PRIVATMEGLEREN

ALSTEINSGATA 9

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Bygningstegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutter

Grunnkart

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Alsteinsgata 9 , 4007 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 30

Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 140 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 **Rapportdato:** 10.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2856 **Eiendomsverdi ref nr:** XR1928

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

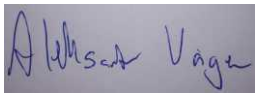
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i toppetasjen, oppført i 2009 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater, betong og tegl.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg, samt en p-plass i carport.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gangstier, uteområder, gressplen.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe.

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

Leilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk og betongvegger fra byggeår.
Utvendig fasade består av fasadeplater av aluminium og betong samt tegl.

Boligen har vinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2008
Det er montert aluminiumsbeslag på utsiden av vinduene, for økt levetid.

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en EI30-dør (branndør)
Balkongdørene har 2-lags glass, og det er montert aluminiumsbeslag på utsiden av dørene, for økt levetid.
Dørene er fra 2008

Boligen har 3 balkonger, 2 i stuen og 1 utenfor soverommene. Disse er på 8m2, 8m2 og 9m2.
Balkongene er like:

Balkongen er bygget opp av betong.
Det er flis på gulvet.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 100-102 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, veggplater/betong med strietapet og malt gips i taket. Vegger mot naboer er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

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

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Våtrommet har malt strietapet på veggene og malt gips i taket.
Vaskerommet har flis på gulvet.

Det er opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder.
Fordelerskapet til røropplegget er også her.
Våtrommet har avtrekk i taket samt luftespalte i døren.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget.

Bad
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, frittstående toalett og dusjhjørne. Det er også et badekar her.
Badet har et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips i taket og veggplater med tapet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast. '

Det er en ventilator over koketoppen koblet til villaventetanlegget.
Avtrekket ledes ut av boligen.
Ventilatoren styrer styrken på våtrommene/toalettrommene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt gips
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er et mekanisk avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har røropplegg fra byggeår.
Vannrør er av rør-i-rør.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen har avtrekk på vaskerommet, badet og toalettrommet, villaventanlegget. Anlegget er plassert i taket på badet.
Det er veggventiler på resterende rom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er en varmepumpe på stuen.
Varmepumpen er fra 2022.

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2008, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatisk måler og automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2008, 2013 og 2022

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt terreng rundt blokken, med noe fall langs sidene.

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

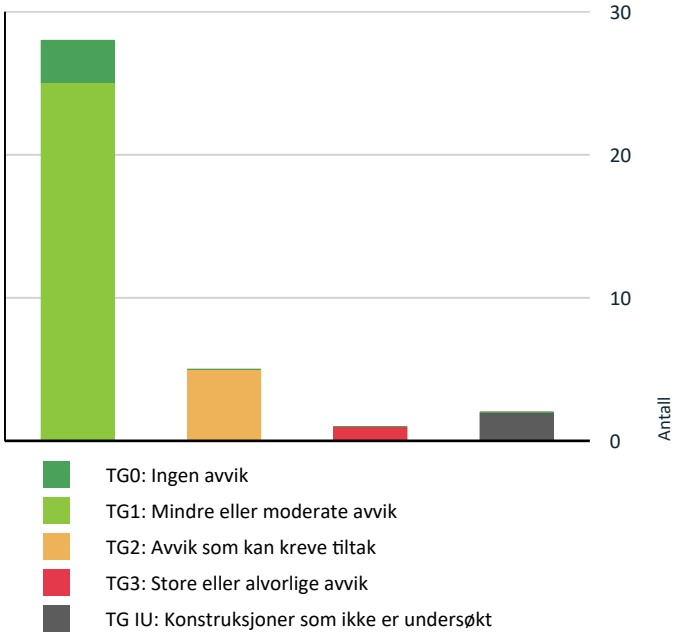
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

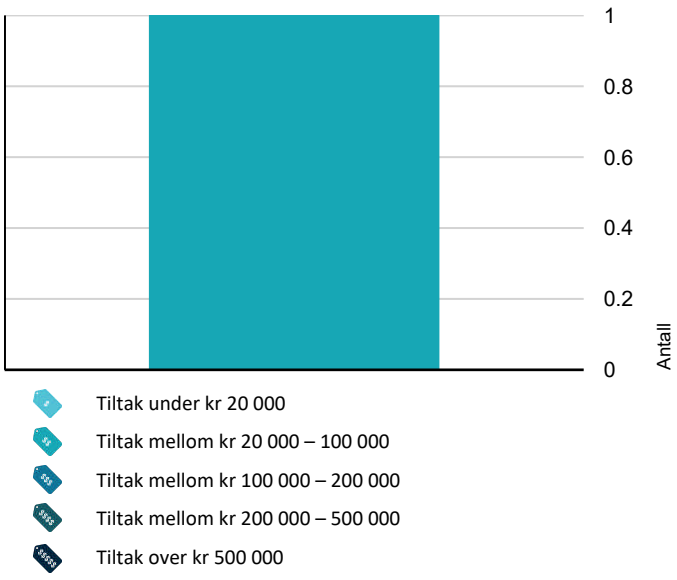
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2008

Standard
Leiligheten har normal standard fra 2008.

Vedlikehold
Det er ikke behov for umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Blokken har nedløp, takrenner og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av isolert bindingsverk og betongvegger fra byggeår.
Utvendig fasade består av fasadeplater av aluminium og betong samt tegl.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak/loft.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2008
Det er montert aluminiumsbeslag på utsiden av vinduene, for økt levetid.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Hoveddøren er en EI30-dør (branndør)
Balkongdørene har 2-lags glass, og det er montert aluminiumsbeslag på utsiden av dørene, for økt levetid.
Dørene er fra 2008

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har 3 balkonger, 2 i stuen og 1 utenfor soverommene. Disse er på 8m2, 8m2 og 9m2.
Balkongene er like:

Balkongen er bygget opp av betong.
Det er flis på gulvet.
Rekkverket er av aluminium og glass, og har en høyde på 100-102 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bom/lite vedheft i flere av flisene. Dette gjelder på 2 av balkongene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Flisene kan tas opp igjen og remonteres, for å hindre at flis sprekker ved trykk/fallende gjenstander.



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet, veggplater/betong med strietapet og malt gips i taket. Vegger mot naboer er av betong.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Leiligheten har etasjeskiller av betong, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
2 cm. Det er målt på stuen/kjøkkenet og soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

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

TG 1 Innvendige trapper

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

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår på selve oppbyggingen av våtrommet.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Våtrommet har malt strietapet på veggene og malt gips i taket.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse
Vaskerommet har flis på gulvet.
Dørterskelen er 2 cm over flis.
Det er fall på gulvet mot sluket.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Våtrommet har et sluk under varmtvannsberederen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Tilstandsrapport

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.



4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg til vaskemaskin og varmtvannsbereder. Fordelerskapet til røropplegget er også her.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekk i taket samt luftespalte i døren.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget.

4. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne på vaskerommet, ved berederen.
Veggene er bygget opp av stålstender og gips, slik at normal fuktmåling ikke er foretatt.
Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet er fra byggeår.
Det foreligger ingen dokumentasjon fra byggeår på selve oppbyggingen av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

4. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,5 cm over flis.
Det er fall inn mot sluket i dusjsonen.

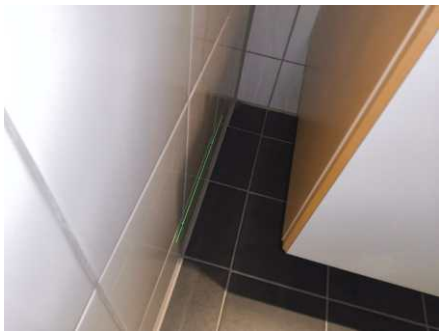
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Gulvet har motfall mot hjørnet til venstre for baderomsmøbelet. Gulvet er 5-6mm lavere enn hjelpesluket, og har samme høyde som hovedsluket i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Område med lavest punkt

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har 2 sluk i gulvet, 1 ved badekaret og 1 i dusjsonen.
Det er synlig smøremembran klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Tilstandsrapport





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt baderomsmøbel med dobbel vask, frittstående toalett og dusjhjørne. Det er også et badekar her.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har et avtrekk i taket samt luftespalte i døren.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull inne i skapet på gangen, mot dusjsonen.
Veggene er bygget opp av stålstender og gips, slik at normal fuktmåling ikke er foretatt.
Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra byggeår, og er fra HTH.
Det er hvite, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips i taket og veggplater med tapet.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen koblet til villaventetanlegget.
Avtrekket ledes ut av boligen.
Ventilatoren styrer styrken på våtrommene/toalettrommene.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet er fra byggeår.
Det er flis på gulvet.
Det er veggplater med tapet. I taket er det malt gips
Rommet har en vegghengt vask og et frittstående toalett.
Det er et mekanisk avtrekk i taket samt luftespalte i døren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har røropplegg fra byggeår.
Vannrør er av rør-i-rør.
Fordelerskapet og hovedstoppekranen er plassert på vaskerommet.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har avtrekk på vaskerommet, badet og toalettrommet, villaventanlegget. Anlegget er plassert i taket på badet.
Det er veggventiler på resterende rom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er en varmepumpe på stuen.
Varmepumpen er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 120 liter.
Berederen er fra 2008, og er plassert på vaskerommet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatisk måler og automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra 2008, 2013 og 2022

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2008

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 18 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Blokken har drenering fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokken har grunnmur og fundamenter av stedstøpt betong fra byggeår.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er flatt terreng rundt blokken, med noe fall vekk fra blokkens yttervegger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket på balkongene er under dagens krav til rekkverk, da det er over 10 meter fallhøyde.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

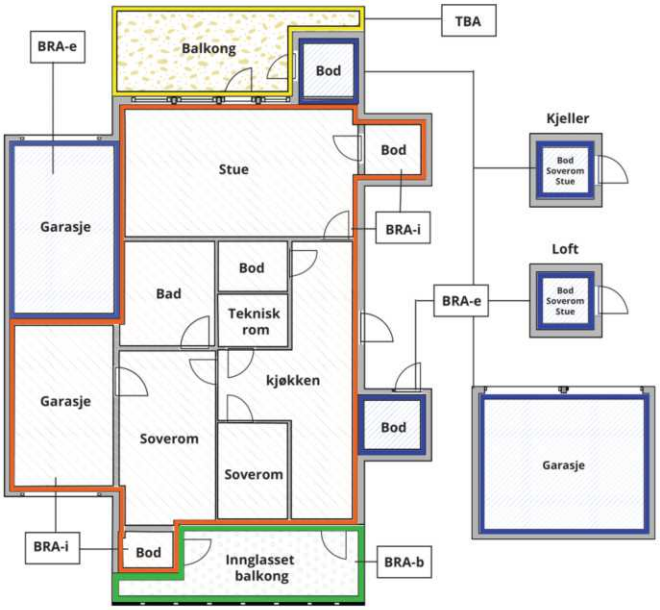
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	140			140	25
Underetasje		6		6	
SUM	**140**	**6**			**25**
SUM BRA	**146**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang, soverom, vaskerom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, toalettrom, soverom 3		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Det er en p-plass utvendig, i carport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.3.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	30		0	2459.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alsteinsgata 9

Hjemmelshaver
Bjergsted Vest Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
401/BJERGSTED VEST BORETTSLAG	990183201	401		Sjåstad Håvard Velle, Gundersen Ingvild Wergeland

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
33

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1956, og er regulert til boliger.
Boligen ligger under Stavanger kommune sin "Trehusbyen", og de regler dette omfatter.

Om tomten

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gangstier, uteområder, gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317260033

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild W Gundersen	Håvard Velle Sjåstad

Gateadresse
Alsteinsgata 9

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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: 317260033

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

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

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av varmepumpe

Arbeid utført av: ACSenteret

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec elbil lader

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

Document reference: 317260033

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 317260033

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317260033

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Gundersen	90fede88b186ec818322d beae01ea9056795de19	01.03.2026 20:39:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Velle Sjåstad	888572967419d0c825916 0f239747668946d613c	01.03.2026 23:37:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317260033

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

enova

Energiattest



Adresse **Alsteinsgata 9, 4007 STAVANGER**	
Dato for energimerking **14.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270558**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4875745**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **30**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **146,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **114,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **104,91 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **14 687 kWh**



Alsteinsgata 9, 4007 STAVANGER

Detaljering

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



Alsteinsgata 9, 4007 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER

for Bjergsted Vest Borettslag org. Nr 990 183 201

vedtatt i stiftelsesmøte den 23.05.2006, sist endret 03.04.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjergsted Vest Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5000.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte kan eie inntil 20 % av andelene

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

(6) Hver bolig disponerer en bod og en biloppstillingsplass i felles anlegg som anvises av borettslaget. Det er anledning til å leie ut biloppstillingsplassen til andre beboere i borettslaget.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5
5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Felleskostnadene fordeles etter areal(BRA), unntatt utgifter til kabel-TV/bredbånd som fordeles pr enhet. Borettslagets restgjeld er individualisert og nedbetales sammen med de øvrige driftskostnadene.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være

fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 **Kameraovervåking**
Hovedsystem med 6 kameraer og kabling. Kamera utenfor døren ved garasjeporten, kamera inne i garasjen, kamera inne mor begge hovedinnganger og biinnganger mot fellesareal.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Bjergsted Vest Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Mandag 05.05.2025, kl. 18:00

Byhaugskafeen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Bjergsted Vest Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Margrete Karlbom Eriksen står for valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Margrete Karlbom Eriksen velges som styreleder for 2 år.

Styrets innstilling: Margrete Karlbom Eriksen velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Suppleringsvalg da Arnt Even Bøe trekker seg fra styret. Han hadde ett år igjen.

Linda Gangstad velges som styremedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Harald Berthelsen velges som styremedlem for 2 år.

Linda Gangstad velges som styremedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Harald Berthelsen velges som styremedlem for 2 år.

Linda Gangstad velges som styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Tomas Håkonsen velges som varamedlem for 1 år.

Håvard Velle Sjåstad velges som varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: Tomas Håkonsen velges som varamedlem for 1 år.

Håvard Velle Sjåstad velges som varamedlem for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Norunn Ladstein og Kari Hinna velges for ett år til valgkomité.

Styrets innstilling: Norunn Ladstein og Kari Hinna velges for ett år til valgkomité.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 460 688	1 391 224	1 606 836
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		41 580	41 576	41 600
Lading el-bil		19 391	26 697	30 000
Sum Inntekter		1 521 659	1 459 497	1 678 436
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	102 690	102 690	102 700
Avskrivninger	5	12 266	24 531	0
Forretningsførerhonorar		110 148	105 108	116 000
Tilleggstjenester forretningsfører		7 750	7 750	7 800
Revisjonshonorar	2	9 579	8 820	11 300
Vaktmestertjenester		95 025	90 672	97 500
Drift og vedlikehold	3	1 047 308	458 104	386 800
TV og/eller internett		41 580	41 580	41 600
Forsikringer		171 939	154 173	178 000
Kommunale avgifter		354 132	360 840	420 000
Energi/strøm		66 531	74 136	75 000
Administrasjonskostnader		23 968	9 856	13 900
Sum kostnader		2 042 916	1 438 260	1 450 600
Driftsresultat		-521 257	21 236	227 836
Finansielle poster				
Renteinntekter		23 182	29 327	30 000
Netto finanskostnader		-23 182	-29 327	-30 000
Resultat	4	-498 075	50 564	257 836

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	91 866 285	91 866 285
Andre driftsmidler	5	0	12 266
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		91 866 285	91 878 551
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 173	1 700
Forskuddsbetalte kostnader		74 380	167 055
Andre fordringer		5 182	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		602 878	1 046 881
Sum omløpsmidler		684 613	1 215 636
SUM EIENDELER		92 550 898	93 094 187

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital		73 411 623	73 959 698
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond		500 000	450 000
Sum egenkapital	6	74 086 623	74 584 698
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd		18 298 000	18 298 000
Sum langsiktig gjeld		18 298 000	18 298 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 186	0
Gjeld til forretningsfører		0	4 375
Leverandørgjeld		145 944	200 707
Annen kortsiktig gjeld		6 145	6 406
Sum kortsiktig gjeld		166 275	211 489
Sum gjeld		18 464 275	18 509 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 550 898	93 094 187

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Margrete Karlbom Eriksen	Linda Elisabeth Gangstad	Arnt Even Bøe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Sum personalkostnader	102 690	102 690

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	79 476	98 613
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	860 985	247 613
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 158	698
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 743	3 491
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	3 750
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	87 878	102 872
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 068	1 068
Sum	1 047 308	458 104

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-498 075	50 564
Tilbakeføring av avskrivning	12 266	24 531
Endring disponible midler	-485 810	75 095
Omløpsmidler	684 613	1 215 636
Kortsiktig gjeld	166 275	211 489
Disponible midler	518 338	1 004 147

Note 5 - Varige driftsmidler

	Installasjon kameraovervåkni	Bygninger/tomt	Støttemur	Gjesteparkering	Belysning på ny parkering
Anskaffelseskost pr.01.01 :	122 656	91 525 000	131 000	196 785	13 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	122 656	91 525 000	131 000	196 785	13 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	122 656	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	91 525 000	131 000	196 785	13 500
Årets avskrivninger :	12 266	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2008	2015	2015	2016
Antatt levetid i år :	5				

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	175 000	0	175 000
Frivillig avsetning vedlikeholdsfond	500 000	50 000	450 000
Egenkapital	73 411 623	-548 075	73 959 698
Sum Egenkapital	74 086 623	-498 075	74 584 698

Resultat og balanse med noter for Bjergsted Vest Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjergsted Vest Borettslag

Styreleder	Margrete Karlbom Eriksen (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Linda Elisabeth Gangstad (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Arnt Even Bøe (sign.)	08.04.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Bjergsted Vest Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjergsted Vest Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 6RQDK-LJV5S-Y0DZF-257FB-U3PXG-R1C7C

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6RQDK-LJV5S-Y0DZF-257FB-U3PXG-R1C7C

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-09 12:29:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6RQDK-LJV5S-Y0DZF-257FB-U3PXG-R1C7C

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Informasjon fra styret

Om Bjergsted Vest Borettslag

Bjergsted Vest Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 35 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 990183201.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Margrete Karlbom Eriksen
Styremedlem, Linda Elisabeth Gangstad
Styremedlem, Arnt Even Bøe
Varamedlem, Håvard Velle Sjåstad
Varamedlem, Alv Svela

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter hvor i alt 8 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Generalforsamling 04.04.2024 på Mostun natursenter, Henrik Ibsensgate 59, Stavanger.
- Dugnad 13.05.
- Fasadearbeid ved inng. 7.
- Byttet forsikringsselskap fra IF til Storebrand.
- Lyse Energi AS har overtatt Ladetjenesten - Zaptec ladestasjon.
- Økte felleskostnader med 10% fra 01.01.2025.
- Nødtelefonen i begge heisene ble oppradert fra 2G til 4G.
- Svakstrøm byttet alarmsender GSM (direkte alarm til 110) til 4G. Teknisk nett bruker 4G.
- Budsjett 2025.
- Oppfølging av serviceavtaler.
- Styreleder har deltatt på temakvelder arrangert av Bate.

HMS-arbeid:

- Det bekreftes at boligselskapet benytter BevarHMS som sitt lovpålagte HMS-system. Gjennomgangen som er utført tar utgangspunkt i status pr 17.02.2025 og hvordan systemet er brukt de siste 12 måneder.
  HMS-arbeidet vurderes til: Bra.

Styrets planer fremover

- RSM fasade: Sjekkke fukt i murvegger. Fasadevask og impregnering.
- Oppfølging av alle serviceavtaler.
- Dugnad i mai måned.
- Oppfølging av det som måtte komme.
- Få et firma til å male alle fellesganger hvis BL sin økonomi tillater det på slutten av året.

Forsikringsavtale

Bjergsted Vest Borettslag er forsikret i Storebrand med polisenummer 1186119

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjergsted Vest Borettslag mandag 05.05.2025 kl. 18:00 - Byhaugskafeen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Anita Kyed Helle ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Linda Elisabeth Gangstad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 13 andelseiere og 0 fullmakter representert. Totalt 13 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Anita Kyed Helle fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 90.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Margrete Karlbom Eriksen ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Harald Berthelsen ble valgt til styremedlem for 2 år og Linda Elisabeth Gangstad ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Tomas Håkonsen og Håvard Velle Sjåstad ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Norunn Ladstein og Kari Hinna utgjør boligselskapets valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Margrete Karlbom Eriksen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Harald Berthelsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Linda Elisabeth Gangstad valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Tomas Håkonsen valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Håvard Velle Sjåstad valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Bjergsted Vest Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anita Kyed Helle (sign.)	06.05.2025
Protokollvitne	Linda Elisabeth Gangstad (sign.)	06.05.2025

Alsteinsgata 9

Nabolaget Bakkeland/Bjergsted - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	5 min 0.3 km
Stavanger katedralskole - Bjergste...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tanangergata Linje 8, 10, N89	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 1.8 km
Stavanger Sola	20 min

BARNEHAGER

Bjergsted barnehage (1-5 år) 103 barn	6 min 0.4 km
Byfjordparken barnehage (1-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stemmen	4 min
Bunnpris Bragetunet	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Herbarium	16 min
Apotek 1 Bjergsted	7 min
Vinmonopolet Herbarium	16 min

SPORT

Kampen skole	7 min
Stemmen idrettsanlegg	7 min
EVO Bjergsted	7 min
InterPadel Byfjordparken	9 min

«Kort vei til sentrum, rolig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

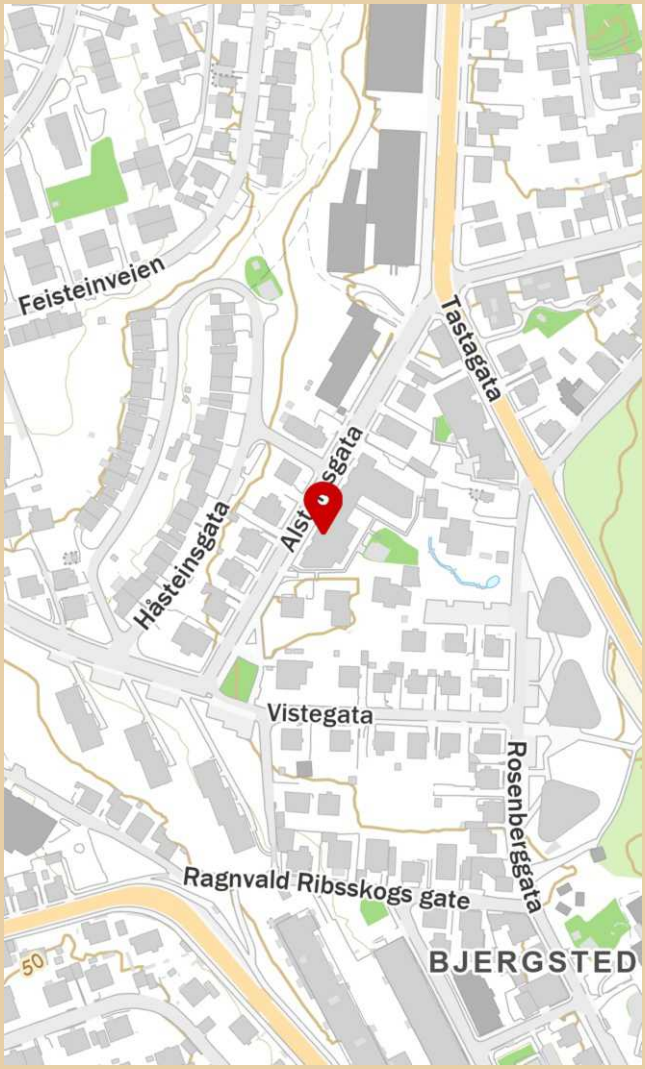
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Alsteinsgata 9

Nabolaget Bakkeland/Bjergsted - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	5 min 0.3 km
Stavanger katedralskole - Bjergsted	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Smedvigkvartalet	8 min
P-arketten konserthuset, Stavanger	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tanangergata Linje 8, 10, N89	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 1.8 km
Stavanger Sola	20 min

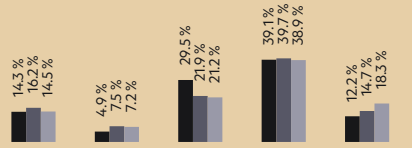
BARNEHAGER

Bjergsted barnehage (1-5 år) 103 barn	6 min 0.4 km
Byfjordparken barnehage (1-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stemmen	4 min
Bunnpris Bragetunet	5 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bakkeland/Bjergsted	1 781	952
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående

SPORT

Kampen skole	7 min
Stemmen idrettsanlegg	7 min
EVO Bjergsted	7 min
InterPadel Byfjordparken	9 min

«Kort vei til sentrum, rolig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

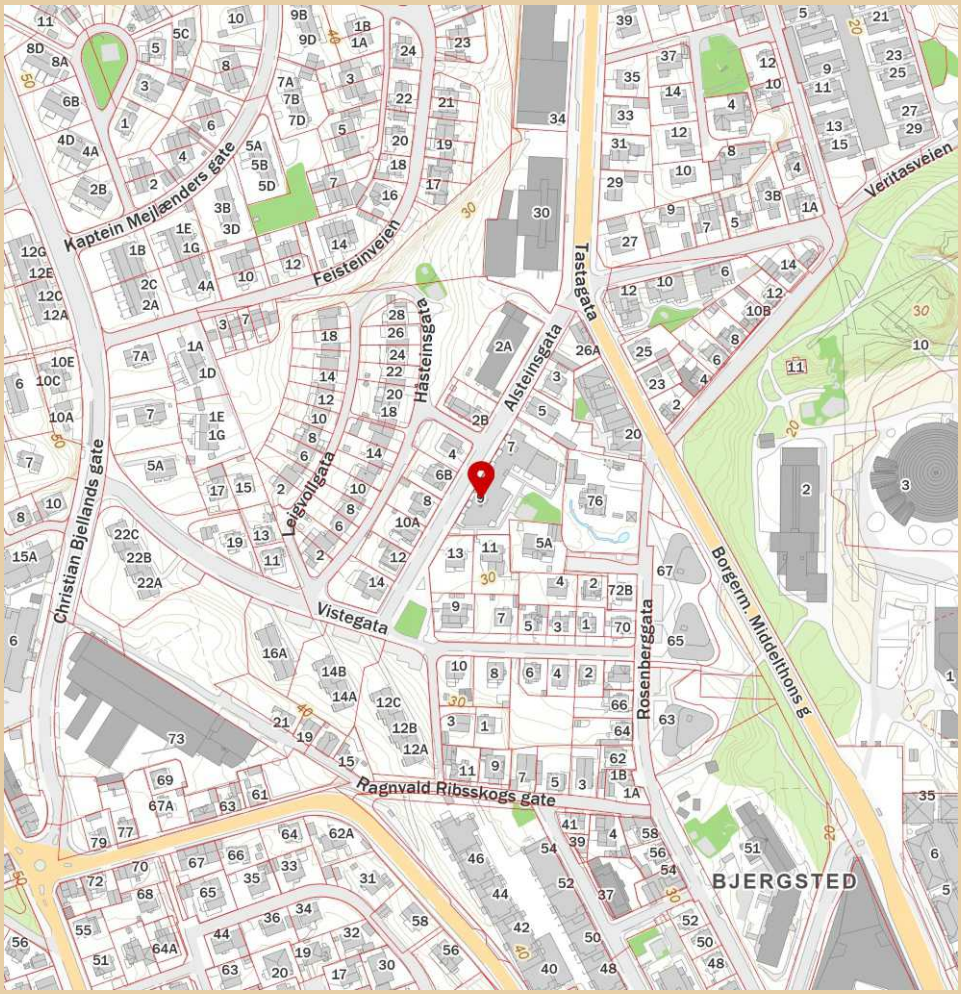
Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 79/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Alsteinsgata 9

Nabolaget Bakkeland/Bjergsted - vurdert av 102 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

BISS Sentrum (1-10 kl.) 231 elever, 11 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 443 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Byfjord skole (1-7 kl.) 384 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Tastaveden skole (8-10 kl.) 317 elever, 23 klasser	16 min 1.3 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	21 min 1.7 km
Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate 250 elever, 19 klasser	5 min 0.3 km
Stavanger katedralskole - Bjergste...	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tanangergata Linje 8, 10, N89	2 min 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 1.8 km
Stavanger Sola	20 min

BARNEHAGER

Bjergsted barnehage (1-5 år) 103 barn	6 min 0.4 km
Byfjordparken barnehage (1-5 år) 100 barn	8 min 0.7 km
Hertervigtunet barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Stemmen	4 min
Bunnpris Bragetunet	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Herbarium	16 min
Apotek 1 Bjergsted	7 min
Vinmonopolet Herbarium	16 min

SPORT

Kampen skole	7 min
Stemmen idrettsanlegg	7 min
EVO Bjergsted	7 min
InterPadel Byfjordparken	9 min

«Kort vei til sentrum, rolig og fint.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

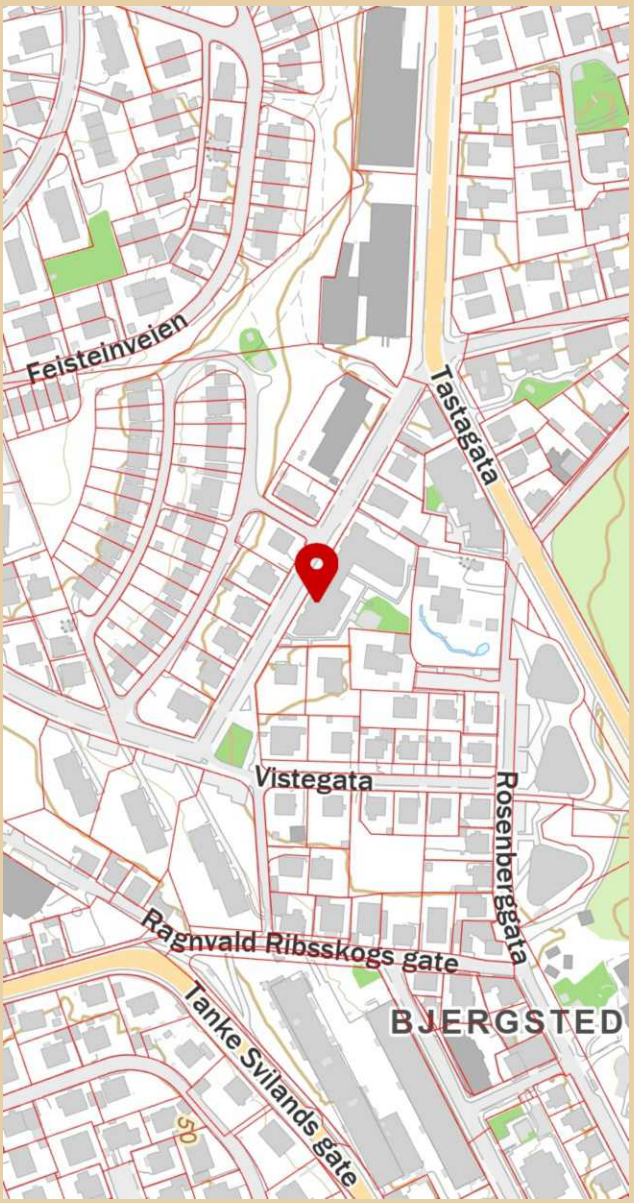
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100

—

Gateparkering
Lett 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

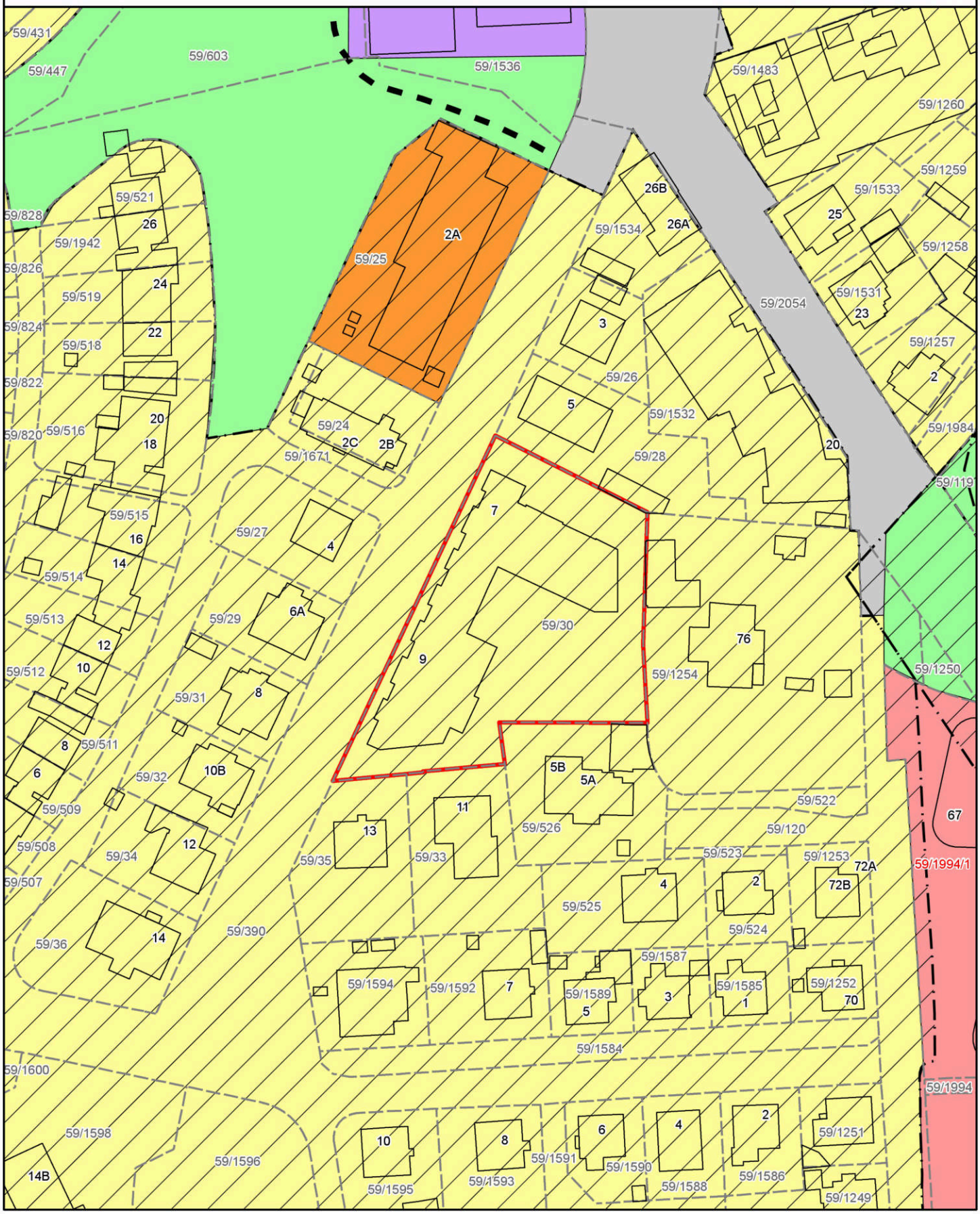
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/30/0/0
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/30/0/0
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1956
Ikrafttredelsesdato: 22.3.2004

Stavanger kommune

N



PLAN 1956 ALSTEINSGATA 7, EIGANES OG VÅLAND BYDEL

REGULERINGSBESTEMMELSER
Utformet av Aros AS, datert 27.05.03, sist revidert Stavanger kommune 25.02.2004.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 22.03.04 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

1. Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse (leiligheter) med tilhørende utearealer og parkeringsplasser. Området reguleres til følgende formål:

- Bolig
- Fellesområde, gårdsplass/lek
- Fellesområde, parkering
- Fellesområde, oppstilling av avfallsdunker
- Spesialområde, frisiktsone

2. Plankrav

2.1 Søknad om tillatelse

Søknad om tillatelse skal skje på kart i målestokk 1:500 og den skal inneholde planer, snitt og fasadetegninger som viser plassering i terreng med høydeangivelser, nabobebyggelse, gjerder over 0,7 meter, trebeplantning, tilliggende bebyggelse, m.m. Opparbeidelsesplan for ubebygde deler av planområdet skal foreligge ved søknad om tillatelse.

2.2 Opparbeidelsesplan

Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for ubebygde deler av planområdet, herunder fellesområder og offentlig fortau i målestokk 1:200.Planen skal vise høyder på terreng, beplantning, belysning, forstøtningsmurer, trapper, ramper, arealer for utendørs lek/opphold, møblering, oppstillingsplasser for biler, sykkel, avfall og den skal vise material- og vegetasjonsvalg. Uteoppholdsarealene skal gis en utformning som er helhetlig og sikrer tilgjengelighet for alle.
Planen skal godkjennes av kommunen v/teknisk drift – parkavdelingen og kultur og byutvikling v/byplan før igangsettingstillatelse kan gis.

2.3 Miljø: plan for avfallshåndtering skal godkjennes av kommunen samtidig med at det gis byggetillatelse.

3. Fellesbestemmelser

3.1 Det skal stilles høye estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Bygninger skal tilfredsstille allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

3.2 Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg.

3.3 Innen planområdet kan det settes opp mindre tekniske innretninger (nettstasjon og lignende) som er nødvendig for utbyggingen.

3.4 Bebyggelsen kan oppføres med betongelementer, i teglmur eller med trefasade i kombinasjon med betongelementer eller tegl. Velges betongelementer skal overflaten males eller påføres gjennomfarget sprøytepuss. Utearealene skal ha en variert

materialbruk. Asfalt tillates kun der dette er funksjonelt nødvendig.

4 Byggeområder bolig blokk B1 og B2

4.1 Boligbebyggelsen skal oppføres som inntegnet på planen med høyder som vist på plankart og i bestemmelser. Innenfor blokk B1 og B2 tillates en samlet gulvflate på inntil 3240 m2 BRA. Maks %TU = 130%.
Arealene skal beregnes iht NS 3940. Nettstasjon samt arealer som har himling lavere enn kote 28.50, skal ikke regnes med i utnyttelsen.

4.2 Felt B1 kan bebygges med inntil 4 etasjer over parkeringskjeller. Topp gulvnivå i første etasje skal ikke overstige kt 28.70. Største tillatte byggehøyde: kt 41.20.
Mot Alsteinsgata skal fjerde etasje brytes opp med inntrukne balkonger.

4.3 Felt B2 kan bebygges med inntil 3 etasjer over parkeringskjeller. Topp gulvnivå i første etasje skal ikke overstige kt 28.70. Største tillatte byggehøyde: kt 38,4.

4.4 Bebyggelsen skal ha flatt eller svakt skrånende tak.

4.5 Balkonger kan overskride regulert byggegrense mot fellesarealer med inntil 1 meter. Mot Alsteinsgata kan balkonger og terrasse over p-kjeller ligge helt inntil fortau.

4.6 Bebyggelsen skal støyskjermes i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8-79.

4.7 Det skal være minimum 25 m^2 uteoppholdsareal for hver leilighet. Arealer i felles gårdsplass, lekeplass, interne gangveier, balkonger, takterrasser og lignende kan medregnes i arealet.

4.8 Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og ev. beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

4.9 Min. 1 parkeringsplass pr. leilighet skal skje i lukket fellesanlegg under bebyggelsen. Parkering utover dette kan skje på bakkeplan som er vist på planen. Parkering under felles lek tillates ikke.
Sykkelparkering: 1- 3 p.plasser pr.100 m2 BRA. Sykkelparkering skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

5 Fellesområder

5.1 Innenfor arealet regulert til fellesområde lek skal det anlegges sandlekeplasser iht til lekeplassnormen for Stavanger. Lekeplassen(e) skal utformes i tråd med krav gitt i lekeplassnormen. Arealene skal være avskjermet for støy.
Kvartalslek: Lekeplassnormen for kvartalslek skal dekkes utenfor planområdet. Dette er gatetun i krysset Alsteinsgate/Vistegata og opprustning av lekeplass sør for Vistegata.

5.2 Alle fellesområdene er felles for leilighetene i blokk B1 og B2 (Alsteinsgata 7).

5.3 Arealene skal gis en parkmessig opparbeidelse som tåler intensiv bruk av områdene.

5.4 Iht parkeringsnorm for Stavanger skal det settes av 1 plass pr 100 m2 a 3240m2 = 33 parkeringsplasser (fastkrav for Trehusbyen). Atkomst for gående til brukere av Alsteinsgata 11, gnr 59, bnr 33, tillates via regulert felles gangvei. Det er avsatt en parkeringsplass for brukere av Alsteinsgata 11 jf.plankart.

5.5 Det tillates avskjermning av parkeringsplass mot Alsteinsgata opp til kote 29,5 m.

6 Trafikkområde

6.1 I avkjørselen til området skal fortauet markeres slik at bilers vikeplikt for gående og syklende på fortauet understrekes.

7 Spesialområde

7.1 Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

7.2 Kommunalteknisk anlegg

Velges elektrisk oppvarmning må ny nettstasjon etableres som vist på plankart. Ny nettstasjon skal gis en tiltalende, estetisk utformning tilpasset øvrig ny bebyggelse.

8 Rekkefølgekrav

8.1 Søknad for rammetillatelse skal skje samlet for blokk B1 og Blokk B2.

8.2 Før boliger innen blokk B1 og B2 tillates tatt i bruk må alle fellesarealer inkludert sandlekeplasser samt atkomst være ferdig opparbeidet.

8.3 Gatetunet i krysset Alsteinsgata/Vistegata skal, ved krav om kvartalslek iht lekeplassnormen, planlegges og opparbeides, evt være sikret opparbeidet før bebyggelsen blokk B1 og B2 tas i bruk.

8.4 Lekeplass sør for Vistegata skal være opprustet eller sikret opprustet før blokk B1 og B2 tas i bruk.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1348 FOR OMRÅDET BJERGSTED VEST - BAKKELAND

Datert 25.11.1991.
Korrigert 05.12.1991 og 01.09.1992.
Stadfestet av bystyret 15.02.1993.

****

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende reguleringsbestemmelser er å:

- sikre områdets kvaliteter og særpreg
- bedre trafikkforholdene for fotgjengere og syklister
- avklare forholdet mellom bolig og industri
- sikre kontrollert og helhetlig utvikling av området.

§ 1

Fellesbestemmelser.

1. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Trær som er inntegnet på plankartet skal bevares.

2. Ny bebyggelse skal ligge i byggegrenser langs gate eller der hvor byggegrense ikke er vist, i gatelinjen.

3. Parkering skal anlegges på egen tomtegrunn.

§ 2

Byggeområder for bolig.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og evt. uthus.

2. Hvor annet ikke går fram av plankartet, kan inntil 25% av tomten bebygges.

3. Det tillates maks. to boenheter pr. hus forutsatt at det sikres tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne og lekeplass for barn.

4. En bygning kan om- og tilbygges forutsatt at husets karakter opprettholdes. Garasje/carport skal harmonere med øvrig bebyggelse.

5. Ved nybygg skal det legges vekt på tilpassing til omkringliggende boliger og nærmeste omgivelser.

§ 3

Områder for blandet formål - erverv/industri.

1. Området kan brukes til lettere industri, service, håndverk, lager eller kontorvirksomhet. Forretningsvirksomhet som kan gi betydelg trafikkøkning tillates ikke.

2. Ved deling og oppføring av nybygg, større tilbygg eller bruksendring kreves godkjent bebyggelsesplan. Planen skal vise eiendomsgrenser, bebyggelsens plassering, gesims- og mønehøyder, parkmessig behandling, adkomst og parkering. Ny bebyggelse langs Tanke Svilands gate skal ha adkomst fra Sverdrups gate. Dette sikres i bebyggelsesplanen, kfr. § 6.2.

3. Det tillates ikke virksomhet som sjenerer tilliggende boliger med lukt, støy, røyk eller lignende.

4. Nødvendig utvendig lagring skal inngjerdes.

§ 4

Område for blandet formål - erverv/bolig.

1. Ved innredning til bolig skal beboerne sikres tilfredsstillende oppholdsareal og leikeplass for barn.

§ 5

Spesialområde av historisk og antikvarisk verdi.

1. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasje og uthus.

2. Eksisterende bygninger skal vedlikeholdes slik at den kulturhistoriske og arkitektoniske verdi bevares. Dette gjelder også hus og hageareal.

3. Bygg tillates ikke revet, men kan om- og tilbygges og få bygningsdeler fornyet såfremt husets karakter beholdes. I særskilte tilfeller, f.eks. etter brann, tillates utskifting av bebyggelse. Ny bebyggelse skal da harmonere med den øvrige bebyggelse når det gjelder fasadeuttrykk, takform, volum og detaljer.

4. Ved fornyelse, reparasjon, herunder utskifting av vinduer, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bebyggelsen søkes tilbakeført til sitt opprinnelige utseende. Taktekkingsmateriale skal være skifer eller tegl. Fasadekledning skal være tre eller pusset, malt mur. Vinduene skal ha gjennomgående sprosser. Arbeide som vil medføre endringer i fasader eller tak skal forelegges antikvarisk myndighet til uttalelse.

§ 6

Trafikkområder.

1. Ny bebyggelse i området mellom Tanke Svilands gate og Sverdrups gate skal ha adkomst fra Sverdrupsgate. Dette sikres i bebyggelsesplan, kfr. § 3.2.

2. Sverdrups gate forutsettes stengt mot Solandsbakken. Rosenberggate forutsettes stengt for gjennomkjøring.

3. Falsens gate forutsettes stengt for gjennomkjøring.

4. Gatetun skal skiltes og opparbeides etter godkjent opparbeidelsesplan.

5. Det tillates plantet en trerekke langs nordre del av Rosenberggata, sydsiden av Solandsbakken og tilsvarende langs Vistegaten.

Utbedringsprogram vedtatt av bystyret samtidig med planvedtaket 15.02.1993:

Det vedtas kommunalt utbedringsprogram for boliger. Godkjent reguleringsplan med bestemmelser (plan nr. 1348) danner grunnlag for utbedringsprogrammet. Vedtaket fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven pgf.89a.

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/30/0/0
Dato: 2026-03-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00175574	04.03.2026	317260033

Ident
1954/3641/102

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/3641/102
Attesteringstidspunkt 2026-03-04 13:29

Grb.

Dagbok nr. 3641/1954
STAVANGER BYRETT
7/12-54.

Erklæring.

Som eier av matr. nr. 7 Alsteinsgt. avgis herved erklæring om at det provisoriske materialskur som aktes oppført på eiendommen skal fjernes når som helst bygningsrådet forlanger det, og uten utgift for kommunen.

Stavanger den 4. desember 1954.

TORGER S. IVERSEN A.S

Til vitterlighet:

Alle utgifter som måtte oppstå i forbindelse med ovenstående erklæring, skal bæres av undertegnede murmester Ivar Jonsson. Jeg erklærer meg villig til å fjerne lagerskuret med 3 måneders opp-sigelse.

Ivar Jonsson

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00175575	04.03.2026	317260033

Ident
2007/1198/102

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

AVTALE
OM NETTSTASJON I BYGG

TINGLYST
18 JAN 2007
STAVANGER BYFOGDEMBETE
DAGBOKNR.: 1198

Mellom

Lyse Nett AS
Org. Nr. 980 038 408
(heretter Lyse)

og

GBL Boligutvikling AS
(heretter Grunneier)
som eier av gnr. gnr.**59** og Bnr bnr.**30** i Stavanger Kommune
(heretter Eiendommen)

er det i dag inngått slik avtale (heretter Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med etablering av nettstasjon [nettstasjonsnummer] i bygg på Eiendommen.

For Nettstasjonen og Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1. **Rettighetserverv for nettstasjon og kabelanlegg**
Grunneier, og den som er eier av bygningen (heretter kalt Bygningseier) dersom dette er en annen enn Grunneier, gir herved Lyse og Lyses eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til rom i bygning for å etablere, drive og vedlikeholde en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet omtalt som Nettstasjonen) og tilhørende kabelanlegg (heretter Kabelanlegget), over Eiendommen. Størrelse og utforming av rommet skal fastlegges i samarbeid mellom Grunneier/Bygningseier og Lyse.

   Lyse har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Dette skal, hensyntatt Nettstasjonens funksjon og økonomi, skje til minst mulig ulempe for Grunneier, Bygningseier og andre som disponerer Eiendommen.

   Plassering av Nettstasjonen og trasé for Kabelanlegget er vist på vedlagte kart som følger som Vedlegg 1 til Avtalen.

   Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i trasèen. Det skal tas rimelig hensyn til Grunneiers og Bygningseiers interesser.

   Alt innvendig vedlikehold i Nettstasjonsrommet bekostes av Lyse.

2. **Ferdsels- og veirett, adkomst**
Lyse skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lyse, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lyse umiddelbart.

3. **Massedeponering**
Lyse har rett til å disponere nødvendig areal for massedeponering, lager m.m. i anleggstiden og ved vedlikehold.

Doknr: 1198 Tinglyst: 18.01.2007 Emb. 102
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Flytting etc.

Lyse har rett til å helt eller delvis fornye og/eller ombygge Nettstasjonen eller Kabelanlegget. Endret plassering av Nettstasjonen skal fastlegges i samråd med Grunneier og Lyse skal betale kostnadene ved slik flytting, fornying og/eller ombygging.

Dersom Grunneier eller Bygningseier ønsker å flytte nettstasjonen, må Grunneier eller Bygningseier anvise annet egnet sted på Eiendommen og i bygningen. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre. Flyttekostnadene bekostes i sin helhet av den som ønsker Nettstasjonen eller Kabelanlegget flyttet.

Faller Lyse sitt behov for Nettstasjonen bort, skal rommet tilbakeleveres til Grunneier/Bygningseier i ryddet og rengjort stand.

5. Tilbakeføring m.v.

Enhver skade som påføres Eiendommen eller bygningen i forbindelse med etablering eller drift av Nettstasjonen, eller ved anlegging av kabler, skal utbedres av Lyse uten unødig opphold og uten utgift for eieren.

Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som før anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføring plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier.

Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. Før tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin.

I utmark tilbakelegges grøften med stedlig masse.

Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.

Alle kostnader forbundet med tilbakeføring og utbedring av skader forårsaket av Lyse, bæres av Lyse.

6. Eiendomsrett til grunn og bygning

Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.

Bygningseier beholder eiendomsretten til bygget, og kan fritt disponere den med de begrensninger som følger av Avtalen.

7. Sikringssone mv

Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6 -22kV.

Det kan ikke uten Lyses forhåndssamtykke foretats beplantninger eller andre tiltak som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger.

Lyse har rett til å forby at det i kabeltraséens sikringssone oppføres noen form for bebyggelse, beplantning, oppfylling eller fjerning av masse, eller for øvrig iverksettes tiltak eller arbeider som kan være til skade eller til hinder for Kabelanlegget eller vedlikeholdet av dette, eller som på annen måte kan være eller komme i strid med de til enhver tid gjeldende regler for Nettstasjonen. Se for øvrig punkt 8 om varsling, skade og ansvar ved iverksettelse av arbeider.

8. Varsling, skade og ansvar

Grunneier og Bygningseier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader som påføres Nettstasjonen eller det tilhørende Kabelanlegget.

Før Grunneier eller Bygningseier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal denne varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak .

Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier eller Bygningseier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse. Dersom tiltakene medfører urimelige merkostnader for Lyse utover ordinær rådgivning og tilsyn, kan Lyse kreve disse dekket av Grunneier eller Bygningseier.

Skade som påføres Nettstasjonen som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

9. Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Nettstasjonen kan det oppstå elektromagnetiske felter. Som en føre var strategi anbefaler ikke Statens strålevern oppholdsrom nær nettstasjoner.

10. Tinglysing

Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Bygningseier samtykker i at Avtalen tinglyses på bygningens punktfeste.

Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.Avtalen

Sletting av heftelsen kan ikke skje uten Lyses samtykke.

11. Tiltredelse

Lyse kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier og eventuell Bygningseier.

12. Forholdet til andre dokumenter

Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne Avtalen, har denne Avtalen forrang

Avtalen suppleres av EBLs standardvilkår for til knytning og nettleie (se www.lyse.no). Ved eventuell motstrid mellom Avtalen og EBLs vilkår har Avtalen forrang.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrasè og nettstasjon på Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 2 – to –] eksemplarer [*eventuelt 3 eksemplarer, hvis bygningseier er en annen enn grunneier],.

Sandnes den 21 / 12 - 06

R. E. Norfolk

Rannveig Eidem Norfolk
Produktsjef Elnett
Lyse Nett AS

Kåre Frøytland
Prosjektleder

den 21/12.06

[navn med blokkbokstaver]
Grunneier
i.h.t fullmakt fra
GBL BOLIGUTVIKLING
989239287
Personnummer/organisasjonsnummer
fullmakt fra
Lardal Finans 9/S
94232536 3
Kontonummer

STAVANGER KOMMUNE
Sentralerkivet
Dato: 30 JUNI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

Bjergsted Vest
Snitt C-C
Utvidelse takterrasse

E03

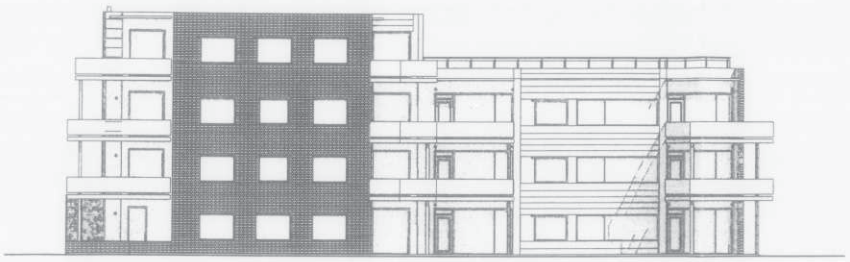
TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR.	FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:100	16.02.10	8100042	Alsteinsgate.pln	Snitt	

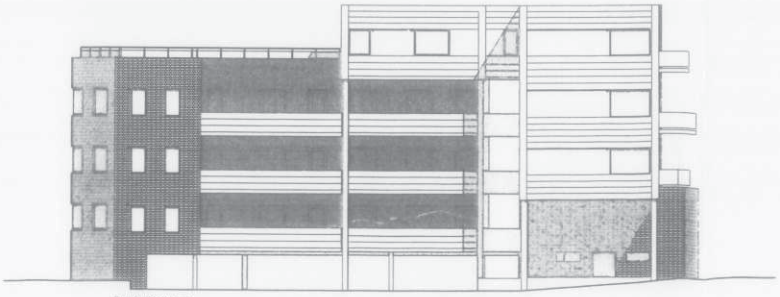
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 JUNI 2010
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Fasade mot sør-øst



Fasade mot sør-vest



Fasade mot nord-øst

REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

RAMBØLL

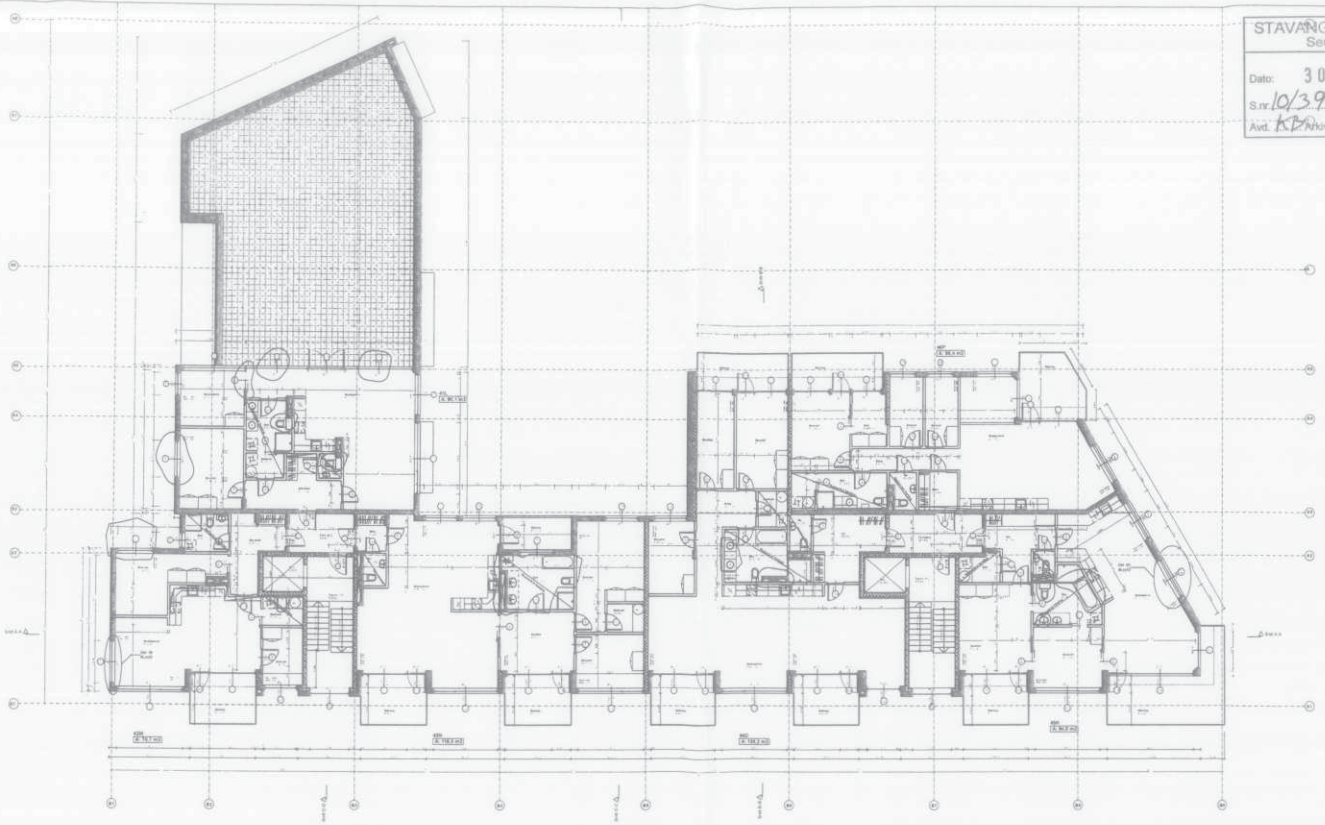
Bjergsted Vest
Layout
Utvidelse takterrasse

E02

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR.	FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	16.02.10	8100042	Alsteinsgate.pln	Fasader	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 30 JUNI 2010
S.nr. 10/3984 J.nr. 43225/10
Avd. KB Arkivkode 242



REV.	ANT.	DATO	SIGN.	KORREKSJON

RAMBØLL

Bjergsted Vest
4. etasje
Utvidelse takterrasse

E01

TEGNET	KONTROLLERT	GODKJENT	MERKNAD

MÅLESTOKK	DATO	TILTAKSNR.	FILNAVN	TEGNINGSNR.	REV.
1:200	16.02.10	8100042	Alsteinsgate.pln	Plan	

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
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
	KMY-05/7135	BYG 59/30	30493/08	29.05.2008

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.59/30. Byggestedsadresse: Alsteinsgata 7
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK I 4 ETASJER MED PARKERING OG BODER I U-ETASJE

tilhørende Bjergsted Vest AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 29.08.2005 sak 3837/05, 11.02.2008 sak 603/08 og 08.04.2008 sak 1366/08 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.
Byggesaksavdelingen legger til grunn for denne midlertidige brukstillatelsen at rekkefølge bestemmelsene, §§ 8.3 og 8.4, ferdigstilles i henhold til oversendte fremdriftsplan, stemplet inn hos oss den 30.05.2008.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider, i henhold til ferdigmelding av 21.05.2008 og registrert ved tilsyn den 29.05.2008, utføres:

1. Sandlekeplassen må ferdigstilles.
2. Røykvarslere og slokkemidler må installeres.
3. Branndører mellom trapperom og garasje må ferdigstilles.
4. Branntromler i garsje må merkes.
5. Adkomstforhold og fortau må opparbeides midlertidig til en standard som er brukbar også for rullestolbrukere.
6. Brannalarm og nødlysanlegg må idriftsettes.
7. Branntettinger må ferdigstilles.

Igangsatt: september 2006

Byggemelding mottatt: 28.06.2005

Påpekte mangler må rettes innen: Punktene 1-7 før bygget tas i bruk. Øvrige i henhold til egen fremdriftsplan, og må være ferdigstilt før ferdigattest kan utstedes.
Midlertidig brukstillatelse gis med ette en varighet frem til 01.09.2008.

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

Kjell Mymaug
saksbehandler

Bjergsted Vest AS, Breibakken 2, 4012 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
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
	KMY-05/7135	BYG 59/30	62815/08	27.11.2008

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 59/30. Byggestedsadresse: Alsteinsgata 7
Tiltakshaver: Bjergsted Vest AS
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK I 4 ETASJER MED PARKERING OG BODER I U-ETASJE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 29.08.2005 sak 3837/05, 11.02.2008 sak 603/08 og 08.04.2008 sak 1366/08 og kan tas i bruk.

Igangsatt: september 2006
.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Bjergsted Vest AS, Breibakken 2, 4012 STAVANGER

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Alsteinsgata 9, 4007 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 30, andelsnr. 33 i BJERGSTED VEST BORETTSLAG, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317260033

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 980 23 691

E-post: aleksander.stavnem@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.
