SVERDRUPS GATE 3

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Sameiet
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport leilighet

Sverdrups gate 3
4007 Stavanger

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ørjan Samland
Dato: 09/03/2025

Tømmervikstraen 12
Hundvåg 4085
40236027
post@samtaksering.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:59, Bnr: 907
Hjemmelshaver:	Geir Westre/Hege Jørgensen Hjelmeland
Seksjonsnummer:	55
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2006
Tomt:	Felles eiet 3979 m²
Kommune:	Stavanger

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Geir Westre/Hege Jørgensen Hjelmeland
Befaringsdato:	07.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten er skrående med parkeringsplasser, gangveier og felles uteområder.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg oppført/ferdigstilt i 2006. Leiligheten ligger i 7 og 8. etasje.

Bygning er oppført med grunnmur av betong, felles trappegang og heis.
Kjeller har lukket garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder.

Isolerte betong elementer i yttervegger, utvendig kledd med stålplater og noe bindingsverk konstruksjoner med bordkledning.
Etasjeskiller av betong.
Vinduer/dører er i malt trevirke/aluminium med isolerglass.

Flat takkonstruksjon, tekket med asfalt-belegg. Takkonstruksjon og utvendig tekking er ikke kontrollert.

Leiligheten har takterrasse og 2 balkonger.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten er i normalt god stand med alder tatt i betraktning. Noen sår og hakk kan forekomme/forventes.
Se ellers punkter som er omtalte i tilstandsrapport.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.

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

Leiligheten har like overflater: Det er parkett på gulvet, malt strie på vegger. Taket har malte gipsplater.
Innvendige dører er hvitmalte og slette med ramme.

Innvendig trapp er i malt furu.

Takhøyden stue/kjøkken 8. etasje 244 cm. Takhøyde i 7. etasje er fra 222-247 cm.

Bad har fliser på vegger/gulv og malte plater i tak, varmekabler på gulv.
Baderomsinnredning med heldekkende servant og blandebatteri, vegghengt toalett, dusjnisje med skyvedør.
Ventilert med avtrekk i taket tilkoblet felles anlegg.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Kjøkken har slette fronter med laminat benkeplate med vask, blandebatteri, integrert oppvaskemaskin, kjøleskap, stekeovn og platetopp.
Ventilert med ventilator over platetopp.
Røropplegg er i rør-i-rør og avløp i plast.

Vaskerom har fliser på gulv, malt strie på vegger og malte plater i tak.
Opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og blandebatteri.
Ventilert med avtrekk i taket tilkoblet felles anlegg.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Fritt salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Ikke opplyst.

FELLESKOSTNADER:

Se meglers opplysninger.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
7. Etasje.	43			6	42	1
8. Etasje.	51			34	48	3
SUM BYGNING				40	90	4
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

7. Etasje.
Entre/trappegang, kott, wc-rom, vaskerom, bad, og 2 soverom.

8.Etasje.
Stue, kjøkken og bod.

BRA-e:

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

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

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

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

7. Etasje.
BRA-i inngår med 43 kvm. 42 kvm. P-rom og 1 kvm. S-rom. kott under trapp.
TBA inngår med 6 kvm. balkong med utgang fra soverom.

8. Etasje.
BRA-i inngår med 51 kvm. 49 kvm. P-rom og 3 kvm. S-rom.bod ved kjøkken.
TBA inngår med 40 kvm. balkong med utgang fra stue/kjøkken på 10 kvm. og en takterrasse med trapp på ca. 24 kvm.

Eier disponerer en bod i kjeller, ikke besiktiget på befaringsdagen.

Medfølgende to parkeringsplasser for bil i lukket garasjeanlegg.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Takoverbygg på takterrasse har lekkasjer -påbegynnende råteskader i trevirke- bygningsdelen trenger tilsyn.

De største høydeavvikene på gulvflater som er registrert, er på:

7. etasje ca. 18 mm. målt i entre/soverom.
8. etasje ca. 20 mm. målt i stue/kjøkken.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var regnbyger med ca. 10 grader på befaringsdagen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Undertegnende.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Ørjan Samland

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

09/03/2025



Ørjan Samland

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad 7. Etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger/gulv har fliser. Taket har malte plater.
Det er baderomsmøbel med heldekkende servant, vegghengt toalett, dusjnisje med skyvedør.
Rør-i-rør trykkvannsledninger med fordelerskap. Avløp i plast.
Ventilert med ventil i tak, ventilasjonsanlegg er tilkoblet felles anlegg som styres fra ventilator.
Varmekabler i gulv.
Forventet levetid på våtrom er mellom 15-25 år.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
-Dør er plassert i våt-sone. Ved normal bruk beskytter dusjvegg mot vann-søl. Det er påvist skader i dørlist.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtromet.

Tiltak.
-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.
-Skadet listverk trenger vedlikehold.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulvet har to sluker, en stålsluk og en hjelpesluken i plast. Innstøpte varmekabler med fliser.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet, dusj har 3-5 mm. lokalt i dusj.
Gulv utenfor dusj har ca. 10 mm. fall mot hjelpesluk.
Bad skal ha fall på gulv mot sluk 80 cm ut fra sluket. Krav til 1:50 fall over denne lengden betyr 16mm fall, 80 cm ut fra senter sluk, alle retninger. Resterende del av gulv i våtrommet kan ha flatt gulv.
-Fuger er utvasket, spesielt i dusj og et par fliser med sår/hakk.

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

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er antatt/erfaringsmessig lagt som overliggende membran.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på membran er 15-25 år.

Det er boret hull i tilstøtende rom -i dette tilfellet entre- uten funn av fukt i konstruksjonen.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Merknader: -
-Det er registrert bruk av slukmanskjett i hjelpe-sluk, sluk i dusj har påvist membran men mangler klemring.

-Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1.2 Vaskerom 7. Etasje

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ventiler som kan åpnes.

Vegger har malt strie. Taket har sparklet og malte gipsplater.
Blandebatteri på vegg tilkoblet vaskemaskin.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Rør-i-rør trykkvannsledninger med fordelerskap. Avløp i plast.
Ventilert med ventil i tak.

Normal slitasje.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

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

Gulv har fliser med sokelfliser, en sluk i stål.

Merknader: -
Grunnlag for TG.
-Gulvets fall møter ikke forskriftsmessige krav til fall ved oppføringspunktet. Gulv har motfall på ca. 8 mm. fra sluk. Vaskerom skal ha fall på gulv mot sluk 80 cm ut fra sluket. Krav til 1:50 fall over denne lengden betyr 16mm fall, 80 cm ut fra senter sluk, alle retninger. Resterende del av gulv i våtrommet kan ha flatt gulv, motfall aksepteres ikke.

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

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membran er antatt/erfaringsmessig lagt som overliggende membran.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler.

Normal levetid på membran er 15-25 år.

Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Ved fuktsøk i våtrom er det ikke påvist fukt i konstruksjonen.

Merknader: -
-Det er registrert membran i sluk men mangler klemring.

-Tiltak og grunnlag for TG.
-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken 8. Etasje

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Kjøkkeninnredning har slette fronter med integrerte hvitevarer. Benkeplate med nedfelt vask og blandebatteri.
Kjøleskap tilkoblet vann, steikeovn, oppvaskemaskin og platetopp.
Røropplegg i rør-i-rør avløp i plast.
Gulv har parkett, vegger har malt strie og taket er malt.

Ventilator over platetopp med godt avtrekk.
Kjøkkenet fremstår i god stand.

Merknader: -
-Det er anbefalt å installere automatisk lekkasjesikring under kjøleskap og vask for å forebygge vannskader som kan oppstå ved eventuelle lekkasjer.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasje-grad.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører har omramming i malt aluminium og isolerglass.
Ytterdør er i malt trevirke med B-30 som brannmotstand.
Normal levetid på vinduer med omramming av aluminium er opp mot 60 år.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

En balkong med utgang fra soverom på ca. 6 kvm.
Rekkverk i glass med høyde på 100 cm.
Gulv har synlig betong.

En balkong med utgang fra stue/kjøkken på ca. 10 kvm.
Rekkverk i glass med høyde på 100 cm.
Gulv har system-fliser.

En takterrasse med utvendig trapp fra 8. etasje, ca. 24 kvm.
Rekkverk i glass med høyde på 110 cm.
Gulv har betong-heller, tekking består av asfalt-belegg.

Merknader: -
-Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Målt til 100 cm. Skal være minimum 1,2 meter. Det er ikke krav om ombygging til dagens krav.
-Det mangler håndrekke mot vegg i utvendig trapp, anbefalt montert.

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Hovedstoppekrane er montert i fordelerskap for trykkvannsrør.

Røropplegg har rør-i-rør med fordelerskap, avløp i plast. Fordelerskap for trykkvann er montert på vegg i wc-rom.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Forventet levetid plast og rør-i-rør 25 - 75 år.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.
Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr. Dette gjelder rom/utstyr som har vanninstallasjon og ikke utført som våtrom.

Merknader: -
Forhold som får TG 2.
-Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne på wc-rom og bad.
-Det mangler tetting på enden av rør-i-rør på kjøkkenet. Ved en eventuell vannlekkasje i røropplegget kan det oppstå lekkasjer i kjøkken.
-Fordelerskap for rør-i-rør-systemet har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje fra systemet, dreneringshull i fordeleskap er i tillegg tettet med sillicon.

Tiltak.
-Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
-Lekkasjesikring fra fordelerskap må etableres, eller sikres på annen måte.
-Avrenningsmulighet til sluk eller tilsvarende sikring bør monteres.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Varmtvannsberedere fra byggeår er installert i bod 8. etasje ca. 200 liter.

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

Bereder er montert i bod med sluk, sluk er ikke kontrollert da bereder står oppå slukrist.

Merknader: -
-En utskifting av gammel bereder som følge av snart oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

TG 1 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen består av avtrekk i tak på flere rom.
Kjøkken har ventilator over platetopp. Willavent som er tilkoblet for hele blokken, hastighet styres fra ventilator.

Ventiler i vegger med naturlig avtrekk.
Ventilasjon er funksjons testet med papir og funnet i orden. Tilluftspalte over dører.

Leiligheten vurderes som godt ventilert på befaringsdagen.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Sikringsskap er montert på vegg i kott under trapp.
10 automatiske sikringer med kursfortegnelse, overbelastningsvern og jordfeilbryter.
Ferdigattest er fremlagt, ligger i sikringsskap.

På generelt grunnlag anbefales kontroll utført av fagperson som kan gi en skikkelig, faglig vurdering av anlegget. Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Parkeringsplass for 2 biler i lukket felles garasjeanlegg.

Leiligheten blir oppvarmet av panelovner og varmekabler.

Leiligheten er utstyrt med sprinkelanlegg. Det er registrert brannvarslere og slukkeutstyr men pulverapparat er utgått på dato, må skiftes.

Det er ikke utarbeidet/fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak:
For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.
Dette er en sameiekostnad.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad 7. Etasje Overflate vegger og himling

-Det bør etableres drenshull til toalettet, slik at eventuelt lekkasjevann blir synlig og renner ut på gulvet.
-Skadet listverk trenger vedlikehold.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtromet.

1.1.2 Bad 7. Etasje Overflate gulv

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

1.1.3 Bad 7. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1.2.2 Vaskerom 7. Etasje Overflate gulv

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

1.2.3 Vaskerom 7. Etasje Membran, tettesjiktet og sluk

-Alder på membran har passert mer en halvpart av sin levetid.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.2 Varmtvannsbereder

-En utskifting av gammel bereder som følge av snart oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250055

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Geir Westre Hjelmeland	Hege Jørgensen Hjelmeland

Gateadresse
Sverdrups gate 3

Poststed	Postnr
Stavanger	4007

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 6596785

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250055

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg registerer at det er litt fuktighet i bod i kjelleren.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dette har tidliegere blitt testen av boretslaget gjennom alle leiligheter og jeg har ikke fått tilbakemelding om at skjeggkre nå er tilstede.

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec elbillader er installert på den ene av to parkeringsplasser

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250055

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Ref. beskrivelse over. Det har vært testet for Skjeggkre gjennom hele boretslaget. Jeg har ikke mottat melding om at skjeggkre er påvist.

Document reference: 301250055

Tilleggskommentar

Strømmen på pergola (vindskjerm nord vegg på takterrasse) er ute av drift. Elektrisk bevegelig tak til takterrasse fungerer, hvor fjernkontroll henger på veggen på kjøkkenet ved vindu.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250055

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Westre Hjelmeland	0678b46207cd09e5e6b54e324d7cf9cdf539a82a	04.03.2025 15:55:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Jørgensen Hjelemland	4d8931d5776515f87dbfebe7bd5868e0ac1dd368	04.03.2025 16:00:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

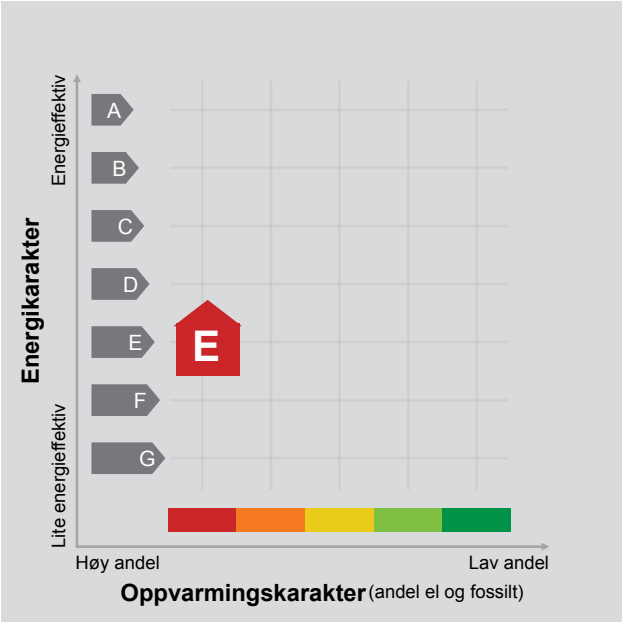
Document reference: 301250055

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups gate 3
Postnummer	4007
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	59
Bruksnummer	907
Seksjonsnummer	55
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4870891
Bruksenhetsnummer	H0701
Merkenummer	Energiattest-2025-89091
Dato	07.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

SAMEIET

Vedtekter for Sameiet Bjergsted Park
Sverdrups gate 1, 3, 7 og 9
Org.nr 991160469
(Vedtatt på årsmøte den 09.05.2023)

§ 1 Formål

Sameiet Bjergsted Park, Sverdrups gate 1, 3, 7, og 9, gnr. 59 bnr. 907, i Stavanger kommune har som formål å ivareta sameiets fellesinteresser og administrere driften av eiendommen. Sameiet har delt bolig- og næringsformål.

§ 2 Organisering av Sameiet

Sameiet består av de respektive eierseksjoner på eiendommen Sverdrups gate 1, 3, 7 og 9. Seksjonene er plassert som følger:

Bygg A	Sverdrups gate 1 og 3	32 til og med 56
Bygg B	Sverdrups gate 7	19 til og med 31
Bygg C	Sverdrups gate 9	1 til og med 18

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver seksjon basert på hoveddelens areal. Areal av balkonger og terrasser er ikke tatt med i dette arealet. Tilleggsdel gjelder bod og parkeringsplass i kjeller.

Den enkelte sameier har også rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonene er nærmere definert i seksjoneringsbegjæringen. Hvor næringsseksjonen består av et klart avgrensede og sammenhengende område, samt tilleggsdeler i form av utendørs kundeparkeringsplass og utendørs innkjøring til varemottak. Areal som ikke har direkte tilknytning til næringsseksjonen og virksomheten her, har bolig formål.

§ 3 Juridiske disposisjoner

Sameierne plikter å overholde bestemmelser fastsatt i disse vedtekter, generelle ordensregler vedtatt av sameiermøtet og bestemmelser i lov om eierseksjoner. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Med de begrensninger som følge av disse vedtektene har seksjonseier full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Drift av næringsseksjonen skal ikke påføre de øvrige sameierne ulempe utover hva som er en normalt følge av bruk a lokalene til forretning, lager eller/og kontor. Virksomhet i næringsseksjonene kan ha

åpningstid i samsvar med hva som er vanlig for tilsvarende virksomhet. Dersom konkurrerende virksomheter innfører døgnåpent, vil også eier av næringsseksjonene ha rett til dette.

Innehaver av næringsseksjonene har adgang til profilering på eiendommens fasade og fellesområde for øvrig, i tråd med en helhetlig plan for eiendommen. Planen skal være i tråd med det som er vanlig for tilsvarende virksomhet. Styret skal påse at eventuell bruk av lysreklame utformes slik at dette er minst mulig til sjenanse for andre seksjonseiere i eiendommen.

§ 4 Registrering av sameiere/leietakere

Eierskifte skal meldes styret og forretningsfører for registrering. Utleie av seksjoner skal også meldes til styret, med opplysninger om hvem som er ny leietaker.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 5 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter i forhold til den ideelle andel sameieren har.

§ 6 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Næringsseksjonen har ansvar for vedlikehold av fellesareal/bygningsmasse i umiddelbare tilknytning til denne. Ansvar for vedlikehold for øvrig tilligger boligseksjonene. Fellesareal/bygningsmasse som benyttes av, eller har umiddelbar tilknytning til både nærings- og boligseksjoner, vedlikeholdes i felleskap.

Sameierne plikter å gi styret, eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for å foreta ettersyn eller vedlikehold som påhviler sameiet som helhet.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 7 Bygningsmessige arbeider

Utvendige bygningsmessig forandringer eller installasjoner skal meldes styret før tiltak settes i verk. Utskifting av vinduer, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, antenner, markiser, endring av utvendige farger og andre arbeider/installasjoner som påvirker eiendommens utseende, kan bare skje etter forutgående søknad med godkjenning av styret. Har en sameier utført slik arbeid uten godkjenning, kan styret rette forandringer på sameiers regning. Ved behandling av søknaden skal styret i størst mulig grad ivareta eiendommens helhetlige utseende etter en samlet plan for eiendommen.

Ved større oppussingsarbeider skal styret informeres om arbeidets art og omfang. Dette er i hovedsak arbeid hvor eventuelle skader skal berøre andre sameiere og vil blant annet gjelde arbeid hvor byggeforskriftene kreve bruk av rørlegger eller elektriker, samt arbeide som bryter med seksjonens ytre grenser. Inngrep i bærende konstruksjoner skal alltid avklares med styret først. Ved støyende aktiviteter skal husordensreglene for øvrig følges.

Tilbygg/påbygg, som skal meldes til bygningsmyndighetene, skal godkjennes av styret før byggemelding sendes. Påvirker tiltaket øvrige sameiere i ikke uvesentlig grad, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte for avgjørelse.

§ 8 Erstatningsansvar

Sameiet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkte utlegg dekket av seksjonseieren ved skade som skyldes fortsett eller uaktsomhet fra seksjonseier, seksjonseiers husstand eller den disse har overlatt seksjonen til.

§ 9 Styret

Sameiet skal ha et styret på fra tre til fem medlemmer og to varamedlemmer, som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Eventuell godtgjørelse til styret utbetales etterskuddsvis for styreperioden etter vedtak på sameiermøte.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Dersom protokollen gjøres kjent for sameierne, skal styret påse at opplysninger om en sameiers personlige eller forretningsmessig forhold anonymiseres eller som nødvendig fjernes fullstendig.

§ 10 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av Sameiermøtet. Alle sameiere har rett til å delta i Sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til Sameiermøtet.

Ordinært Sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøte innkaller med minst åtte, høyst tjue dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i Sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Eventuell godtgjørelse av styret
- Andre saker nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer, revisor og eventuelt valgkomite/andre utvalg

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært Sameiermøte sendes til alle sameiere. Dokumentene skal, sammen med sameiets vedtekter, være tilgjengelig i sameiermøtet.

§ 11 Ekstraordinært Sameiermøte

Ekstra ordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært Sameiermøte kan om nødvendig innkalles med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

§ 12 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver boligseksjon gir en stemme. Næringsseksjonen har 17 stemmer.

Eier av næringsseksjon har ikke stemmerett i saker som utelukkende gjelder forholdet mellom boligseksjonene. Næringsseksjonen har heller ikke stemmerett i forhold som gjelder bruk av fellesareal med boligformål. Det gjelder så langt saken ikke i vesentlig grad berører driften av næringsseksjonen.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a. endring av vedtektene med unntak for bestemmelse om husordensregler,
b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvalting og vedlikehold,
c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d. salg, kjøp, bortleie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører elles skal tilhøre sameierne i felleskap,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
g. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 12 annet ledd annet punktum,
h. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvalting og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 5.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre enn urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§ 13 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse. Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse eller tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

Brudd på vedtekter eller husordensregler vil kunne utføre vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold av sameierens forpliktelser er vedkommende sameier forpliktet til å overdra sin part i eierdommen til en ny sameier, som på forhånd må godkjennes av styret. Styret kan bare nekte godkjenning på saklig grunnlag. Mislighold kan påtales skriftlig og det skal varsles om at fortsatt eller grentatt mislighold vil bli oppfattet som vesentlig mislighold av sameierpliktene.

Ved utleie er det viktig å være klar over at seksjonseier kan risikere å selv bli holdt ansvarlig hivs de ikke tydeliggjør det samme ansvaret for sine leietakere. Det er derfor viktig for utleiere å ivareta de samme kravene for varsling ovenfor leietaker slik at det ved mislighold fra leietakere er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.

§ 14 Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Norges Huseierforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§ 15 Forholdet til lovgivning

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, skal bestemmelsene i eierseksjonsloven gjelde.

§ 16 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av Sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Protokoll til årsmøte 2024 for S/E Bjergsted Park

Organisasjonsnummer: 991160469
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Ottesen og Else Gilje er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 100 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Eric Paulsen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eric Paulsen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Rikke Avaldsnes (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rikke Avaldsnes

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Cindy Ka Wai To (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Cindy Ka Wai To

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Ottesen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Ottesen

Protokollen er signert av:

Møteleder: Joakim Nordbø /s/

Protokollvitne: Espen Ottesen /s/

Protokollvitne: Else Gilje /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1539
S/E Bjergsted Park

Velkommen til årsmøte i S/E Bjergsted Park

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1539

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i S/E Bjergsted Park

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Espen Ottesen og Else Gilje er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eric Paulsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rikke Avaldsnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Cindy Ka Wai To

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Ottesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rikke Avaldsnes	Sverdrups Gate 3
Styremedlem	Petter Alvær	Sverdrups Gate 9
Styremedlem	Eric Paulsen	Sverdrups Gate 9
Varamedlem	Espen Ottesen	Ringaberget 18

Valgkomiteen

Victor Gabrielsen	Sverdrups Gate 3
Lene Woll	Sverdrups Gate 3

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om S/E Bjergsted Park
Sameiet består av 56 seksjoner.
S/E Bjergsted Park er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 991160469, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:
59 907

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

S/E Bjergsted Park har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC Oslo.

Styrets arbeid

For Sameiet Bjergsted Park har året 2023 vært et relativt normalt år, preget av godt samarbeid, nødvendig vedlikehold, reparasjoner og fremtidsrettede tiltak.

Styret har arbeidet kontinuerlig for å sikre effektiv og smidig drift av sameiet. Vi har hatt jevnlige møter, hvor fokuset har vært på reparasjonsarbeid i forbindelse med diverse lekkasjer, rehabilitering og vedlikehold av bygget, i tillegg til preventive og proaktive tiltak som vil forbedre og forlenge levetiden til bygget.

Sameiets økonomi er naturligvis preget av alle reparasjonene, vedlikeholdet, høye strøm og materiell priser. Styret har dermed jobbet hardt for å redusere sameiets kostnader ved å legge vekt på nøkternhet og fornuftig pengebruk. Vedlikeholds- og reparasjonsbehov møtes på en forsvarlig måte, og vi har sørget for å ha tilstrekkelige midler tilgjengelig for uforutsette utgifter og muligheter for fremtidige investeringer.

Det har vært gjennomført flere vedlikeholds- og oppgraderingsprosjekter i sameiet i løpet av året. Dette inkluderer reparasjonsarbeid på trappetårnet i Sverdrups gate 3, øvre etasje i Sverdrups gate 7, og utskifting av ytterdører i Sverdrups gate 3 og 7. I tillegg til disse har sameiet gjennomført annet planlagt vedlikehold i tråd med vedlikeholdsplanen. Fremover vil vi fortsette arbeidet med å vedlikeholde og oppgradere bygget for å sikre et godt bomiljø for alle beboere.

Styret ønsker å takke alle sameierne for deres bidrag og engasjement i løpet av året. Styret ser frem til et fortsatt godt samarbeid og en felles innsats for å sikre en bærekraftig og økonomisk stabil fremtid for sameiet.

Mars 2024,

Styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -213 128.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 1 500 000 og en økning av felleskostnader på 7%.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 150 000 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av ytterdører i rehabiliteringsprosjekt.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Bjergsted Park.

Lån
S/E Bjergsted Park har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Budsjettert med en økning på 6%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REGULERING OG BESTEMMELSER

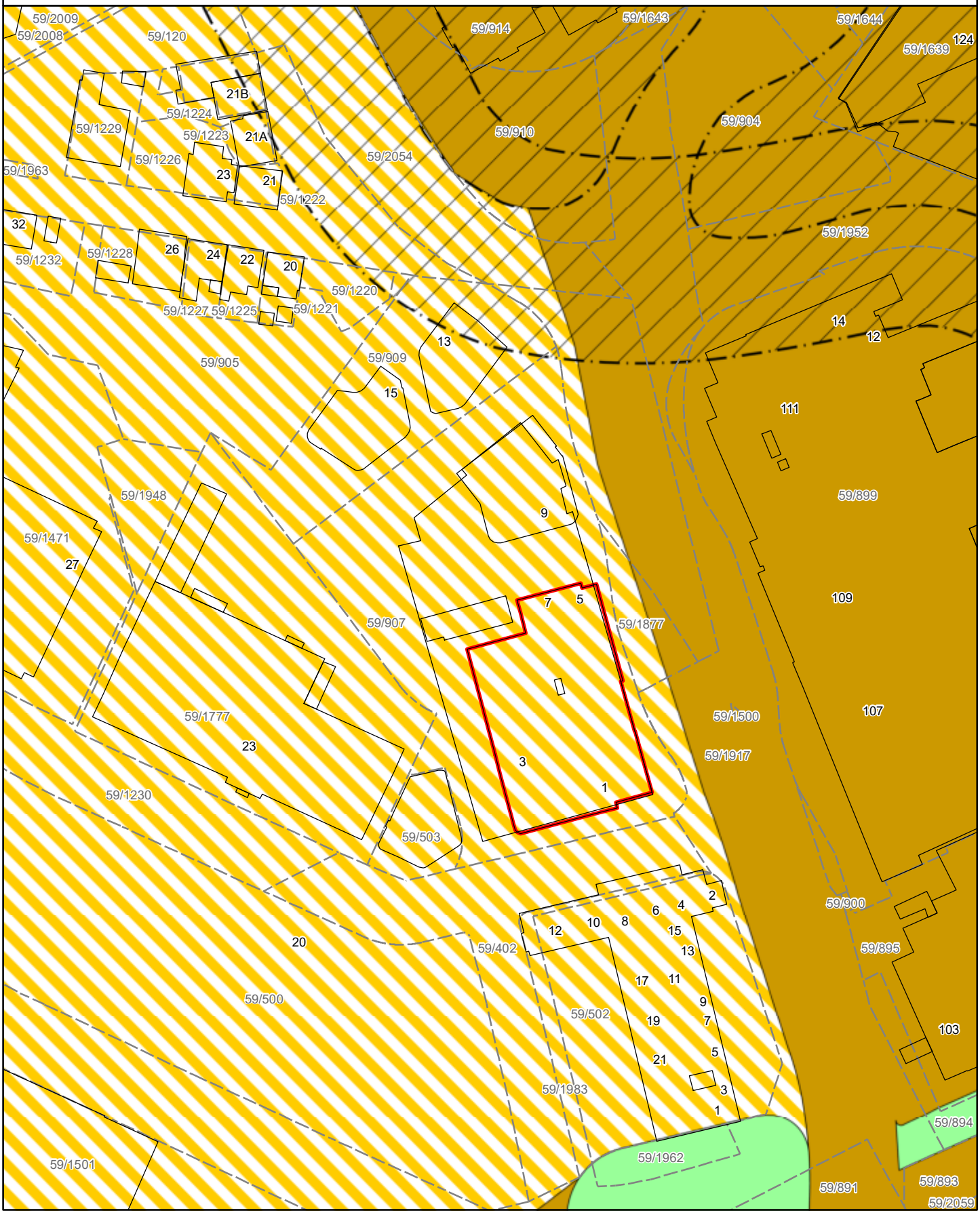
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/907/0/55
Dato: 2025-03-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N

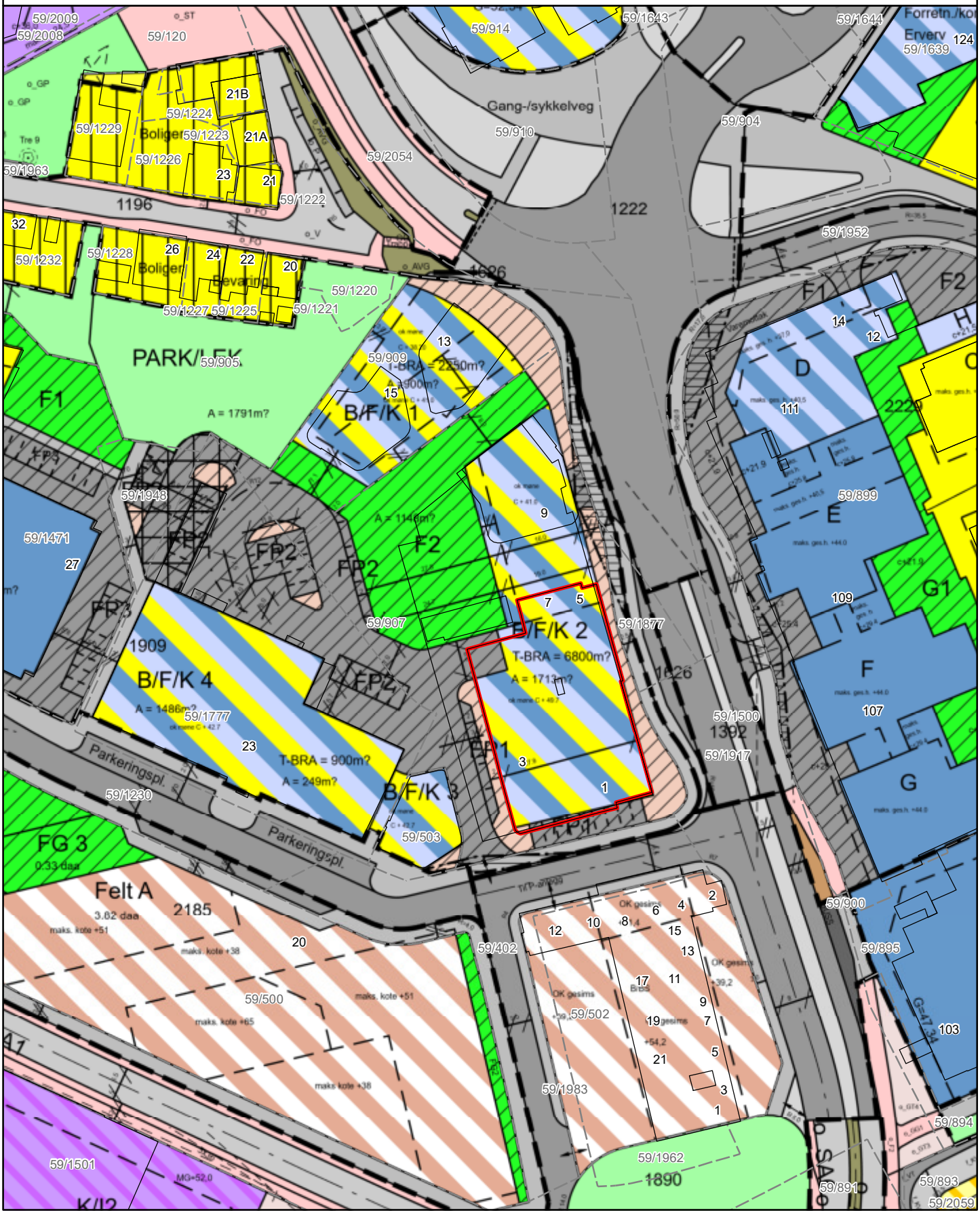


Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/907/0/55
Dato: 2025-03-03
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1909
Ikrafttredelsesdato: 12.6.2003

Stavanger kommune



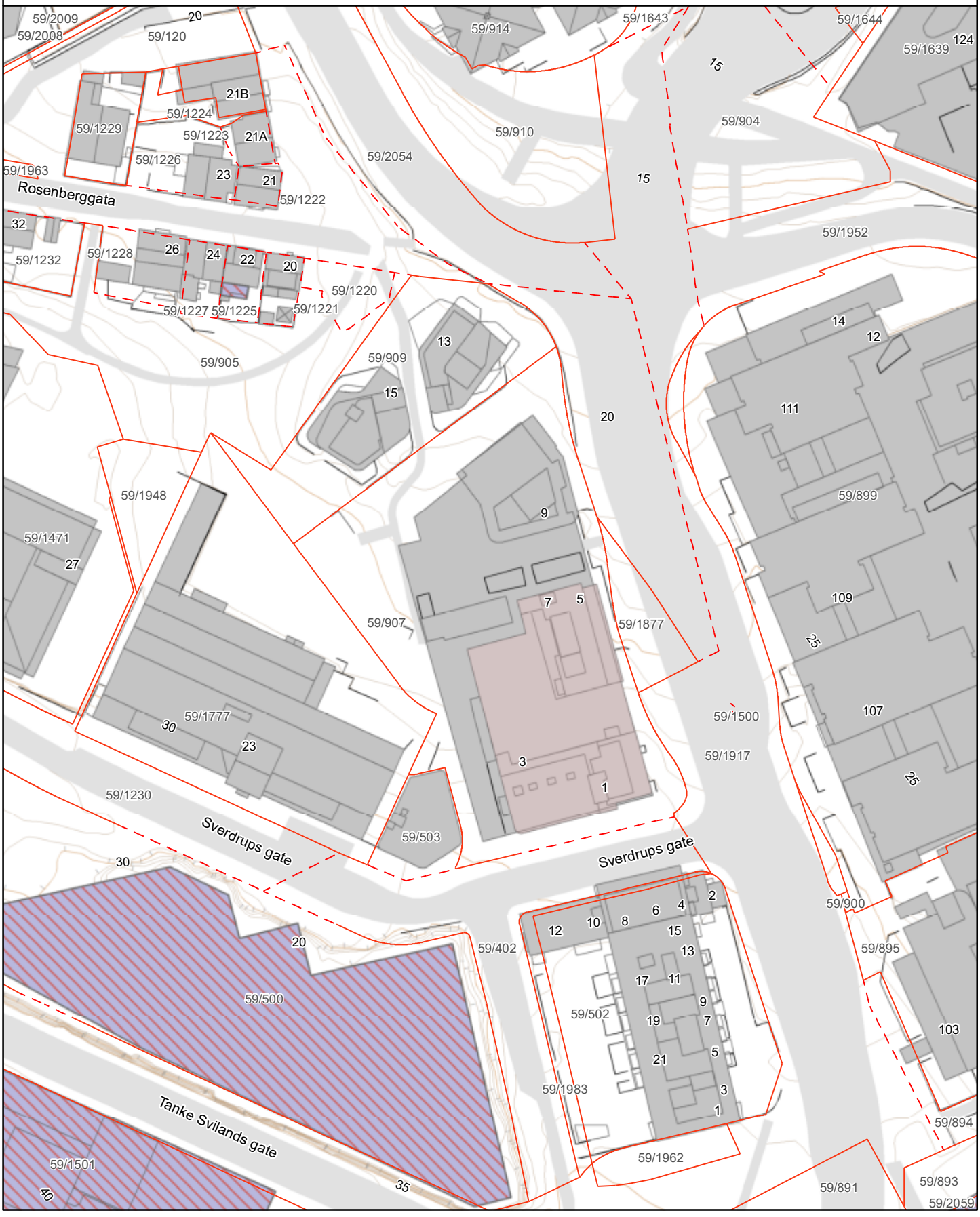
KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/907/0/55
Dato: 2025-03-03
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 03.03.2025 09:42

Eiendom 1103-59/907/0/55

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	22.06.2006	Andel	
Kommunenr	1103	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	59	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	907	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Ja
Seksjonsnr	55	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Sverdrups gate 3	4007 Stavanger	Bjergsted	Kampen	Domkirken og St. Petri

Forretninger (2)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
22.06.2006	Seksjonering	1103-59/907	Avgiver	0
		1103-59/907	Mottaker	0
11.08.2010	Reseksjonering	1103-59/907	Berørt	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	4870891			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	18.04.2006	Areal, bolig (bruk/brutto)	2895/0	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	30.10.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	2161/0	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	37	Areal, totalt (bruk/brutto)	5056/0	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	8	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0201		Hovedetasje	0	0	0	0	
H0301		Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0402		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0403		Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0501		Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0502		Hovedetasje	61	3	1	1	Kjøkken
H0503		Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0504		Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0505		Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0506		Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0601		Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken

H0602	Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	92	3	1	2	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	121	4	1	2	Kjøkken
H0703	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0704	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0705	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0706	Hovedetasje	85	3	1	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	76	3	1	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	76	3	1	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	74	2	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	121	3	2	2	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	163	3	1	2	Kjøkken

Etasjer

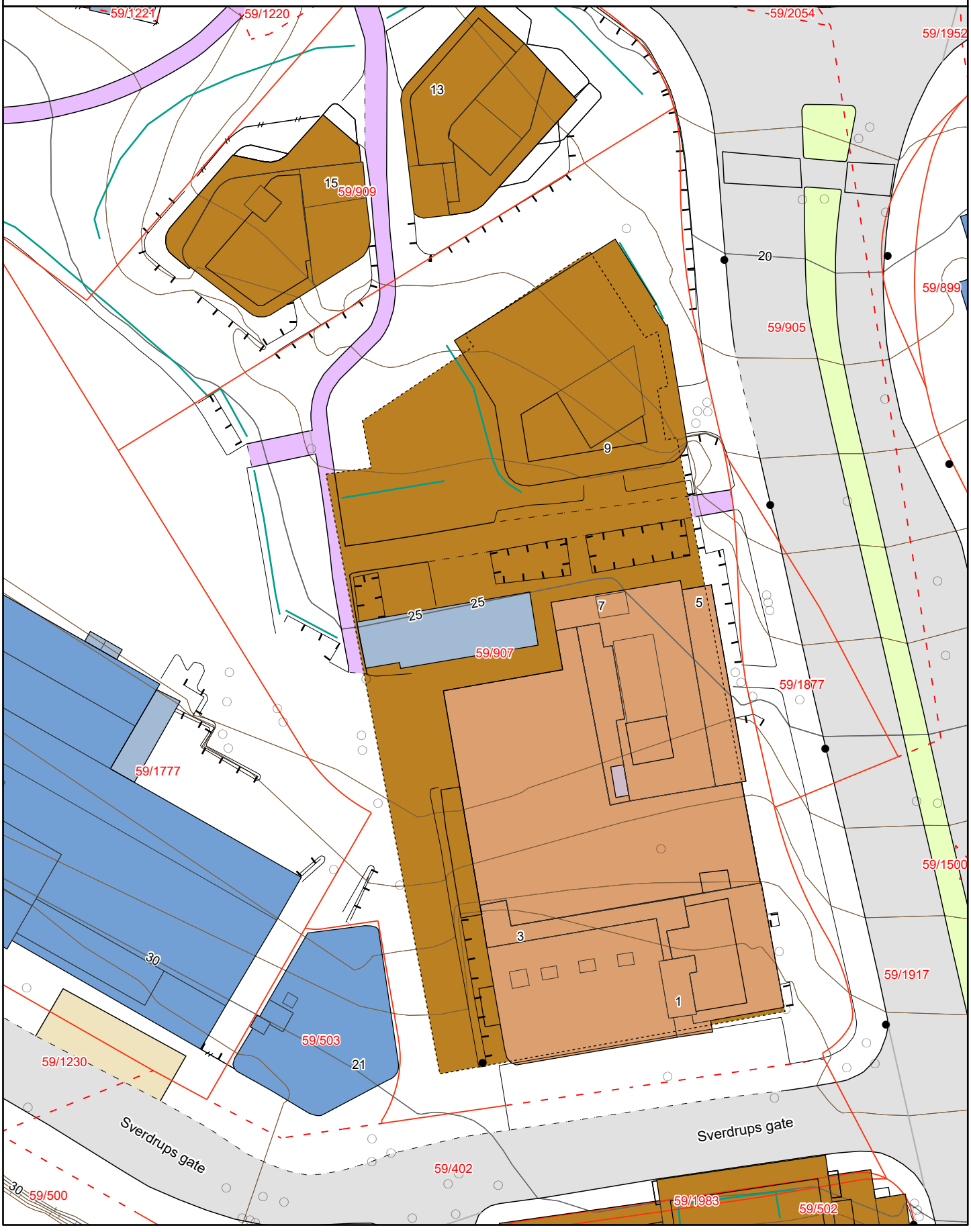
Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	0	0/0	1113/0	1113/0
H02	Hovedetasje	0	0/0	1048/0	1048/0
H03	Hovedetasje	11	483/0	0/0	483/0
H04	Hovedetasje	3	497/0	0/0	497/0
H05	Hovedetasje	11	483/0	0/0	483/0
H06	Hovedetasje	3	513/0	0/0	513/0
H07	Hovedetasje	8	504/0	0/0	504/0
H08	Hovedetasje	1	415/0	0/0	415/0

Oversiktskart

Adresse: **Sverdrups gate 5, 4007 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/907/0/55**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3979 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.03.2025

N



Matrikkelkart

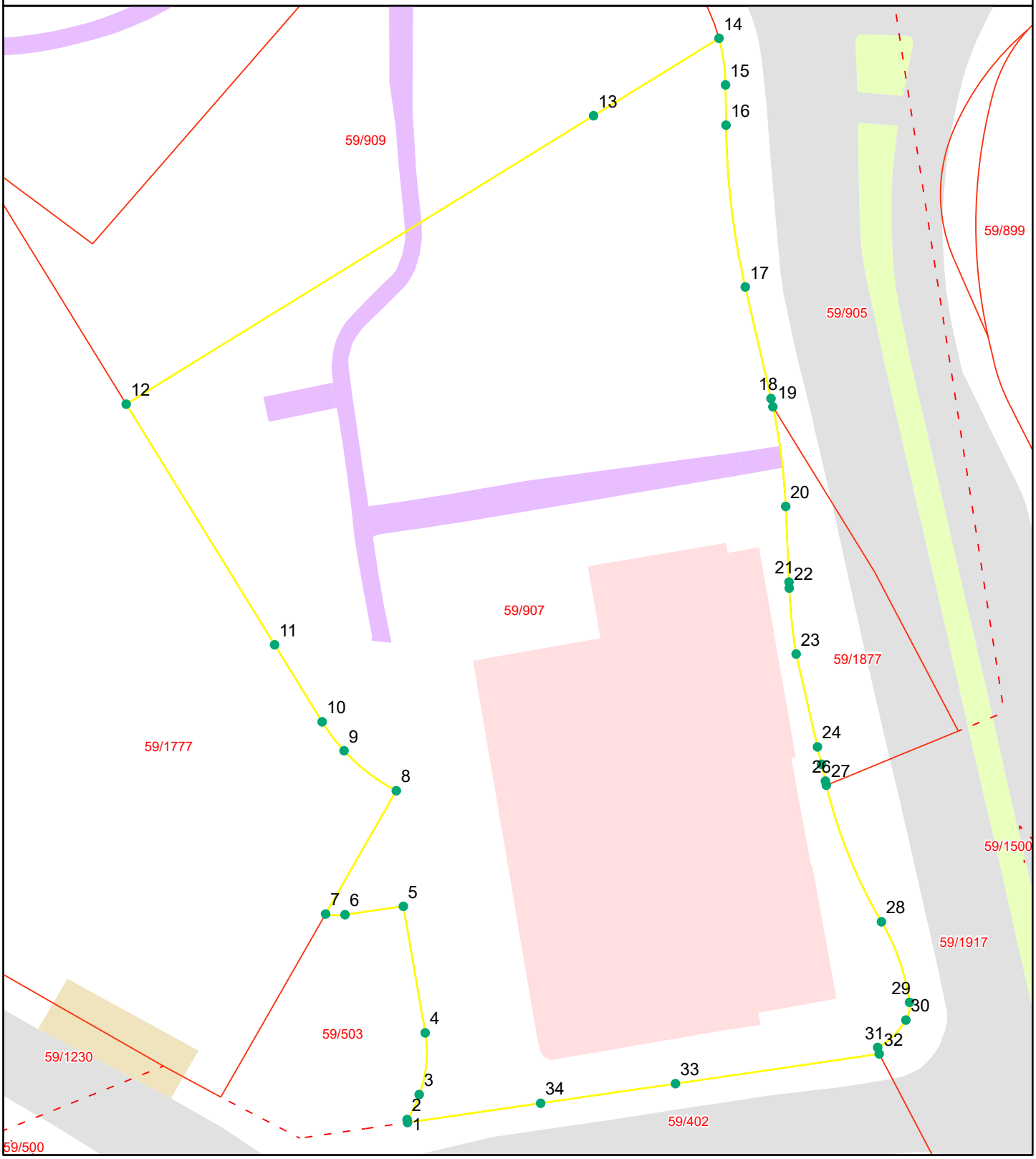
Adresse: **Sverdrups gate 5, 4007 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/59/907/0/55**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 3979 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d
Leveransedato: 03.03.2025

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3979 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6574092.66	-32407.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.28	0
2	6574092.94	-32407.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.57	9.901
3	6574095.24	-32406.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.79	10.803
4	6574100.93	-32405.85	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.85	0
5	6574112.61	-32407.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.44	0
6	6574111.83	-32413.26	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.8	5.014
7	6574111.89	-32415.05	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.11	0
8	6574123.27	-32408.52	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.1	17.559
9	6574126.96	-32413.34	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.36	17.558
10	6574129.63	-32415.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.35	0
11	6574136.73	-32419.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.08	0
12	6574158.93	-32433.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	50.68	0
13	6574185.54	-32390.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.61	0
14	6574192.68	-32378.74	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	4.36	17.051
15	6574188.38	-32378.14	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.71	0
16	6574184.66	-32378.09	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.06	70.212
17	6574169.74	-32376.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	10.57	0
18	6574159.44	-32373.94	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.78	0
19	6574158.68	-32373.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.28	55.165
20	6574149.49	-32372.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.98	0
21	6574142.52	-32372.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.56	0
22	6574141.96	-32372.26	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.12	50.15
23	6574135.88	-32371.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	8.79	0
24	6574127.31	-32369.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.65	0
25	6574125.71	-32369.28	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.6	0
26	6574124.16	-32368.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.39	0
27	6574123.77	-32368.83	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	13.63	45.637
28	6574111.18	-32363.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.93	20.06
29	6574103.74	-32361.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.7	2.508
30	6574102.11	-32361.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.67	7.021

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 3979 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 33, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
31	6574099.59	-32364.1	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.62	0
32	6574098.99	-32363.95	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	19.01	0
33	6574096.25	-32382.76	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	12.57	0
34	6574094.44	-32395.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	12.41	0

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	04.03.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	907	Fnr:	0	Snr:	55
Adresse:	Sverdrups gate 3						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☐	Nei * ☒
	Forfallsdato:	20.03.2025
	Beløp:	5179

* Det kan være noe forsinkelse på visningen av om faktura er betalt

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Under ligger den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt.

25.02.2025 Terminfaktura Kr 5179 (6)

Vare	Grunnlag	Enhet	Enhetspris	Andel	Fra dato	Til dato	Beløp
FASTDEL RENOVASJON	1	stk	1805,50	0,5	01.01.2025	01.07.2025	Kr 1128,44
TØMMING NEDG.CONT.							Kr 341,51
FASTDEL VANN	108	m2	10,60	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 715,5
STIPULERT VANN (1,5M3 PR M2)	162	m3	8,20	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 830,25
FASTDEL AVLØP	108	m2	14,50	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 978,75
STIPULERT AVLØP (1,5M3 PR M2)	162	m3	11,70	0,500	01.01.2025	30.06.2025	Kr 1184,63

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

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ring Rådgivende Ingeniører AS
Fabrikkveien 21

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KVI-10/614-9	BYG 59/907	52645/11	05.09.2011

FERDIGATTEST

(Gjelder for Sverdrupsgt. 3, leil 585, Sverdrupsgt. 9, leil. 104,303,403, 501, 502, 503 og 601)

Gnr./bnr.: 59/907
Byggestedsadresse: Sverdrups gate 1,3,7,9

Tiltakshaver: Sameiet Bjergsted Park v/styreleder Svein Nordbø
Tiltakets art: INNGLASSING AV BALKONGER

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet utført i samsvar med vedtak fattet 19.04.10 sak 1575/10 .

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Kjell Viste
saksbehandler

Kopi: Sameiet Bjergsted Park

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

AS Jærentreprenør
Pb 54

4368 VARHAUG

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	JHL-04/6407	BYG 59/907	37612/06	29.06.2006

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE – BLOKK A UNNTATT LEIL A-601

Gnr/bnr 59/907. Byggestedsadresse: Sverdrupsgate 1, 3, ~~7~~ og ~~9~~
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/BUTIKK

tilhørende Løkkeveien 124 AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak sak 0234/04 den 26.08.04 og sak 0286/04 den 21.10.04 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Ferdigstilling av leiligheter forutsettes å skje i henhold til innsendt plan for innflytting i de enkelte leiligheter i Blokk A.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

- Opparbeidelse av alle utomhusarealer på eiendommen inkl permanent renovasjonsanlegg
- Opparbeidelse av Løkkeveien
- Ferdigstillelse av alle leiligheter i Blokk B, samt leilighetene A601 i Blokk A og C503, C601 og C602 i Blokk C.
- Dokumentasjon av ventilasjonsanlegg i leilighet C201 mht. luftkvalitet og –kapasitet

Påpekte mangler må utføres innen: **30.09.2006.**

Igangsatt: 01.12.2004

Byggemelding mottatt: 04.06.2004

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

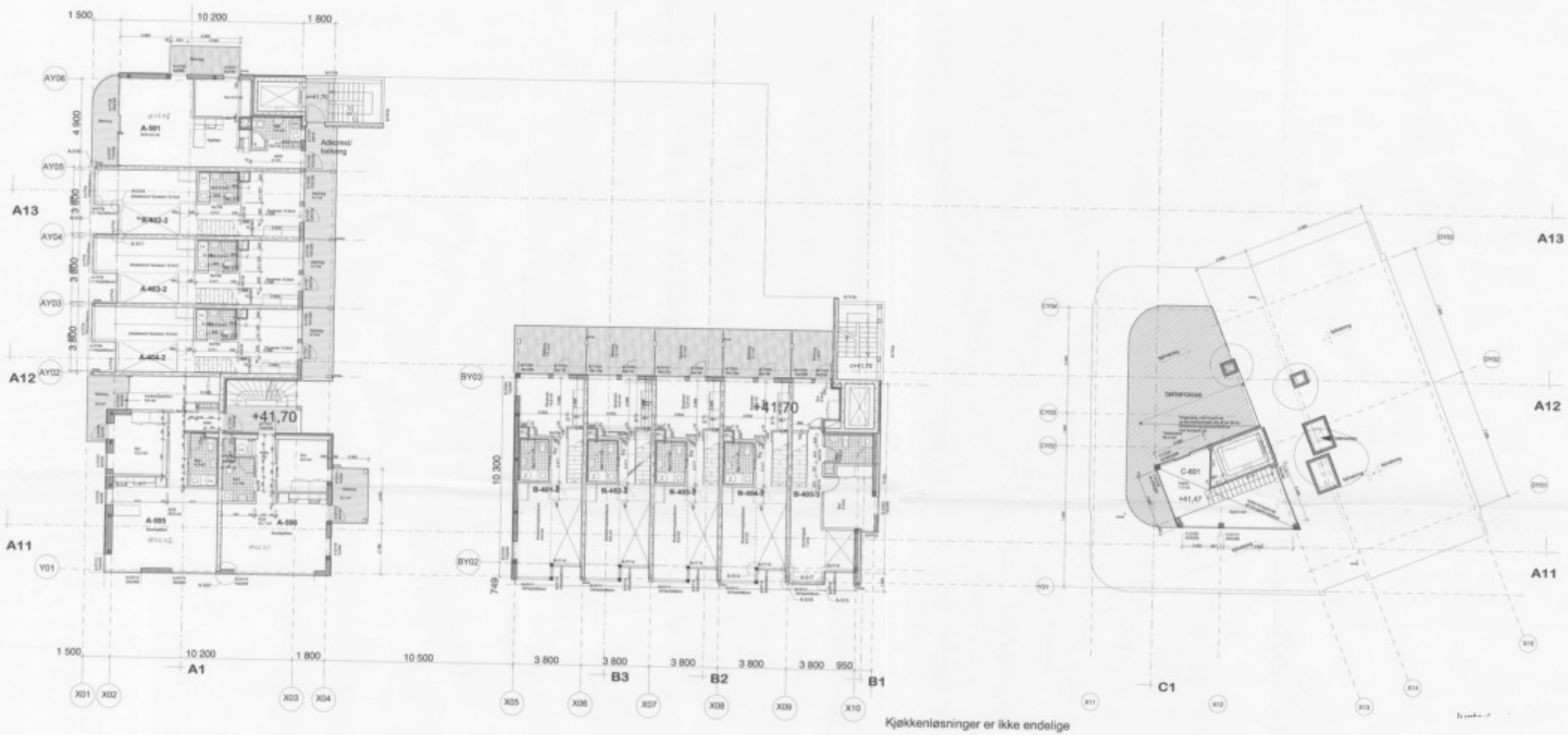
Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Jon Håvard Lien
saksbehandler

Kopi: Løkkeveien 124 AS, Valberggata 4, 4006 STAVANGER

TEGNINGER



Kjøkkenløsninger er ikke endelige

E	Kontroll skala C	06.06.23 ta
D	Mål/skal skala C	13.06.23 ta
C	Målsetting innvendige trapper Krav A og B	13.06.23 ta
B	Mål/skal skala C	24.01.23 ta
A	Igangsett	04.01.23 ef
Rev.	Beskrivelse	Dato Sign.

Prosjekteringsgrunnlag

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 19 NOV. 2025
Kvit.
Ref. Arkivkode

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTKONTOR AS

OPPDRAGSNR. 3657

OPPDRAGSGIVER
Løkkeveien 124 as

PROSJEKTNAVN
BJERGSTED PARK

PROSJEKT-ADRESSE
Løkkeveien 124 Stavanger

DATO

M/L 1:100

TEGNING
Plan 7. etasje

TEGNINGSNR. A-207

sign. hjmla sjekk. sign.

A - B - C



Kjøkkenløsninger og sjakter er ikke endelige 09.06.05

C	Milbestilling innsendig	13.06.05	fa
C	Tilpasn bodis C over hems	10.06.05	fa
B	Bestilling av vinglved A-605, A-606, B-601 og B-602	09.02.05	fa
A	Ajourført	04.01.05	gf
Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.

Prosjekteringsgrunnlag

STAVANGER KOMMUNE
Servicetorget
Dato 16 MAI 2005
Saksnr.
Arkivkode

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

Byggherre: Løkkeveien 124 as
Prosjektnavn: **BJERGSTED PARK**
Prosjekt adresse: Løkkeveien 124 Stavanger

Tegning: Plan 8. etasje
snitt hjmfa snitt fasjh

Oppdrag: 3657
Dato:
M/L: 1:100
Tegning nr.: A-208

A-8-c

SERVITUTTER

Nettstasjon i bygg. Nr.: 1103N5429, Adresse: Løkkeveien 124, Stavanger.

KONTRAKT 2078

Mellom Løkkeveien 124 AS (eier av grunn og bygning) og Lyse Nett (LN) er det idag inngått følgende kontrakt:

I. LN gis stedsevarig rett til på eiendom, gnr.59 bnr.907 i Stavanger kommune, å drive en nettstasjon med tilhørende kabler.

II. Eier av bygningen avstår herved LN et rom, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eier av bygningen og LN. Plasseringen er markert på vedlagte kartskisse.

1. LN gis rett til adkomst til rommet over hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med LN, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles LN umiddelbart. Det vil ikke uten LN's samtykke bli foretatt beplantninger eller andre tiltak som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre forlegging av kabler eller ledninger.

2. Enhver skade som påføres eiendommen eller bygningen i forbindelse med innredningen, drift av nettstasjonen, eller ved anlegging av kabler skal utbedres av LN uten unødig opphold og uten utgift for eieren.
Eventuelle skader eller ulemper som ikke lar seg utbedre, erstattes etter avtale eller skjønn.

3. Alt innvendig vedlikehold bekostes av LN.

4. LN har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra nettstasjonen til andre kunder.

5. Dersom andre enn LN ønsker nettstasjonene flyttet, må dette bekostes av den som ønsker nettstasjonene flyttet. Denne må også skaffe ny akseptabel plassering.

   Faller LN's behov for nettstasjon bort, kan eier av bygning vederlagsfritt få tilbake rommet i ryddet stand.

6. LN utbetaler ingen erstatning for nevnte rettigheter, da eksisterende nettstasjon på eiendommen måtte rives på initiativ av eier.

7. Kontrakten tinglyses som heftelse på eiendommen, samt på eventuelt punktfeste.
Alle utgifter i forbindelse med tinglysningen dekkes av LN.

Eier av ~~grunn~~ og bygning:

Sandnes, den 16/6/05

Styrets leder

Styremedlem
Løkkeveien 124 AS
Org. nr.: 986 401 431

LYSE NETT AS

Produktsjef elnett

Prosjektleder

Eier av grunn:

Thunheim bygg AS
Org.nr. 911 376 318

Doknr: 2078 Tinglyst: 03.02.2006 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Lyse

Plottet av : janmf
Plottet dato: 09.01.2006

Målestokk
1:500

Kartverket

PRIVATMEGLEREN HAFERKAMP & PARTNERE
POSTBOKS 750 SENTRUM
4005 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 301-25-0055 (Thea Rosseid Breivik)
Vår referanse: 3701174/25952537
Bestilling: C3 2025-03-14 (5) 141

Dato
14.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
75	102	5.1.1993	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	59	907	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

REGISTRERT
05 JAN. 1993
DAGBOKNR. 75

SKJØTE

Returneres til:

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	STAVANGER	59	908			

Omsetningen gjelder bygg på festet grunn Ja , Nei X

Beskaffenhet:
1 Bebygd X 2 Ubebygd

Anvendelse av grunn:
Bolig- B eiendom | Fritids- F eiendom | X Forretning/ V kontor | I Industri | L Landbruk | K Off. vei | A Annet

Type bolig:
Frittligg. FB enebolig | Tomanns- TB bolig | Rekkehus/ RK kjede | Blokk- BL leilighet | AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 700 000

Utlyst til salg på det frie marked
Ja X Nei

Omsetningstype:
X 1 Fritt salg | Gave (helt 2 eller delvis) | Eskpro- 3 priasjon | Tvangs- 4 auksjon | Skifte 6 oppgjør | 8 Annet | Makeskifte

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Foretaksnr. 11/7 siffer)[4]	Navn	Idell andel
	STAVANGER KOMMUNE (K)	

5. Til

Fødselsnr./Foretaksnr.(11/7 siffer)[4]	Navn	Idell andel
	ELEKTRO BRUKT A/S (KJØPER) 911376318	

6. Særskilte avtaler[5]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg

Doknr: 75 Tinglyst: 05.01.1993 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4 mars 1983 nr. 7 (utdrag):
"Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte."

Sted, dato
Stavanger 29/12.92

Kjøpers/erververs underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ELEKTRO BRUKI A/S — ELEKTRO BRUKI A/S STEINAR THUNHEIM

8. Erklæring om sivilstand m.v.[6]

Jeg/vi er ugift(e) | Vi er gift med hverandre og begge skal underskrive | Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller ervervsvirke knyttet til eiendommen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
STAVANGER, den 17/11- 1992

Utstederes underskrift[7] — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
STAVANGER KOMMUNE
ordfører — rådmann

RÅDMANNEN I STAVANGER

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

1. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Ektefellens underskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. Vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaber

Adresse

2. vitneunderskrift — Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

VEDLEGG

Kjøper plikter å legge fram tekniske planer for utbygging innen 2 år. Kjøper plikter videre å påstarte byggearbeidene innen 4 år. Dersom arbeidene ikke er påbegynt innen 4-årsfristen har K rett, men ikke plikt, til å få tilbakeskjøtet tomten til samme pris som er avtalt under pkt. 1.

Kjøper er gjort kjent med, og godtar som bindende for seg og sine rettsetterfølgere, at de deler av eiendommen som på reguleringsplan er angitt som felles atkomst, skal holdes åpne og tilgjengelige for ferdsel, også til de øvrige eiendommer som dette er felles atkomst til, samt delta/bidra til eventuell opparbeidelse og fremtidig vedlikehold.

Kjøper, evt. dennes rettsetterfølgere, forplikter seg til vederlagsfritt å overdra til K det areal (ca. 10 m²) til vei med tilhørende forstøtningsmur/skråningsareal som medgår ved en eventuell utvidelse av Løkkeveien.

K bærer omkostningene ved dette.

Stavanger Energiverk har rett til vederlagsfritt både å ha i drift bestående og anlegge nye høyspent- og lavspentkabler av enhver art, kabelskap og veilysmaster over/på arealet og til å føre vedlikehold med disse.

K forbeholder seg rett til å legge og ha liggende gate- og eller veiskråning langs tomten, offentlige eller private ledninger også stikkledninger for vann og kloakk over tomten, og til å føre tilsyn og vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

K har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Foretar K eller Stavanger E-verk arbeider som nevnt, plikter de uten omkostninger for kjøper å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt foreta rydding etter seg.

K og Stavanger E-verk plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av arbeidene.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/14275/102
Uthentet 2025-03-14 12:42

RR/EN 831.4 P

DAGBOKFØRT
18.10.82 14275
BYFOGDEN I STAVANGER

S K J Ø T E

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til

Gundersen & Slettebø A/S

Løkkeveien 126 på 1312, 5 m2

for en kjøpesum stor kr. 590.625 -femhundrenittitusenseks-

hundreogtjuefem 00/100 -

som er avgjort på omforenet måte.

Det er kommunens forutsetning for salget at kjøper

fører opp et industribygg på eiendommen. Såfremt

arbeidene hermed ikke er igangsatt innen 2 år fra

kontraktens dato, har kommunen rett - men ikke plikt -

til å løse inn tomten for samme pris.

Kommunen har rett til vederlagsfritt å legge vann-,

kloakk- og elektriske ledninger over tomten og å føre

tilsyn med disse.

Ved eventuell plassering av slike ledninger, tar kommunen

kontakt med kjøper for at ulempene skal bli minst mulige.

Såfremt den endelige reguleringsplan forutsetter justering

av grenselinjen mot nordøst, plikter kjøper å avstå/erverve

parseller i samsvar med planen til samme m2-pris.

Stavanger, den 6. oktober 1982

STAVANGER KOMMUNE

Kari Thu
ordfører

finansrådmann

STAVANGER FORMANNSKAP

FINANSRÅDMANNEN I STAVANGER

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2002/10807/102
Uthentet 2025-03-14 12:43

TINGLYST
8. Juli 2002
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 10807

ERKLÆRING

Eierne av gnr 59 bnr 1777 og 1948 gis hermed veirett fra Løkkeveien over Stavanger Kommunes eiendommer gnr 59 bnr 905, 1470 og 1877 fram til sin eiendom.

Stavanger Kommune kan slette veiretten dersom det etableres ny atkomst fra offentlig vei fram til eiendommen.

Stavanger, 24.06. 2002

RÅDMANNEN I STAVANGER

Stavanger kommune
Ole Hetland
Rådmann

Doknr: 10807 Tinglyst: 08.07.2002 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2006/10757/102
Uthentet 2025-03-14 12:43

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. 06/5865 J.nr. 27/4150/06
Avd. KD Arkivkode L36 59/907

TINGLYST 22 JUNI 2006

Returneres til:
Basale Stavanger AS
Auglendsmyrå 13
PB 622 Sentrum
4003 Stavanger

Fødselsnr./Org.nr:
983 425 720

Begjæring[1] om:
10757 ☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1103	Stavanger kommune	59	907		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
911 376 318	Thunheim Bygg AS	1/1

3. Begjæring Se eget vedlegg

S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]	S.-nr	Formål[4]	Brøk (teller)[5]	Tilleggsareal[6]
1	B	114	B	13	B	42	B	25	B	74	B	37	B	42	B	49	B	42	B
2	B	41	B	14	B	100	B	26	B	74	B	38	B	43	B	50	B	85	B
3	B	50	B	15	B	102	B	27	B	74	B	39	B	61	B	51	B	74	B
4	B	50	B	16	B	143	B	28	B	77	B	40	B	42	B	52	B	74	B
5	B	42	B	17	B	123	B	29	B	102	B	41	B	43	B	53	B	74	B
6	B	102	B	18	B	100	B	30	B	77	B	42	B	74	B	54	B	121	B
7	B	42	B	19	B	74	B	31	B	144	B	43	B	74	B	55	B	93	B
8	B	100	B	20	B	74	B	32	B	43	B	44	B	74	B	56	H	174	B
9	B	102	B	21	B	74	B	33	B	74	B	45	B	61	B	57			
10	B	42	B	22	B	74	B	34	B	74	B	46	B	42	B	58			
11	B	100	B	23	B	77	B	35	B	74	B	47	B	43	B	59			
12	B	102	B	24	B	74	B	36	B	61	B	48	B	61	B	60			

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

Sum tellere: 5804 = nevner: 5804

4. Supplerende tekst

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

Dato	Partenes underskrift
	For Thunheim Bygg AS

Doknr: 10757 Tinglyst: 22.06.2006 Emb 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

SignForm 04/2005

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr.....
Avd. ..... Arkivkode .....

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor samelebrøken reduseres)
	For Thunheim Boss AS:	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

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

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
59	907		1-56	i Stavanger kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
21/6-2006	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. FOR UTVIKLING

Noter:

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

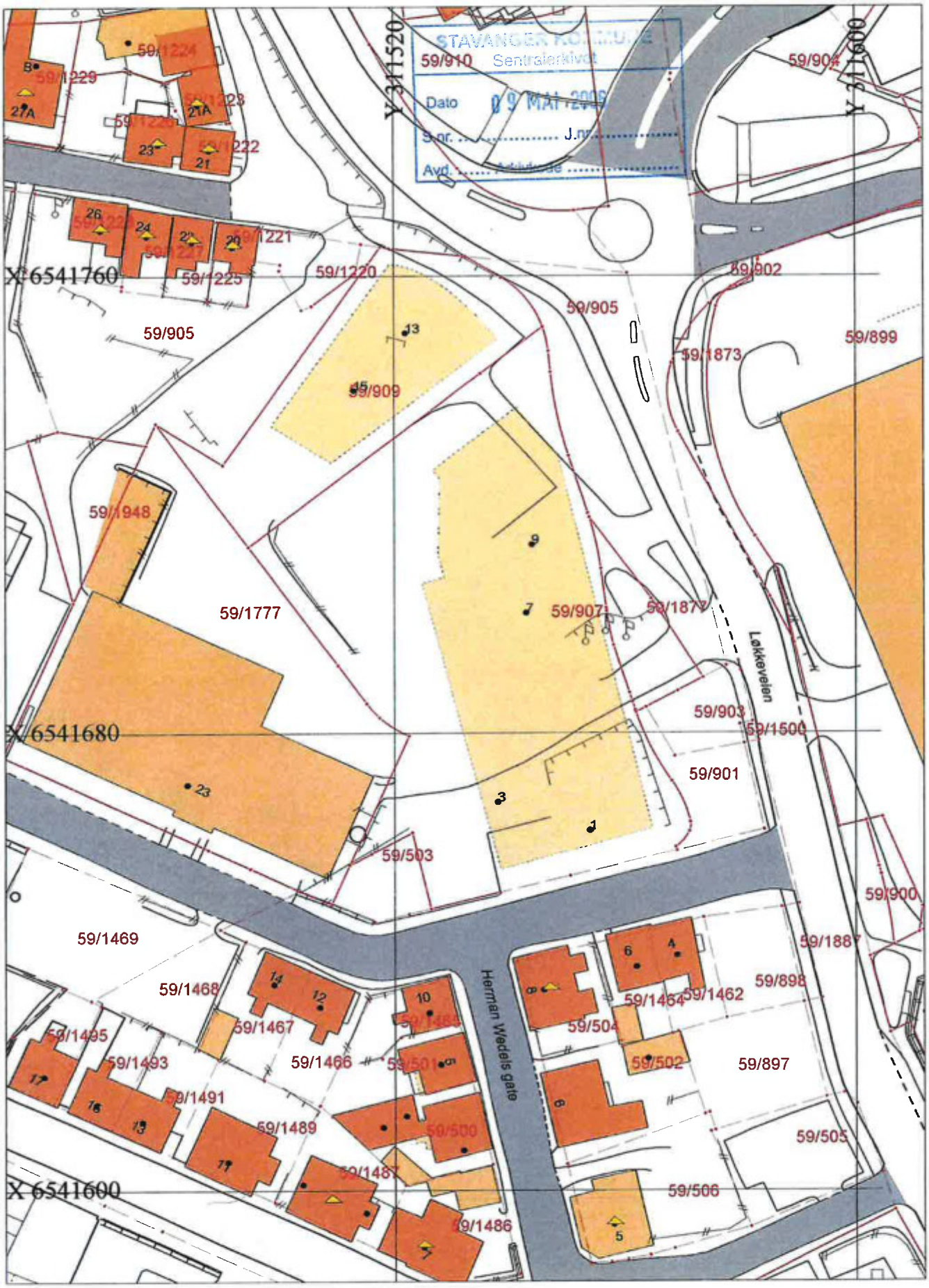
Dato	Partenes underskrift
	For Ibsenheim Bygg AS

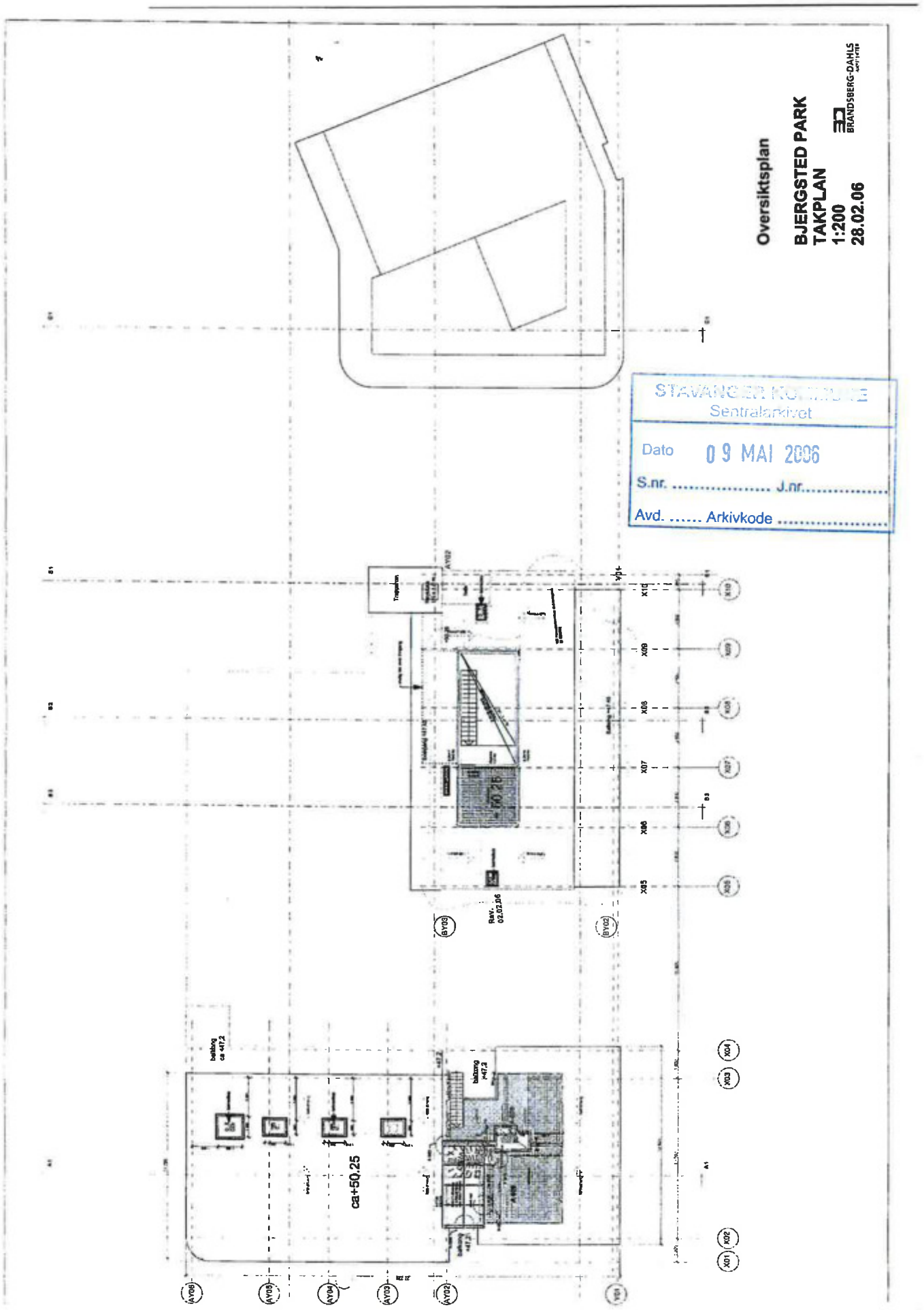
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

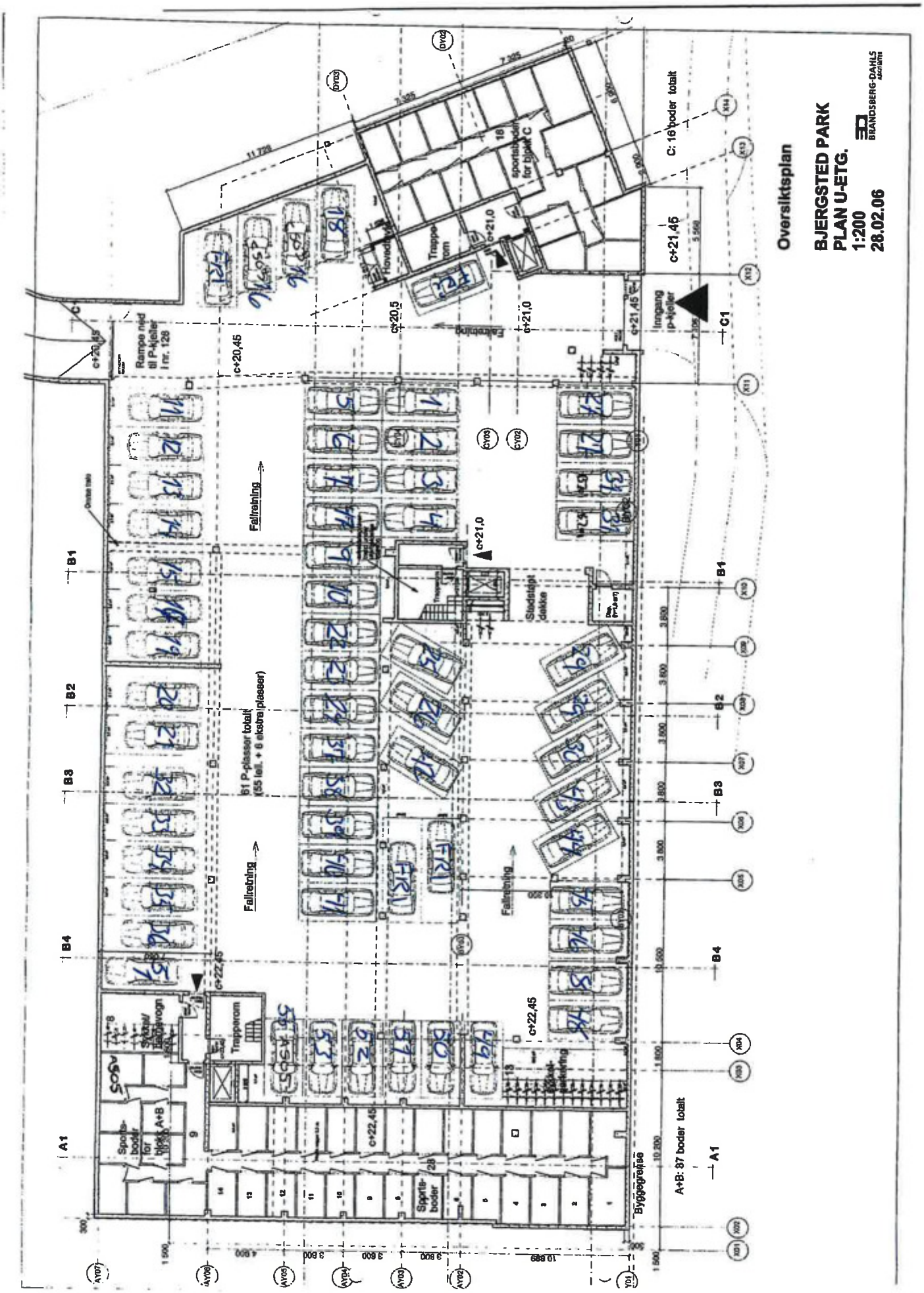
Begjæring om seksjonering

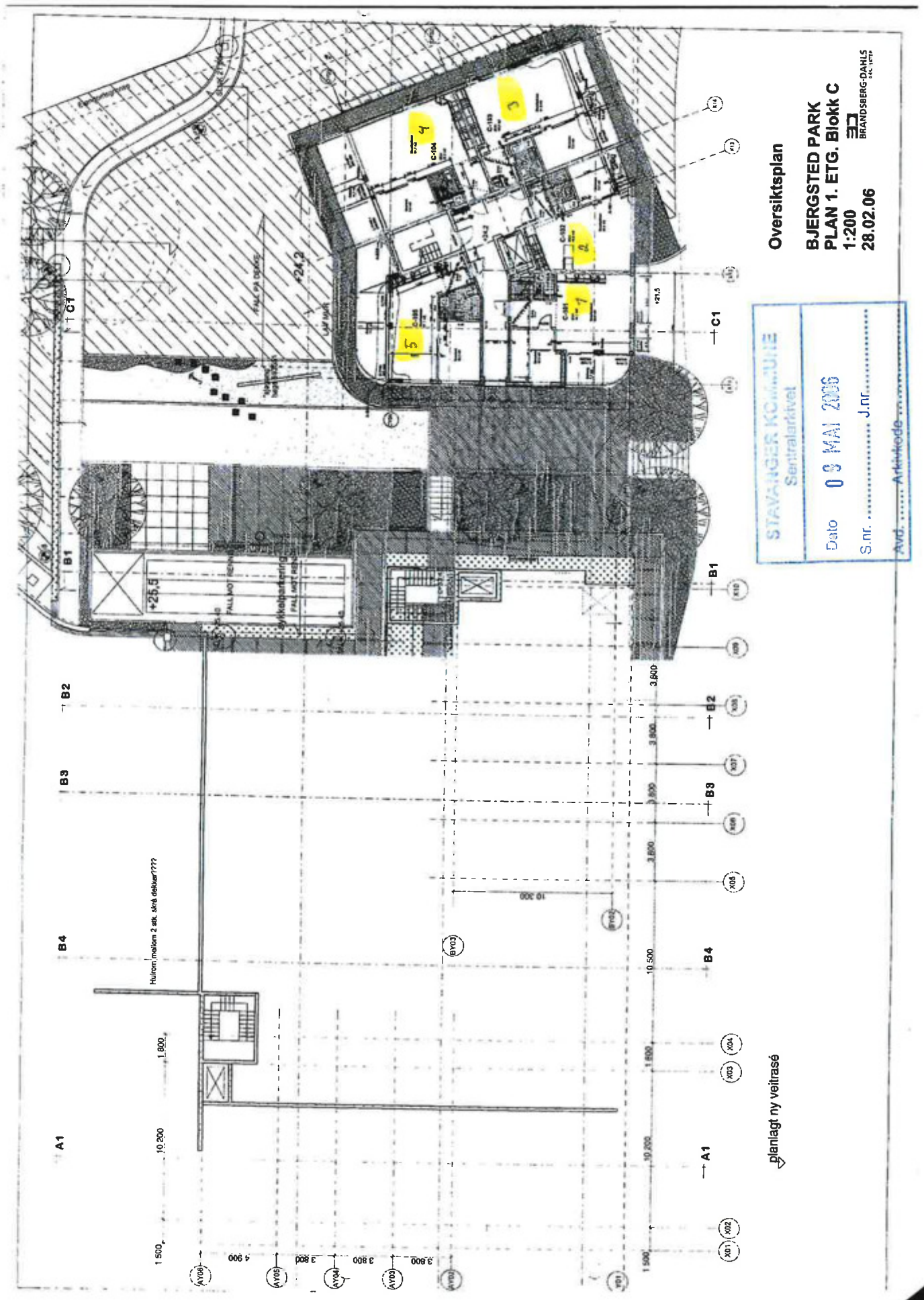
Snr	Formål	Brøk/ teller	Tilleggs areal	Snr	Formål	Brøk/ teller	Tilleggs areal
1	B	44	B	29	B	121	B
2	B	41	B	30	B	77	B
3	B	50	B	31	B	144	B
4	B	50	B	32	B	43	B
5	B	42	B	33	B	74	B
6	B	102	B	34	B	74	B
7	B	42	B	35	B	74	B
8	B	100	B	36	B	61	B
9	B	102	B	37	B	42	B
10	B	42	B	38	B	43	B
11	B	100	B	39	B	61	B
12	B	102	B	40	B	42	B
13	B	42	B	41	B	43	B
14	B	100	B	42	B	74	B
15	B	102	B	43	B	74	B
16	B	143	B	44	B	74	B
17	B	123	B	45	B	61	B
18	B	100	B	46	B	42	B
19	B	74	B	47	B	43	B
20	B	74	B	48	B	61	B
21	B	74	B	49	B	42	B
22	B	74	B	50	B	85	B
23	B	77	B	51	B	74	B
24	B	74	B	52	B	74	B
25	B	74	B	53	B	74	B
26	B	74	B	54	B	121	B
27	B	74	B	55	B	93	B
28	B	77	B	56	N	1741	B/G
						5804	

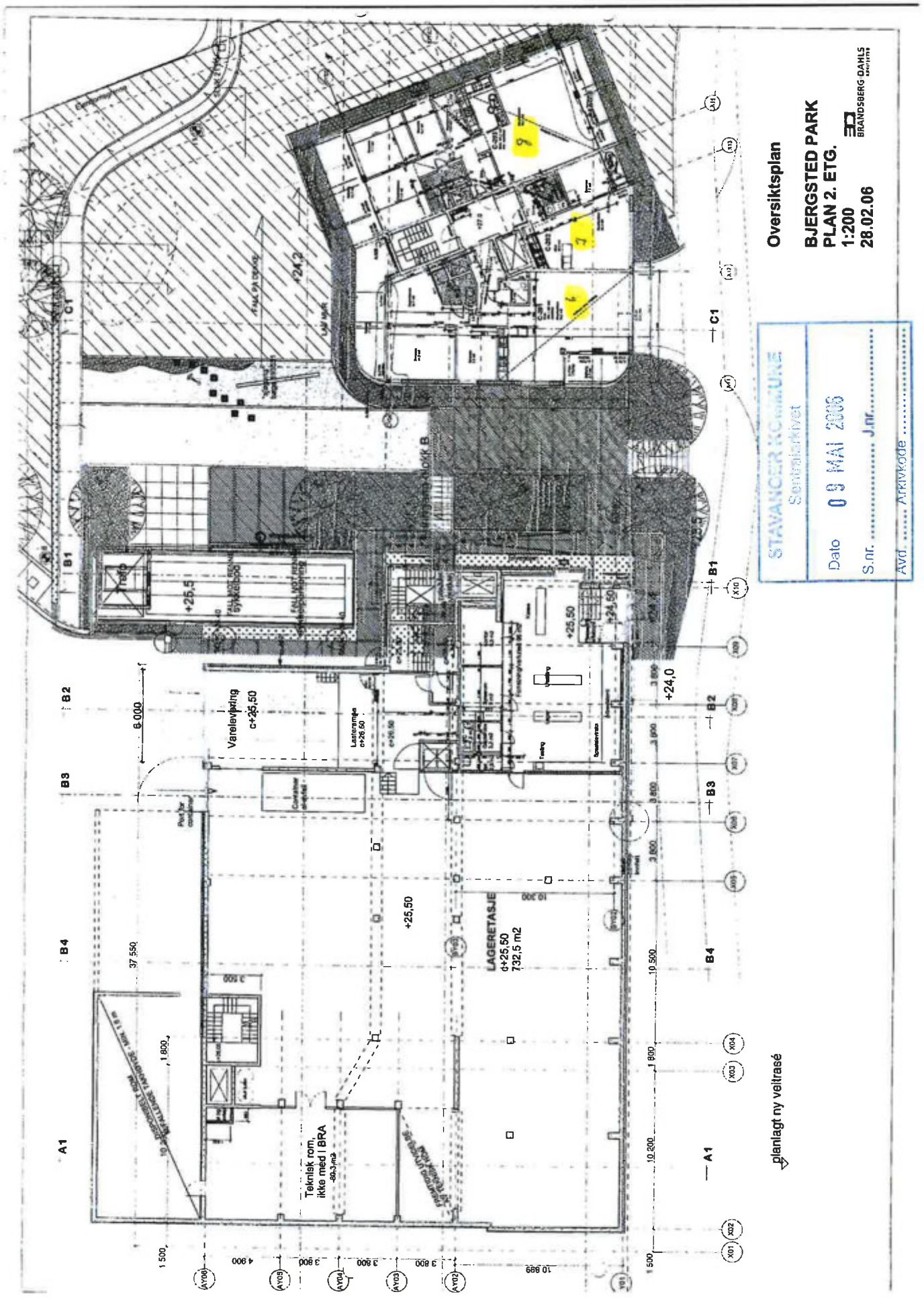
Sum teller **5804**
Sum nevner **5804**

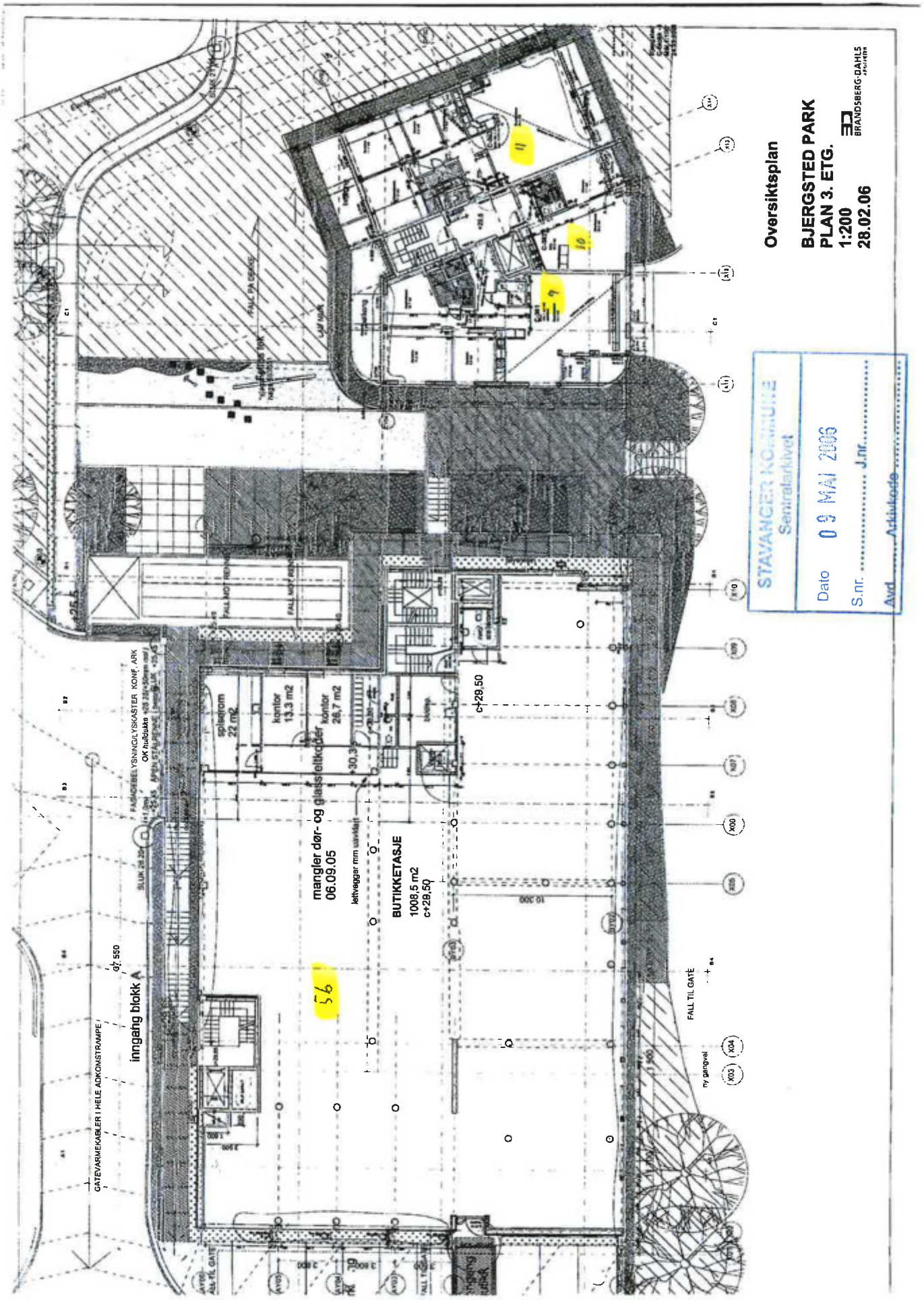

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
59/910
59/904
59/902
59/899
59/905
59/1873
59/1220
59/1221
59/1222
59/1223
59/1224
59/1225
59/1229
59/909
59/1948
59/1777
59/907
59/1872
59/903
59/1500
59/901
59/503
59/900
59/1887
59/898
59/1462
59/1464
59/504
59/502
59/897
59/505
59/506
59/1469
59/1468
59/1467
59/1466
59/1495
59/1493
59/1491
59/1489
59/1487
59/1486
59/500
59/501
Løkkeveien
Herman Wedels gate
X 6541760
X 6541680
X 6541600
Y 311520
Y 311600

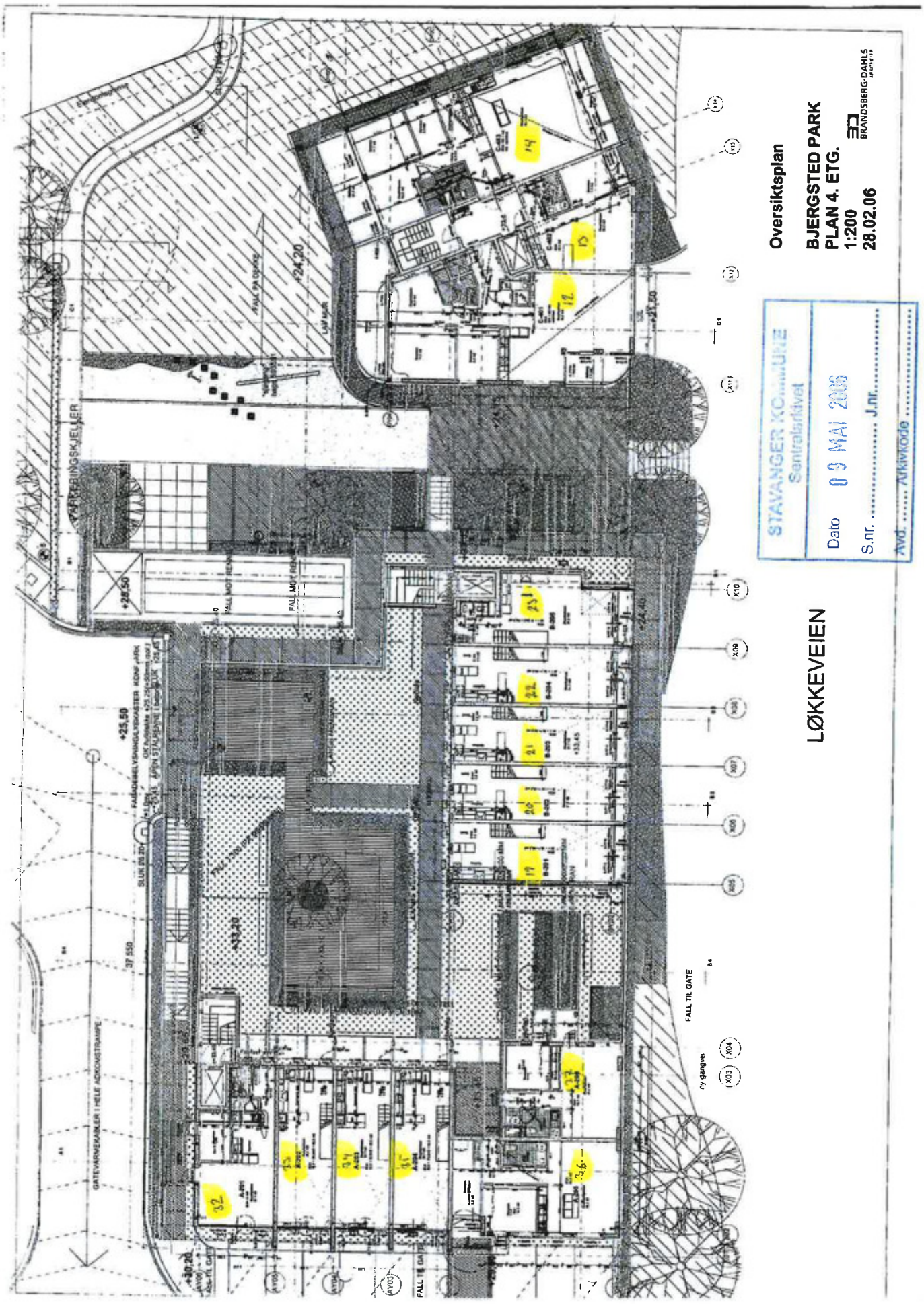

Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
TAKPLAN
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
ca+50.25

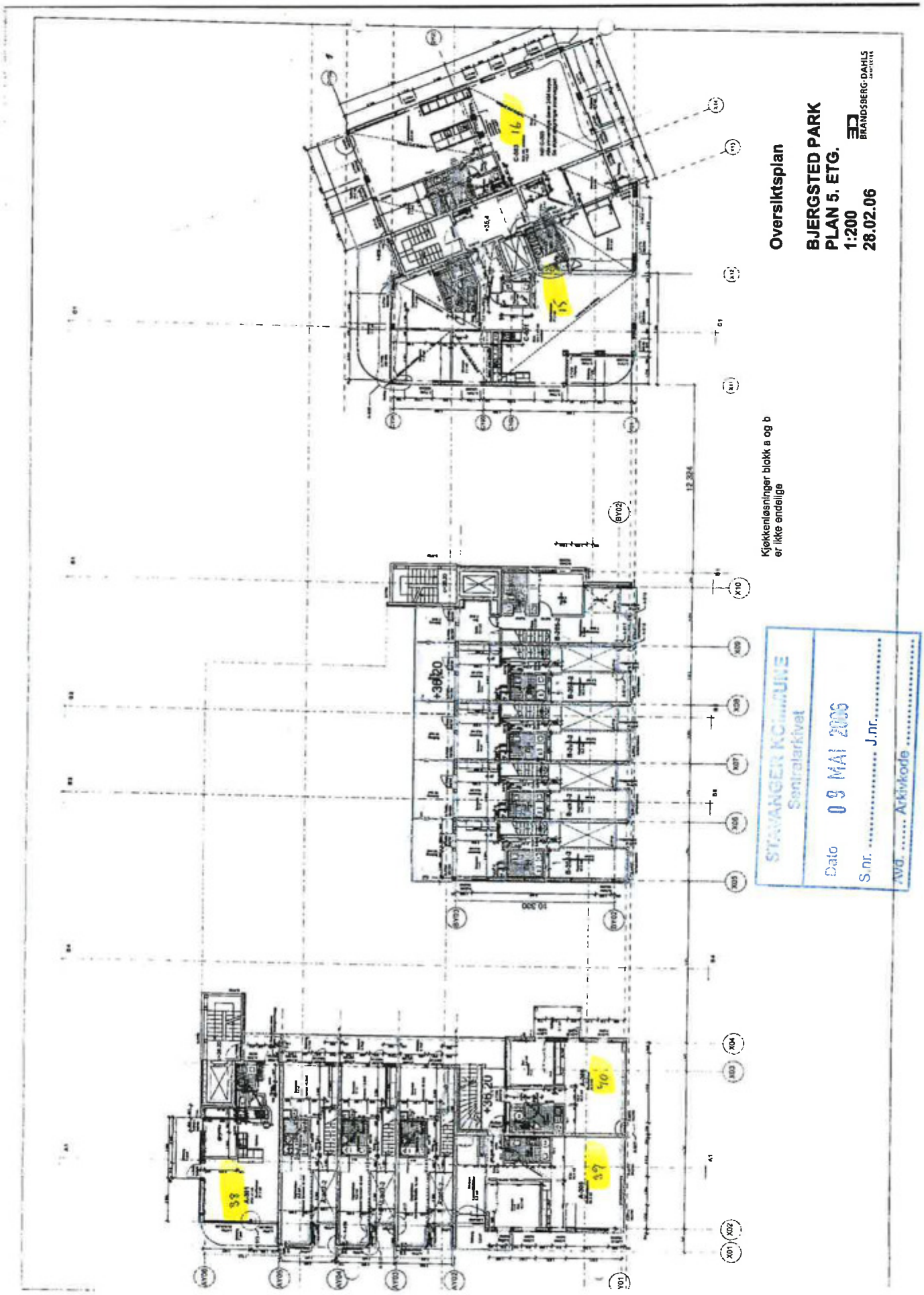

Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN U-ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
C: 16 boder totalt
A+B: 87 boder totalt
Rampe ned til P-kjeller i nr. 128
Inngang p-kjeller
Trapperom
Sportsboder for blokk C
Sportsboder for blokk A+B
Sprinkelrom
Byggegrense
Fallretning
Stedstapt dekke
61 P-plasser totalt (55 ialt. + 6 eksstra plasser)
C1
A1
B1
B2
B3
B4

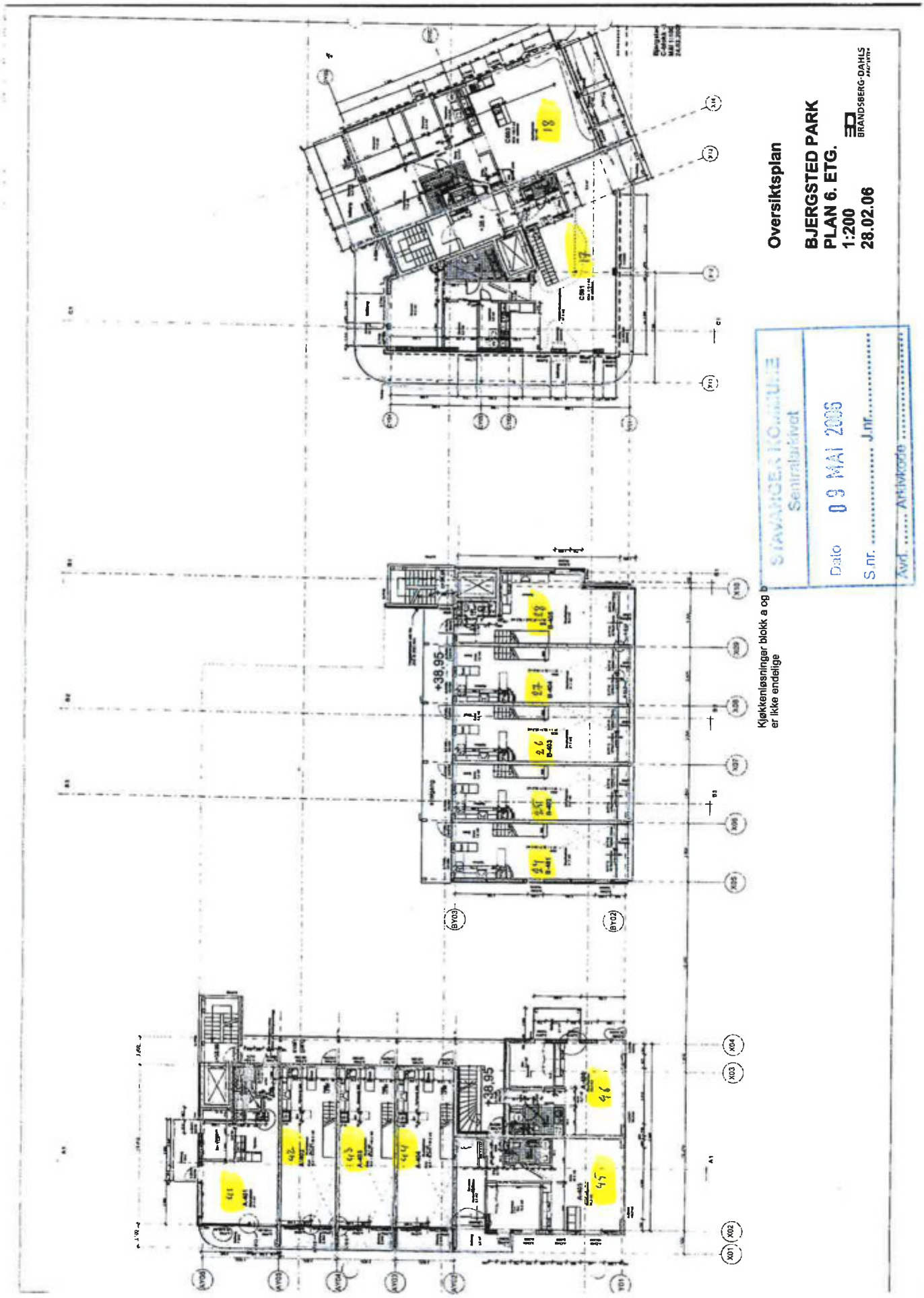

Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 1. ETG. Blokk C
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTER
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 03 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
planlagt ny veitrasé
Hullrom mellom 2 stk. skrå dekker????
+25,5
+24,2
+21,5
FALL MOT ROM
FALL PÅ DEKKE
Sykkelparkering
B1
B2
B3
B4
A1
C1
3 800
10 200
10 500
1 800
1 500
4 900

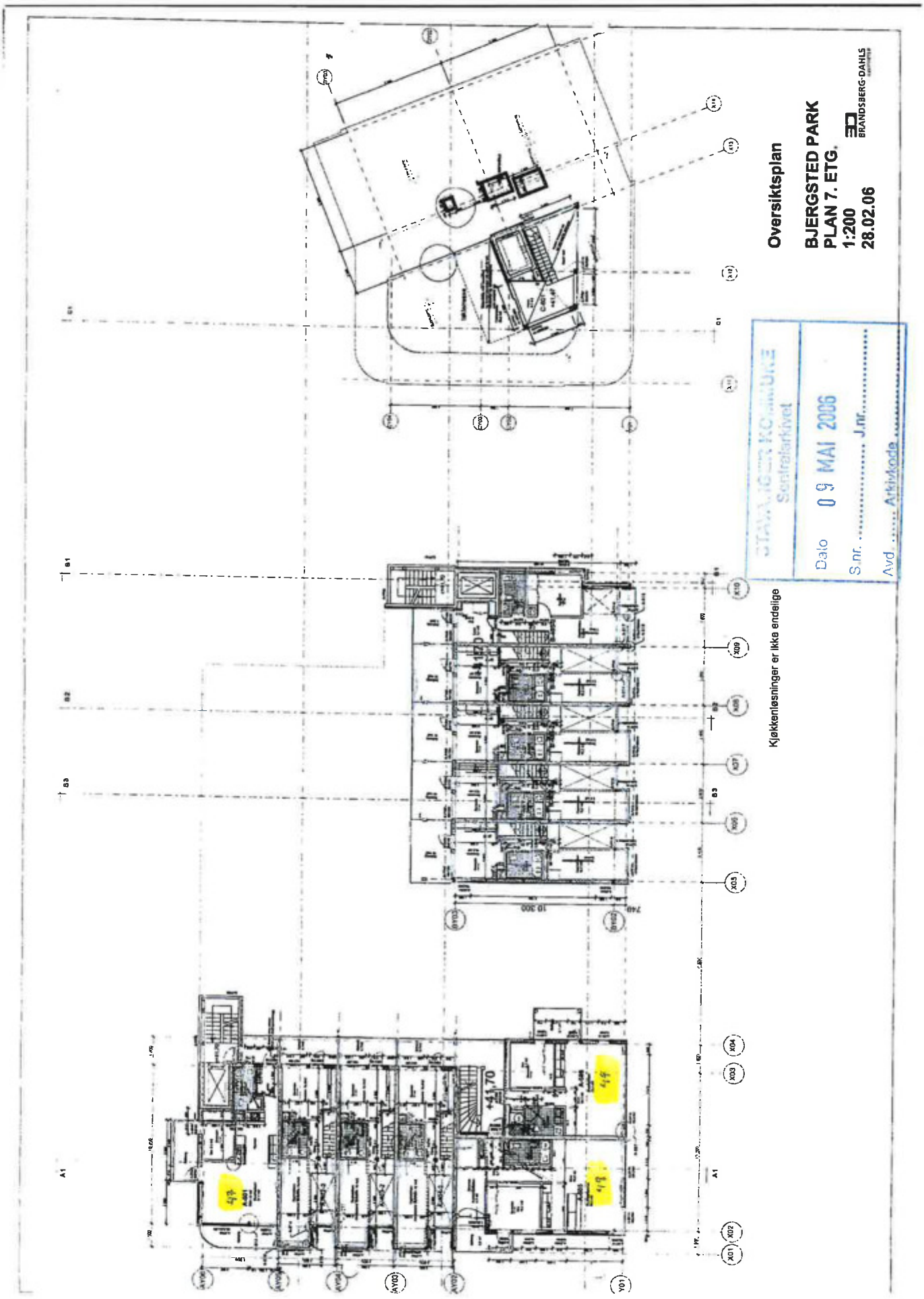

Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 2. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
LAGERETASJE
d+25,50
732,5 m2
Teknisk rom,
ikke med i BRA
planlagt ny veitrasé

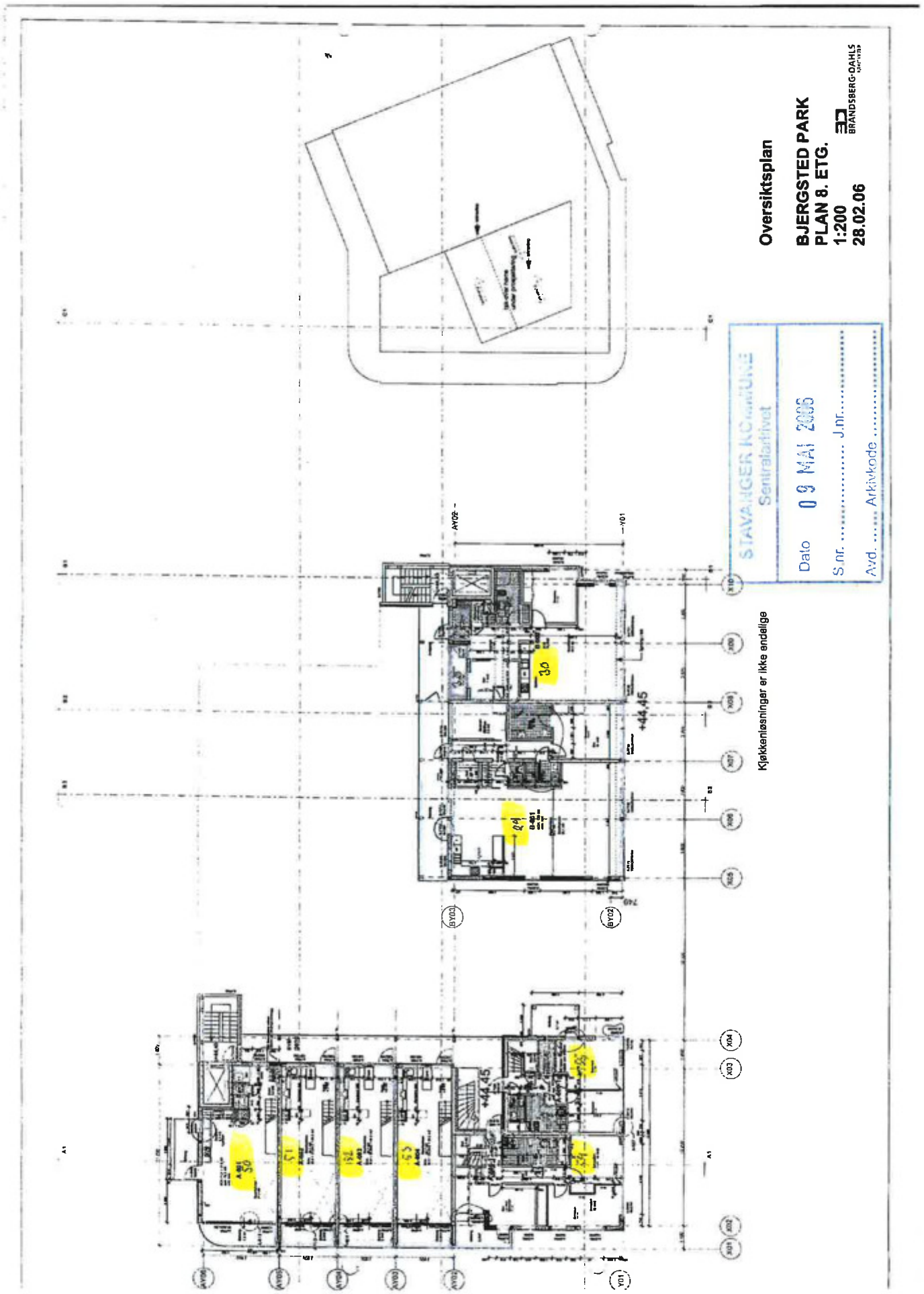

Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 3. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
mangler dør- og glassvegg
06.09.05
kjøkken
kontor 13.3 m2
kontor 28.7 m2
BUTIKKETASJE
1008,5 m2
c+28,50
c+29,50
inngang blokk A
FALL TIL GATE
GATEVARMEKABLER I HELE ADKOMSTRAMPE

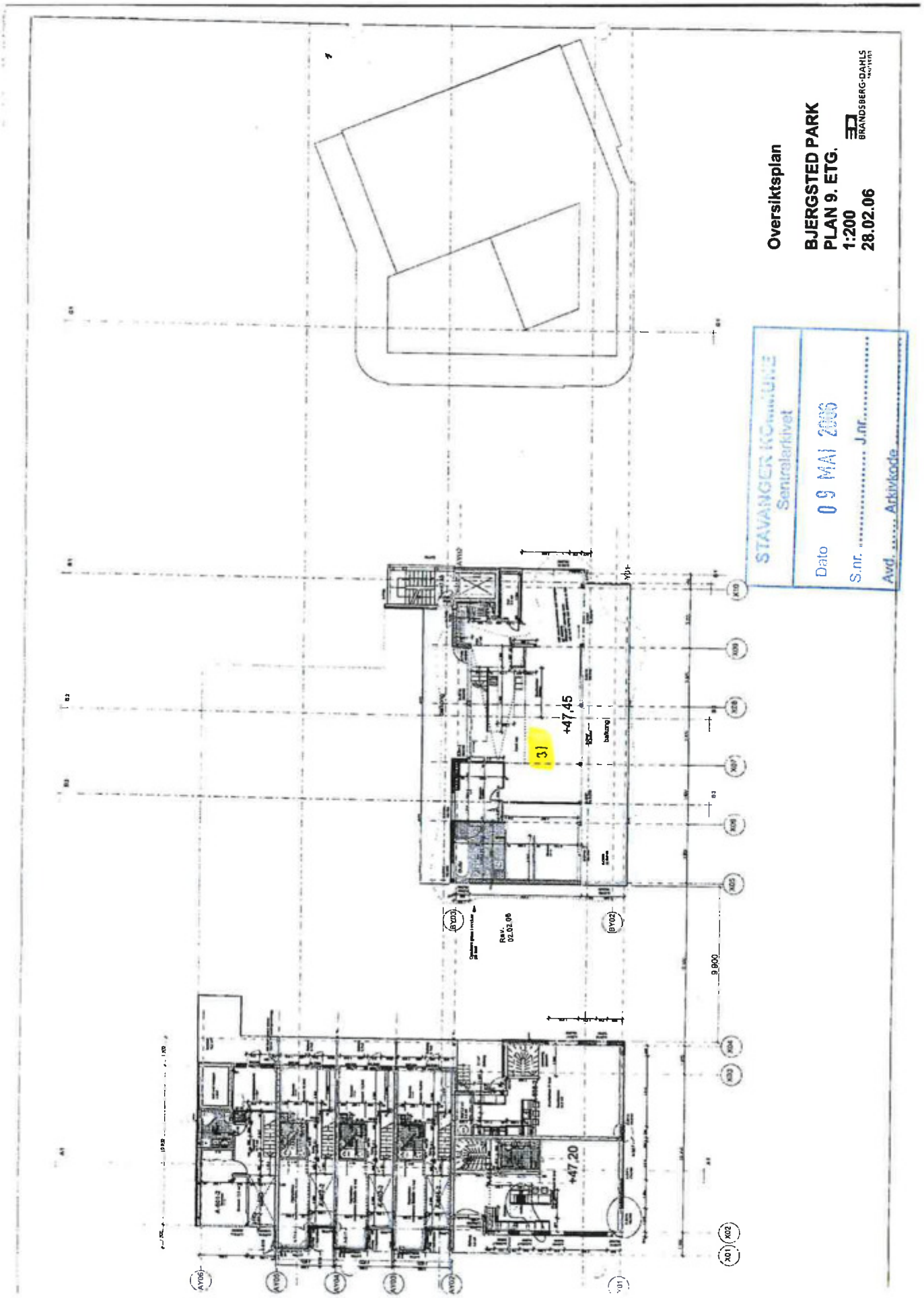

Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 4. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
LØKKEVEIEN
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
FALL TIL GATE
ny gangvei
FALL MOT RENNE
+24,20
+25,50
+28,50
+33,20
+30,20

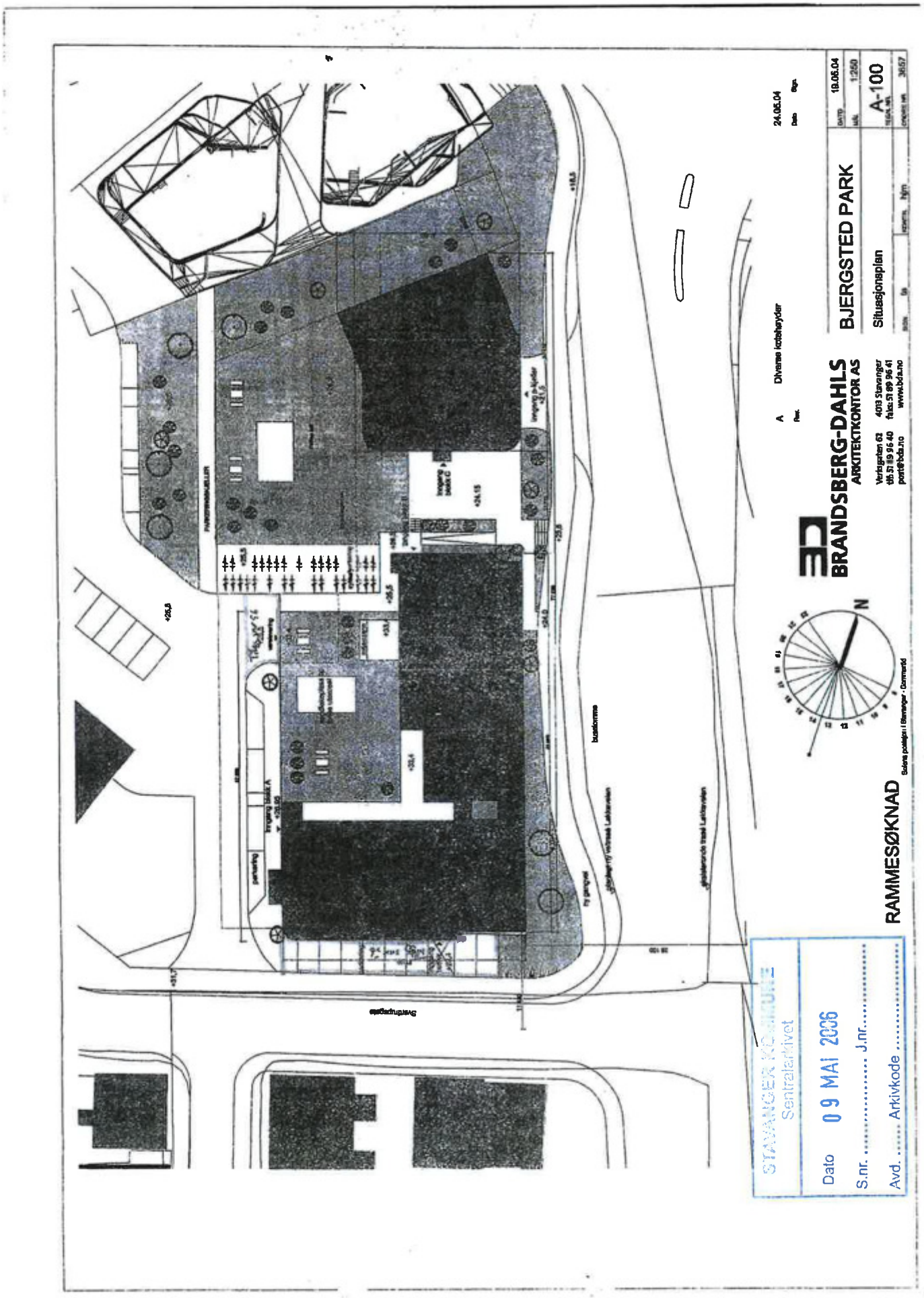

Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 5. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
Kjøkkenløsninger blokk a og b
er ikke endelige
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....


Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 6. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
Kjøkkenløsninger blokk a og b er ikke endelige
+38.95
+38.95
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....


Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 7. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
Kjøkkenløsninger er ikke endelige
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....


Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 8. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
Kjøkkenløsninger er ikke endelige
+44.45
+44.45


Oversiktsplan
BJERGSTED PARK
PLAN 9. ETG.
1:200
28.02.06
BRANDSBERG-DAHLS
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
+47.45
+47.20
9 900


BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS
BJERGSTED PARK
Situasjonsplan
A-100
RAMMESØKNAD
24.06.04
A Diverse kotehøyder
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 09 MAI 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sverdrups gate 3
Gnr. 59 Bnr. 907 Snr. 55 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0055

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Benedicte Mæland
Telefon / Mobil: / 40 61 85 24
E-post: Benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater