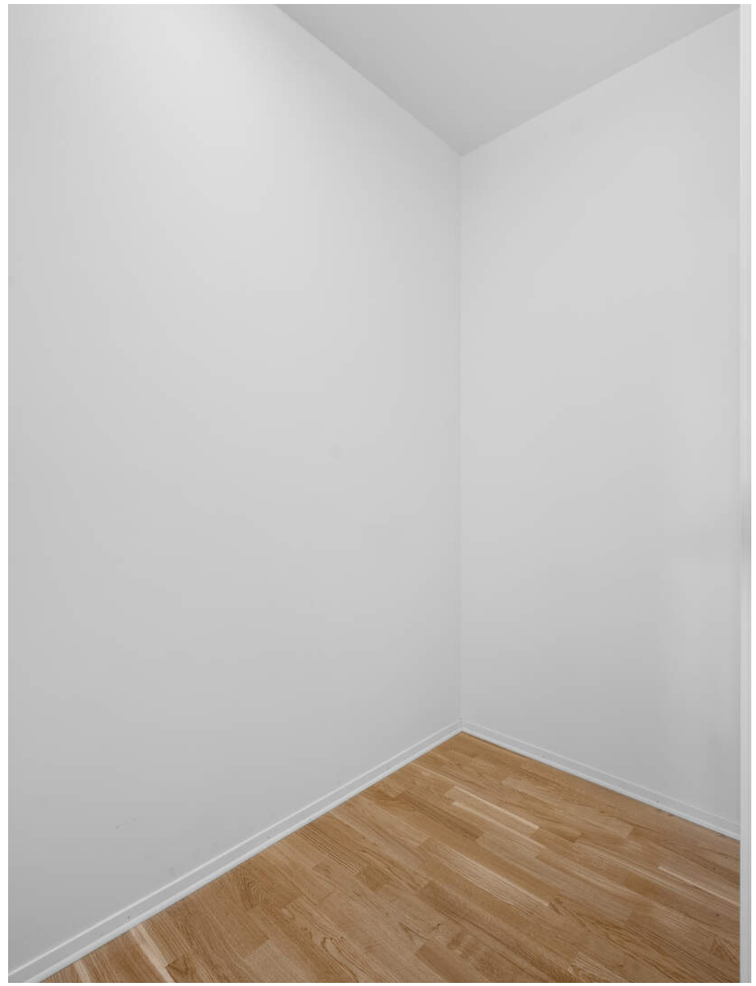
Rett fra sengekanten











Bod med god lagringsplass

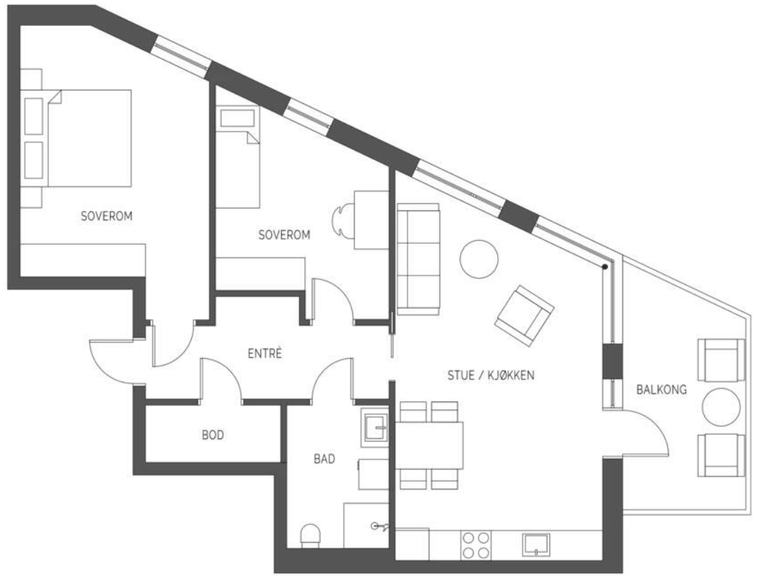

19







PLANTEGNINGER



Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
634 m²

Beskrivelse av tomt
Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
- 1 blokk
- 23 leiligheter
- Heis
- Felles garasjeanlegg (Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles)
- Fjernvarme/varmt vann faktureres direkte til hver enkelt seksjonseier fra Byfjordparken Energi (BKK)
- Mulighet for å installere gassovn - ta kontakt med leverandør av gass - faktura på forbruk sendes direkte til bruker/eier
- Eiere kan etterbestille nøkler ved å gå inn på www.bate.no - velg "For beboer" og "bestille nøkkel"
- Altibox - betaler månedlig beløp i tillegg til felleskostnadene

Felleskostnader pr. mnd
3.453,-

Felleskostnader inkluderer
Styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, drift/vedlikehold, felles bygningsforsikring, strøm fellesareal og andre driftskostnader.

Fordeling:
Felleskostnader: kr 3 003
TV og porttelefon: kr 450

Andel fellesformue
3.740,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 844.390,-
Driftsutgifter til sammen kr. 890.133,-.
Årsresultatet gir da et underskudd på kr. 45.743
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 70.127,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 88.635,-.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forkjøpsrett
Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer SP0002205622

Formuesverdi primær
1.333.083,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.332.332,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
14.213,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 30.06.2022 som omhandler Byfjordparken 4. 6. 8 og felles parkeringsanlegg.
Dagens utforming stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger. WC er fjernet, bod flyttet og bad er flyttet til wc/bod. Endringen er søknadspliktig, men endringen er gjort av utbygger før ferdigstillelse av prosjektet.
Seksjoneringstegninger stemmer overens med dagens bruk.

Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved

overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/59/2019/7:
30.10.2017 - Dokumentnr: 1199059 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Byfjordparken Energi AS
Org.nr: 913 909 518
Bestemmelse om ledningsnett for fjernvarme og fjernkjøling
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:2019
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2019 - Dokumentnr: 254094 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 77/1825

26.03.2019 - Dokumentnr: 361342 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:2020
Rett til én parkeringsplass
Bestemmelse om transport av rettighetene

26.03.2019 - Dokumentnr: 361342 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:2020
Rett til én bod hver

26.03.2019 - Dokumentnr: 361342 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:2020
Samtlige rettighetshavere er forpliktet til å bidra til eiendommens drift og vedlikehold

24.03.2020 - Dokumentnr: 2264099 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:2028
Bestemmelse om bruksrett til leke-/uteoppholdsareal

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - blokker iht. reguleringsplan 2298P - Reguleringsplan for Kalhammarvigå. Tasta bydel. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei og privat vei som tilhører sameiet Byfjordparken gnr/bnr 59/2021. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 390 000,00 (Prisantydning)

————————————————
4 390 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
109 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
110 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
123 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
4 500 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 513 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Rubia Naz Malik
Kiran Lona Mooken

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 52 680 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000).
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 6.900, Kommunale opplysninger kr 3 500, Kredittkostnad kr 2 500, Markedspakke Komplett kr 26 900, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 750, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900, Visning / Overtakelse kr 2 500
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 297, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725
Sum vederlag kr. 112 630
Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 697
Totalt kostnadsoverslag kr. 125 327
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
13.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Sola Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER 21 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Byfjordparken 4

Postadresse
Byfjordparken 4

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpt nybygg i 2019

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Malik, Rubia Naz

Selger

Mooken, Kiran Lona

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Forsikringssak etter tidligere leietaker påførte en liten sprekk i stuevinduet. Via forsikring skiftet Finns glass hele stuevinduet i 2024

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finns glass

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Liten sprekk i noen få fliser på høyre vegg på badet sett fra når du står i døråpning. Meldt fra til utbygger og BATE forsikring

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Radon måling ikke aktuelt pga 3 etasje

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 37538794

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Rubia Naz Malik	**2026-07-21**	**KIRAN LONA MOOKEN**	**2026-07-27**
Identification		Identification	
Rubia Naz Malik		KIRAN LONA MOOKEN	

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

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet
Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 59, bnr. 2019, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 77 m²



Befaringsdato: 06.08.2026 **Rapportdato:** 12.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22211-1438 **Eiendomsverdi ref nr:** XH2006

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Pål Svela

ROGATAKST

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

Rogatakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Pål Svela

Pål Svela

pal@rogatakst.no

481 93 770

BVN GODKJENNINGSORDNING VÅTROMSNORM GODKJENT VÅTROMSBEDRIFT

ROGATAKST

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

TOMT
Tomten er eid av sameiet og er opparbeidet med asfalt og uteområde.

PARKERING
I lukket parkeringsanlegg

BYGGEMÅTE
Blokken er oppført på grunnmur og etasjeskillere av betong. Ytterveggene består av betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med murstein. Bygningen har en flat takkonstruksjon som er tekket med asfalt takbelegg.

OPPVARMING
Vannbåren varme fra et felles anlegg i blokken.

KONKLUSJON
Den vurderte boligen fremstår i god stand sett i forhold til alder.
Boligen er vurdert med tilstandsgrad på ulike punkter, og antall tilstandsgrader med ulik karakter står oppført under "Sammendrag av boligens tilstand", hvor også betydningen av de ulike tilstandsgradene er nærmere beskrevet.

Leilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Boligens yttervegger består av betong og noe isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av murstein og fasadeplater.

Vinduer er av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er utvendig kledd med aluminium.

Inngangsdøren er av høytrykkslaminat med brannklasse B30 og lydklasse dB40.
Balkongdør av tre med 3-lags glass som er utvendig kledd med aluminium.

Det er en balkong med tilgang fra stuen på 10 m2.
Balkongen er bygget opp av betong med terrassebord som dekke.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 118 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett.
På vegger er det malte plater og i taket er det malte plater og malt betong med listefri overgang.

Boligen har etasjeskille av betong.

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

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er fra byggeår.
Badet har flis på vegger og i taket er det malte plater.
Gulvet er flislagt.
Vannbåren varme i gulv som oppvarmingskilde.
Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.
Vannrør er av rør i rør av plast og avløpsrør er av plast.

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilator er tilkoblet blokkens mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Leiligheten har balansert ventilering, og er koblet til blokkens ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom, og det er luftespalter under dørene.

Boligen har oppvarming av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Det er en radiator i stuen koblet til fjernvarmeanlegget.
Gulvet på badet har vannbåren varme.
Sikringsskapet er plassert i skap på felles gang

Leiligheten har røykvarslere og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Badets plassering er endret til området som er inntegnet som toalettrom og matbod på de byggemeldte tegningene. Det er også etablert en bod i området som er inntegnet som entré/gang. Endringene vurderes som vesentlig endring og innebærer bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel. Forholdene vurderes derfor som søknadspliktige endringer.

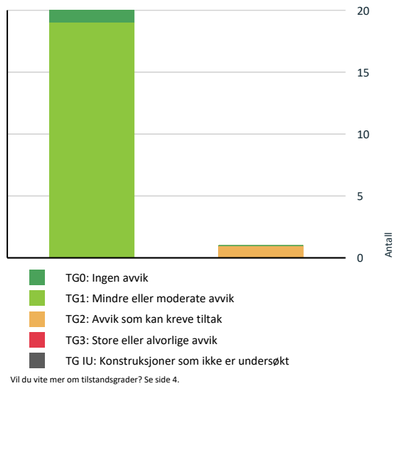
Vedlegg

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard
Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er behov for normalt fremtidig vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger består av betong og noe isolert bindingsverk.
Utvendig fasade består av murstein og fasadeplater.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer er av tre, med 3-lags glass.
Vinduene er utvendig kledd med aluminium.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er av høytrykkslaminat med brannklasse B30 og lydklasse dB40.
Balkongdør av tre med 3-lags glass som er utvendig kledd med aluminium.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en balkong med tilgang fra stuen på 10 m2.
Balkongen er bygget opp av betong med terrassebord som dekke.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 118 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er et område i stuegulvet hvor det øverste sjiktet i parketten har løsnet og buler. Årsaken til avviket er ikke kjent. Det ble ikke registrert fuktighet i området under befaringen.
- Det er registrert en ripe i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales det å følge med på utviklingen. Skadet parkett bør utbedres av fagkyndig eller skiftes.

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

- Ripen er av kosmetisk karakter og kan utbedres etter ønske.



Bildet viser fuktsøk uten utslag i området hvor parkett sjiktet har løsnet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

På vegger er det malte plater og i taket er det malte plater og malt betong med listefri overgang.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille av betong.

Det er målt høydeavvik på gulv i stue og kjøkken ved bruk av nivelleringslaser, uten å registrere unormale forhold.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendige trapper

Beskrivelse

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

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 22211-1438 Befaringsdato: 06.08.2026 Side: 9 av 19

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Ferdigattest foreligger som dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.
Vannbåren varme i gulv som oppvarmingskilde.
Dusjens nedslagsfelt er nedsenket med 12 mm.
Lokalt i dusjens nedslagsfelt er fallet målt til 10 mm/m.
Dørterskel er 60 mm over sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har en sluk av plast og stål fra byggeår.
Badets tettesjikt består av smøremembran.
Det er synlig membran klemt under slukens klemring.



Oversiktsbilde av sluk.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:
- Vegghengt toalett
- Baderomsmøbel med vask
- Dusjhjørne med foldbare glassdører
- Opplegg for vaskemaskin.

Vedlegg

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

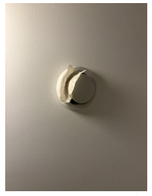
Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har et avtrekk i taket koblet til balansert ventilasjon, samt en luftespalte under døren.



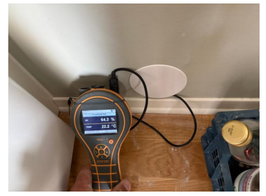
Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra kjøkken og inn mot dusjsonen
Badet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



Målingen regnes som tørr og viser en relativ luftfuktighet på 64% ved 22 celsius.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er glatte hvite fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående og integrerte hvitevarer.
Vannrør er av rør i rør av plast og avløpsrør er av plast.

Tilstandsrapport

Det er Waterguard lekkasjedeteksjon montert i vaskeskap og ved oppvaskmaskin
Komfyrvakt montert ved ventilator.

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

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen.
Ventilator er tilkoblet blokkens mekanisk avtrekksanlegg.



Bildet viser funksjonstest av avtrekket som er gjennomført med papir og vurdert som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rørskap og stoppekran er plassert i fellesskap i felles gang, som var låst under befaringen. Vannrørene er derfor ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgraden som er satt, er kun basert på alder. Rørskapet bør kontrolleres nærmere.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilering, og er koblet til blokkens ventilasjonsanlegg.
Det er avtrekk/tilluft i samtlige rom, og det er luftespalter under dørene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har oppvarming av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er tilkoblet fjernvarmeanlegg.
Det er en radiator i stuen koblet til fjernvarmeanlegget.
Gulvet på badet har vannbåren varme.
Fordelerskapet er plassert i felles gang, som var låst under befaringen. rørene er derfor ikke inspisert på grunn av manglende tilkomst. Tilstandsgraden som er satt, er kun basert på alder. Rørskapet bør kontrolleres nærmere.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i skap på felles gang som var låst under befaring.
Samsvarserklæring for etablering av anlegget foreligger.

Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Leiligheten har røykvarslere og sprinkleranlegg.

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

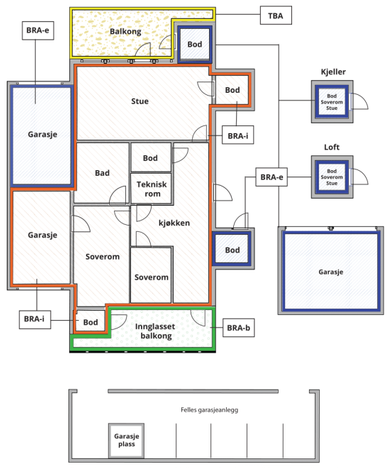
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	77			77	10
Kjeller		6		6	
SUM	**77**	**6**			**10**
SUM BRA	**83**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, bod, entré		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Badets plassering er endret til området som er inntegnet som toalettrom og matbod på de byggemeldte tegningene. Det er også etablert en bod i området som er inntegnet som entré/gang. Endringene vurderes som vesentlig endring og innebærer bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel. Forholdene vurderes derfor som søknadspliktige endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.8.2026	Pål Svela	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	2019		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Byfjordparken 4

Hjemmelshaver
Mooken Kiran Lona, Malik Rubia Naz

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Kalhammeren i Stavanger kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er eid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, parkeringsplasser, uteområder.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger en sameiebrøk på 77/1825.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.08.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	05.08.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	05.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	05.08.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å

Vedlegg

Byfjordparken 4 , 4007 STAVANGER
Gnr 59 - Bnr 2019
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Forutsetninger

vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannes egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

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

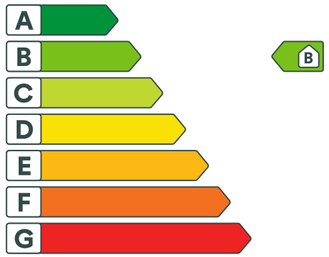
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

enova

Energiattest

B

Adresse	
Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330218**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300454933**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **2019**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **77,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **77,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **86,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **78,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 897 kWh**

B

Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Vedlegg

Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for

Sameiet Byfjordparken 2-A

(org.nr. 922 573 360)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist revidert 14.04.26.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Byfjordparken 2-A. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring innsendt Stavanger kommune.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 23 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 2019 i Stavanger kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder.

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

2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis erververt fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven § 23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven § 23 3. og 4. ledd.

3. Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

(2) Samelets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsutleie av hele bolgseksjonen i mer enn 120 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3-2 Eierskap og rettslig råderett over Garasjeanlegget og Fellseeiendommen

(1) Sameiet er sammen med Sameiet Byfjordparken 1 og Sameiet Byfjordparken 2-B et større sammenhengende boligområde ('Sameiet Byfjordparken 1, 2-A og 2-B er heretter i fellesskap omtalt som 'Eierseksjonssameiene'). Boligområdet er organisert slik at Eierseksjonssameienes parkeringsplasser og noen få boder er lokalisert i en egen anleggseiendom etablert under bakken ("Garasjeanlegget"). Videre er det et uteareal mellom og rundt boligblokkene som er til felles bruk for sameiene i Eierseksjonssameiene ("Felleseiendommen").

(2) Garasjeanlegget og Felleseiendommen skal eies av Eierseksjonssameiene i fellesskap, og administreres/organiseres av Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles.

(3) Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeanlegget og Felleseiendommen gjennom Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles, herunder til å bære sin andel av utgiftene, i samsvar med den til enhver tid gjeldende vedtektene i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles. Sameiets andel av kostnadene til drift og vedlikehold av Garasjeanlegget dekkes gjennom felleskostnadene, jf. punkt 6 nedenfor.

(4) For den nærmere reguleringen av fysisk og rettslig råderett over parkeringsplasser og boder i Garasjeanlegget vises det til vedtektene for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles.

(5) Felleseiendommen skal være til felles bruk for seksjonseierne i Eierseksjonssameiene, med slike begrensninger som fremgår av vedtektene for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles. Sykkelparkering skal i sin helhet anses å være en del av den bruk og vedlikehold som hører til Felleseiendommen, selv om deler av sykkelparkeringen er plassert på gnr. 59 bnr. 2018. Dette innebærer at alle beboerne i Eierseksjonssameiene har lik rett til å benytte alle sykkelparkeringsplassene.

(6) Seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med vedtektene til Felleseiendommen. For opplysningens skyld, vises det til følgende bestemmelse derfra (jf. punkt 3.3 nr. 3): «Sameiernes seksjoner har hver rett til tre (3) plasser for sykkelparkering i Eiendommen. Det er ikke faste plasser for sykkelparkering.»

4. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

til å refundere sameiets egenandel. Det samme gjelder dersom sameiets forsikring dekker utbedring av skade knyttet til det seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde.

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til TV og internett fordeles med lik andel per seksjon. Antall boder som den enkelte seksjon disponerer har ikke innvirkning på fordelingen av felleskostnader.

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

(3) De seksjoner som er tilknyttet gassleveranse fra Byfjordparken Energi AS er alene ansvarlig for å dekke sameiets kostnader til drift og vedlikehold av gassrør for denne leveransen. Disse kostnadene fordeles blant de aktuelle seksjonene etter sameiebrøk, hvor nevneren er total sameiebrøk for de aktuelle seksjonene. For seksjoner som ønsker å koble seg på gassleveransen tilkommer det et anleggsbidrag som skal betales til Byfjordparken Energi AS etter nærmere avtale. Det presiseres at installasjoner for gassleveranse som er plassert på sameiets eiendom eies og disponeres av Byfjordparken Energi AS.

(4) I forbindelse med opprettelsen av sameiet, har utbygger inngått avtale om leveranse av nærvarme, avtale om leveranse av TV- og internettjenester, samt diverse serviceavtaler for tekniske anlegg i bygget. Avtalene gjelder med de leverandører som til enhver tid leverer de aktuelle tjenestene til eiendommen. Sameiets økonomiske forpliktelser knyttet til disse avtalene inngår i felleskostnadene. Den enkelte bruksenhets forbruk av tappevann og varme til oppvarming omfattes ikke av felleskostnadene, men måles og faktureres den enkelte seksjonseier i henhold til avtale med den til enhver tid gjeldende leverandør.

(5) Sameiet er – sammen med øvrige sameier som benytter de samme arealene – forpliktet til å bidra til drift og vedlikehold både av felleseiendom som ligger i umiddelbar nærhet (parkeringskjeller, lekearealer m.m.), samt av overordnede grøntarealer og gangstier som ikke overtas av Stavanger kommune. Sameiets utgifter til dette er felleskostnader.

(6) Beboerne i sameiet har en tinglyst rett til å benytte ute-/lekeareal som er/blir etablert på taket av barnehage på delfelt BLK1, utenfor barnehagens til enhver tid gjeldende åpningstider. Denne retten er imidlertid betinget av at sameiet betaler et bidrag til barnehagen for drift og vedlikehold av disse arealene. Hvis bidraget ikke betales, vil det derfor være forbudt for beboerne i sameiet å benytte seg av dette arealet. De nærmere detaljene i denne betalingsplikten følger av egen avtale mellom sameiet og eier av barnehagen. Bidraget som betales til barnehagen ansees som en felleskostnad.

6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7. Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg – Eierseksjonsloven § 38

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

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse – Eierseksjonsloven § 39

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(5) For opplysningene skyld, vises det til vedtektene for Felleseiendommen, som sier følgende om etablering av ladeboks for elbil (jf. punkt 5 nr. 4): «Eiendommen har installert lade-anlegg fra Lyse. De enkelte seksjonseier som ønsker å lade hybrid eller el-bil må anskaffe lade-boks gjennom Lyse. Kostnaden for dette bæres av den enkelte seksjonseier.»

4-2 Ordensregler

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

4-3 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, membran, badekar, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmeveksler i teknisk nisje med tilhørende varmtvannsrør inn til leilighet, vasker, apparater (herunder brannslukkingsapparat), tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

(7) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller andre som bor i boligen, og skaden dekkes av sameiets forsikring, har seksjonseier plikt

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styrets sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med inntil 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 årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4) Med mindre årsmøtet fastsetter noe annet, skal styret selv utpeke representanter til sameiermøtet og styret i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles. Det utpekes da to representanter og én vararepresentant, og disse utpekes blant eierseksjonssameiets styre (inkl. eventuelle varamedlemmer). Det vises til sameievedtektene for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles for en nærmere beskrivelse av virksomhet, myndighet og rett til å forplikte Eierseksjonssameiene i saker som gjelder Sameiet Byfjordparken B01 -B04 Felles. Det understrekes at med mindre annet følger av tvingende regler i eierseksjonsloven, vil representantene til Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles ansees å ha fullmakt til å forplikte Eierseksjonssameiene i saker som nevnt.

8-3 Styrets vedtak

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10. Inhabilitet og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

(2) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse, jf. eierseksjonsloven § 44 siste ledd første punktum. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Seksjonseiere skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på din e-postadresse.

(2) Styret har egen styre-post: byfjordparken2a@styretmitt.no

(3) Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-postadresse, og seksjonseierne har dermed samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

(4) Seksjonseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedlegg

Sameiet Byfjordparken 2-A



Innkalling til årsmøte 2026

Tirsdag 14.04.2026, kl. 17:00
GMC sin kantine Byfjordparken 15, inngang 3.etasje

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Oppdatering av vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for ett år
- 6.2 Valg av ett styremedlem for to år og ett styremedlem for ett år.
- 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Byfjordparken 2-A

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Byfjordparken 2-A.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

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

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatering av vedtekter

Styret har fått juridisk bistand til å oppdatere vedtektene av to grunner:

- Sikre at vedtektene er oppdatert i henhold til gjeldene lover og forskrifter, og at de beskriver det som gjelder pr i dag
- Sikre at vedtektene henger sammen med vedtektene til Felles-sameiet og at det er så likt som mulig med de andre sameiene.

Det er ikke noen materielle endringer, utover det som følger av endrede lover etc.

For totaliteten vedlegges også oppdaterte vedtekter for felles-sameiet som vil bli lagt frem for godkjenning i årsmøtet 21.05.26.

I henhold til loven krever endringen av Byfjordparken 2A sine vedtekter 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar de oppdaterte vedtektene.
Styrets innstilling: Styret innstiller på at vedlagte oppdaterte vedtekter vedtas.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

Christina Finne har sagt seg villig til å stille som styreleder for ett år.

Forslag til vedtak: Christina Finne velges inn som styreleder for ett år.

6.2 Valg av ett styremedlem for to år og ett styremedlem for ett år.

Karin M Dons Ranhoff er villig til å stille som styremedlem i to år

Grethe Karin Håvarstein overtar Christina Finne sitt verv som styremedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Karin M. Dons Ranhoff velges for to år.
Grethe Karin Håvarstein velges for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Ingebjørg Guldbrandsen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg for ett år.

Forslag til vedtak: Ingebjørg Guldbrandsen velges for ett år.

6.4 Valg av valgkomité

1707 Sameiet Byfjordparken 2-A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		722 700	678 900	854 100
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		121 210	117 024	123 650
Tilskudd		195	0	0
Andre driftsinntekter	1	285	5 553	0
Sum inntekter		**844 390**	**801 477**	**977 750**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	45 640	45 640	45 640
Forretningsførerhonorar		32 063	30 480	33 600
Tilleggstjenester forretningsfører		575	575	3 000
Revisjonshonorar	3	9 918	9 384	9 500
Vaktmestertjenester		36 945	36 049	41 500
Drift og vedlikehold	4	377 747	395 626	375 980
TV og/eller internett		110 012	109 204	123 650
Forsikringer		73 612	66 921	79 502
Energi/strøm		172 933	174 670	160 000
Administrasjonskostnader		30 688	7 333	36 000
Sum kostnader		**890 133**	**875 882**	**908 372**
Driftsresultat		**-45 743**	**-74 405**	**69 378**
Finansielle poster				
Renteinntekter		2 570	5 766	1 500
Netto finanskostnader		**-2 570**	**-5 766**	**-1 500**
Resultat	5	**-43 173**	**-68 639**	**70 878**

1707 Sameiet Byfjordparken 2-A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		88 635	131 808
Sum egenkapital	6	**88 635**	**131 808**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 777
Leverandørgjeld		116 500	100 864
Annen kortsiktig gjeld		33 491	29 949
Sum kortsiktig gjeld		**149 991**	**132 590**
Sum gjeld		**149 991**	**132 590**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**238 626**	**264 398**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Grethe Karin Håvarstein	Christina Finne	Karin M. Dons Ranhoff
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

1707 Sameiet Byfjordparken 2-A

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		104 719	97 657
Andre fordringer		0	1 777
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		133 907	164 964
Sum omløpsmidler		**238 626**	**264 398**
SUM EIENDELER		**238 626**	**264 398**

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	85 657	77 418
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	68 107	108 076
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	165 600	165 600
6780 Drifts- og serviceavtaler	58 383	44 532
Sum	**377 747**	**395 626**

Note 5 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**-43 173**	**-68 639**
Endring arbeidskapital	**-43 173**	**-68 639**
Omløpsmidler	**238 626**	**264 398**
Kortsiktig gjeld	**149 991**	**132 590**
Arbeidskapital	**88 635**	**131 808**

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Nærvarmetilskudd fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat)

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	**45 640**	**45 640**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Byfjordparken 2-A.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Byfjordparken 2-A

Styreleder	Grethe Karin Håvarstein (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Karin M. Dons Ranhoff (sign.)	15.03.2026
Styremedlem	Christina Finne (sign.)	11.03.2026

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	88 635	-43 173	131 808
Sum Egenkapital	**88 635**	**-43 173**	**131 808**

Penneo Dokumentnøkkel: E0TWB-CUTI5-ELGX7-2CUAN-IQV5E-8ZLI0

KPMG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

KPMG

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Byfjordparken 2-A

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Byfjordparken 2-A som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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
Arendal
Bergen
Drammen
Hamar
Kristiansand
Stavanger
Trondheim
Tynset

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

Informasjon fra styret

Om Sameiet Byfjordparken 2-A

Sameiet Byfjordparken 2-A ligger i Stavanger kommune og består av 23 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 922573360.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Grethe Karin Håvarstein
Styremedlem, Karin M. Dons Ranhoff
Styremedlem, Christina Finne
Varamedlem, Ingebjørg Guldbrandsen

Styrets arbeid i perioden

1Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 3 styremøter og behandlet 9 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- El bil ladning er ferdigstilt
- Styret holdes løpende orientert om fremdriften av Byfjordparken 2 (Monolitten). Det er også godt samarbeid med GMC, det nye bygget skal jo inn i samme system som de andre blokkene.
- Vi har hatt en gjennomgang av avtaler og inngått ny med Altibox da den vi hadde ikke lenger var tilgjengelig. Håper alle er fornøyde med den nye avtalen som gi alle en mulighet til å for eksempel å kun velge strømming.
- Vi samarbeider med Sameiet Byfjordparken 1 når det gjelder avtaler og andre bestemmelser slik at det ikke skal være forskjell på om du bor i nr. 4,6 eller 8. I den forbindelse har styrene i de to sameiene besluttet å ta bort den ene vindusvasken pga. økonomi for 2026. Det vi derfor ikke bli vasket i desember.

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Styret vi fortsette samarbeidet med Byfjordparken 6 og 8 som i dag. I tillegg vil også Byfjordparken 2 (Sameiet 2b) inngå i samarbeidet.

Forsikringsavtale

Sameiet Byfjordparken 2-A er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002205622.

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

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatering av vedtekter

Styret har fått juridisk bistand til å oppdatere vedtektene av to grunner:

- Sikre at vedtektene er oppdatert i henhold til gjeldene lover og forskrifter, og at de beskriver det som gjelder pr i dag
- Sikre at vedtektene henger sammen med vedtektene til Felles-sameiet og at det er så likt som mulig med de andre sameiene.

Det er ikke noen materielle endringer, utover det som følger av endrede lover etc.

For totaliteten vedlegges også oppdaterte vedtekter for felles-sameiet som vil bli lagt frem for godkjenning i årsmøtet 21.05.26.

I henhold til loven krever endringen av Byfjordparken 2A sine vedtekter 2/3 flertall på årsmøtet.

Vedtak:
Vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for ett år

Christina Finne har sagt seg villig til å stille som styreleder for ett år.

Vedtak:
Christina Finne ble valgt til styreleder for ett år.

6.2 Valg av ett styremedlem for to år og ett styremedlem for ett år.

Karin M Dons Ranhoff er villig til å stille som styremedlem i to år

Grethe Karin Håvarstein overtar Christina Finne sitt verv som styremedlem for ett år.

Vedtak:
Karin M Dons Ranhoff ble valgt til styremedlem for to år.
Grethe Karin Håvarstein ble valgt til styremedlem for ett år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Ingebjørg Guldbrandsen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg for ett år.

Vedtak:
Ingebjørg Guldbrandsen ble valgt til varamedlem for ett år.

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Byfjordparken 2-A tirsdag 14.04.2026 kl. 17:00 - GMC sin kantine Byfjordparken 15, inngang 3.etasje.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til Møteleder: Grethe K Håvarstein

Forslag til sekretær: Grethe K Håvarstein

Vedtak:
Grethe K Håvarstein ble valgt til møteleder og Grethe K Håvarstein ble valgt til sekretær.

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

Forslag til eier til å undertegne protokoll: Christina Finne

Vedtak:
Christina Finne ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 6 eiere som ble registret digitalt og delt med forretningsfører

Vedtak:
Det møtte 6 seksjonseiere og innlevert 0 godkjente fullmakter.
Totalt 6 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Ingen merknader til innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Ingen kommentarer til Årsregnskapet for 2025. Enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Byfjordparken 2-A

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Grethe Karin Håvarstein (sign.)	15.04.2026
Sekretær	Grethe Karin Håvarstein (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Christina Finne (sign.)	15.04.2026

6.4 Valg av valgkomité

Det ble ikke valgt noen valgkomite, styret har fullmakt til å finne kandidater til styret for neste periode.

Vedtak:
Det ble ikke valgt noen valgkomite.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Christina Finne - valgt for ett år i 2026
Styremedlem: Karin M. Dons Ranhoff - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Grethe Karin Håvarstein - valgt for ett år i 2026
Varamedlem: Ingebjørg Guldbrandsen - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

(2) All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av Eiendommen.

(3) Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i sameieavtalen av 6. desember 2017 og i nærværende vedtekter, kan Eiendommens styre fastsette ordensregler for Eiendommen. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter for dem som har rett til parkeringsplasser m.v. i Eiendommen, men kan f.eks. gjelde regler om nattero på fellesarealene, forbud mot å oppbevare annet løsøre på parkeringsplassene, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i bodene o.l.

3.2 Parkeringsanlegg/anleggseiendom (gnr. 59 bnr. 2020)

3.2.1 Parkering

(1) Parkeringsplassene i parkeringsanlegget fordeles på seksjonene hos Sameierne. For å kunne benytte en parkeringsplass må en seksjon ha ervervet retten til dette.

(2) For regulering av salg og fordeling av parkeringsplasser før ferdig utbygging overleveres, vises til sameieavtalen av 6. desember 2017. Hvilke seksjoner som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser).

(3) Parkeringsplanen fra Utbygger skal ved ferdig utbygging overleveres til Eiendommens styre, som så er ansvarlig for å forvalte denne videre.

(4) Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Noen parkeringsplasser i Eiendommen er likevel særlig tilpasset bevegelseshemmede. Dersom en beboer hos en av Sameierne har/får et dokumentert behov for å benytte en slik plass, kan Eiendommens styre pålegge en av disse plassenes brukere midlertidig å bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer i så fall så lenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede. Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at den som skal overta den særlig tilpassede plassen, allerede disponerer en parkeringsplass å bytte fra seg.

(5) Dersom beboer 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.

(6) Parkeringsplasser som er avsatt til gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. De skal ikke benyttes som ekstra parkering for beboerne eller til oppbevaring av tilhengere og annet løsøre.

3.2.2 Boder

(1) I parkeringsanlegget finnes det 3 boder som benyttes eksklusivt av bestemte seksjoner, som også har en tinglyst rett til bruk av disse bodene. Bodene og deres brukere er vist på ovennevnte parkeringsplan.

(4) Eiendommen har installert lade-anlegg fra Lyse. De enkelte seksjonseier som ønsker å lade hybrid eller el-bil må anskaffe lade-boks gjennom Lyse. Kostnaden for dette bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier betaler for faktisk strømforbruk på egen lader gjennom avregning fra Lyse. Lading fra andre stikkontakter i garasjen er ikke tillatt.

(5) Eventuelle tekniske rom o.l. som kun betjener én av Sameierne, driftes og vedlikeholdes av denne Sameieren alene. Motsatt, hvis et teknisk rom er plassert hos en av Sameierne, men betjener Eiendommen, er rommet eller de deler av rommet/teknisk utstyr som er relevant for Eiendommen, nærværende sameies ansvar å drifte og vedlikeholde.

(6) Den enkelte bruker av parkeringsplasser og bod, er selv ansvarlig for renholdet av disse.

(7) Frem til utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04 er ferdig, skal den sameieandelen i Eiendommen som Utbygger eier, kun dekke en forholdsmessig andel av Eiendommens forsikring. Utover dette er Utbygger, som Sameier, ikke forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Eiendommen.

(8) Det skal utarbeides et budsjett for drift og vedlikehold av Eiendommen. Dette er styrets, eventuelt forretningsførers ansvar.

(9) Alle budsjetterte felleskostnader kreves inn fra Sameierne på forskudd hvert kvartal.

(10) Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

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

6 Styret

(1) Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtets medlemmer utgjør også Sameiets styre.

(2) Sameiermøtet/styret består av en representant/styremedlem fra hvert av Sameiene og ett varamedlem fra hvert av Sameiene, utpekt av det enkelte Sameie.

(3) Styret består også av en representant/styremedlem fra Utbygger frem til alle parkeringsplasser er solgt. Denne bestemmelsen bortfaller automatisk uten behandling i sameiermøtet når samtlige parkeringsplasser er solgt.

(4) Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

(5) Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7 Signatur og representasjon

Styret representerer og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og 1 styremedlem i fellesskap. Dette gjelder saker som angår Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

VEDTEKTER

for

Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

(Et tingsrettslig sameie, org.nr. 920 223 532)

Sist revidert på årsmøtet 02.06.26

1 Organiseringen av Sameiet - Navn, eierforhold og formål

(1) Eiendommen består av parkeringskjelleren/anleggseiendommen og utendørs fellesarealer, som betjener eierseksjonssameiene/de enkelte seksjoner/beboerne i utbyggingsområdet Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04, og som (skal) eies av disse respektive eierseksjonssameiene i et tingsrettslig sameie.

(2) Formålet med vedtektene er å regulere eierskap til, samt drift og vedlikehold av, Eiendommen.

(3) I det følgende omtales én eller flere sameiere i Eiendommen som «Sameier» eller «Sameiere».

2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

(1) I henhold til sameieavtalen av 06.12.2017, er Eierne av Eiendommen – ved stiftelsen av Sameiet – utbygger Byfjordparken Bolig AS, org.nr. 999 325 750 (heretter benevnt «Utbygger»), samt eierseksjonssameiet Byfjordparken 1 (gnr. 59 bnr. 2018). Når annet byggetrinn er ferdigstilt, vil Utbygger overskjøte sin resterende andel i Eiendommen til eierseksjonssameiene Byfjordparken 2-A og Byfjordparken 2-A, som forutsettes etablert på gnr. 59 bnr. 2019.

(2) Når alle byggetrinn er ferdigstilt, eies Sameiets eiendom med følgende ideelle eierandeler:

- Sameiet Byfjordparken 1: 2/4
- Sameiet Byfjordparken 2-A: 1/4
- Sameiet Byfjordparken 2: 1/4

(3) Utbygger vil senest samtidig med at Byfjordparken 2 overtar Utbyggers andel i Sameiet, besørge Eiendommens grunnbokshjemmel overført til eierseksjonssameiene Byfjordparken 1, Byfjordparken 2-A og Byfjordparken 2.

3 Fysisk bruk av Eiendommen

3.1 Innledning

(1) Eiendommen skal betjene Sameierne (og beboere her) som et felles utendørsareal og som et parkeringsanlegg med ulike andre funksjoner i tillegg.

(2) Bodene er plassert i umiddelbar nærhet av parkeringsplasser som brukes av de samme seksjonene. Av den grunn er disse parkeringsplassene ikke omfattet av bytteplikten som er nevnt i punkt 3.2.1 underpunkt 4 og 5.

3.3 Felles utendørsareal (gnr. 59 bnr. 2021)

(1) Det felles utendørsarealet skal fungere som oppholds- og rekreasjonsareal, lekeareal for barn, som adkomstareal til og mellom de ulike Sameierne og til avfallshåndtering. Det er ingen som har noen særskilte bruksrettigheter til det felles utendørsarealet.

(2) Sykkelparkering skjer på plasser avsatt til dette formålet. Anlegg for sykkelparkering er plassert delvis på Eiendommen og delvis på Sameiet Byfjordparken 1 sin eiendom. Sykkelparkeringen skal likevel ansees som ett felles gode og ansvar for begge Sameierne, med lik rett til bruk og ansvar for vedlikeholdskostnader, uavhengig av plassering.

(3) Sameiernes seksjoner har hver rett til tre (3) plasser for sykkelparkering i Eiendommen. Det er ikke faste plasser for sykkelparkering.

4 Rettslig rådighet

(1) Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes. Eksisterende Sameiere har ingen forkjøpsrett ved Utbyggers overskjøting av andelen i Eiendommen til ny Sameier.

(2) Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

(3) Retten til parkeringsplass i parkeringsanlegget kan omsettes og leies ut til øvrige seksjonseiere blant Sameierne, men ikke til andre. En seksjon kan ikke uten samtykke fra Eiendommens styre ha bruksrett til flere enn tre parkeringsplasser samtidig (dette omfatter ikke leie av rett til parkering).

(4) Retten til en parkeringsplass sikres ved at den aktuelle seksjonen som erverver retten får tinglyst en evigvarende, vederlagsfri bruksrett på gnr. 59 bnr. 2020 (anleggseiendommen). Ved salg av en seksjon vil retten til parkeringsplass følge med seksjonen. Ved salg av kun retten til en parkeringsplass, må kjøper og selger påse at den tinglyste rettigheten transporteres til seksjonen som erverver rettigheten. Samtidig må man informere Eiendommens styre om overdragelsen slik at parkeringsplanen kan oppdateres.

5 Drift og vedlikehold mv. av Eiendommen – Felleskostnader

(1) Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes, forsikres og holdes tilstrekkelig ved like. Eiendommens styre kan oppfordre Sameierne ved deres beboere å delta i dugnader på Eiendommen. Hver av Sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift, renhold, forsikring og vedlikehold av Eiendommen (felleskostnader) i forhold til sin sameieandel. Innkreving av midler til å dekke en Sameiers andel av felleskostnadene forutsettes regulert i den enkelte Sameiers sameievedtekter.

(2) I tillegg til de løpende felleskostnadene skal Sameierne også bidra med midler til avsetningen av et vedlikeholdsfond som skal benyttes til å dekke større vedlikeholdsoppgaver.

(3) Det kreves ikke særlig bidrag til kostnadsdekning fra dem som disponerer parkeringsplasser eller boder i Eiendommen.

(2) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

(3) Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Eiendommen vedlike.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektene punkt 5.

(4) Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

(5) Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller seksjonseiere en urimelig fordel på andre Sameiere eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

(6) Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer Sameiene, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

12 Ansvar utad for den enkelte sameier

For Eiendommens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hvert enkelt eierseksjonssameie i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

13 Overgangsbestemmelser: Fremtidig overskjøting av sameieandeler, tinglysning av rettigheter og fortsatt utbygging av eiendommen

(1) Så lenge Utbygger er en sameier i Sameiet, har Utbygger rett til å påhefte rettigheter om parkeringsplasser og boder på Eiendommen til fordel for seksjoner i andre eierseksjonssameier som omfattes av utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04, uten at den andre Sameieren kan motsette seg dette.

(2) I den grad den andre Sameieren må samtykke til tinglysninger av slike hefter, er Sameieren forpliktet til å signere på nødvendige tinglysningsdokumenter.

(3) Videre tar Utbygger forbehold om at parkeringsanlegget vil bli utvidet i forbindelse med bygging av blokk B03. Utbygger har rett til å foreta fysiske endringer (f.eks. snu/vri) på parkeringsplasser som er plasserte langs grensen mot ny parkeringskjeller, for å foreta en hensiktsmessig tilpasning mot dette byggetrinnet. Så langt det er praktisk mulig å gjennomføre, skal eventuell ny del av parkeringskjelleren slås sammen med gnr. 59 bnr. 2020 (anleggseiendommen), slik at parkeringskjelleren kun utgjør ett matrikkelnummer og som inngår i Eiendommen.

(4) Så lenge utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04 pågår, har Utbygger rett til å foreta bygge- og anleggsarbeider på og i Eiendommen. Dette skal likevel ikke være vesentlig til hinder eller ulempe for den andre Sameierens bruk av Eiendommen.

8 Styrets arbeid

(1) Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

(2) Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

(3) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

9 Ordinært sameiermøte

(1) Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

(2) Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

(3) Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skai behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

(4) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

11 Sameiermøtets vedtak

(1) Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier har én – 1 – stemme hver. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles.

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

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

Sameiet Byfjordparken
B01-B04 Felles



Innkalling til årsmøte 2026

Tirsdag 02.06.2026, kl. 17:00
Hos GMC

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Oppdatering av vedtekter

6 Valg

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

Styret
Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 0,-. Styret får sin godtgjørelse i sitt respektive styre for sameiene.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 0,-.

5. Oppdatering av vedtekter

Styret har fått juridisk bistand til å oppdatere vedtektene av to grunner

- Sikre at vedtektene er oppdaterte i henhold til de gjeldene lover og forskrifter, og at de beskriver det som gjelder pr i dag.

- Sikre at vedtektene henger sammen med vedtektene til sameiene som også er oppdatert

- Omleggingen til betaling pr leilighet fra sameiene til fellesameie, samt inkludering av Sameiet Byfjordparken 2.

Utover omleggingen av betaling av felleskostnader er det ikke materielle endringer til vedtektene.

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar det oppdaterte vedtektene
Styrets innstilling: Styret instiller på at vedtektene vedtas.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Tore Aarreberg fra Byfjordparken 1 har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Forslag til vedtak: Tore Aarreberg fra Byfjordparken 1 velges som leder for 2 år

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Christina Finne foreslås som styremedlem fra Byfjordparken 2a
Kevin Jensen foreslås som styremedlem fra Byfjordparken 2
Pernille Bang Thiis foreslås som styremedlem fra GMC Eiendom

Forslag til vedtak: Christina Finne velges som styremedlem fra Byfjordparken 2a
Kevin Jensen velges som styremedlem fra Byfjordparken 2
Pernille Bang Thiis velges som styremedlem fra GMC Eiendom

1716 Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Leieinntekt garasje		568 800	535 200	575 120
Lading el-bil		31 960	0	0
Sum inntekter		**600 760**	**535 200**	**575 120**
Kostnader				
Forretningsførerhonorar		19 236	18 288	20 150
Tilleggstjenester forretningsfører		3 550	3 550	7 050
Revisjonshonorar	1	9 093	8 603	8 500
Vaktmestertjenester		35 455	150 446	158 500
Drift og vedlikehold	2	184 842	117 062	174 736
Forsikringer		32 393	28 218	34 434
Kommunale avgifter		3 466	11 152	5 000
Energi/strøm		214 850	160 665	197 640
Administrasjonskostnader		721	722	6 500
Sum kostnader		**503 605**	**498 706**	**612 510**
Driftsresultat		**97 155**	**36 494**	**-37 390**
Finansielle poster				
Renteinntekter		6 017	2 676	2 500
Netto finanskostnader		**-6 017**	**-2 676**	**-2 500**
Resultat	**3**	**103 172**	**39 170**	**-34 890**

Årsregnskap

Side 5 av 22

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Lindis Åslid foreslås som varamedlem fra Byfjordparken 1
Grethe Karin Håvarstein foreslås som varamedlem fra Byfjordparken 2a
Åshild Jordal Aarthun foreslås som varamedlem fra Byfjordparken 2
GMC Eiendom har valgt å avstå fra retten til å ha et varamedlem

Forslag til vedtak: Lindis Åslid velges som varamedlem fra Byfjordparken 1
Grethe Karin Håvarstein velges som varamedlem fra Byfjordparken 2a
Åshild Jordal Aarthun velges som varamedlem fra Byfjordparken 2

Side 4 av 22

1716 Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		189 705	86 533
Sum egenkapital	**4**	**189 705**	**86 533**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		50 931	32 393
Annen kortsiktig gjeld		22 652	15 125
Sum kortsiktig gjeld		**73 583**	**47 518**
Sum gjeld		**73 583**	**47 518**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**263 288**	**134 051**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Tore Aarreberg
Styreleder

Jan Ove Skau
Styremedlem

Pernille Bang Thiis
Styremedlem

Christina Finne
Styremedlem

Balanse 2025

Side 7 av 22

1716 Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		35 876	33 917
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		227 412	100 134
Sum omløpsmidler		**263 288**	**134 051**
SUM EIENDELER		**263 288**	**134 051**

Balanse 2025

Side 6 av 22

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	6 321	72 473
6630 Vedlikehold uteområde	176 568	34 601
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	297	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	1 655	9 987
Sum	**184 842**	**117 062**

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**103 172**	**39 170**
Endring arbeidskapital	**103 172**	**39 170**
Omløpsmidler	**263 288**	**134 051**
Kortsiktig gjeld	**73 583**	**47 518**
Arbeidskapital	**189 705**	**86 533**

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	189 705	103 172	86 533
Sum Egenkapital	**189 705**	**103 172**	**86 533**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4066 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7KZNU-YQUMT-3RFTK-YVGTB-M8BPZ-QWA8B

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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 Kristiansand
Arendal Stavanger
Bergen Trondheim
Drammen Tynset
Hamar

Resultat og balanse med noter for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

Styreleder	Tore Aarreberg (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Jan Ove Skau (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Pernille Bang Thiis (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Christina Finne (sign.)	17.04.2026

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."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid:no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-22 10:52:38 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7KZNU-YQOMT-3RFTK-YV07B-W8P7O-CWA8B

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

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

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

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

KPMG

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7KZNU-YQOMT-3RFTK-YV07B-W8P7O-CWA8B

Forsikringsavtale

Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002058576.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.05.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles ligger i Stavanger kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 920223532.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tore Aarreberg
Styremedlem, Christina Finne
Styremedlem, Jan Ove Skau
Styremedlem, Pernille Bang Thiis
Varamedlem, Grethe Karin Håvarstein
Varamedlem, Julien Vincent Yves Defurne

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 2 styremøter, i tillegg har saker blitt behandlet pr mail.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Det er gjennomført rensing av nærvarmeanlegget samt utvidelse av deler av dette. Systemet er mye bedre nå, men det er fremdeles noen utfordringer som gjenstår som det jobbes videre med i 2026. Styret har hatt et godt samarbeid med Byfjordparken Boligutvikling som har tatt deler av kostnadene for dette. Vi har også samhandlet bra med sameiene Byfjordparken 1 og 2a

- I forbindelse med budsjettering for 2026 vedtok vi ny finansieringsmodell hvor de enkelte sameiene betaler pr leilighet. Dette er innført fra 1.1, og fra 1.5 er bidrag pr leilighet redusert da sameie Byfjordparken 2b stod ferdig.

- Ladeanlegget for el-bil ble satt i drift i 2025

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Styret vil i 2026 jobbe med følgende saker:

- Overtagelse av uteområde rundt Byfjordparken 2 og utvidelse av avtale med Boservice for også å inkludere dette arealet

- Ferdigstilling av rens av nærvarmesystemet

- Samhandle med Byfjordparken Boligutvikling for endelig overtagelse av parkeringsanlegg når alle p-plasser er solgt.

VEDTEKTER

for

Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

(Et tingsrettslig sameie, org.nr. 920 223 532)

Sist revidert på årsmøtet 02.06.26

1 Organiseringen av Sameiet - Navn, eierforhold og formål

(1) Eiendommen består av parkeringskjelleren/anleggseiendommen og utendørs fellesarealer, som betjener eierseksjonssameiene/de enkelte seksjoner/beboerne i utbyggingsområdet Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04, og som (skal) eies av disse respektive eierseksjonssameiene i et tingsrettslig sameie.

(2) Formålet med vedtektene er å regulere eierskap til, samt drift og vedlikehold av, Eiendommen.

(3) I det følgende omtales én eller flere sameiere i Eiendommen som «Sameier» eller «Sameiere».

2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

(1) I henhold til sameieavtalen av 06.12.2017, er Eierne av Eiendommen – ved stiftelsen av Sameiet – utbygger Byfjordparken Bolig AS, org.nr. 999 325 750 (heretter benevnt «Utbygger»), samt eierseksjonssameiet Byfjordparken 1 (gnr. 59 bnr. 2018). Når annet byggetrinn er ferdigstilt, vil Utbygger overskjøte sin resterende andel i Eiendommen til eierseksjonssameiene Byfjordparken 2-A og Byfjordparken 2-A, som forutsettes etablert på gnr. 59 bnr. 2019.

(2) Når alle byggetrinn er ferdigstilt, eies Sameiets eiendom med følgende ideelle eierandeler:

- Sameiet Byfjordparken 1: 2/4
- Sameiet Byfjordparken 2-A: 1/4
- Sameiet Byfjordparken 2: 1/4

(3) Utbygger vil senest samtidig med at Byfjordparken 2 overtar Utbyggers andel i Sameiet, besørge Eiendommens grunnbokshjemmel overført til eierseksjonssameiene Byfjordparken 1, Byfjordparken 2-A og Byfjordparken 2.

3 Fysisk bruk av Eiendommen

3.1 Innledning

(1) Eiendommen skal betjene Sameierne (og beboere her) som et felles utendørsareal og som et parkeringsanlegg med ulike andre funksjoner i tillegg.

(2) All bruk av Eiendommen skal være aktsom og hensynsfull, og ikke til unødig eller vesentlig ulempe eller sjenanse for øvrige brukere av Eiendommen.

(3) Utover den reguleringen av bruken som er beskrevet i sameieavtalen av 6. desember 2017 og i nærværende vedtekter, kan Eiendommens styre fastsette ordensregler for Eiendommen. Ordensreglene kan ikke være av betydelig inngripende karakter for dem som har rett til parkeringsplasser m.v. i Eiendommen, men kan f.eks. gjelde regler om nattero på fellesarealene, forbud mot å oppbevare annet løsøre på parkeringsplassene, forbud mot å oppbevare farlige eller sterkt luktfrembringende stoffer i bodene o.l.

3.2 Parkeringsanlegg/anleggseiendom (gnr. 59 bnr. 2020)

3.2.1 Parkering

(1) Parkeringsplassene i parkeringsanlegget fordeles på seksjonene hos Sameierne. For å kunne benytte en parkeringsplass må en seksjon ha ervervet retten til dette.

(2) For regulering av salg og fordeling av parkeringsplasser før ferdig utbygging overleveres, vises til sameieavtalen av 6. desember 2017. Hvilke seksjoner som har rett til å benytte hvilke parkeringsplasser skal fremgå av en parkeringsplan (tegning over parkeringskjelleren med anvisning av parkeringsplasser).

(3) Parkeringsplanen fra Utbygger skal ved ferdig utbygging overleveres til Eiendommens styre, som så er ansvarlig for å forvalte denne videre.

(4) Parkeringsplanen kan kun endres dersom rettighetshaverne til de aktuelle parkeringsplassene samtykker til det. Noen parkeringsplasser i Eiendommen er likevel særlig tilpasset bevegelseshemmede. Dersom en beboer hos en av Sameierne har/får et dokumentert behov for å benytte en slik plass, kan Eiendommens styre pålegge en av disse plassenes brukere midlertidig å bytte plass med vedkommende som har det dokumenterte behovet. Byttet varer i så fall så lenge det dokumenterte behovet består. Behovet for en slik plass dokumenteres ved at vedkommende er tildelt parkeringsbevis etter forskrift om parkering for forflytningshemmede. Det er en forutsetning for å gjennomføre byttet at den som skal overta den særlig tilpassede plassen, allerede disponerer en parkeringsplass å bytte fra seg.

(5) Dersom beboer 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.

(6) Parkeringsplasser som er avsatt til gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. De skal ikke benyttes som ekstra parkering for beboerne eller til oppbevaring av tilhengere og annet løsøre.

3.2.2 Boder

(1) I parkeringsanlegget finnes det 3 boder som benyttes eksklusivt av bestemte seksjoner, som også har en tinglyst rett til bruk av disse bodene. Bodene og deres brukere er vist på ovennevnte parkeringsplan.

(2) Bodene er plassert i umiddelbar nærhet av parkeringsplasser som brukes av de samme seksjonene. Av den grunn er disse parkeringsplassene ikke omfattet av bytteplikten som er nevnt i punkt 3.2.1 underpunkt 4 og 5.

3.3 Felles utendørsareal (gnr. 59 bnr. 2021)

(1) Det felles utendørsarealet skal fungere som oppholds- og rekreasjonsareal, lekeareal for barn, som adkomstareal til og mellom de ulike Sameierne og til avfallshåndtering. Det er ingen som har noen særskilte bruksrettigheter til det felles utendørsarealet.

(2) Sykkelparkering skjer på plasser avsatt til dette formålet. Anlegg for sykkelparkering er plassert delvis på Eiendommen og delvis på Sameiet Byfjordparken 1 sin eiendom. Sykkelparkeringen skal likevel ansees som ett felles gode og ansvar for begge Sameierne, med lik rett til bruk og ansvar for vedlikeholdskostnader, uavhengig av plassering.

(3) Sameiernes seksjoner har hver rett til tre (3) plasser for sykkelparkering i Eiendommen. Det er ikke faste plasser for sykkelparkering.

4 Rettslig rådighet

(1) Sameieandeler i Eiendommen kan ikke omsettes. Eksisterende Sameiere har ingen forkjøpsrett ved Utbyggers overskjøting av andelen i Eiendommen til ny Sameier.

(2) Sameiet kan ikke kreves oppløst i samsvar med sameieloven § 15.

(3) Retten til parkeringsplass i parkeringsanlegget kan omsettes og leies ut til øvrige seksjonseiere blant Sameierne, men ikke til andre. En seksjon kan ikke uten samtykke fra Eiendommens styre ha bruksrett til flere enn tre parkeringsplasser samtidig (dette omfatter ikke leie av rett til parkering).

(4) Retten til en parkeringsplass sikres ved at den aktuelle seksjonen som erverver retten får tinglyst en evigvarende, vederlagsfri bruksrett på gnr. 59 bnr. 2020 (anleggseiendommen). Ved salg av en seksjon vil retten til parkeringsplass følge med seksjonen. Ved salg av kun retten til en parkeringsplass, må kjøper og selger påse at den tinglyste rettigheten transporteres til seksjonen som erverver rettigheten. Samtidig må man informere Eiendommens styre om overdragelsen slik at parkeringsplanen kan oppdateres.

5 Drift og vedlikehold mv. av Eiendommen – Felleskostnader

(1) Det er Sameiernes felles ansvar at Eiendommen driftes, renholdes, forsikres og holdes tilstrekkelig ved like. Eiendommens styre kan oppfordre Sameierne ved deres beboere å delta i dugnader på Eiendommen. Hver av Sameierne er ansvarlig for kostnadene til drift, renhold, forsikring og vedlikehold av Eiendommen (felleskostnader) i forhold til sin sameieandel. Innkreving av midler til å dekke en Sameiers andel av felleskostnadene forutsettes regulert i den enkelte Sameiers sameievedtekter.

(2) I tillegg til de løpende felleskostnadene skal Sameierne også bidra med midler til avsetningen av et vedlikeholdsfond som skal benyttes til å dekke større vedlikeholdsoppgaver.

(3) Det kreves ikke særlig bidrag til kostnadsdekning fra dem som disponerer parkeringsplasser eller boder i Eiendommen.

(4) Eiendommen har installert lade-anlegg fra Lyse. De enkelte seksjonseier som ønsker å lade hybrid eller el-bil må anskaffe lade-boks gjennom Lyse. Kostnaden for dette bæres av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier betaler for faktisk strømforbruk på egen lader gjennom avregning fra Lyse. Lading fra andre stikkontakter i garasjen er ikke tillatt.

(5) Eventuelle tekniske rom o.l. som kun betjener én av Sameierne, driftes og vedlikeholdes av denne Sameieren alene. Motsatt, hvis et teknisk rom er plassert hos en av Sameierne, men betjener Eiendommen, er rommet eller de deler av rommet/teknisk utstyr som er relevant for Eiendommen, nærværende sameies ansvar å drifte og vedlikeholde.

(6) Den enkelte bruker av parkeringsplasser og bod, er selv ansvarlig for renholdet av disse.

(7) Frem til utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04 er ferdig, skal den sameieandelen i Eiendommen som Utbygger eier, kun dekke en forholdsmessig andel av Eiendommens forsikring. Utover dette er Utbygger, som Sameier, ikke forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Eiendommen.

(8) Det skal utarbeides et budsjett for drift og vedlikehold av Eiendommen. Dette er styrets, eventuelt forretningsførers ansvar.

(9) Alle budsjetterte felleskostnader kreves inn fra Sameierne på forskudd hvert kvartal.

(10) Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

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

6 Styret

(1) Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Sameiermøtets medlemmer utgjør også Sameiets styre.

(2) Sameiermøtet/styret består av en representant/styremedlem fra hvert av Sameiene og ett varamedlem fra hvert av Sameiene, utpekt av det enkelte Sameie.

(3) Styret består også av en representant/styremedlem fra Utbygger frem til alle parkeringsplasser er solgt. Denne bestemmelsen bortfaller automatisk uten behandling i sameiermøtet når samtlige parkeringsplasser er solgt.

(4) Styret bestemmer selv hvem som skal være styrets leder. Styret velges for 2 år.

(5) Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

7 Signatur og representasjon

Styret representerer og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og 1 styremedlem i fellesskap. Dette gjelder saker som angår Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

(2) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av Eiendommen eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

(3) Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere beslutningen gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Eiendommen vedlike.
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektene punkt 5.

(4) Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

(5) Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller seksjonseiere en urimelig fordel på andre Sameiere eller seksjonseieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

(6) Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer Sameiene, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

12 Ansvar utad for den enkelte sameier

For Eiendommens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hvert enkelt eierseksjonssameie i forhold til sin eierandel i Sameiet (pro-rata ansvar).

13 Overgangsbestemmelser: Fremtidig overskjøting av sameieandeler, tinglysning av rettigheter og fortsatt utbygging av eiendommen

(1) Så lenge Utbygger er en sameier i Sameiet, har Utbygger rett til å påhefte rettigheter om parkeringsplasser og boder på Eiendommen til fordel for seksjoner i andre eierseksjonssameier som omfattes av utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04, uten at den andre Sameieren kan motsette seg dette.

(2) I den grad den andre Sameieren må samtykke til tinglysninger av slike hefter, er Sameieren forpliktet til å signere på nødvendige tinglysningsdokumenter.

(3) Videre tar Utbygger forbehold om at parkeringsanlegget vil bli utvidet i forbindelse med bygging av blokk B03. Utbygger har rett til å foreta fysiske endringer (f.eks. snu/vri) på parkeringsplasser som er plasserte langs grensen mot ny parkeringskjeller, for å foreta en hensiktsmessig tilpasning mot dette byggetrinnet. Så langt det er praktisk mulig å

8 Styrets arbeid

(1) Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

(2) Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

(3) Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

9 Ordinært sameiermøte

(1) Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

(2) Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

(3) Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

(4) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Årlig vedlikeholdsprogram

10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

11 Sameiermøtets vedtak

(1) Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier har én – 1 – stemme hver. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

FULLMAKT

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

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

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……..

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

gjennomføre, skal eventuell ny del av parkeringskjelleren slås sammen med gnr. 59 bnr. 2020 (anleggseiendommen), slik at parkeringskjelleren kun utgjør ett matrikkelnummer og som inngår i Eiendommen.

(4) Så lenge utbyggingen av Kalhammarvigå (reguleringsplan 2298P) delfelt B01-B04 pågår, har Utbygger rett til å foreta bygge- og anleggsarbeider på og i Eiendommen. Dette skal likevel ikke være vesentlig til hinder eller ulempe for den andre Sameierens bruk av Eiendommen.

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

BATE

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 0,-. Styret får sin godtgjørelse i sitt respektive styre for sameiene.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 0,-.

5. Oppdatering av vedtekter

Styret har fått juridisk bistand til å oppdatere vedtektene av to grunner

- Sikre at vedtektene er oppdaterte i henhold til de gjeldene lover og forskrifter, og at de beskriver det som gjelder pr i dag.

- Sikre at vedtektene henger sammen med vedtektene til sameiene som også er oppdatert

- Omleggingen til betaling pr leilighet fra sameiene til fellesameie, samt inkludering av Sameiet Byfjordparken 2.

Utover omleggingen av betaling av felleskostnader er det ikke materielle endringer til vedtektene.

Vedtak:
Vedlagte reviderte vedtekter ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Tore Aarreberg fra Byfjordparken 1 har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Vedtak:
Tore Aarreberg ble valgt til styreleder for to år.

6.2 Valg av styremedlemmer for to år

Christina Finne foreslås som styremedlem fra Byfjordparken 2-A
Kevin Jensen foreslås som styremedlem fra Byfjordparken 2
Pernille Bang Thiis foreslås som styremedlem fra GMC Eiendom

Vedtak:
Christina Finne (BFP2-A), Kevin Jensen (BFP2) og Pernille Bang Thiis (Utbygger) ble valgt til styremedlemmer for to år.

6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Lindis Åslid foreslås som varamedlem fra Byfjordparken 1
Grethe Karin Håvarstein foreslås som varamedlem fra Byfjordparken 2-A
Åshild Jordal Aarthun foreslås som varamedlem fra Byfjordparken 2
GMC Eiendom har valgt å avstå fra retten til å ha et varamedlem

Vedtak:
Lindis Åslid (BFP1), Grethe Karin Håvarstein (BFP2-A) og Åshild Jordal Aarthun (BFP2) ble valgt til varamedlemmer for ett år.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles tirsdag 02.06.2026 kl. 17:00 - Hos GMC.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Tore Aarreberg ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Christina Finne ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Følgende møtte: Tore Aarreberg, Grethe Karin Håvarstein, Pernille Thiis, Christina Finne

Totalt 4 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Tore Aarreberg - valgt for to år i 2026 (Byfjordparken 1)
Styremedlem: Christina Finne - valgt for to år i 2026 (Byfjordparken 2-A)
Styremedlem: Kristin Jacobsen - valgt for to år i 2026 (Byfjordparken 2)
Styremedlem: Pernille Bang Thiis - valgt for to år i 2026 (GMC)
Varamedlem: Lindis Åsld - valgt for ett år i 2026 (Byfjordparken 1)
Varamedlem: Grethe Karin Håvarstein - valgt for ett år i 2026 (Byfjordparken 2-A)
Varamedlem: Åshild Jordal Aarthun - valgt for ett år i 2026 (Byfjordparken 2)

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles

Dokumentet er signert elektronisk av:

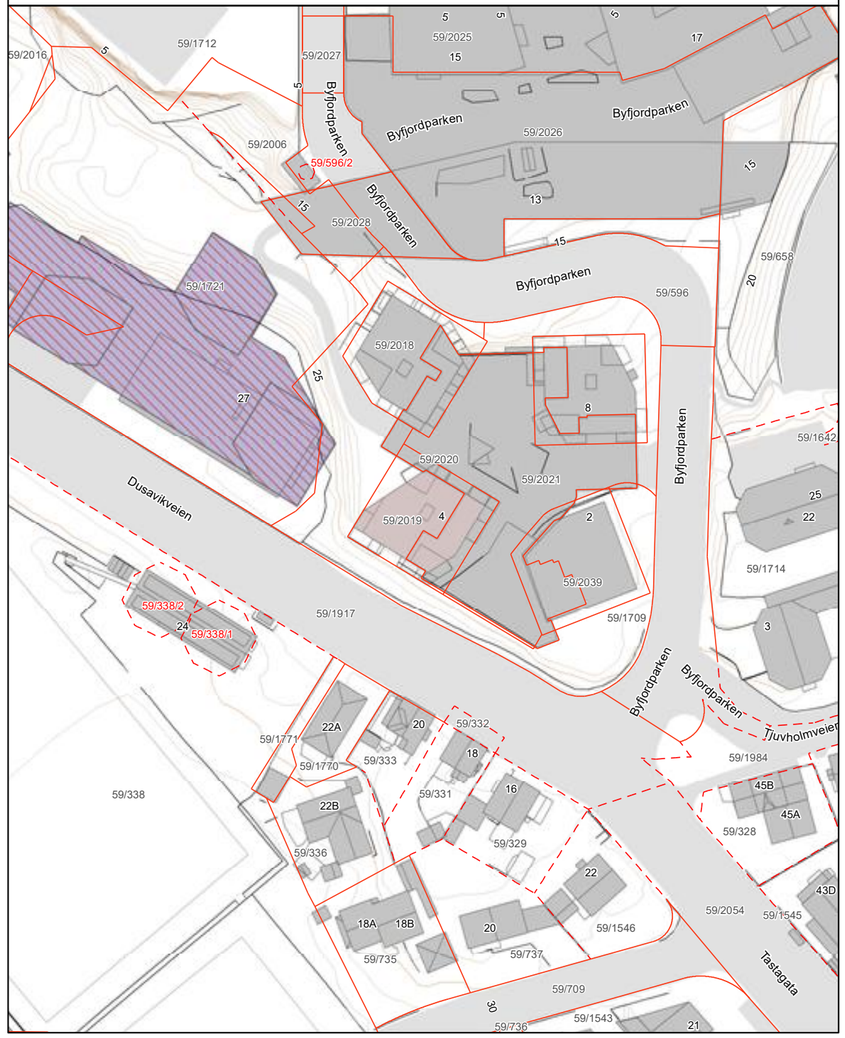
Møteleder	Tore Aarreberg (sign.)	05.06.2026
Sekretær	Tore Aarreberg (sign.)	05.06.2026
Protokollvitne	Christina Finne (sign.)	05.06.2026

Grunnkart

Adresse: Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/2019/0/7
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N

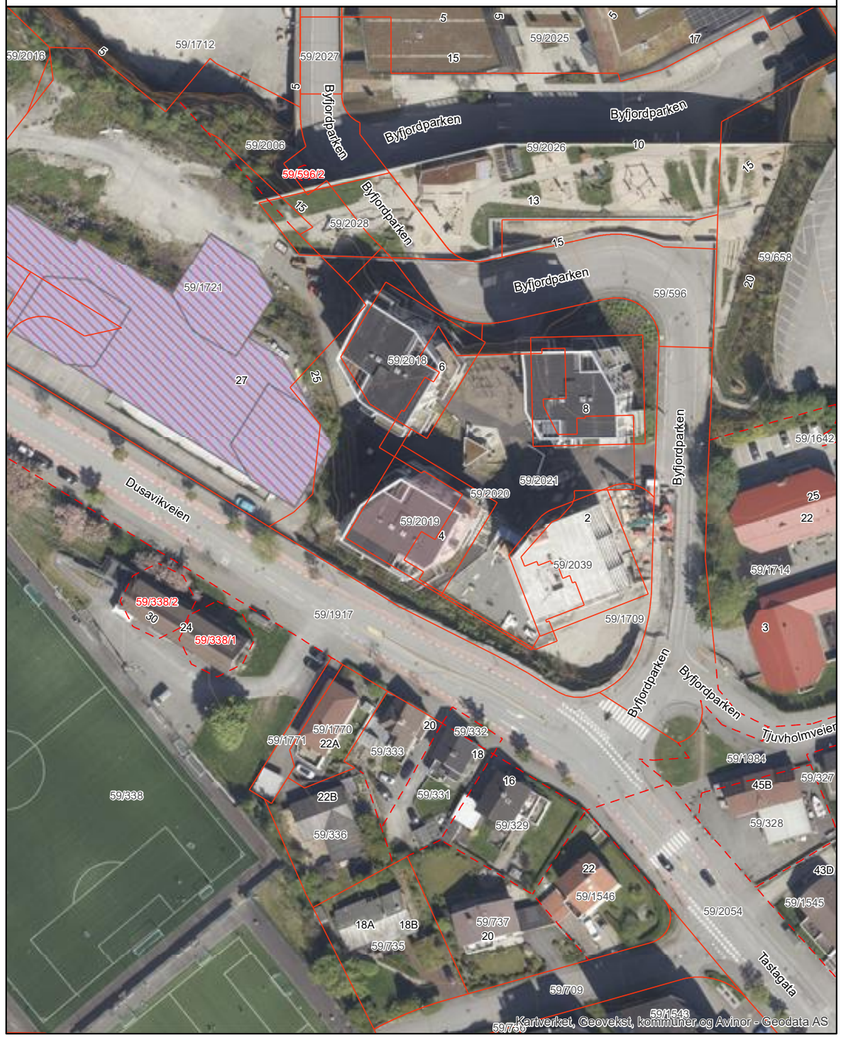


Grunnkart

Adresse: Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/2019/0/7
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



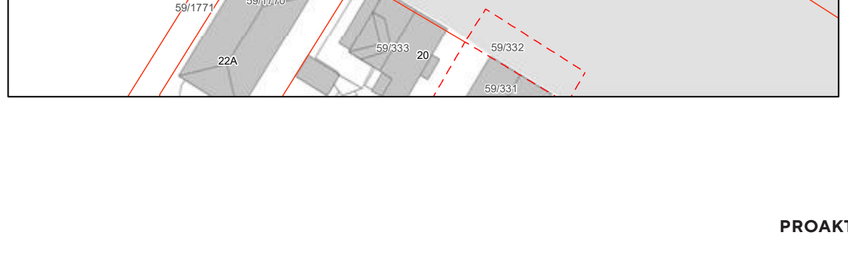
Eiendomskart med grenser

Adresse: Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/2019/0/7
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:500

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 20.7.2026

Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunktype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6542562.38605	311101.349546	Ikke spesifisert	25.67	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6542575.64422	311079.451211	Ikke spesifisert	24.88	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6542596.86405	311092.290155	Ikke spesifisert	25.67	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6542583.61581	311114.187599	Ikke spesifisert	24.89	Umerket		GPS Fasemåling RTK	10	0

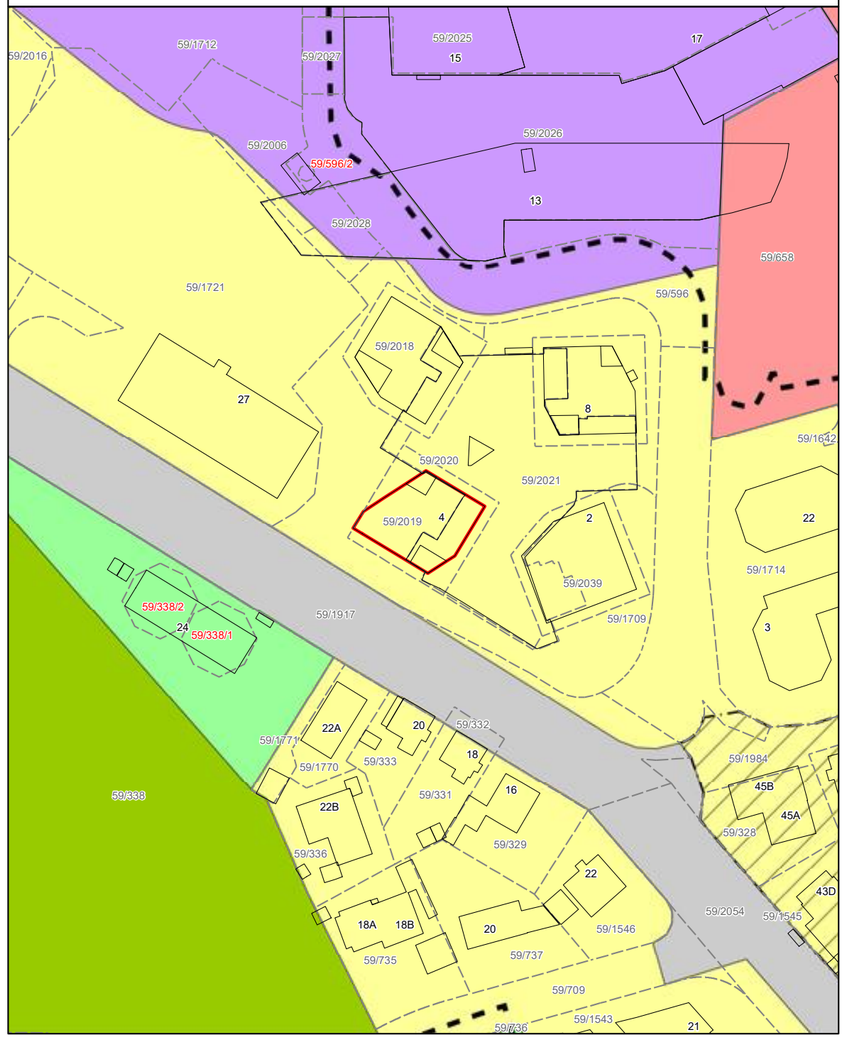
side: 1

Kommuneplan

Adresse: Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/2019/0/7
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H530_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(Planid)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

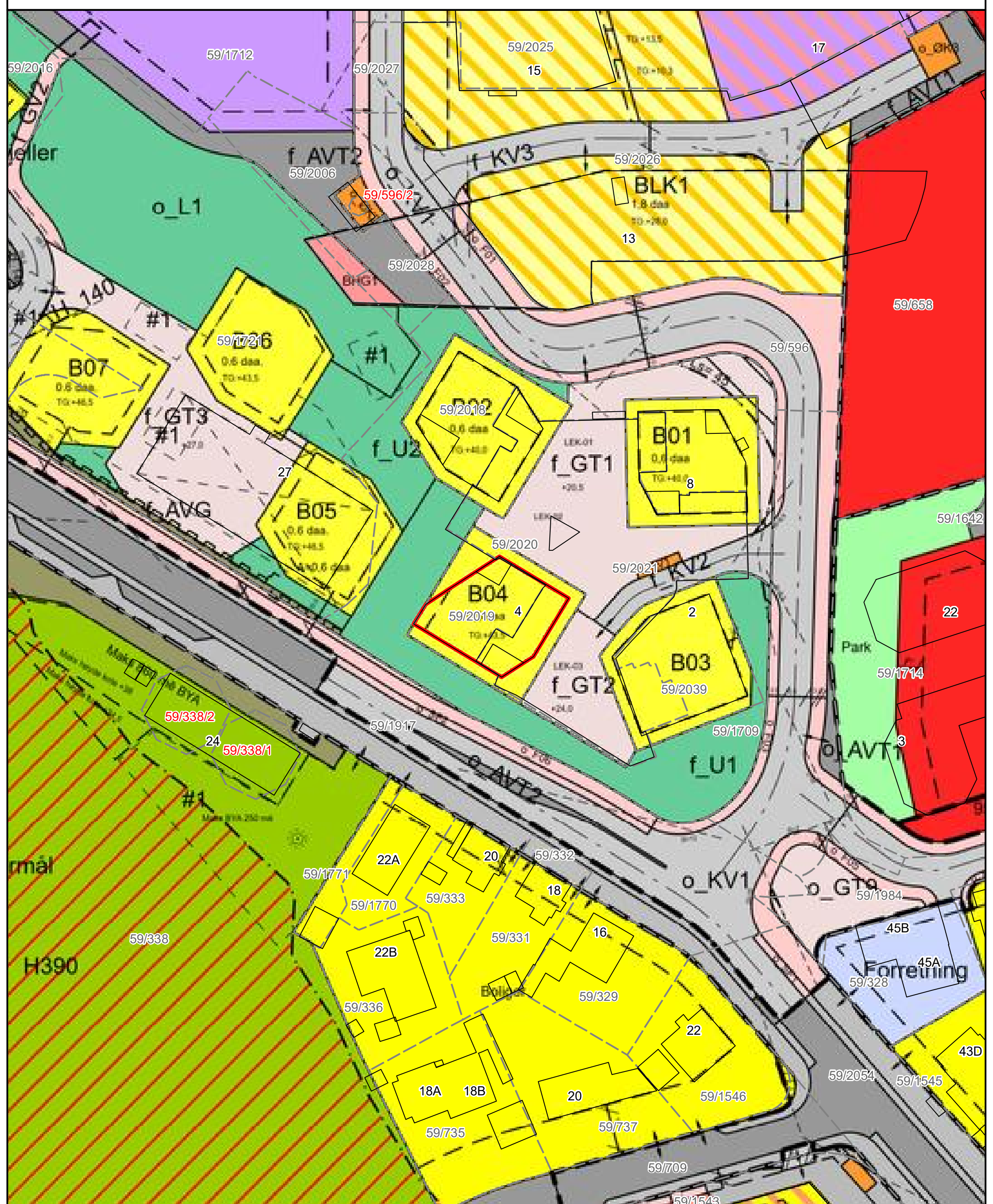
Linjesymbol	Nåværende: Tunnel 1	Nåværende: På bakken 2	Nåværende: Bro mv. 3	Fremtidig: Tunnel 1	Fremtidig: På bakken 2	Fremtidig: Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk 1)						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

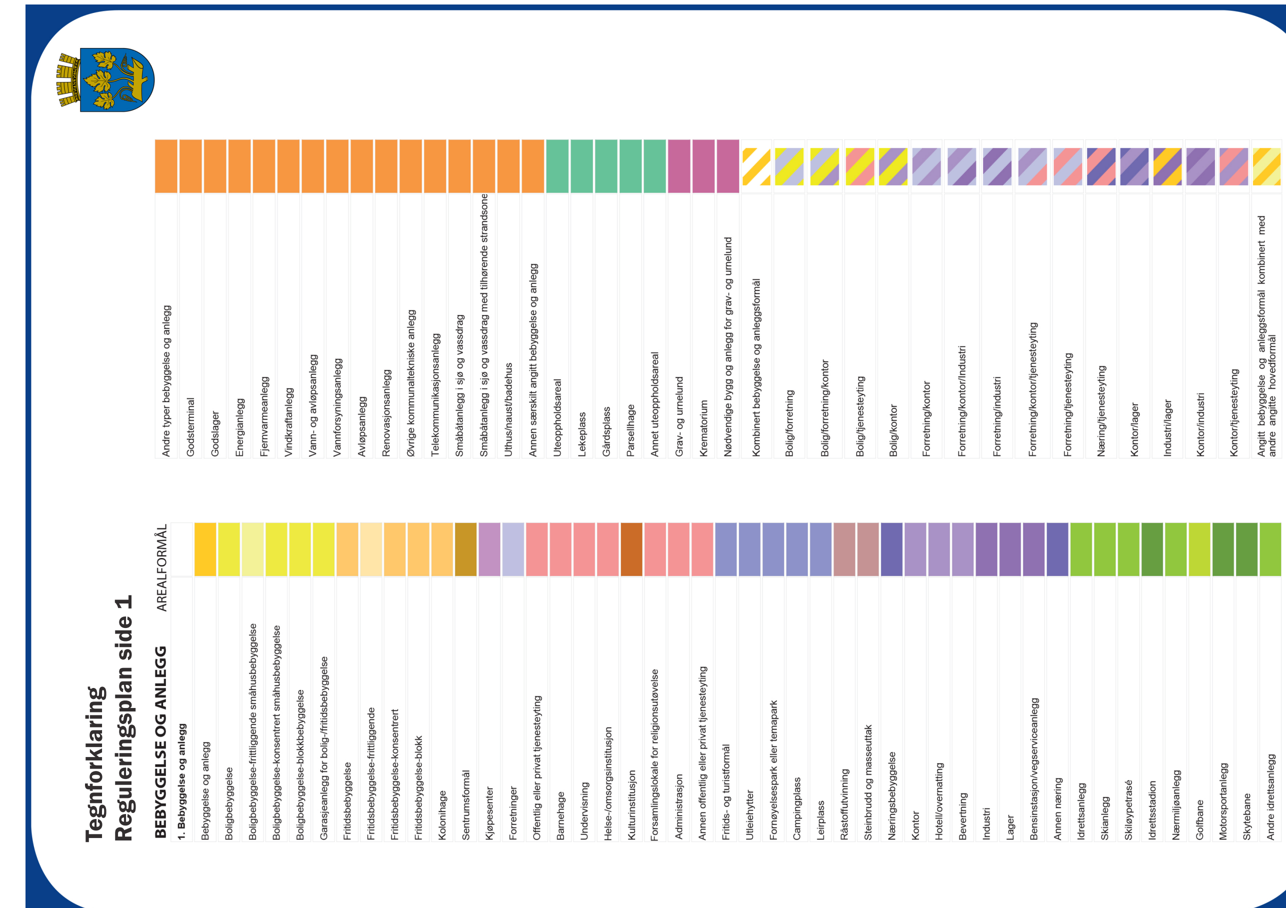
Reguleringsplan på grunnen

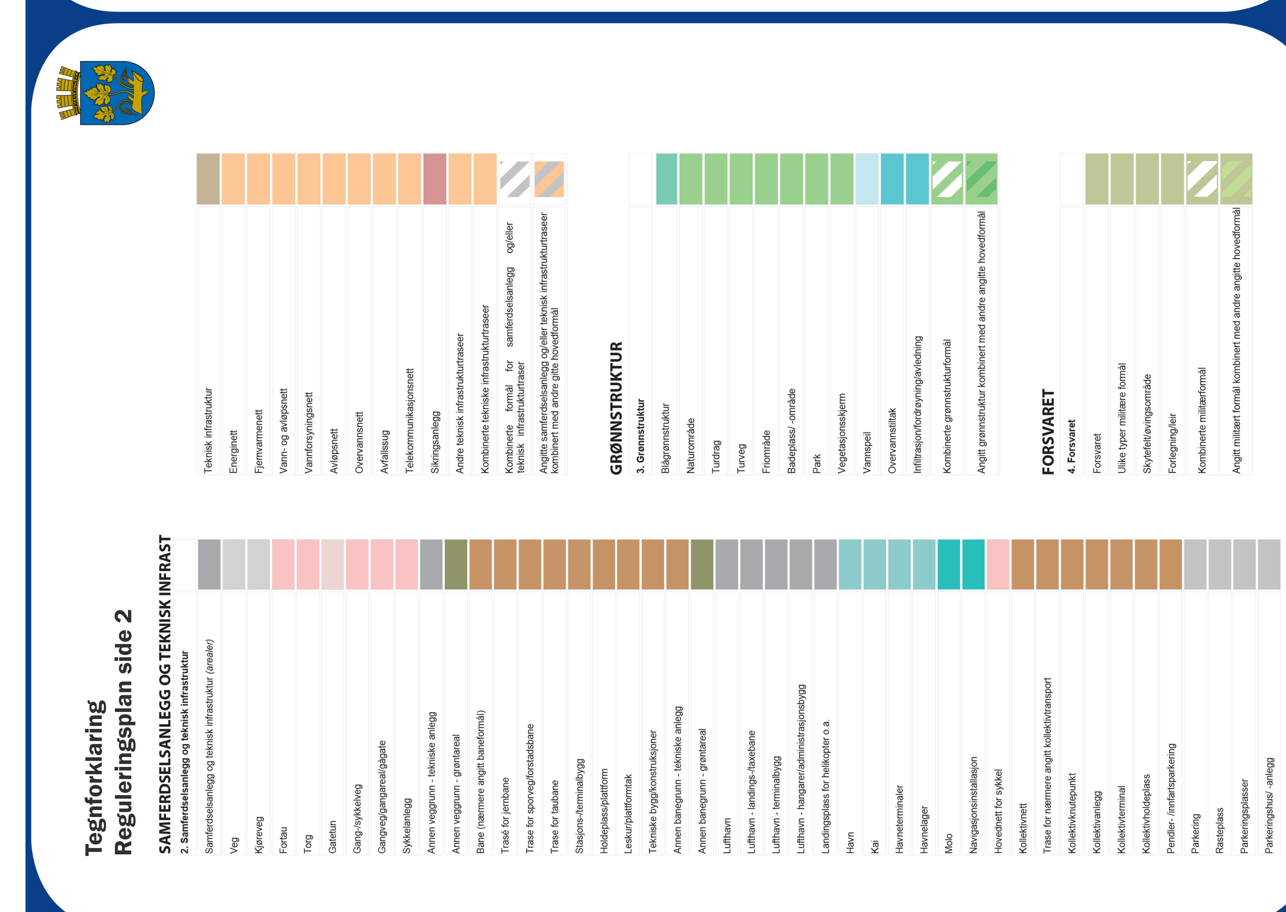
Adresse: Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/2019/0/7
Dato: 2026-07-20
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2298P
Ikrafttredelsesdato: 31.3.2014

Stavanger kommune

N







Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	H530_4
RpSikringSone	
RpStøySone	H290_1
RpInfrastrukturSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert maneuvretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdsdriftsnyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag
Landbruksformål
Jordbruk
Skogbruk
Seterområde
Gartneri
Pelsdyranlegg
Naturformål
Friluftsformål
Reindriftsformål
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.
Spredt boligbebyggelse
Spredt fritidsbebyggelse
Spredt næringsbebyggelse
Naturvern
Jordvern
Særlige landskapshensyn
Vern av kulturminner og kulturmiljø
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Ferdsel
Ankringsområde
Opplagsområde
Opplagsområde
Farled
Hoved- og biled
Havneområde i sjø
Småbåthavn
Bøyehavn
Fiske
Fiskeområde
Lassettingsplasser
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel
Akvakultur
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg
Fangstbasert levendelagring
Drikkevann
Naturområde
Naturområde i sjø og vassdrag
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friluftsområde
Friluftsområde i sjø og vassdrag
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Idrett og vannsport
Badeområde
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for bolig- m/tilhørende anlegg
- Fritliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Gaisejer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for hotbesøyer og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for gaisejanlegg og bensinstasjoner
- Gaisejanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gateløn
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Busstermlnal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Sikkerpe
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Lekplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Idrettslig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med radiøse
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunaltekniske virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Fiskesone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimasmsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Tevbane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Vesenvassanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Uavsnert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan føregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idrettslig opplag ol
- 540 - Radiøse
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskbone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Sammen med byggesøknad for boliger skal det også følge dokumentasjon for at innendørs støy er iht. tekniske forskrift (under 30 dB) og at privat uteareal har støynivå under 55Lden. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å nå dette målet.

Langs B05-B11 skal støyskjerm plasseres som vist på plankartet. Utformingen skal være iht. til prinsippene vist i vedlegg 2. Tekniske planer for støyskjermene må godkjennes av Rogaland fylkeskommune før igangsettingstillatelse.

§ 2.2 Krav til byggesøknad til kontorbygg
Ved første søknad om kontorbygg (K1-K3) skal det foreligge en grovmasket plan for alle fellesareal (gatetun, annen veggrunn, gangbroer/-veier mot Dusavikveien, kaiarealer) samt offentlig promenade mot sjø.

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for tiltakene som inngår i byggetrinnet, jf. § 3.5. Planen skal redegjøre for terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning og andre installasjoner. Planen skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.3 Krav til byggesøknad for kombinert formål barnehage/lager/kontor og barnehageformål (BLK1, BHG1)

Sammen med rammesøknad for feltet skal det leveres utomhusplan for alle flater (tak, bro og på terreng) som inngår i barnehagens uteareal. Planen skal utarbeides i M 1:200, være utarbeidet av fagkyndige og være vedlagt en vurdering fra kommunens fagansvarlige for barnehager. Det skal dokumenteres at uterealer/lekearealer har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442). Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise tilkomstløsning og parkering (bil og sykkel), avfallshåndtering, nødvendig sikring av kanter på takflater, bro og terreng, og tilrettelegging av utearealene for varierte former for lek for ulike aldersgrupper. Vegetasjon skal inngå både som bruks- og skjermings-element. Det skal legges til rette for at utearealene skal kunne brukes som bindeledd mellom boligområdet/kvartalslekeplassen og Kalhammaren, utenom barnehagens åpningstider. Det skal også tilrettelegges for at barnehagen kan bruke tilgrensende areal mot øst (gnr. 59/bnr.568) som uteareal.

Selve «broen» skal utformes som et landskapselement som binder sammen boligområdet med Kalhammaren. Undersiden av «broen» skal utformes som en portal til næringsdelen av området, samtidig som den markerer hvor fotgjengere/turgåere krysser tilkomstveien. Belysning skal inngå.

Med søknaden skal det også følge dokumentasjon for at utearealer har tilfredsstillende støynivå

§ 2.4 Krav til søknad om byggetillatelse for kombinert formål

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2298P – DETALJREGULERING FOR KALHAMMARVIGÅ Tasta og Eiganes og Våland bydeler

Vedtatt av Stavanger bystyre 31.03.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 21.04.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 30.10.2017	Justert § 5.5	pbl § 12-14
Delegert 03.03.2023	§§ 3.5 og 5.1 vedr. B03, og lagt til vedlegg 1	pbl § 12-14
Delegert Utvalg by- og samfunnsutvikling 05.02.26	§ 2.1, 3.4, 4.2, 5.1, 5.7, 10 og vedlegg 2	pbl § 12-14

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er å legge til rette for lett industri, kontorer, og boliger med tilhørende uteområder.

§ 2 KRAV TIL BYGGESØKNAD
Ved alle søknader skal det dokumenteres hvordan Kvalitetsprogram datert 19.12.12 sist revidert 03.02.14 er fulgt opp (vedlegg).

Ved første byggesøknad i området skal det foreligge en grovmasket plan for teknisk infrastruktur som omhandler vann- og avløp (inkl. overvannshåndtering) og energiforsyning.

§ 2.1 Krav til byggesøknad om boligbygg
Ved første søknad om boligbygg skal det foreligge en grovmasket plan for alle felles uteoppholdsarealer og gatetun samt offentlig lekeareal (L1) og areal som skal opparbeides ved Stemmen. Planen skal vise gode gangforbindelser mellom den enkelte boliggruppen/gatetunet og kvartalslekeplassen (L1), og til krysningspunktet mot Stemmen og bussholdeplasser

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for de arealene som inngår i byggetrinnet, jf. tabell i § 3.5. Planen skal vise tilkomst for brannbil, terrengbearbeiding, sikring av skjæringer og konstruksjoner, ev. støyskjerming, beplantning, belysning, lekeareal og uteoppholdsplasser, andre installasjoner, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Det skal dokumenteres at felles uteoppholdsareal har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442).

Opparbeidelsesplanene skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for byggetrinnet kan gis.

§ 3.5 Krav om gjennomføring av tiltak
Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt:

Tiltak	K1	K2	K3	ILK 1	ILK 2	BLK 1	B1-B4	B5-B7	B8, B10	B9, B11
Kjørevei KV1, inkl. nytt kryss/svingfelt i Dusavikveien	X			X	X	X	X			
Kjørevei KV2							X			
Kjørevei KV3				X	X	X				
Kjørevei KV4								X	X	X
Kjørevei KV 5		X	X							
Kvartalslek L1							X*	X	X	X
Gatetun GT1 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT2 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT3(inkl. lek)								X		
Gatetun GT4(inkl. lek)									X	X
Tiltak	**K1**	**K2**	**K3**	**ILK 1**	**ILK 2**	**BLK 1**	**B1-B4**	**B5-B7**	**B8, B10**	**B9, B11**
Gatetun GT5			X							
U1 (inkl. støyskjerming)							X			
U2 (inkl. støyskjerming)								X		
U3 og U4 og (inkludert støyskjerming)										X
U5 og U6									X	
Annen veggrunn AVT1	X									
Annen veggrunn AVT2		X								
Felles gangveg (GV2)	X									
Felles gangveg (GV1)		X								

* For B1-4 gjelder kravet de delene av L1 som kan opparbeides uavhengig av B5-7

B03 kan ikke tas i bruk før utomhusarealer som vist i vedlegg 1 er opparbeidet.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Landskap og estetikk
Alle tiltak skal vektlegge god terreng- og landskapsbearbeiding. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer i fasaden skal være av god kvalitet og med egenskaper som gir estetiske og teknisk holdbarhet over tid.

industri/lager/kontor (ILK1, ILK2)
Med søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at trafikken området gir på V3, ikke er til hinder eller fare for tilkomsten til barnehagen.

Dersom energianlegg med røykutslipp skal inngå i utbyggingen, skal det ved søknad dokumenteres at anlegget ikke medfører luftkvalitetsproblemer for boliger, barnehage eller tilgrensende skole.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Generelt
Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for K1-3 før dagens virksomhet (Buksèr og Berging) i Dusavikveien 69 (gnr.59/bnr.587), er relokalisert, eller det er dokumentert at midlertidig promenade likevel kan føres forbi virksomheten på en trygg måte, jf. § 3.3. Før det kan igangsettingstillatelse til K3 skal bedriften være relokalisert.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for felt BLKI før det er sikret tilleggsareal (uteareal) for barnehagen mot øst.

§ 3.1 Forurensing
Boliger kan ikke tas i bruk før havnevirksomhet som medfører støybelastning over grenseverdiene i T-1442, er opphørt.

Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. Forurensingsforskriften kapittel 2.

Utfylling i sjø kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse etter Forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

§ 3.2 Infrastruktur
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte feltene skal tekniske planer for den offentlige delen av tilkomstsystemet være godkjent av vegmyndigheten. Dette gjelder V1 for ILK1, ILK2 og B01-04, V4 for B05-11, og V5 for K1-3.

§ 3.3. Promenade
Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt K1, K2 eller K3, skal det være sikret en offentlig tilgjengelig passasje langs sjø med tilkomst opp mot Dusavikveien gjennom F1. Før det kan gis brukstillatelse til siste byggetrinn, skal permanent offentlig promenade, være ferdigstilt.

§ 3.4 Lekeareal
Før det gis brukstillatelse til mer enn 190 boliger, skal FR1 og et areal innenfor friområdet sør for Stemmen idrettsanlegg være opparbeidet for lek og opphold. Dette i tillegg til leke- og uteoppholdsareal i planområdet.

For B1, B2, B3, B4, B5, B6, B8, B10 kan nederste etasje ha et bruksareal til boligformål som er maksimalt 50 % av ovenforliggende etasje.

Balkonger kan krage inntil 2,5m ut over viste byggegrenser (innenfor formålsgrensene). Dersom balkonger understøttes av søyler, skal disse trekkes minimum 1m inn fra fronten av balkongen.

Mot KV4 kan utkragede balkonger ikke være nærmere vegkant enn 1 meter.

All skjerming av private uteplasser på bakkeplan, skal skje innenfor formålsgrensen. Utforming, materialbruk og farge for B03 skal prinsipielt være som vist i vedlegg 1.

Parkering bolig
Det skal anlegges 0,2 gjesteplasser pr. boenhet og mellom 0,5 - 0,7 parkeringsplasser for biler per boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i bod/felles parkeringsanlegg under bakkeplan (dvs. under boligblokk B01-B04 med tilhørende gatetun og innenfor bestemmelsesområde for P-kjeller)
Parkeringsplassene for gjester (0,2) skal være allmenn tilgjengelig og godt merket. Det skal settes av 5 % parkeringsplasser for handikap (HC). For B03 gjelder krav om totalt 38 p-plasser for bil (34 for boligene,4 gjesteplasser).
Parkeringskjeller for delfelt B05-B07 skal ha felles innkjørsel med parkeringskjeller for delfelt B08-B11.

§ 5.2 Næringsbebyggelse (N1)
Det tillates næring, industri og kontorvirksomhet med maks BRA= 3.000 m^2.
Bygninger kan ha maksimal byggehøyde på kote + 33. Heistårn kan overstige resten av taket med maksimalt 1 meter. Parkering iht. kommunal norm, skal løses innenfor P1.

§ 5.3 Kontor (K1-K3)
Det tillates kontorer, laboratorier og liknende virksomhet. Trafo kan etableres som en integrert del av bygningskroppen for delfelt K1, K2 og K3. Trafo skal ha en vegg mot friluft, være godt ventilert og ha god atkomst.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal, samt maksimal gesimshøyde for hovedvolumene. Ellers vises det til høyder på plankart.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
K1	5.300 m^2	13.600 m^2	Kote 26,5
K2	5.500 m^2	13.200 m^2	Kote 26,5
K3	3.500 m^2	8.400 m^2	Kote 27*

*Øverste etasje for K3 kan være maksimalt 60 % av arealet på underliggende etasje.

Nødvendig trapperom for atkomst til takflate, rekkverk og overdekning av sykkelparkering på tak, tillates over maksimal gesimshøyde. Minimum 60 % av den totale takflaten på K1-K3 skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Det kan tilrettelegges for opphold på tak. Oppholdsareal skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra veggliv. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg eller kjølere skal ikke plasseres på tak.

§ 4.2 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom samt atkomst til bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede så langt det lar seg gjøre ut fra eksisterende terrengforhold.

§ 4.3 Energi
Det skal legges til grunn energiklasse B for boligbebyggelse og energiklasse B for næringsbebyggelse (delfelt K1-K3 og ILK1, ILK2 og BLK1) i henhold til energimerkeforskriften.

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på bæredyktige løsninger med hensyn på klimautslipp ved valg av energikilde, oppvarming, kjøling og gjenbruk av energi. All ny bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse B01-B11
Tabellen viser maksimal gesimshøyde, maksimalt bruksareal, og maks antall boenheter for delfeltene B1-B11.

Parkering og boder under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Felt	Maks gesimshøyde*	Maks BRA	Maks antall boenheter
B01	+ 40,0	2.200 m^2	Maks 107 enheter for B01-B04
B02	+ 40,0	2.400 m^2	
B03	+43,5	2.800 m^2	
B04	+43,5	2.200 m^2	
B05	+46,5	2.400 m^2	Maks 80 enheter for felt B05-B07
B06	+43,5	2.200 m^2	
B07	+46,5	2.200 m^2	
B08	+43,5	2.000 m^2	Maks 88 enheter for felt B08-B11
B09	+49,5	2.400 m^2	
B10	+43,5	2.000 m^2	
B11	+46,5	2.200 m^2	
Sum		25.000 m^2	275

*Heistårn kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1 meter.

Ingen boenheter kan være under 40 m^2 BRA. Minimum 2/3 av boenhetene skal være over 55 m^2 BRA og ha 3 rom eller mer. For B03 aksepteres at andelen leiligheter over 55 m^2 BRA reduseres til 55 %. Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nord-øst.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass. Leiligheter uten tilfredsstillende solforhold på privat uteplass (sol på min.50 % av arealet kl.15 21. mars og kl.18 23.juni), skal ha god tilgang til uteoppholdsplass på tilhørende fellesareal (gatetun/annet uteoppholdsareal) der solforholdene er tilfredsstillende.

For ILK2 og KT1 gjelder at minimum 60 % av takflatene skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Parkering industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting
Det skal være felles parkeringsanlegg på nederste plan for ILK2, KT1 og lager/kontordelen av BLK1. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe-/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler.

Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for KT1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten (kommunen).

§ 5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg
Arealet skal benyttes til trafo og silo for energisentralen i ILK1.

Vann og avløpsanlegg
Eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Nedgravde avfallsanlegg (AV1 og AV2)
AV1 er felles for B1-B4 og AV2 er felles for B5-B11.

§ 5.7 Uteoppholdsareal

Lekeplass
Kvartalslekeplass L1 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.
Gjerder mot bratt skrent i nord skal være minimum 2m høye og i et vedlikeholdsfritt materiale. Flettverksgjerde er ikke akseptabelt.

Annet uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene U1- U5 er felles for alle boenhetene. Det skal opparbeides gangforbindelser gjennom uteoppholdsarealene for å binde sammen gatetunene og lekeplassene. Avskjermede sitteplasser skal opparbeides der dette er mulig ut fra vind-, sol og støyforhold. Arealene skal beplantes på en måte som bidrar til å skjerme gatetun, sandlekeplasser, kvartalslekeplassen og oppholdsarealer mot nordavind. Det skal benyttes allergivennlige planter.

Uteoppholdsarealet U3, som ikke blir berørt av byggegropen til parkeringskjeller #2, skal bevares med de naturkvaliteter området har i dag Terrenginngrep tillates ikke.

Parkering kontor
Parkering skal løses under bebyggelsen. Det skal anlegges 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler. Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for ILK1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten i kommunen.

§ 5.4 Barnehage/lager/kontor (B/L/K 1) og barnehage (BHG1)
Arealene skal brukes til barnehage, lager og kontor. Det tillates ikke virksomhet som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal samt maksimal gesimshøyde. Mindre lekehytter og lignende som er nødvendig for barnehagen inngår ikke i BRA.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
BLK1	300 m^2	3600 m^2	Kote 26

Nødvendig rekkverk tillates over maks gesimshøyde.

Det tillates at bygningskroppen krager inntil 1,0 meter ut over fastsatt byggegrense. Utkraginger og den viste broen skal ha minimum 4 meter fri høyde over veg. Det tillates også konstruksjoner ut over byggegrense mot øst, for tiltak som er nødvendig for å gi barnehagen tilgang til uteareal utenfor planområdet (på gnr. 59/bnr.568).

Parkering barnehage/lager /kontor
Parkering for barnehagen skal anlegges under bebyggelsen i feltet. For barnehagen skal det anlegges 4 parkeringsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser pr. avdeling. Halvparten av dette skal være hente-/bringeplasser.

Parkering for lager/kontor skal løses sammen med felt ILK1-2 og K1-3. Parkeringsdekningen skal være 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m^2 BRA lager/kontor.

§ 5.5 Industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting (ILK1-ILK2)
I ILK2 kan det etableres sjørettet industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates ikke virksomheter som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.Det tillates minimum-maksimum bruksareal 5 200-7 300 m2. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 29,7.

I KT1 kan det etableres kontor og tjenesteyting. Adkomst skal være fra sørsiden gjennom f_KV3. Det tillates minimum-maksimum bruksareal 6.200-9.900 m2-BRA. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 32,3. Det kan etableres en energisentral i tilknytning til KT1 (under f_KV3). Energisentralen kan ha en pipe med en høyde på inntil 40 meter over bakkeplan (kote 42,5).

§ 6.3 Gangvei- Promenade
Promenaden skal opparbeides med belegg som skiller det fra næringsarealenes gatetun. Dersom tiltak som er nødvendige for å sikre myke trafikanter kan anlegges utenfor promenaden (på tilgrensende gatetun), kan kantstein utgå.

Gangvei 1 og 2 er felles for B1-11 og K1-3. Selve gangbroene er felles for K1-3.

§ 6.4 Annen veggrunn- teknisk anlegg (AVT)
AVT 1-2. Vegskjæringen/fjellskråningen skal bearbeides på en måte som gir en estetisk god fasadevirkning mot sjø. Belysning skal inngå i bearbeidingen.

AVT 3 skal sikre tilkomst til tilgrensende omsorgsboliger.
§ 6.5 Kai
Kaiarealene er felles for ILK1-2. Langs kaiarealet kan det plasseres utstyr for fortøyning av båter. Ellers skal kaiflatene være åpne. Det skal være leidere til sjø minimum hver 25 m.

K1 kan imidlertid inngjerdes så lenge dette er sikkerhetsmessig nødvendig for den virksomhet som drives (ISPS område).

Det tillates ikke virksomhet langs eller bruk av kaiene, som kan medføre at omkringliggende boliger og /eller barnehage får støynivåer ut over grensene fastsatt i T- 1442.

§ 6.6 Parkeringsplass
Parkeringsplass P1 er parkeringsplass for delfelt N1.

§ 7.0 GRØNNSTRUKTUR – Friområde (F1)

F1 skal tilrettelegges med universell utformet gangtilkomst til sjø, uteopphold og skjermende beplantning. Arealet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

§ 8.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - Ferdsel

Området kan brukes til oppankring av båter i den grad dette ikke medfører ulemper og/eller støy ut over grensene i T-1442 for barnehagen eller boligene.

§ 9.0 HENSYNSSONER - Frisikt

I områder regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veganlegg (kjørevei, fortau m.m)

Offentlige veianlegg (V1, V4, V6)

Offentlige veier skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm og etter tekniske planer godkjent av kommunen/statens vegvesen.

Planene skal vise inndeling av trafikkarealer, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Anlegg under/over offentlige veier skal ha særskilt tillatelse fra veimyndigheten.

Utformingen av V1 skal ha særlig fokus på å sikre gode krysningspunkter for gående til barnehagen og promenaden, samtidig som tilgrensende omsorgsboliger sikres en god tilkomst.

Felles veier (V2,V3, V5)

V2 er felles for B01-B04 og skal opparbeides etter kommunalteknisk standard for å sikre nødvendig tilkomst for søppelbil.
V3 er felles for felt ILK1-2 og BLK1.
V5 er felles nedkjøring til parkeringsanlegg for B05-B11.

§ 6.2 Gatetun
Arealene skal opparbeides på de myke trafikanters premisser. Arealene skal sikre nødvendig atkomst for brannbil og varetransport. Det tillates ikke bilparkering eller inngjerding. Sykkelparkering for gjester tillates i tilknytning til inngangspartiene.

Felles gatetun - bolig
GT1-2 er felles for B01-B04. GT3 er felles for B05-07. GT4 er felles for B08-B11.

Innenfor GT1-4 skal det opparbeides sandlekeplasser som markert på kart, med minimumsstørrelse og maksimal avstand til bolig i hht. kommunal norm. Dvs. minimum 150 m^2 effektivt lekeareal pr. 24 boliger og maks avstand fra bolig på 50 m. Sandlekeplassene skal samlet gi et variert og spennende tilbud.

Ellers skal gatetunene opparbeides med sitteplasser, andre aktivitetsområder og beplantning.
Det tillates etablert trapp/heis fra parkeringskjeller til GT3 og GT4.

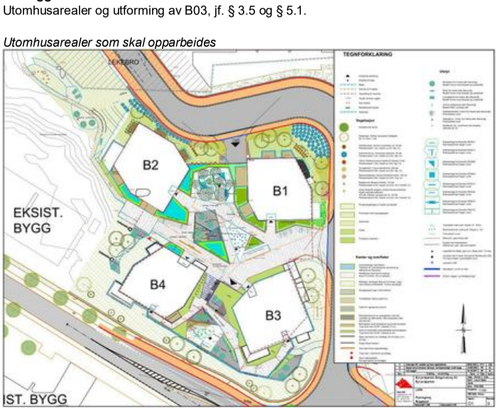
Felles gatetun -næring
GT 5-8 er felles for K1-K3.

GT5 skal opparbeides med universell gangtilkomst til K3 og tilrettelegges for opphold. Minimum 30 % av arealet skal beplantes. Under gatetunet tillates det parkeringsanlegg i tilknytning til K3. Dekket skal dimensjoneres for å tåle nødvendig beplantning.

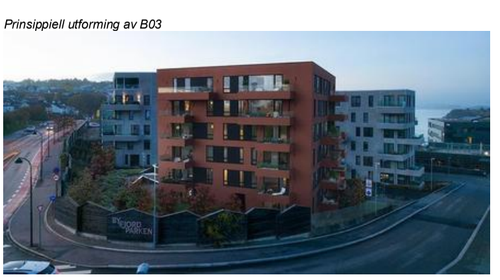
Gatetun GT6 og GT7 skal opparbeides i sammenheng med promenaden slik at kainivået fremstår som mest mulig sammenhengende og åpent

Vedlegg 1
Utomhusarealer og utforming av B03, jf. § 3.5 og § 5.1.

Utomhusarealer som skal opparbeides



Prinsippiell utforming av B03



§ 10.0 BESTEMMELSESOMRÅDER

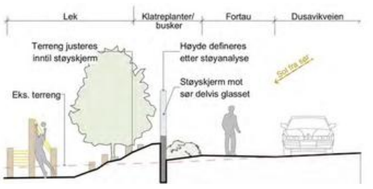
#1 Brannoppstillingsplasser

Arealene skal opparbeides for å ivareta funksjonen

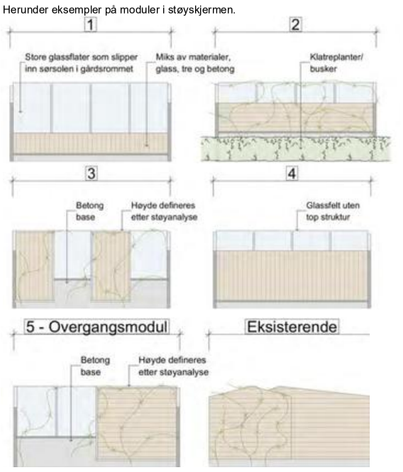
#2 Parkeringsanlegg for B05-11

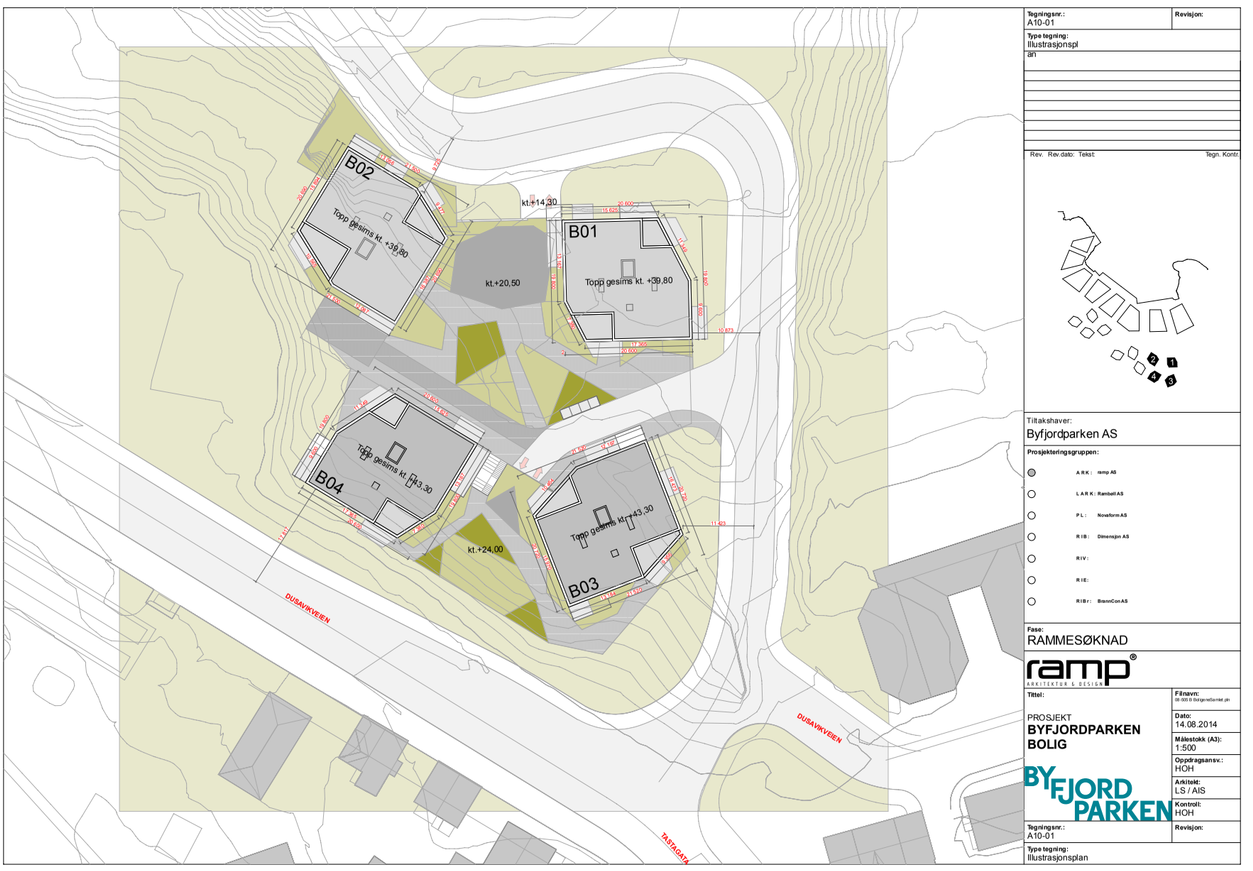
Der p-kjeller ligger under felles leke- og uteoppholdsareal skal det dimensjoneres for min. 0,3 m jordoverdekning. 30% av arealet opparbeides med 0,7 meter jordoverdekning.

Vedlegg 2
Utforming av støyskjermer



Herunder eksempler på moduler i støyskjermen.





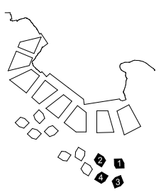




Tegningsnr.: A40-01 | Revisjon:

Type tegning: Fasade Nord og Vest

Rev. Rev.dato: Tekst: Tegn. Kontr



Tiltakshaver: Byfjordparken AS

Prosjekteringsgruppen:

- A.R.K.: nmp AS
- L.A.R.K.: Rambøll AS
- P.L.: Norkonsult AS
- R.I.B.: Dimensjon AS
- R.I.V.:
- R.I.E.:
- R.I.Br.: BraunCon AS

Fase: RAMMESØKNAD

ramp ARKITEKTUR & DESIGN

Tittel: PROSJEKT BYFJORDPARKEN BOLIG

BYFJORD PARKEN

Filnavn: 06 005 B Byfjordparken.pln

Dato: 14.08.2014

Målestokk (A3): 1:400

Oppdragsansv.: HOH

Arkitekt: LS / AIS

Kontroll: HOH

Tegningsnr.: A40-01 | Revisjon:

Type tegning: Fasade Nord og Vest

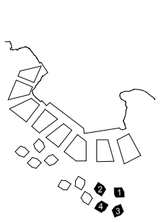




Tegningsnr.: A40-02 | Revisjon:

Type tegning: Fasade Sør og Øst

Rev. Rev.dato: Tekst: Tegn. Kontr



Tiltakshaver: Byfjordparken AS

Prosjekteringsgruppen:

- A.R.K.: nmp AS
- L.A.R.K.: Rambøll AS
- P.L.: Norkonsult AS
- R.I.B.: Dimensjon AS
- R.I.V.:
- R.I.E.:
- R.I.Br.: BraunCon AS

Fase: RAMMESØKNAD

ramp ARKITEKTUR & DESIGN

Tittel: PROSJEKT BYFJORDPARKEN BOLIG

BYFJORD PARKEN

Filnavn: 06 005 B Byfjordparken.pln

Dato: 14.08.2014

Målestokk (A3): 1:400

Oppdragsansv.: HOH

Arkitekt: LS / AIS

Kontroll: HOH

Tegningsnr.: A40-02 | Revisjon:

Type tegning: Fasade Sør og Øst


Tegningsnr.:
A30-01
Revisjon
Tegn. Kontr.
Rev. Rev.dato: Tekst:
Tiltakshaver:
Byfjordparken AS
Prosjekteringsgruppen:
A R K . mna AS
L A N D . Klanderud AS
R I . Sweco Norge AS
R I B . Dimensjon AS
R I V .
R I E .
R I B r . BraviGroup AS
Fase:
RAMMESØKNAD
ramp
ARKITEKTER & DESIGNERE
Tittel:
Filanvn:
Date:
14.08.2014
Målestokk (A3):
1:400
Sjekket:
Kontrollert:
Godkjent:
Revisjon:
PROSJEKT
BYFJORDPARKEN
BOLIG
BY FJORD PARKEN
Tegningsnr.:
A30-01
Tegn. Kontr.
Type tegning:
Kl+14.30 Plan U2


Tegningsnr.:
A30-02
Revisjon
Tegn. Kontr.
Rev. Rev.dato: Tekst:
Tiltakshaver:
Byfjordparken AS
Prosjekteringsgruppen:
A R K . mna AS
L A N D . Klanderud AS
R I . Sweco Norge AS
R I B . Dimensjon AS
R I V .
R I E .
R I B r . BraviGroup AS
Fase:
RAMMESØKNAD
ramp
ARKITEKTER & DESIGNERE
Tittel:
Filanvn:
Date:
14.08.2014
Målestokk (A3):
1:400
Sjekket:
Kontrollert:
Godkjent:
Revisjon:
PROSJEKT
BYFJORDPARKEN
BOLIG
BY FJORD PARKEN
Tegningsnr.:
A30-02
Tegn. Kontr.
Type tegning:
Kl+17.10 Plan U1



Byggesak og byantikvar

Stavanger kommune

RAMP AS
Ryfylkegata 22
4016 STAVANGER

Dato: 30.06.2022
Saksnummer: 16/04760-65
Deres ref.: Hjørdis Vatsvåg

Ferdigattest - Gnr/bnr 59/2018 - 59/2019 - 59/2020 - Byfjordparken 4, 6, 8 - blokk b01, b02 og b04 + felles parkeringsanlegg

Byggestedsadresse	Byfjordparken 4, 6 og 8
Ansvarlig søker	RAMP AS
Tiltakshaver	Byfjordparken AS

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 24.06.2022.

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 27.08.2014, og endring av tillatelse, datert 16.05.2018 og 21.02.2019.

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelser, datert 26.10.2017 og 07.03.2019.

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.

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: +47 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr: 964965226

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/254094/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:50

Melding til tinglysing

Det er ført med forutsetning i matrikkelen

Det er ført med forutsetning i matrikkelen

Løpenummer for forretning: 602508866

Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
99274082S	BYFJORDPARKEN AS		Dusavikveien 37A, 4007 STAVANGER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1103	59	2019

Nye seks[nr]er

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebetrek	Formaltskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	59	2019	0	1	77 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	2	44 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	3	93 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	4	41 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	5	70 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	6	77 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	7	81 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	8	66 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	9	70 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	10	103 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	11	121 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	12	70 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	13	77 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	14	81 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	15	66 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	16	70 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	17	77 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	18	77 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	19	81 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei

27.02.2019 10.29

Dokref: 254094 Tinglyst: 01.03.2019
DITEMS KONTOR

STAVANGER KOMMUNE
Rett kopi bekreftes
27.02.2019 May-Tone Rossaid

Attestert kopi av dok.nr. 2019/254094/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:50

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebetrek	Formaltskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1103	59	2019	0	20	66 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	21	70 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	22	115 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei
1103	59	2019	0	23	132 / 1825	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

27.02.2019 10.29

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/254094/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:50

MOTTATT
31 JAN 2019

19/037287-1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende eijomsat til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Stavanger	Pb 8001 4068 Stavanger	May-Tone Rossaid

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	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse
Kluge Advokatfirma AS v/ adv. Einar J. Espeland	913 296 117	einar.johan.espeland@kluge.no
Adresse	**Poststed**	**Telefonnummer**
Pb 277	Stavanger 4066	454 26 859

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger Kommune	59	2019	—

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eiarandel (oppgis som brøk)
992 740 825	Byfjordparken AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingsbrikken nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn ti/ten seksjoner, må du fortsette i utfyllingen på søknadens siste side.

Tilleggsareal-nummer	B = Bollgeplassen (omfatter også B1 = garasjeanlegg) K = Kontorseksjon N = Næringsseksjon SA = Samlokasjon bolig SN = Samlokasjon næring	Her dimser du tallverdi til seksjonen. Nedenfor kan du deretter kombinere flere tilleggsareal av samme type til ett tilleggsareal ved å addere tallverdiene sammen. Eks.: Seksjon 1 skal ha to tilleggsareal av typen B. Disse kan slås sammen til ett tilleggsareal ved å addere tallverdiene sammen: 50 + 50 = 100	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal: 0 = tilleggsareal i grunn 1 = tilleggsareal i bygning (krever oppmålingsforretning) Hvis = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
Snr	For-mål	Bruk. (teller)	Tilleggs-areal	Snr	For-mål	Bruk. (teller)	Tilleggs-areal	Snr	For-mål	Bruk. (teller)	Tilleggs-areal	Snr	For-mål	Bruk. (teller)	Tilleggs-areal
1	B	77	B	13	B	70	B	25				37				49			
2	B	44	B	14	B	77	B	26				38				50			
3	B	77	B	15	B	81	B	27				39				51			
4	B	93	B	16	B	66	B	28				40				52			
5	B	41	B	17	B	70	B	29				41				53			
6	B	70	B	18	B	77	B	30				42				54			
7	B	77	B	19	B	81	B	31				43				55			
8	B	81	B	20	B	66	B	32				44				56			
9	B	66	B	21	B	70	B	33				45				57			
10	B	70	B	22	B	115	B	34				46				58			
11	B	103	B	23	B	132	B	35				47				59			
12	B	121	B	24				36				48				60			
Sum tellere: 1825								Nevner: 1825											

Dato: 31.01.19 | Innsenderens underskrift: KLUGE ADVOKATFIRMA AS v/ Einar J. Espeland | Einar Johan Espeland Advokat/Lawyer

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert saksbal om seksjonering

Side 1 av 3

Attestert kopi av dok.nr. 2019/254094/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:50

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(ene) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhet hovedsakelig 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 bygningsloven eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fritomrom 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 seksjonseire trenger rådgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ene) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 36§

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt
Hjemmelshaver(ene) erklærer at:

☒ hver boligseksjon er en bolig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksarealet og at bad og wc er regnet eller egnet som

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samlet seksjon bolig

Dato: 31.01.19 | Innsenderens underskrift: KLUGE ADVOKATFIRMA AS v/ Einar J. Espeland | Einar Johan Espeland Advokat/Lawyer

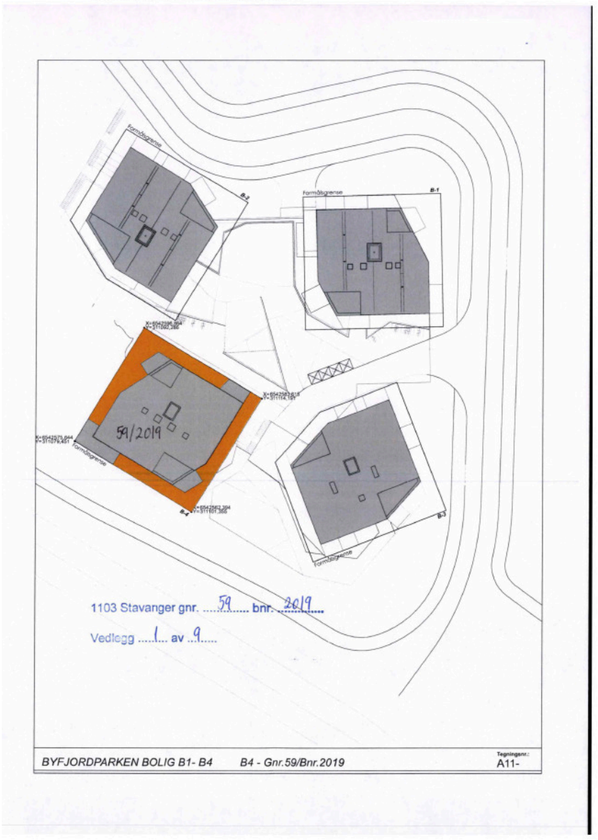
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert saksbal om seksjonering

Side 2 av 3

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/254094/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:50

Side 6 av 14



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/254094/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:50

Side 5 av 14

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs 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	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Stavanger 30.01.19	Gunnar	Byfjordparken AS v/ Gunnar Magne Christensen
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):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1103	Stavanger	59	2019	–

Dato	Underskrift	Stempel
22.02.2019	May-Tove Rossvid	STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER

Dato	Innsenderens underskrift
30.01.19	KLUGE ADVOKATFIRMA AS v/ Einar J. Espeland

Einar Johan Espeland
Advokat/Lawyer

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 5

Kartverket

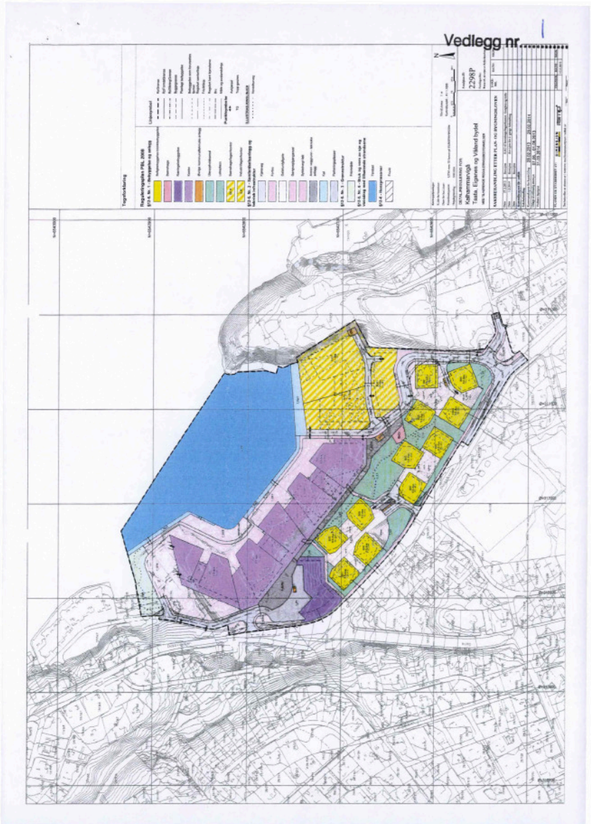
Attestert kopi av dok.nr. 2019/254094/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:50

Side 10 av 14

1103 Stavanger gnr. 59 bnr. 2019
Vedlegg 5 av 9



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47
Side 2 av 12



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47
Side 1 av 12

Rett kopi 11/11/19
H. Ianniello
Marianne D. Ianniello
Kyrgé Advokatfirma AS

ERKLÆRING

Byfjordparken AS, org. nr. 992 740 825, som er hjemmelshaver til gnr. 59 bnr. 2028i Stavanger kommune, erklærer med dette at beboerne i (samtlige seksjoner i) gnr. 59 bnr. 2018 og bnr. 2019 i Stavanger kommune, samt i fremtidige utbyggingstrinn på B05, B06, B07, B08, B09, B10 og B11 i henhold til reguleringsplan 2298P for Kalhammarvigå i Stavanger kommune (**bilag 1**) skal ha evigvarende rett til å benytte uteareal på eiendommen som er betegnet som BHG1 i reguleringsplanen (heretter benevnt «Arealet»).

Bruken er tillatt i tidsrommet kl. 17.00-22.00 på ukedager og hele dagen frem til kl. 22.00 på helge- og helligdager, men i alle tilfeller betinget av at Arealet ikke benyttes av barnehagen (eier) selv på et gitt tidspunkt.

Bruken av Arealet er betinget av at rettighetshaverne bidrar økonomisk til eiers vedlikehold og drift av dette. Det økonomiske bidraget fastsettes til kr. 100,- pr. boligseksjon pr. år. Dette beløpet kan indeksreguleres årlig i henhold til endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med utgangspunkt i månedsindekstallet for måneden ved signering av nærværende erklæring. Bidraget faktureres årlig fra eier av Arealet til de respektive eierseksjonssameiene hvis seksjoner er rettighetshavere, og betales av sameiene som sådan. Ved misligold av plikten til å betale bidraget kan samtlige beboere fra det misligholdende eierseksjonssameiet utestenges fra bruken av Arealet så lenge misligholdet pågår.

Dersom arealet disponeres til annet formål enn leke-/uteoppholdsreal, faller denne retten bort.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 2028 i Stavanger kommune.

For Byfjordparken AS, org.nr. 992 740 825

Stavanger, den 5/7 2019

Gunnar Magne Christensen

Doknr. 2264099 Tinglyst: 24.03.2020
STATENS KARTVERK

Vår ref.: 315372-020\1916248\v1\chbj

side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47
Side 4 av 12

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for tiltakene som inngår i byggetrinnet, jf. § 3.5. Planen skal redegjøre for terrengbearbeiding, materialbruk, beplantning, belysning og andre installasjoner. Planen skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse kan gis.

§ 2.3 Krav til byggesøknad for kombinert formål barnehage/lager/kontor og barnehageformål (BLK1, BHG1)

Sammen med rammesøknad for feltet skal det leveres utomhusplan for alle flater (tak, bro og på terreng) som inngår i barnehagens uteareal. Planen skal utarbeides i M 1:200, være utarbeidet av fagkyndige og være vedlagt en vurdering fra kommunens fagansvarlige for barnehager. Det skal dokumenteres at uterealer/lekearealer har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442). Planen skal være godkjent før igangsettingstillatelse kan gis.

Planen skal vise tilkomstløsning og parkering (bil og sykkel), avfallshåndtering, nødvendig sikring av kanter på takflater, bro og terreng, og tilrettelegging av uterealene for varierte former for lek for ulike aldersgrupper. Vegetasjon skal inngå både som bruks- og skjermings-element. Det skal legges til rette for at uterealene skal kunne brukes som bindeledd mellom boligområdet/kvartalslekeplassen og Kalhammaren, utenom barnehagens åpningstider. Det skal også tilrettelegges for at barnehagen kan bruke tilgrensende areal mot øst (gnr. 59/bnr.568) som uteareal.

Selve «broen» skal utformes som et landskapselement som binder sammen boligområdet med Kalhammaren. Undersiden av «broen» skal utformes som en portal til næringsdelen av området, samtidig som den markerer hvor fotgjengere/turgåere krysser tilkomstveien. Belysning skal inngå.

Med søknaden skal det også følge dokumentasjon for at uterealer har tilfredsstillende støynivå

§ 2.4 Krav til søknad om byggetillatelse for kombinert formål industri/lager/kontor (ILK1, ILK2)

Med søknaden skal det foreligge dokumentasjon på at trafikken området gir på V3, ikke er til hinder eller fare for tilkomsten til barnehagen.

Dersom energianlegg med røykutslipp skal inngå i utbyggingen, skal det ved søknad dokumenteres at anlegget ikke medfører luftkvalitetsproblemer for boliger, barnehage eller tilgrensende skole.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Generelt

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for K1-3 før dagens virksomhet (Buksèr og Berging) i Dusavikveien 69 (gnr.59/bnr.587), er relokalisert, eller det er dokumentert at midlertidig promenade likevel kan føres forbi virksomheten på en trygg måte, jf. § 3.3. Før det kan igangsettingstillatelse til K3 skal bedriften være relokalisert.

Side **2** av **10**

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47
Side 3 av 12

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 2298P – DETALJREGULERING FOR KALHAMMARVIGÅ Tasta og Eiganes og Våland bydeler

Vedtatt av Stavanger bystyre 31.03.2014 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.
Justert § 5.5 i henhold til byplansjefens vedtak av 21.04.2017 i medhold av pbl §12-14.
Justert § 5.5 i henhold til byplansjefens vedtak av 30.10.2017 i medhold av pbl §12-14.

§ 1 FORMÅL
Formålet med planen er å legge til rette for lett industri, kontorer, og boliger med tilhørende uteområder.

§ 2 KRAV TIL BYGGESØKNAD
Ved alle søknader skal det dokumenteres hvordan Kvalitetsprogram datert 19.12.12 sist revidert 03.02.14 er fulgt opp (vedlegg).

Ved første byggesøknad i området skal det foreligge en grovmasket plan for teknisk infrastruktur som omhandler vann- og avløp (inkl. overvannshåndtering) og energiforsyning.

§ 2.1 Krav til byggesøknad om boligbygg
Ved første søknad om boligbygg skal det foreligge en grovmasket plan for alle felles uteoppholdsarealer og gatetun samt offentlig lekeareal (L1) og areal som skal opparbeides ved Stemmen. Planen skal vise gode gangforbindelser mellom den enkelte boliggruppen/gatetunet og kvartalslekeplassen (L1), og til krysningspunktet mot Stemmen og bussholdeplasser

Ved søknad om det enkelte byggetrinn skal det foreligge detaljert opparbeidelsesplan for de arealene som inngår i byggetrinnet, jf. tabell i § 3.5. Planen skal vise tilkomst for brannbil, terrengbearbeiding, sikring av skjæringer og konstruksjoner, ev. støyskjerming, beplantning, belysning, lekeareal og uteoppholdsplasser, andre installasjoner, samt overgang mellom fellesareal og privat uteplass. Det skal dokumenteres at felles uteoppholdsareal har støynivå under 55 L_{den} (jf. T-1442). Tiltak i form av støyskjerm utenfor byggegrensen mot Dusavikveien må på forhånd være avklart med Statens vegvesen. Planene skal utarbeides av fagkyndige i M 1:200 og skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse for byggetrinnet kan gis.

Sammen med byggesøknad for boliger skal det også følge dokumentasjon for at innendørs støy er iht. tekniske forskrift (under 30 dB) og at privat uteareal har støynivå under 55L_{den}. Private uteoppholdsareal kan innglasses for å nå dette målet.

§ 2.2 Krav til byggesøknad til kontorbygg
Ved første søknad om kontorbygg (K1-K3) skal det foreligge en grovmasket plan for alle fellesareal (gatetun, annen veggrunn, gangbroer/-veier mot Dusavikveien, kaiarealer) samt offentlig promenade mot sjø.

Side **1** av **10**

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

§ 3.5 Krav om gjennomføring av tiltak
Følgende tiltak skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse i det enkelte delfelt:

Tiltak	K1	K2	K3	ILK 1	ILK2	BLK 1	B1-B4	B5-B7	B8, B10	B9, B11
Kjørevei KV1, inkl. nytt kryss/svingfelt i Dusavikveien	X			X	X	X	X			
Kjørevei KV2							X			
Kjørevei KV3				X	X	X				
Kjørevei KV4								X	X	X
Kjørevei KV 5		X	X							
Kvartalslek L1							X*	X	X	X
Gatetun GT1 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT2 (inkl. lek)							X			
Gatetun GT3(inkl. lek)								X		
Gatetun GT4(inkl. lek)									X	X
Tiltak	**K1**	**K2**	**K3**	**ILK 1**	**ILK 2**	**BLK 1**	**B1-B4**	**B5-B7**	**B8, B10**	**B9, B11**
Gatetun GT5			X							
U1 (inkl. støyskjerming)							X			
U2 (inkl. støyskjerming)								X		
U3 og U4 og (inkludert støyskjerming)										X
U5 og U6									X	
Annen veggrunn AVT1	X									
Annen veggrunn AVT2		X								
Felles gangveg (GV2)	X									
Felles gangveg (GV1)		X								

* For B1-4 gjelder kravet de delene av F1 som kan opparbeides uavhengig av B5-7

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

§ 4.1 Landskap og estetikk
Alle tiltak skal vektlegge god terreng- og landskapsbearbeiding. Ny bebyggelse og uterom skal gis en utforming av høy arkitektonisk og materialmessig kvalitet. Hovedmaterialer i fasaden skal være av god kvalitet og med egenskaper som gir estetiske og teknisk holdbarhet over tid.

§ 4.2 Universell utforming
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses- orienterings- og miljøhemmede så langt det lar seg gjøre ut fra eksisterende terrengforhold.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for felt BLK1 før det er sikret tilleggsareal (uteareal) for barnehagen mot øst.

§ 3.1 Forurensing
Boliger kan ikke tas i bruk før havnevirksomhet som medfører støybelastning over grenseverdiene i T-1442, er opphørt.

Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres, jf. Forurensingsforskriften kapittel 2.

Utfylling i sjø kan ikke gjennomføres før det foreligger tillatelse etter Forurensingsloven og Havne- og farvannsloven.

§ 3.2 Infrastruktur
Før det kan gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor de enkelte feltene skal tekniske planer for den offentlige delen av tilkomstsystemet være godkjent av vegmyndigheten. Dette gjelder V1 for ILK1, ILK2 og B01-04, V4 for B05-11, og V5 for K1-3.

§ 3.3. Promenade
Før det kan gis brukstillatelse innenfor felt K1, K2 eller K3, skal det være sikret en offentlig tilgjengelig passasje langs sjø med tilkomst opp mot Dusavikveien gjennom F1. Før det kan gis brukstillatelse til siste byggetrinn, skal permanent offentlig promenade, være ferdigstilt.

§ 3.4 Lekeareal
Før det gis brukstillatelse til mer enn 150 boliger, skal F1 og et areal ved Stemmen, være opparbeidet. Dette i tillegg til leke- og uteoppholdsareal i planområdet.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

Parkering bolig
Det skal anlegges 1,2 parkeringsplass per boenhet og minimum 3 sykkelparkeringsplasser per boenhet i felles parkeringsanlegg under bakkeplan (bolig og gatetun). Parkeringsplassene for gjester (0,2 pr. boenhet) skal være allmenn tilgjengelig og godt merket. Det skal settes av 5 % parkeringsplasser for handikap (HC).

Parkeringskjeller for delfelt B05-B07 skal ha felles innkjørsel med parkeringskjeller for delfelt B08-B11. Det tillates en forbindelsesvei under bakkeplan mellom disse parkeringskjellerne. Konstruksjonen under V4 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten i kommunen.

§ 5.2 Næringsbebyggelse (N1)
Det tillates næring, industri og kontorvirksomhet med maks BRA= 3.000 m^2. Bygninger kan ha maksimal byggehøyde på kote + 33. Heistårn kan overstige resten av taket med maksimalt 1 meter. Parkering iht. kommunal norm, skal løses innenfor P1.

§ 5.3 Kontor (K1-K3)
Det tillates kontorer, laboratorier og liknende virksomhet. Trafo kan etableres som en integrert del av bygningskroppen for delfelt K1, K2 og K3. Trafo skal ha en vegg mot friluft, være godt ventilert og ha god atkomst.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal, samt maksimal gesimshøyde for hovedvolumene. Ellers vises det til høyder på plankart.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
K1	5.300 m^2	13.600 m^2	Kote 26,5
K2	5.500 m^2	13.200 m^2	Kote 26,5
K3	3.500 m^2	8.400 m^2	Kote 27*

*Øverste etasje for K3 kan være maksimalt 60 % av arealet på underliggende etasje.

Nødvendig trapperom for atkomst til takflate, rekkverk og overdekning av sykkelparkering på tak, tillates over maksimal gesimshøyde. Minimum 60 % av den totale takflaten på K1-K3 skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Det kan tilrettelegges for opphold på tak. Oppholdsareal skal være minimum 1,5 meter inntrukket fra vegg liv. Tekniske installasjoner som ventilasjonsanlegg eller kjølere skal ikke plasseres på tak.

Parkering kontor
Parkering skal løses under bebyggelsen. Det skal anlegges 1 parkeringsplass per 100 m^2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplass per 100 m^2 BRA. I tillegg kan det være sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler. Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

§ 4.3 Energi
Det skal legges til grunn energiklasse B for boligbebyggelse og energiklasse B for næringsbebyggelse (delfelt K1-K3 og ILK1, ILK2 og BLK1) i henhold til energimerkeforskriften.

I detaljprosjekteringen skal det legges vekt på bæredyktige løsninger med hensyn på klimautslipp ved valg av energikilde, oppvarming, kjøling og gjenbruk av energi. All ny bebyggelse i planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 5.1 Boligbebyggelse B01-B11
Tabellen viser maksimal gesimshøyde, maksimalt bruksareal, og maks antall boenheter for delfeltene B1-B11.

Parkering og boder under terreng, skal ikke regnes med i grad av utnytting.

Felt	Maks gesimshøyde*	Maks BRA	Maks antall boenheter
B01	+ 40,0	2. 200 m^2	Maks 96 enheter for B01-B04
B02	+ 40,0	2.400 m^2	
B03	+43,5	2.400 m^2	
B04	+43,5	2.200 m^2	
B05	+46,5	2.400 m^2	Maks 56 enheter for felt B05-B07
B06	+43,5	2.000 m^2	
B07	+46,5	2.200 m^2	
B08	+43,5	2.000 m^2	Maks 88 enheter for felt B08-B11
B09	+49,5	2.400 m^2	
B10	+43,5	2.000 m^2	
B11	+46,5	2.200 m^2	
Sum		24.400 m^2	240

*Heistårn kan overstige maksimal gesimshøyde med inntil 1 meter.

Ingen boenheter kan være under 40 m^2 BRA. Minimum 2/3 av boenhetene skal være over 55 m^2 BRA og ha 3 rom eller mer.

Alle leiligheter skal ha tilgang til privat uteplass. Leiligheter uten tilfredsstillende solforhold på privat uteplass (sol på min.50 % av arealet kl.15 21. mars og kl.18 23.juni), skal ha god tilgang til uteoppholdsplass på tilhørende fellesareal (gatetun/annet uteoppholdsareal) der solforholdene er tilfredsstillende.

For B1, B2, B3, B4, B5, B6, B8 og B10 kan nederste etasje ha et bruksareal til boligformål som er maksimalt 50 % av ovenforliggende etasje.

Balkonger kan krage ut over viste byggegrenser (innenfor formålsgrensene). Dette gjelder ikke byggegrenser mot offentlig vei. Balkonger skal ikke understøttes med søyler. All skjerming av private uteplasser på bakkeplan, skal skje innenfor formålsgrensen.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

sykkelparkering på bakkeplan i forbindelse med inngangsparti. Det skal etableres garderobe-/dusjfasiliteter i tilknytning til sykkelparkeringen. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal være avsatt til handikap (HC). Minimum 2 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for el-biler.

Det tillates etablert en forbindelse under bakkeplan mellom parkeringskjeller i K1 og felles parkeringskjeller for KT1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten (kommunen).

§ 5.6 Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg
Arealet skal benyttes til trafo og silo for energisentralen i ILK1.

Vann og avløpsanlegg
Eksisterende vann- og avløpsanlegg.

Nedgravde avfallsanlegg (AV1 og AV2)
AV1 er felles for B1-B4 og AV2 er felles for B5-B11.

§ 5.7 Uteoppholdsareal

Lekeplass
Kvartalslekeplass L1 skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen. Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå, jf. T-5/99 Tilgjengelighet for alle.

Annet uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene U1- U5 er felles for alle boenhetene. Det skal opparbeides gangforbindelser gjennom uteoppholdsarealene for å binde sammen gatetunene og lekeplassene. Avskjermede sitteplasser skal opparbeides der dette er mulig ut fra vind-, sol og støyforhold. Arealene skal beplantes på en måte som bidrar til å skjerme gatetun, sandlekeplasser, kvartalslekeplassen og oppholdsarealer mot nordavind. Det skal benyttes allergivennlige planter.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 6.1 Veganlegg (kjørevei, fortau m.m)

Offentlige veianlegg (V1, V4, V6)

Offentlige veier skal opparbeides iht. kommunalteknisk veinorm og etter tekniske planer godkjent av kommunen/statens vegvesen.

Planene skal vise inndeling av trafikkarealer, høyder, belegg, beplantning, belysning, skilting og andre relevante anlegg og elementer. Anlegg under/over offentlige veier skal ha særskilt tillatelse fra veimyndigheten.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

for ILK1, ILK2 og BLK1. Konstruksjonen under V1 skal godkjennes særskilt av vegmyndigheten i kommunen.

§ 5.4 Barnehage/lager/kontor (B/L/K 1) og barnehage (BHG1)
Arealene skal brukes til barnehage, lager og kontor. Det tillates ikke virksomhet som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.

Tabellen viser minimum og maksimum bruksareal samt maksimal gesimshøyde. Mindre lekehytter og lignende som er nødvendig for barnehagen inngår ikke i BRA.

Felt	Min. BRA	Maks BRA	Maks gesims
BLK1	300 m²	3600 m²	Kote 26

Nødvendig rekkverk tillates over maks gesimshøyde.

Det tillates at bygningskroppen krager inntil 1,0 meter ut over fastsatt byggegrense. Utkraginger og den viste broen skal ha minimum 4 meter fri høyde over veg. Det tillates også konstruksjoner ut over byggegrense mot øst, for tiltak som er nødvendig for å gi barnehagen tilgang til uteareal utenfor planområdet (på gnr. 59/bnr.568).

Parkering barnehage/lager /kontor
Parkering for barnehagen skal anlegges under bebyggelsen i feltet. For barnehagen skal det anlegges 4 parkeringsplasser og 4 sykkelparkeringsplasser pr. avdeling. Halvparten av dette skal være hente-/bringeplasser.

Parkering for lager/kontor skal løses sammen med felt ILK1-2 og K1-3. Parkeringsdekningen skal være 1 parkeringsplass per 100 m² BRA og minimum 1,5 sykkelparkeringsplasser per 100 m² BRA lager/kontor.

§ 5.5 Industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting (ILK1-ILK2)
I ILK2 kan det etableres sjørettet industrivirksomhet, lager og kontor. Det tillates ikke virksomheter som kan gi støynivåer for barnehage eller omkringliggende boligbebyggelse som overskrider grensene i T-1442.Det tillates minimum-maksimum bruksareal 5 200-7 300 m2. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 29,7.

I KT1 kan det etableres kontor og tjenesteyting. Adkomst skal være fra sørsiden gjennom f_KV3. Det tillates minimum-maksimum bruksareal 6.200-9.900 m2-BRA. Maksimal gesimshøyde for hovedvolumet er kote 32,3. Det kan etableres en energisentral i tilknytning til KT1 (under f_KV3). Energisentralen kan ha en pipe med en høyde på inntil 40 meter over bakkeplan (kote 42,5).

For ILK2 og KT1 gjelder at minimum 60 % av takflatene skal ha sedumtak eller tilsvarende beplantning.

Parkering industri/lager/kontor og kontor/tjenesteyting
Det skal være felles parkeringsanlegg på nederste plan for ILK2, KT1 og lager/kontordelen av BLK1. Det skal være maksimalt 1 parkeringsplass pr. 100 m2 BRA og minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr. 100 m2 BRA. I tillegg kan det være

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

AVT 3 skal sikre tilkomst til tilgrensende omsorgsboliger.

§ 6.5 Kai
Kaiarealene er felles for ILK1-2. Langs kaiarealet kan det plasseres utstyr for fortøyning av båter. Ellers skal kaiflatene være åpne. Det skal være leidere til sjø minimum hver 25 m.

K1 kan imidlertid inngjerdes så lenge dette er sikkerhetsmessig nødvendig for den virksomhet som drives (ISPS område).

Det tillates ikke virksomhet langs eller bruk av kaiene, som kan medføre at omkringliggende boliger og /eller barnehage får støynivåer ut over grensene fastsatt i T- 1442.

§ 6.6 Parkeringsplass
Parkeringsplass P1 er parkeringsplass for delfelt N1.

§ 7.0 GRØNNSTRUKTUR – Friområde (F1)

F1 skal tilrettelegges med universell utformet gangtilkomst til sjø, uteopphold og skjermende beplantning. Arealet skal opparbeides etter planer godkjent av kommunen.

§ 8.0 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG - Ferdsel

Området kan brukes til oppankring av båter i den grad dette ikke medfører ulemper og/eller støy ut over grensene i T-1442 for barnehagen eller boligene.

§ 9.0 HENSYNSSONER - Frisikt

I områder regulert til frisikt skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegers nivå.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 2020/2264099/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

Utformingen av V1 skal ha særlig fokus på å sikre gode krysningspunkter for gående til barnehagen og promenaden, samtidig som tilgrensende omsorgsboliger sikres en god tilkomst.

Felles veier (V2,V3, V5)

V2 er felles for B01-B04 og skal opparbeides etter kommunalteknisk standard for å sikre nødvendig tilkomst for søppelbil.
V3 er felles for felt ILK1-2 og BLK1.
V5 er felles nedkjøring til parkeringsanlegg for B05-B11.

§ 6.2 Gatetun
Arealene skal opparbeides på de myke trafikanters premisser. Arealene skal sikre nødvendig atkomst for brannbil og varetransport. Det tillates ikke bilparkering eller inngjerding. Sykkelparkering tillates i tilknytning til inngangspartiene.

Felles gatetun - bolig
GT1-2 er felles for B01-B04. GT3 er felles for B05-07. GT4 er felles for B08-B11.

Innenfor GT1-4 skal det opparbeides sandlekeplasser som markert på kart, med minimumsstørrelse og maksimal avstand til bolig i hht. kommunal norm. Dvs. minimum 150 m² effektivt lekeareal pr. 24 boliger og maks avstand fra bolig på 50 m. Sandlekeplassene skal samlet gi et variert og spennende tilbud.

Ellers skal gatetunene opparbeides med sitteplasser, andre aktivitetsområder og beplantning.
Det tillates etablert trapp/heis fra parkeringskjeller til GT3 og GT4.

Felles gatetun -næring
GT 5-8 er felles for K1-K3.

GT5 skal opparbeides med universell gangtilkomst til K3 og tilrettelegges for opphold. Minimum 30 % av arealet skal beplantes. Under gatetunet tillates det parkeringsanlegg i tilknytning til K3. Dekket skal dimensjoneres for å tåle nødvendig beplantning.

Gatetun GT6 og GT7 skal opparbeides i sammenheng med promenaden slik at kainivået fremstår som mest mulig sammenhengende og åpent

§ 6.3 Gangvei- Promenade
Promenaden skal opparbeides med belegg som skiller det fra næringsarealenes gatetun. Dersom tiltak som er nødvendige for å sikre myke trafikanter kan anlegges utenfor promenaden (på tilgrensende gatetun), kan kantstein utgå.

Gangvei 1 og 2 er felles for B1-11 og K1-3. Selve gangbroene er felles for K1-3.

§ 6.4 Annen veggrunn- teknisk anlegg (AVT)
AVT 1-2. Vegskjæringen/fjellskråningen skal bearbeides på en måte som gir en estetisk god fasadevirkning mot sjø. Belysning skal inngå i bearbeidingen.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/361342/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

Rekvirent iht. følgebrev/-rekvisisjon ikke angitt
959 427 700
org.nr./ident.nr.

2207180048 1

Doknr: 361342 Tinglyst: 26.03.2019
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Byfjordparken AS, org. nr. 992 740 825, som er eier av og hjemmelshaver til gnr. 59 bnr. 2040 i Stavanger kommune (heretter benevnt «Eiendommen»), gir med dette følgende rettigheter knyttet til Eiendommen:

1 PARKERING

Følgende eierseksjoner i gnr. 59 bnr. 2019 skal ha evigvarende rett til én parkeringsplass i Eiendommen:

snr. 1-4, 6-23.

Den nærmere fordelingen av parkeringsplasser følger av en parkeringsplan som forvaltes av styret i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles (gnr.59 bnr. 2040). Nærmere regler for bruken av parkeringsplassene følger av et eget reglement for Eiendommen.

De rettighetene som fremkommer overfor kan transporteres mellom de ulike seksjonene i gnr. 59 bnr. 2018, gnr. 59 bnr. 2019 og gnr. 59 bnr. 2039. Rette vedkommende til å samtykke til tinglysning av transporten er da hjemmelshaver til den seksjon som transporterer rettigheten bort fra seg.

2 BODER

Følgende eierseksjoner i gnr. 59 bnr. 2019 skal ha evigvarende rett til én bod hver i Eiendommen:

snr. 1-11, 14-18, 21-23.

Følgende eierseksjon i gnr. 59 bnr. 2019 skal ha evigvarende rett til syv boder i Eiendommen:

snr. 12

Den nærmere fordelingen av bodene følger av en bodplan som forvaltes av styret i Sameiet Byfjordparken B01-B04 Felles (gnr. 59 bnr. 2040). Bodene kan omfordeles i den utstrekning det følger av Eiendommens reglement.

3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMEN

Samtlige rettighetshavere er – gjennom medlemskap i Sameiet Byfjordparken 2-A (gnr. 59 bnr. 2019) – forpliktet til å bidra til Eiendommens drift og vedlikehold, herunder til dekning av utgifter i den forbindelse. Nærmere bestemmelser om dette følger av nevnte sameies sameievedtekter.

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 2040 i Stavanger kommune.

For Byfjordparken AS, org.nr. 992 740 825

Stavanger, den 13 / 3 2019

Gunnar Magne Christensen

Rett kopi bekreftes
EiendomsMegler 1

Vi samtykker herved i tinglysing av nærværende dokument.
EiendomsMegler 1

Vår ref.: 318044-002\3158533\v1

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/1199059/200
Attesteringstidspunkt 2026-07-20 14:47

KLUGE Advokat
Postboks 277
4066 Stavanger
Org.nr. 913 296 117

Rett kopi 25/10-17
M. Ianniello
Marianne D. Ianniello
Kluge Advokatfirma AS

ERKLÆRING

1.
Byfjordparken Energi AS, org.nr. 913 909 518, har på samtlige seksjoner i gnr. 59 bnr. 2018, samt gnr. 59 bnr. 2019, bnr. 2020 og bnr. 2021 i Stavanger kommune, evigvarende og vederlagsfri rett til følgende:

Å legge, ha liggende, samt foreta drift og vedlikehold av ledningsnett for fjernvarme og fjernkjøling. Alle rør, ledninger og annen teknisk infrastruktur som Byfjordparken Energi AS anlegger på ovennevnte eiendommer, tilhører Byfjordparken Energi AS.

Graving skal skje i samarbeid med grunneier, og grunnen skal tilbakeføres til opprinnelig standard etter avtale med grunneier. Byfjordparken Energi AS skal, etter at ledningsnettet er lagt, utarbeide kart som viser traséen for ledningsnettet som er lagt på ovennevnte eiendommer.

Etter at ledningsnettet er lagt, plikter grunneier å avstå fra aktivitet på ovennevnte eiendommer som medfører risiko for skade på ledningsnettet eller som vil kunne vanskeliggjøre ettersyn og vedlikehold av dette. Graving, sprengning og lignende tiltak på ovennevnte eiendommer må ikke skje uten forutgående avklaring med Byfjordparken Energi AS.

Disse rettighetene kan tinglyses på samtlige seksjoner i gnr. 59 bnr. 2018, samt gnr. 59 bnr. 2019, bnr. 2020 og bnr. 2021 i Stavanger kommune. De kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Byfjordparken Energi AS.

2.
Byfjordparken Energi AS, org.nr. 913 909 518, har evigvarende og vederlagsfri rett til å benytte et teknisk rom i gnr. 59 bnr. 2020 for oppbevaring av energisentral. Energisentralen eies av Byfjordparken Energi AS, som er ansvarlig for all drift og vedlikehold av denne.

Denne retten omfatter også rett til nødvendig adkomst frem til energisentralen, inkludert for kjøretøy.

Denne retten kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 2020 i Stavanger kommune. Den kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Byfjordparken Energi AS.

3.
Byfjordparken Energi AS, org.nr. 913 909 518, har evigvarende og vederlagsfri rett til å ha et gasskap stående på gnr. 59 bnr. 2021. Gasskapet eies av Byfjordparken Energi AS, som er ansvarlig for all drift og vedlikehold av denne.

Denne retten omfatter også rett til nødvendig adkomst frem til energisentralen, inkludert for kjøretøy.

Denne retten kan tinglyses på gnr. 59 bnr. 2021 i Stavanger kommune. Den kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Byfjordparken Energi AS.

For Byfjordparken AS, org.nr. 992 740 825

Stavanger, den 24 / 10 2017

Gunnar Magne Christensen

Doknr: 1199059 Tinglyst: 30.10.2017
STATENS KARTVERK

Vår ref.: 318044-002\1905985\v1\chbj

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Byfjordparken 4, 4007 STAVANGER. Gnr. 59, bnr. 2019, snr. 7 i Sameiet Byfjordparken 2-A, oppdragsnr.: 1220260096
Megler: Adrian Marthinsen, mobil: 46474145, e-post: marthinsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Adrian Marthinsen
Partner / Fagansvarlig /
Eiendomsmegler MNEF
464 74 145
marthinsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sola
Postboks 18, 4097 Sola, 51 65 66 44, sola@proaktiv.no