PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

VERVEN 2 A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Bate

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Verven 2 A , 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 598, snr. 166

Andelsnummer 16

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 19.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 11386-1467 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QU1117

Autorisert foretak: Rygja Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Helge Revheim

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Helge Revheim

Uavhengig Takstingeniør

helge@rygja.no

944 50 553

Norsk takst

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbfales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsenivå rapporten ligger på. Boligen fra 2003 og er en leilighet i andre etasje med alt på et plan. Boligen er oppført med hovedkonstruksjon i betong og i trekonstruksjoner, fasade utvendig med fasadeplater og betong. Etasjeskiller mellom boenheter er i betong. Boligen framstår i normal teknisk stand ut i fra alder med en normal aldersslitasje på bygningsdeler. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Lydforhold mellom boenhetene er ikke vurdert. Leiligheten er en del av sameie. Det foreligger ikke brannteknisk dokumentasjon i boligen. I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Det er en fritthengende balkong med tredekke. Det er en malt hovedytterdør som er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er av malt tre med 2-lags glass. Ytterveggene består av betongkonstruksjon og trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med fasadeplater. Fasader er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Leiligheten er del av et sameie.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet i leiligheten er belagt med parkett. Parketten har normal bruksslitasje. Adkomst til hemsrom skjer via uttrekkbar loftstige. Løsningen er vanlig for denne typen loftsrom og vurderes som tilfredsstillende for inspeksjon og normalt tilsyn. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved loftstigen på befaringsdagen.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter som gjaldt i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og besiktiget i rørskap. Det er mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er en ca. 100 liters varmtvannstank.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

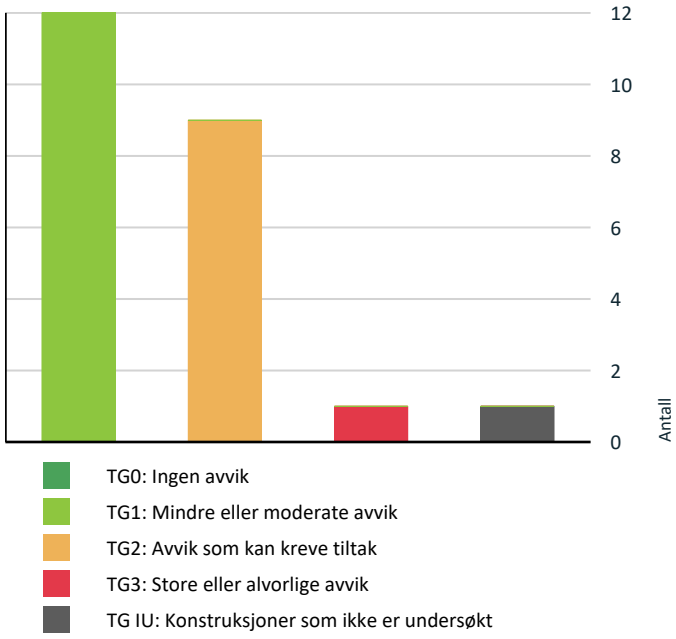
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i leiligheten. Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle avvik er derved ikke vurdert.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Sammendrag av boligens tilstand

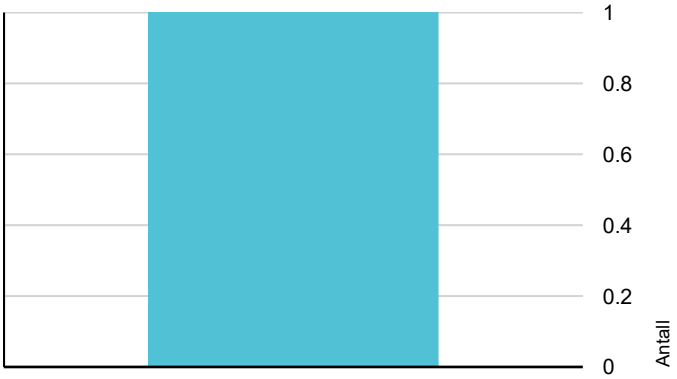
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og serifisert takstingeniør fra Norsk takst som følger det regelverket og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for sine medlemmer. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av forhold som ble registrert på befaringen. Takstmann har verken en ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Gå til side

Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.
Det er påvist ødelagt innredning.
Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur.
Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt. Videre kontroll og utredning av elektriker anbefales.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Gå til side

Vinduer har slitt og nedbrutt overflatebehandling med avflassing av maling/beis på utvendige treflater.

Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og øker risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket.

Utvendig > Ytterdører

Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Balkongdekket av tre viser tegn til værslitasje, grønske og uttørking av overflatene. Det er registrert normal aldring som følge av eksponering for vær og vind. Vedlikehold av overflatebehandlingen anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonaliteten.

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Berederen er plassert i kjøkkenbenken, noe som gir begrenset tilkomst for inspeksjon, vedlikehold og eventuell utskifting.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og oppbygging.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Det er ikke mulig å identifisere membrantilslutningen mot sluk på grunn av betong, fliselim eller lignende som dekker området.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Årsaken er ikke nærmere undersøkt. Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur. Videre kontroll og utredning av elektriker anbefales.

Avvik: Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2003

Kommentar
Leiligheten i bygningen som er oppført i 1960 ble etablert i 2003, basert på opplysninger fra eiendoms matrikkelen.

Anvendelse
Leilighet

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene består av betongkonstruksjon og trekonstruksjon av ukjent utførelse, kledd med fasadeplater. Fasader er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong. Hovedkonstruksjon/veggene er fra 1960. Fasader er fra 2003

Årstall: 2003

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Vinduer har slitt og nedbrutt overflatebehandling med avflassing av maling/beis på utvendige treflater.

Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og øker risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold av vinduene for å opprettholde funksjon og levetid.
Unnlatelse av vedlikehold kan føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap og behov for utskifting på sikt.
• Overflatebehandling bør utbedres og vedlikeholdes for å hindre videre nedbrytning av treverket og redusere risikoen for fuktskader. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid på vinduene og behov for utskifting på sikt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Det er en malt hovedytterdør som er brann- og lydklassifisert. Balkongdøren er av malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Det bør utføres tiltak for å utbedre utettheten mellom dørblad og dørkarm, slik at døren igjen oppfyller krav til brann- og lydtetthet.
Konsekvensen av manglende tetthet er økt risiko for trekk, varmetap, redusert lydisolasjon og svekket brannsikkerhet.

Terrassedør har slitt og nedbrutt overflatebehandling med avflassing av maling/beis på utvendige treflater. Dette indikerer mangelfullt vedlikehold og øker risikoen for fuktpåvirkning og videre nedbrytning av treverket.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en fritthengende balkong med tredekke.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

• Balkongdekket av tre viser tegn til værslitasje, grønske og uttørking av overflatene. Det er registrert normal aldring som følge av eksponering for vær og vind. Vedlikehold av overflatebehandlingen anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjonaliteten.



Balkongdekket av tre viser tegn til værslitasje og uttørking av overflatene.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten er del av et sameie

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende planlegging og dokumentasjon kan føre til at vedlikeholdsbehov ikke oppdages i tide, noe som øker risikoen for uforutsette kostnader og skader på fellesarealer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet i leiligheten er belagt med parkett. Parketten har normal bruksslitasje.

Årstall: 2003

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har malte, glatte flater.

Årstall: 2003

Radon

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til loft skjer via uttrekkbar loftstige. Løsningen er vanlig for denne typen loftsrom og vurderes som tilfredsstillende for inspeksjon og normalt tilsyn. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved loftstigen på befaringsdagen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter som gjaldt i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet om utførelsens kvalitet og oppbygging.





Bad/vaskerom er med fliser på gulv og vegger

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for skjulte feil, redusert levetid og mulige fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og malt innvendig tak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 45 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, handelsvare siden medio 1980.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å identifisere membrantilslutningen mot sluk på grunn av betong, fliselim eller lignende som dekker området.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan membrantilslutningen mot sluk er utført. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.





Sluk er med metallrist

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

• Det er påvist ødelagt innredning.

• Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur.

• Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Årsaken til dette er ikke nærmere undersøkt. Videre kontroll og utredning av elektriker anbefales.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut eller reparere ødelagt innredning. Det bør samtidig kontrolleres om skaden skyldes fuktpåvirkning, og eventuelle underliggende årsaker må utbedres for å hindre gjentakelse.
• Ødelagt innredning bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og hindre videre forringelse.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt risiko for følgeskader og lavere verdi på våtrommet.
• Det er viktig å få anlegget kontrollert av kvalifisert elektrofaglig person så snart som mulig. Eventuelle feil eller skader må utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innredningen har oppsvelling

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking, og det er heller ikke utført alternative undersøkelser for å vurdere fukt i tilliggende konstruksjoner. Årsaken til at hulltaking ikke er gjennomført, er at omsluttende vegger på badet vender mot naboseksjon og mot felles gang. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden på skjulte konstruksjoner. Innvendige vegger er teknisk sjakt mellom soverom og bad, og mot gangen er veggen en pocketkarm (skyvedør).

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

• Det anbefales å gjennomføre alternative undersøkelser for å vurdere eventuell fukt i tilliggende konstruksjoner, der dette er mulig.

Konsekvensen av manglende undersøkelser er økt usikkerhet om tilstanden til skjulte konstruksjoner, noe som kan medføre risiko for skjulte fukt- eller råteskader som ikke oppdages før de utvikler seg videre.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2003



Kjøkkeninnredning er med slette fronter og benkelplate i laminat

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2003

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

Årstall: 2003

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2003

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

Årstall: 2003

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 100 liters varmtvannstank.

Årstall: 2024

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Berederen er plassert i kjøkkenbenken, noe som gir begrenset tilkomst for inspeksjon, vedlikehold og eventuell utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Bereder er lokalisert i kjøkkenbenken

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.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Årsaken er ikke nærmere undersøkt. Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur. Videre kontroll og utredning av elektriker anbefales.
- Avvik: Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur.

Konsekvens/tiltak

- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

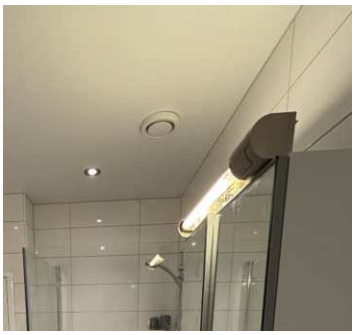
Tilstandsrapport



Elektrisk tavle er lokalisert i gangen



Det er kursfortegnelse i tavle



Koblinger på lampen over innredning er ikke tildekket

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Årsaken er ikke nærmere undersøkt. Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur. Videre kontroll og utredning av elektriker anbefales.

• Avvik: Det ble observert at enkelte innfelte taklys blinker under drift. Det er merker etter varmgang og misfarging av armatur.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

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

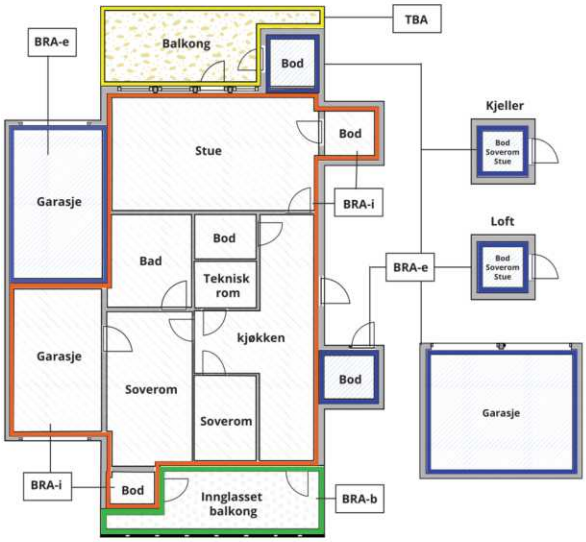
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	32			32		6	38
SUM	**32**					**6**	**38**
SUM BRA	**32**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, kryperom		

Kommentar

Det er en hems med tilkomst via stige med takhøyde 60 cm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i leiligheten. Det er ikke fremlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle avvik er derved ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2026	Helge Revheim	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	598		166	2444 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Verven 2 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Verven 2

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET VERVEN 2	991817832			Aliyev Teyyub

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
16

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet på Verven i Stavanger Kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Leiligheten ligger i en boligblokk som er del av et borettslag. Det anbefales å sette seg inn i gjeldende vedtekter og bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Prop Cloud			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsannonse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rygja Takst AS
Gjesdalbakken 11
4306 SANDNES

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 26.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260167
Addresse	Verven 2 A		
Postnr.	4014	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Teyyub Aliyev		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

if.no

Polise/avtalenr.:

4363122

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

våtromsarbeid utført som en del av reparasjonsarbeid i bygningen

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

borettslaget eier dokumentene for det utførte reparasjonsarbeidet

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☐ Nei ☑ Ja

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport utført i juni 2026 før salg.

Er forholdet utbedret?

Identifiserte skader på baderomsmøblene og få blinkende lys, estimert kostnad under 20 000 kr.

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Leiligheten har vært utleid og brukt av leietaker de siste årene. Ingen problemer er reist eller observert fra beboeren

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget økte kostnaden for sameier årlig. For eksempel økte fellesavgiften (inkl. fellesutgifter og renter) fra kr 9.190 i 2023 til kr 10.110 i 2026. Ingen ekstraordinær kostnadsøkning så vidt jeg vet.

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Informasjon om borettslag, regler og nødvendige bestemmelser finner du på www.verven2.no

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 26.06.2026

Signert av *Teyyub Aliyev*

Initialer selger:
T A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Borettslaget Verven 2



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Verven 2.

Styret har besluttet at generalforsamlingen avholdes digitalt, via www.bate.no/min side.

Praktisk informasjon.

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 13.04 klokken 09.00 og er åpent fram til tirsdag 14.04 klokken 21.00. Avstemmingsperioden starter torsdag 16.04 klokken 09.00 og avsluttes fredag 17.04 klokken 21.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 13.04.2026, kl. 09:00

Møtet avholdes digitalt via "min side".

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder for to år
- 5.2 Valg av styremedlem for to år
- 5.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Verven 2

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 75 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Det skal velges ny leder for styreleder. Jørgen Jakobsson stiller seg til disposisjon til ny periode.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på Jørgen Jakobsson som styreleder for to år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Det skal velges styremedlem for neste periode. Veronica Økland Hidle stiller seg til disposisjon

Forslag til vedtak: Styret foreslår Veronica Økland Hidle som styremedlem i neste periode.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Det skal velges et varamedlem til styret.

Forslag til vedtak: Miriam Stensland foreslås som varamedlem

5.4 Valg av valgkomité

Styret stiller seg til disposisjon som valgkomité

Forslag til vedtak: Styret arbeider som valgkomité.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 411 584	1 283 328	1 468 022
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 462 429	1 342 608	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 315 130	1 590 913	0
Leieinntekt garasje		7 500	7 500	7 500
Lading el-bil		5 167	7 786	1 200
Sum Inntekter		**4 201 810**	**4 232 135**	**1 476 722**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	85 575	79 870	85 575
Forretningsførerhonorar		116 568	110 808	122 047
Tilleggstjenester forretningsfører		23 746	21 700	23 450
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	10 125
Drift og vedlikehold	3	962 612	866 908	961 250
Forsikringer		23 107	23 309	24 000
Kommunale avgifter		260 243	208 494	299 000
Administrasjonskostnader		13 329	17 627	15 600
Sum kostnader		**1 495 306**	**1 338 295**	**1 541 047**
Driftsresultat		**2 706 503**	**2 893 840**	**-64 325**
Finansielle poster				
Renteinntekter		23 720	26 229	21 000
Rentekostnader		1 304 625	1 586 673	0
Netto finanskostnader		**1 280 905**	**1 560 445**	**-21 000**
Resultat	4	**1 425 598**	**1 333 395**	**-43 325**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	61 210 000	61 210 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**61 210 000**	**61 210 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 428	30 318
Andre fordringer		3 211	43 113
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		522 695	447 554
Sum omløpsmidler		**537 334**	**520 984**
SUM EIENDELER		**61 747 334**	**61 730 984**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		190 000	190 000
Opptjent egenkapital		14 324 763	12 899 165
Sum egenkapital	**6**	**14 514 763**	**13 089 165**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	20 341 311	25 456 923
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	14 503 975	10 837 155
Borettsinnskudd		12 314 000	12 314 000
Sum langsiktig gjeld		**47 159 286**	**48 608 078**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		10 359	24 078
Leverandørgjeld		57 248	1 596
Påløpne renter		5 678	8 068
Sum kortsiktig gjeld		**73 285**	**33 742**
Sum gjeld		**47 232 571**	**48 641 820**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**61 747 334**	**61 730 984**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Jørgen Jakobsson	Maren Mæhre	Veronika Økland Hidle
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Verven 2

Borettslaget Verven 2 ligger i Stavanger kommune og består av 38 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 991817832.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Jørgen Jakobsson
Styremedlem, Veronika Økland Hidle
Styremedlem, Maren Mæhre
Varamedlem, Miriam Stensland

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 2 styremøter og behandlet 0 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har hatt jevnlig arbeid med kjøp og salg av eiendommer, samt holdt kontakt med sameiet og hatt sitt virke inn mot dem. Videre har styret jobbet med klager og andre saker fra beboere.

Arrangementer:

Det har ikke vært arrangementer i året som har vært

HMS-arbeid:

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

Styrets planer fremover

Styret planlegger å fortsette som årene før.

Styret skal sette opp en ryddedag hvor eierne kan gjennomføre dugnad i egne boder.

Forsikringsavtale

Borettslaget Verven 2 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562826 - 628.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring for dyreholdet.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er høy musikk, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler etc. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten eller bringes til oppsamlingsplass.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / katte-eier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Stavanger, den _____

Leietaker _____

Husdyr _____

Adresse _____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Verven. Møtet avholdes digitalt via "min side", i perioden 13.04 - 17.04.2026.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Jørgen Jakobsson ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
Maren Mæhre ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 8 andelseiere som deltok i behandling av sakene.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 75 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Jørgen Jakobsson ble valgt til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Veronica Økland Hidle ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Miriam Stensland ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret fungerer valgkomité.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Styreleder: Jørgen Jakobsson - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Veronica Økland Hidle - valgt for to år i 2026
Styremedlem: Maren Mæhre - valgt for to år i 2025
Varamedlem: Miriam Stensland - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

Stavanger 17.04.2026.

Protokoll for Borettslaget Verven 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Jørgen Jakobsson (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Maren Mæhre (sign.)	20.04.2026

Vedtekter

for Borettslaget Verven 2 – datert 26. september 2007

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål
Borettslaget Verven 2 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 og forretningsførsel
Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

1.3 Forholdet til øvrige eiere i Sameiet Verven 2
Borettslaget Verven 2 eier 38 av totalt 188 eierseksjoner i Sameiet Verven 2. Borettslagets vedtekter skal ikke inneholde bestemmelser som strider mot bestemmelser i vedtektene eller vedtak fattet av Sameiet Verven 2.

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) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Da borettslaget er en del av Sameiet Verven 2, skal Andelseierne også få utlevert et eksemplar av Sameiet Verven 2 sine vedtekter.

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3.2.

2.3 Overføring av andel
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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 uteareal 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 eller del 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, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre andelseierne. Alt indre vedlikehold av boligen, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i boligen, besørges og bekostes av den enkelte andelseier. Den enkelte andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer og inngangsdør(er).

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

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

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

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal bidra til at Sameiet Verven 2 holder 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 og dette ikke omfattes av Sameiets vedlikeholdsansvar.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like i den grad dette ikke vedlikeholdes av sameiet.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også å besørge at Sameiet Verven 2 står for utskifting av vinduer, 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/Sameiet Verven 2 kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig 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. 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 eiendommens 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. Felleskostnadene omfatter også de kostnader som borettslaget påføres som eiere av seksjonene i Sameiet Verven 2. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke bli 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 1 varamedlem.

(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 fremmøtte styremedlemmene.

(4) Styret skal representere borettslaget på sameiemøte til Sameiet Verven 2. De saker som skal behandles i sameiemøte, skal først være forelagt generalforsamlingen i borettslaget. Styret skal ved stemmegivning på sameiemøte avgi stemmer i tråd med slik stemmegivning som ble gjort på generalforsamlingen, slik at borettslagets stemmer på sameiemøte gjenspeiler andelseiernes stemmegivning i generalforsamlingen.

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, dog senest 1 uke før ordinært sameiemøte i Sameiet Verven 2.

(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. Ekstraordinær generalforsamling skal også avholdes dersom det avholdet ekstraordinært sameiemøte i Sameiet Verven 2.

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 8.3 (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
- Saker som skal behandles på sameiemøte i Sameiet Verven 2
- 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 8.4 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 aller 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

10.1 Vedtektsendringer

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

10.2 Forholdet til borettslovene

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

11. Midlertidig vedtekter

Verven 2 AS har rett til å eie andeler og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Bestemmelsen bortfaller uten behandling i generalforsamling når siste leilighet i Borettslaget er overlevert.

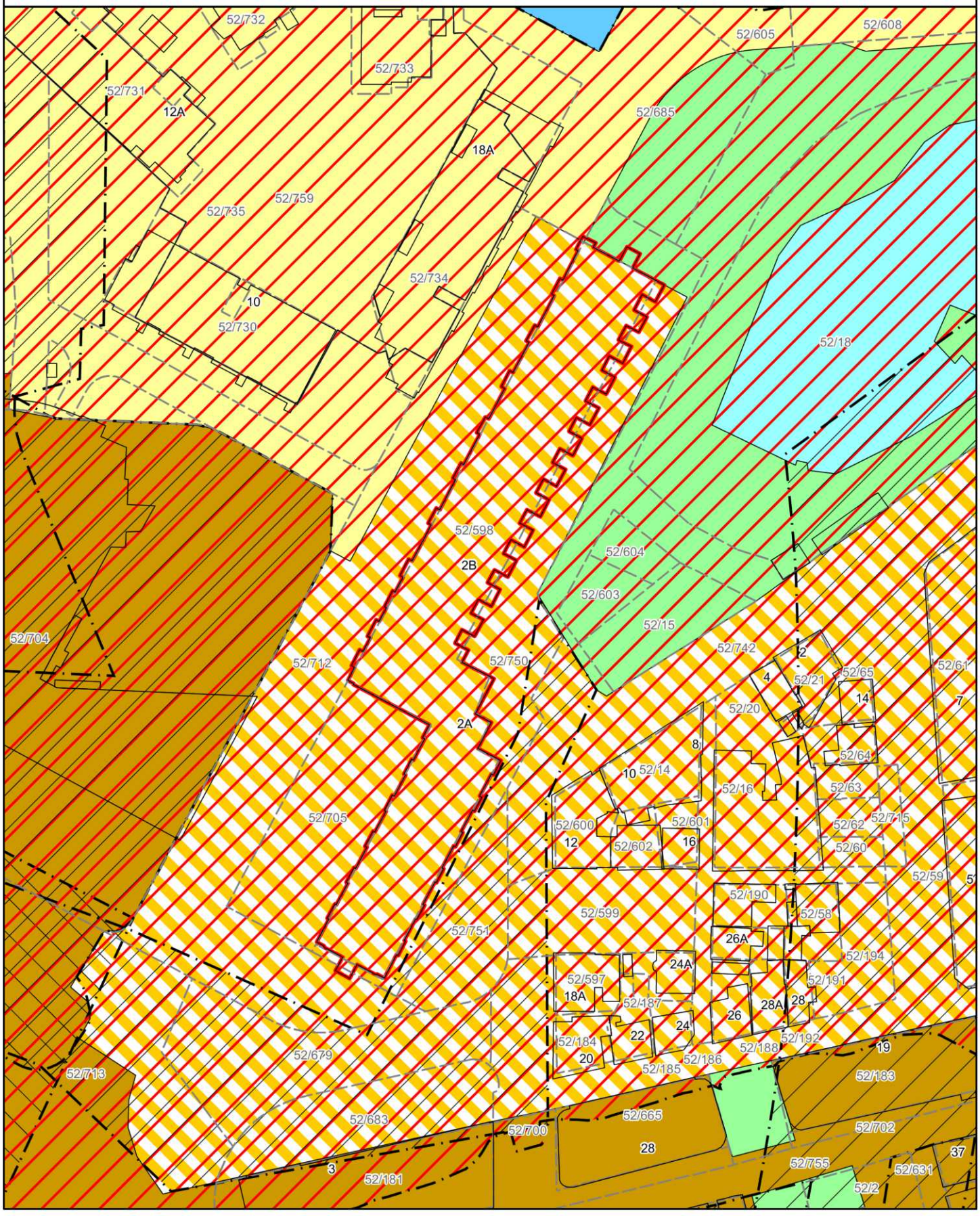
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/166
Dato: 2026-06-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



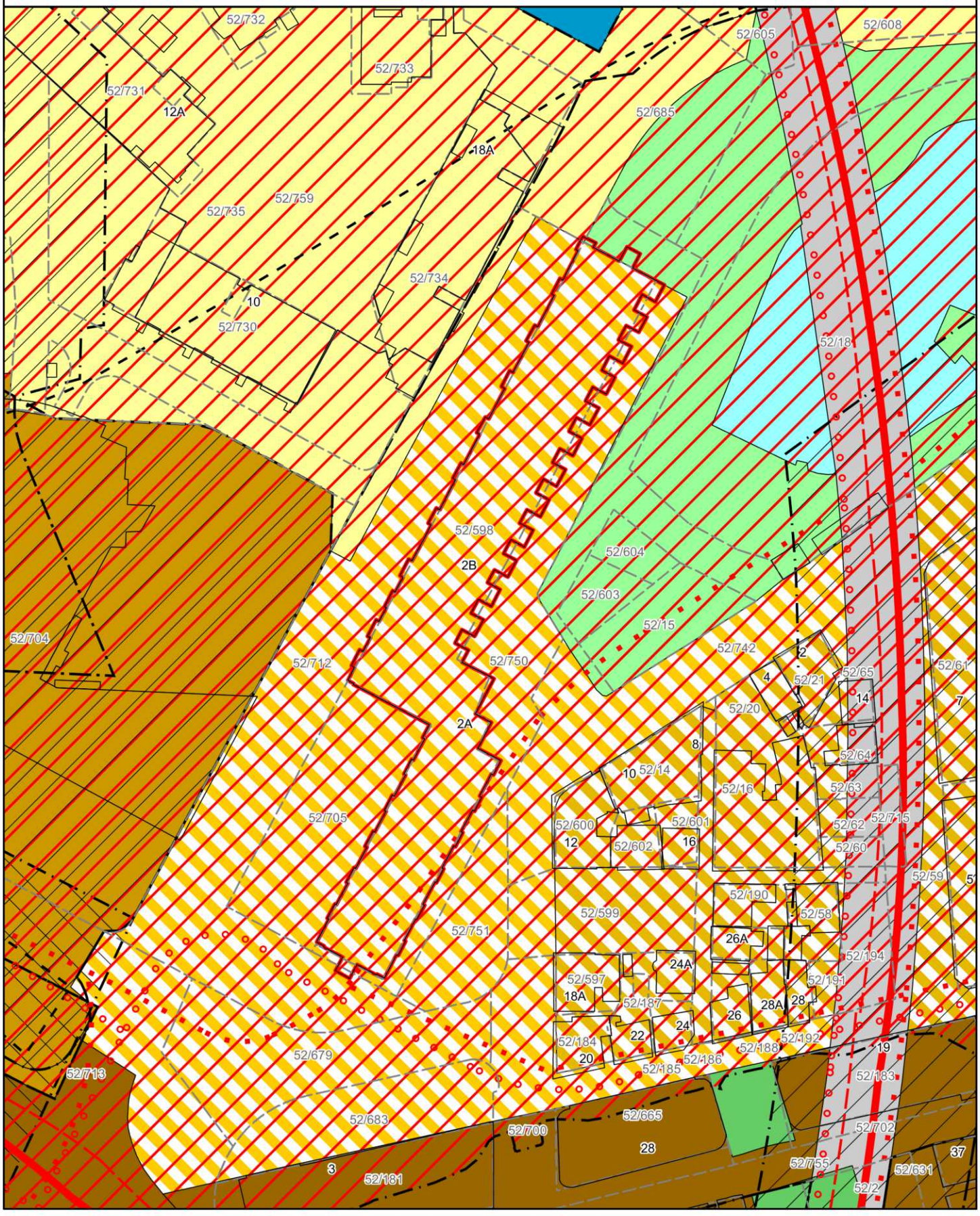
Kommunedelplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/166
Dato: 2026-06-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K
Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger kommune

N



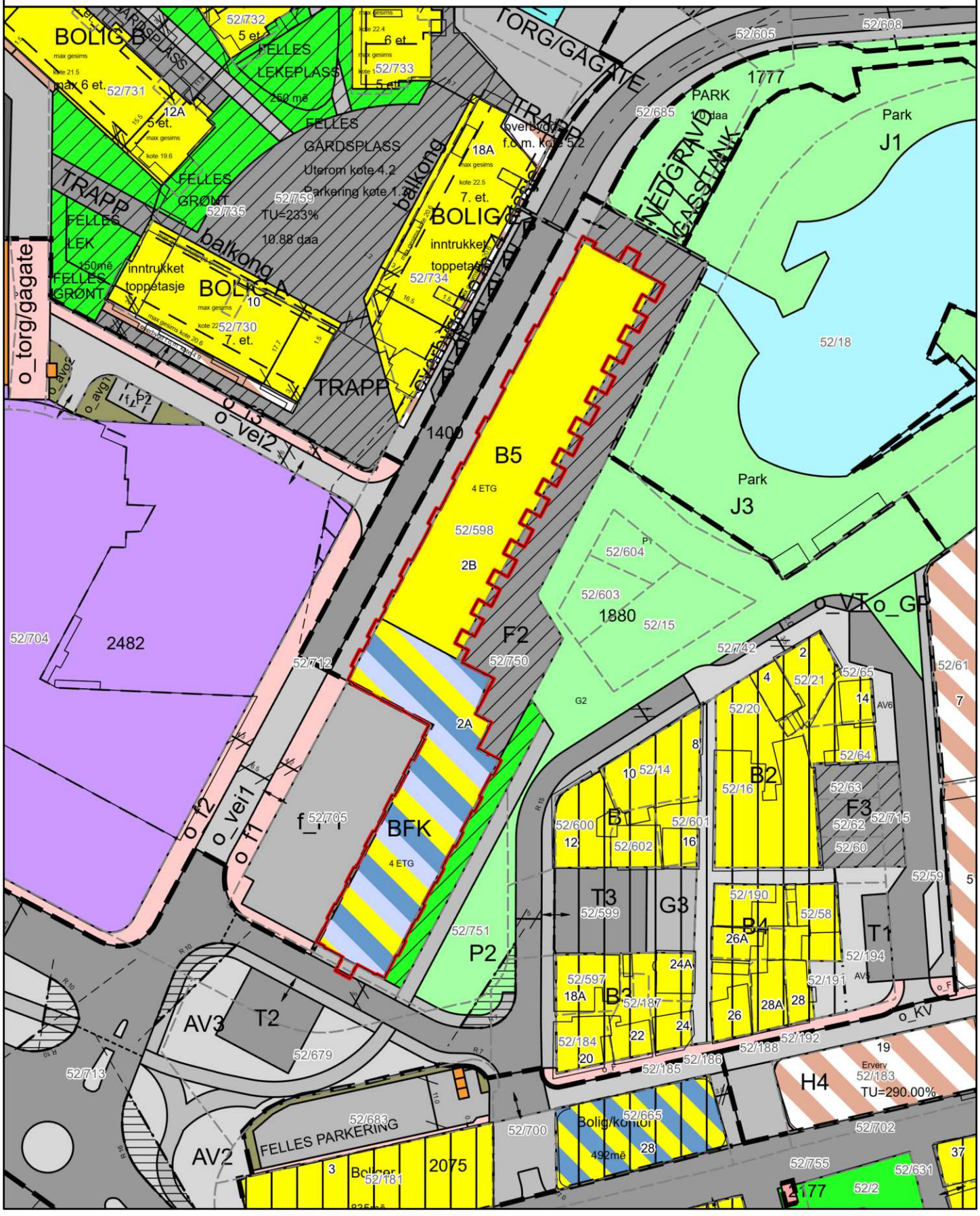
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/166
Dato: 2026-06-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1880
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2004

Stavanger kommune

N



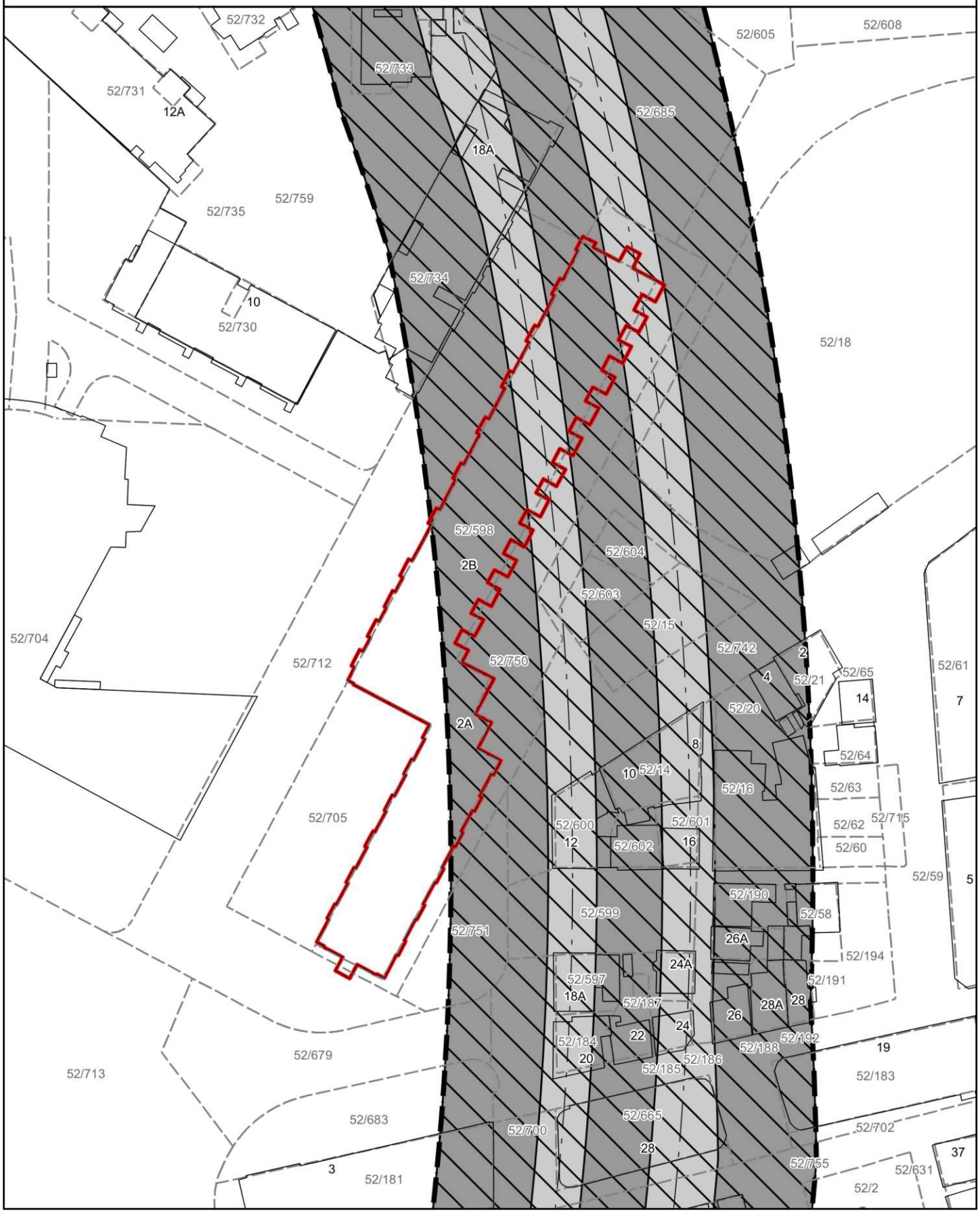
Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/166
Dato: 2026-06-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N

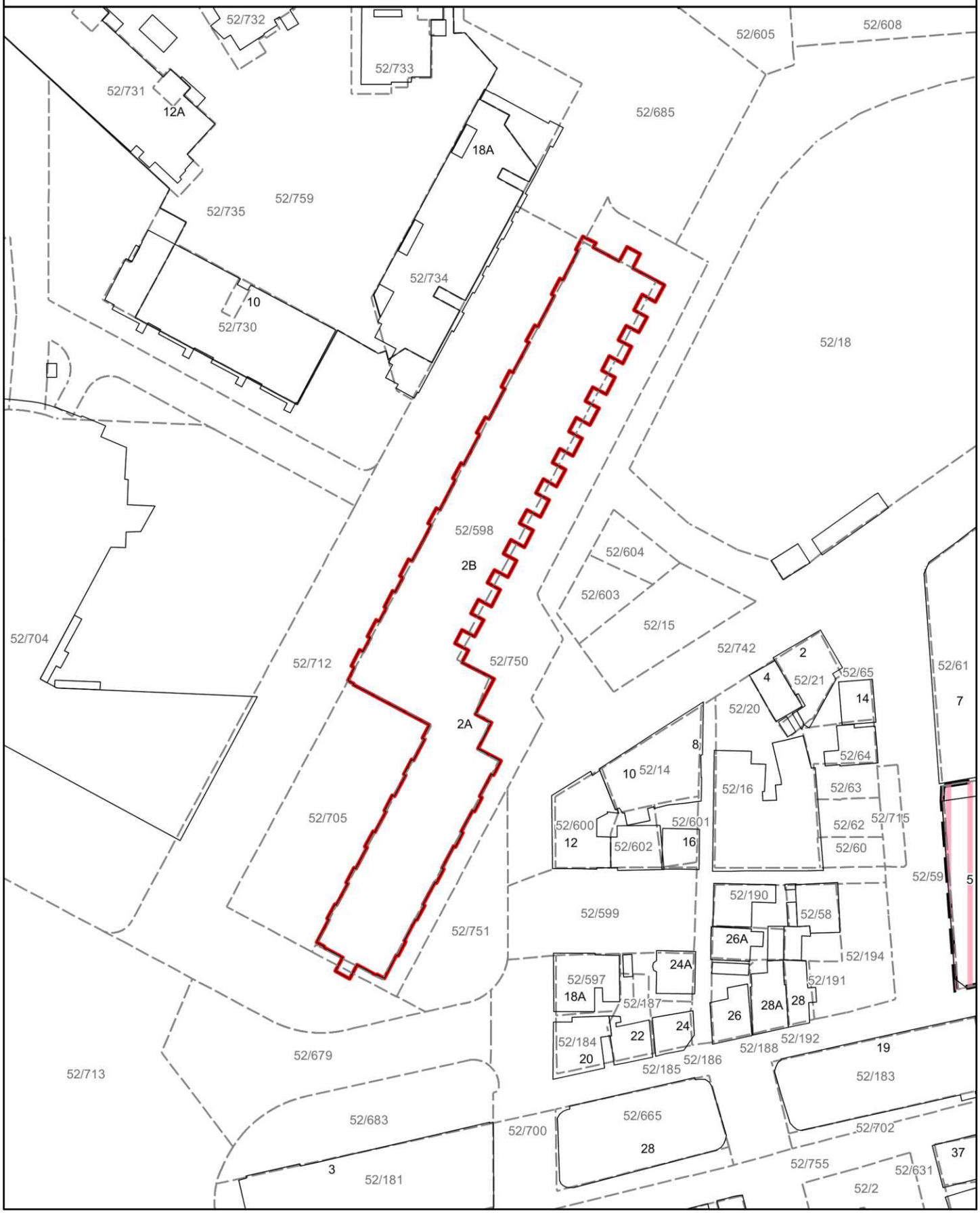


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/166
Dato: 2026-06-19
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2898
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



PLAN 1880
REGULERINGSPLAN FOR BLÅ PROMENADE FRA HAVNERINGEN TIL BADEDAMMEN, STORHAUG BYDEL.
REGULERINGSBESTEMMELSER

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 09.02.2004 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
KBU 21.09.2004	Klagesak	pbl § 28-1, nr. 2
Delegert 01.10.2020	Tilføyd § 2.6	pbl § 12-14

1.0. Formålet

med planen er å sikre gjennomføring av del 10 av Blå Promenade og sikre helhetlig løsning for de sammensatte funksjoner som området skal brukes til.

- tilstrekkelig med uteoppholds- og grøntarealer
- trygg skolevei
- gang- og sykkelforbindelser mot sentrum og Storhaug
- endret trafikksituasjon pga ny fergetype
- trafikk- og parkeringssituasjonen
- vern av eksisterende boligbebyggelse

2.0. Plankrav

2.1. Bebyggelsesplan for område F/K i sjøhusrekken og AV4.

Før det kan gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele sjøhusrekken fra Verksgata 58 til 78. Planen skal suppleres med fasadeoppriss som viser sammenheng med eksisterende bebyggelse, materialbruk, fargevalg, siktlinjer fra bakenforliggende bebyggelse og tverrsnitt.

2.2. Detaljert opparbeidelsesplan av Blå Promenade.

For opparbeidelse av Blå Promenade skal det utarbeides detaljplan som viser sammenheng med eksisterende deler av Blå Promenade, samt detaljer knyttet til materialbruk, belysning, møblering, skilting. Planen skal være i målestokk 1: 200 og godkjennes av Kultur og byutvikling ved byplansjefen.

Utbyggingsbestemmelser til plan1831 G, Blå promenade fra Bjergsted til Badedammen, gatebruksplan, er gjeldende for den delen av plan 1880 som omfatter del nr.10 av gatebruksplanen for Blå promenade.

2.3. Utomhusplan for områdene AV1, AV2, AV3, AV5 og AV6, P2, P1 og Banevigsgata.

Før opparbeidelse av nevnte områder skal det utarbeides en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for beplanting, belysning, møblering og øvrige innretninger. Planen skal forelegges til godkjenning for Kultur og byutvikling ved byplansjefen og Teknisk drift v/parksjefen .

2.4. Opparbeidelsesplan for T3 og G3 – plass med parkering og plass/torg med opphold.

Før opparbeidelse kan skje for T3 og G3 skal opparbeidelsesplan av hele spesialområdet til bevaring forelegges til godkjennelse av Kultur og byutvikling ved byplansjefen og byantikvaren. Planen skal vise utforming, detaljer, belysning, beplanting, samt materialbruk for de angitte områder. Planen skal dokumentere samspill mellom eksisterende bebyggelse og plassen.

2.5. Utomhusplan for F2 – felles gårdsplass.

For F2 skal det utarbeides en utendørsplan i målestøkk 1: 100 som viser utforming, materialbruk, beplanting, møblering og parkering. Planen skal forelegges Kultur og byutvikling v/ byplansjefen og Teknisk Drift v/parksjefen til godkjenning.

2.6 Tiltaksplan ved forurenset grunn

Før tiltak som medfører terrenginngrep må det vurderes og eventuelt undersøkes om det er forurenset grunn i området. Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, skal det utarbeides tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet før tiltaket gjennomføres, jf. forurensningsforskriften kapittel 2.

3.0.Trafikkområder (pbl § 25.1. nr.3)

3.1. Områder med formål annen veggrunn AV1, AV2, AV3 skal gis opparbeidelse som sikrer en mest mulig grønn karakter og visuell sammenheng med områdene P1 og P2.

4.0.Friområder (pbl § 25.1.nr.4)

4.1. Parkområder P1, P2. Opparbeidelsesplanen skal utarbeides i samråd med Kultur og byutvikling v/byplansjefen og Teknisk drift v/parksjefen. I området kan innpasses mindre anlegg som videreutvikler området som rekreasjonsområde. I området P 1 skal det opprettholdes tilgang til Lyse Netts nettstasjon nr.12 mot Badehusgata.

4.2. Det skal knyttes kunstnerisk bistand til prosjektering av avslutningsplassen - G 2 - og oppholdsplassen - G1- på Blå Promenade.

5.0. Spesialområder (pbl § 25.1.nr.6)

5.1. Området reguleres til bevaring av bygg og anlegg historisk og kulturell verdi. Verdien i dette området ligger i den opprinnelige urbanistiske løsning; kvartaler med boliger og smau, gaterom og plassdannelse, gateforløp, bebyggelsesstruktur. Gjelder samlet areal markert i planen som bolig områder B1 til B4, parkering T3, plass G3 og deler av AV5 og AV6. At opparbeidelseplan se pkt. 2.4.

5.2. Riving tillates ikke med untak av midlertidig oppført bygg Badehusgata 7 (gnr/bnr.52/20) og Badehusgata 5a (gnr/bnr 52/16).

5.3. Bebyggelsens opprinnelige eksteriør skal bevares. I den grad dette er endret skal det ved fornyelse og reparasjon så vidt mulig tilbakeføres til sitt opprinnelige utseende; det gjelder vinduer, dører, fasadekledning, taktekking og spesielle detaljer som skorstein, utskårne søyler, listverk og lignende. Som hovedregel tillates ikke tilbygg eller ombygginger.

5.4.Byggesaker innen spesialområdene skal forelegges byantikvaren til uttalelse før vedtak fattes.

5.5. På den ledige tomten i felt B1 (gnr/bnr.52/600) kan det, i samråd med byantikvaren, oppføres nybygg som er tilpasset den eksisterende bebyggelse i målestokk, formspråk og materialbruk.

6.0. Fellesområder (pbl § 25.1.nr.7)

6.1. Felles gård F2 er felles for alle bruksenheter ved Verven 2.

6.2. I området F2 skal det opprettholdes tilgang til nettstasjon nr.56 i samråd med Lyse Nett.

6.3. Felles parkering F1 er felles for alle bruksenheter ved Nedre Banegate 3.

6.4. Felles gård F3 er felles for alle bruksenheter i Sameie Badehusgata 5a.

6.5. Felles parkering T5 er felles for alle bruksenheter ved Verven 4.

7.0. Kombinert formål (pbl § 25.2.ledd)

7.1. FK området reguleres til forretning/kontor. Bebyggelsen kan inneholde servicefunksjoner, forsamling, evt. hotell.

7.2. I området FK kan det oppføres bygning inntil 4 etasjer.

7.3. Ny bebyggelse i FK området skal tilpasses sjøhusrekken i form og materialbruk. Bygningene skal ha saltak med gavl mot sjøen. Arker eller takoppbygg tillates ikke.

7.4. Det kreves parkeringsdekning med 1 plass pr. 100 m^2 brutto gulvareal. Parkering må løses under bygning eller ved frikjøp iht. gjeldende norm. Parkering i 1. et kan godkjennes dersom det ikke medfører uforholdsmessig mye trafikk.

7.5. BFK området reguleres til bolig , forretning og kontor.

Rekkefølgekrav:

1) Før det tillates ominredning av kontorer til flere boliger i eksisterende bygg BFK, skal: Blå Promenade, skoleveien og parken P1 og P2 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
2) Før det tillates etablering av forretning i BFK
    a. skal det sikres parkeringsdekning og vareleveranse i førhold til kommunale normer og uten belastning for omkringliggende områder,
    b. utgår
    c. skal parkering T2 og AV3 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i ht detaljert opparbeidelsesplan

8.0. Byggeområder (pbl § 25,1.1)

8.1. Bolig - Bygg B5 er regulert til bolig med parkering i 1.etasje.

8.2. Bebyggelse i Verven 2 a og 2b (B5 og BFK) anses som ferdig utbygt. Ny påbygg eller tilbygg tillates ikke (etter det siste gjennomførte påbygg av 4. etasje).

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.

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	52	**Bruksnr**	598	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	166
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under bakken

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K	
Navn	Stavanger sentrum	
Plantype	21 - Kommunedelplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00	
Bestemmelser	129K.pdf	
Delarealer		
	Areal	2444.29 kvm
	Hensynsonenavn	H_320_7
	Kpfare	320 - Flomfare
	Areal	2444.27 kvm
	Omrnavn	
	Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
	Areal	0.0 kvm
	Omrnavn	G
	Kparealformal	Grønnstruktur

Rapporten er levert av Geodata AS

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

Delarealer

Areal	2444.29 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

Areal	2444.28 kvm
Omrnavn	KBA2
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2482
Navn	Reguleringsplan for Verven 4, Storhaug bydel.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01/12/2015 00:00:00
Bestemmelser	2482 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	f_P1
Rparealformal	2080 - Parkering

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_f1
Rparealformal	2012 - Fortau

Id	1880
Navn	Blå promenade, fra Havneringen til Badedammen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/09/2004 00:00:00
Bestemmelser	1880 bestemmelser.pdf,Retningslinjer for Trehusbyen.pdf

Delarealer

Areal	1365.47 kvm
Feltnavn	B5
Regform	110 - Boliger

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	1.86 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	1076.86 kvm
Feltnavn	BFK
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	0.05 kvm
Feltnavn	F2
Regform	760 - Felles gårdsplass

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2898
Navn	Detaljregulering for Banevigsgata 5 - gnr/bnr 52/59
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf

Areal

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2192
Navn	Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/08/2008 00:00:00
Bestemmelser	2192 bestemmelser vedtatt 21.05.2025.pdf

Delarealer

Areal	1445.53 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming

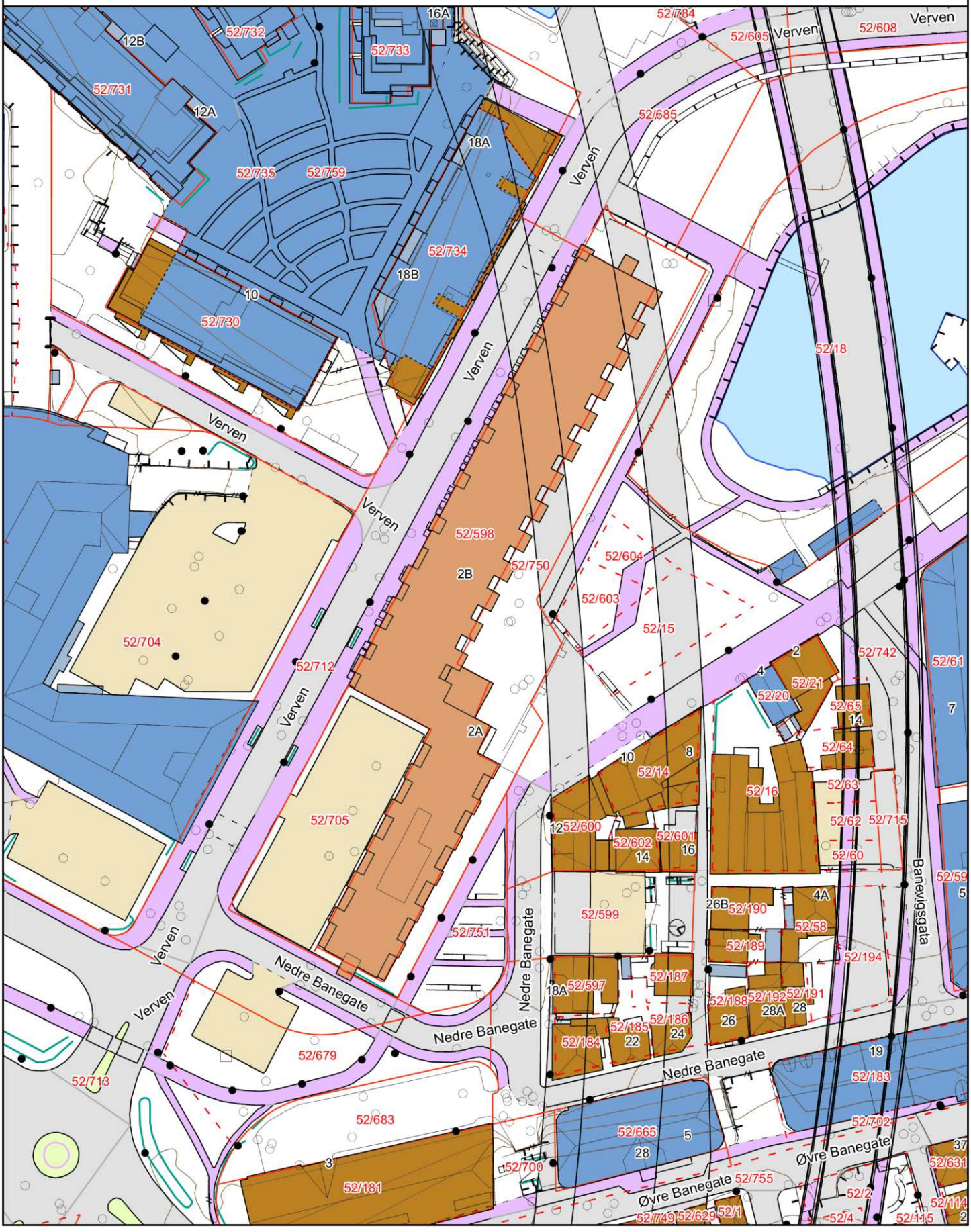
Areal	1445.53 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Rpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	345.62 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	768.61 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
Areal	331.3 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Oversiktskart

Adresse: **Verven 2B, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/52/598/0/166**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2444 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.06.2026



Matrikkelkart

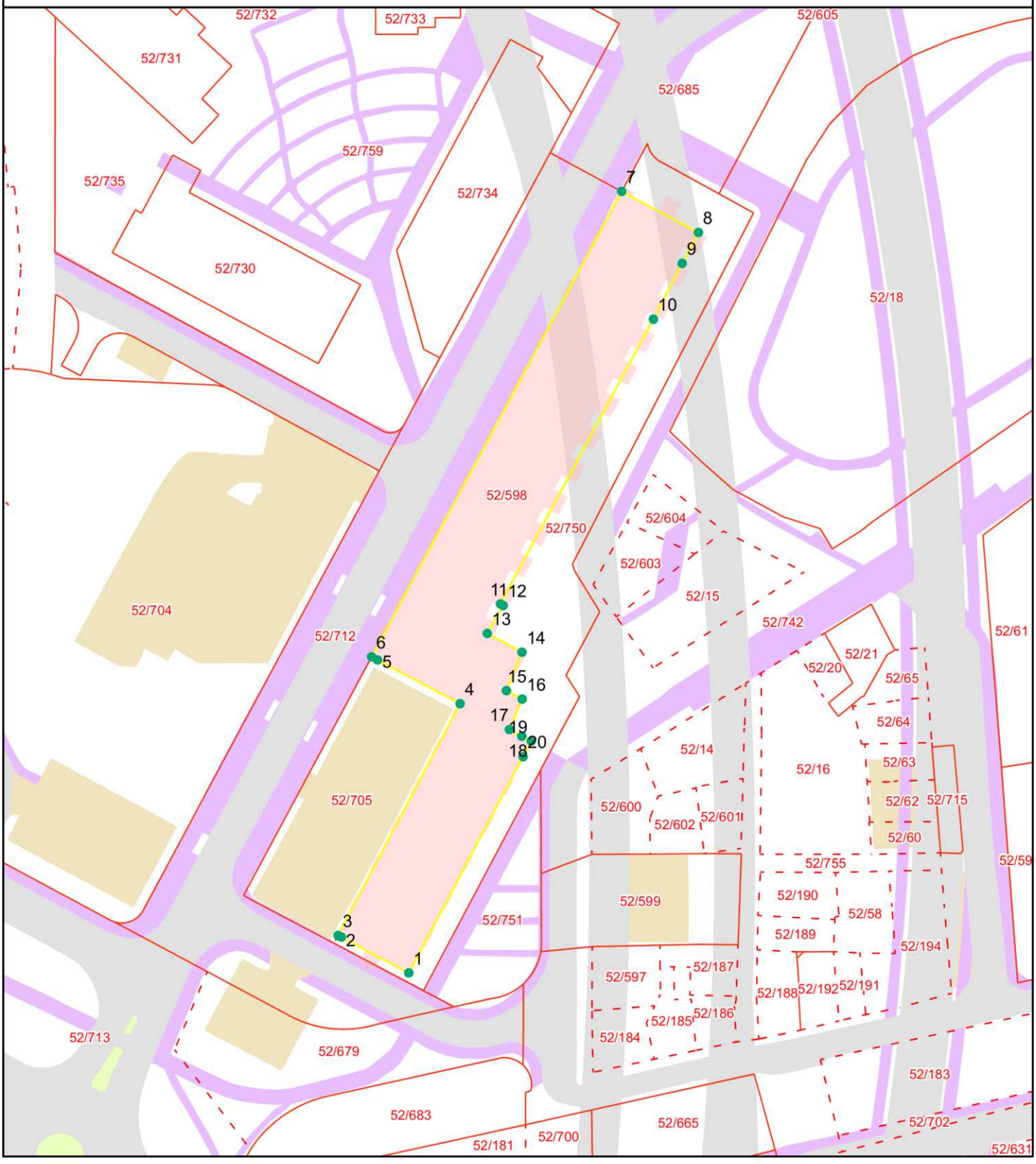
Adresse: **Verven 2B, 4014 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/52/598/0/166**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 2444 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 19.06.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

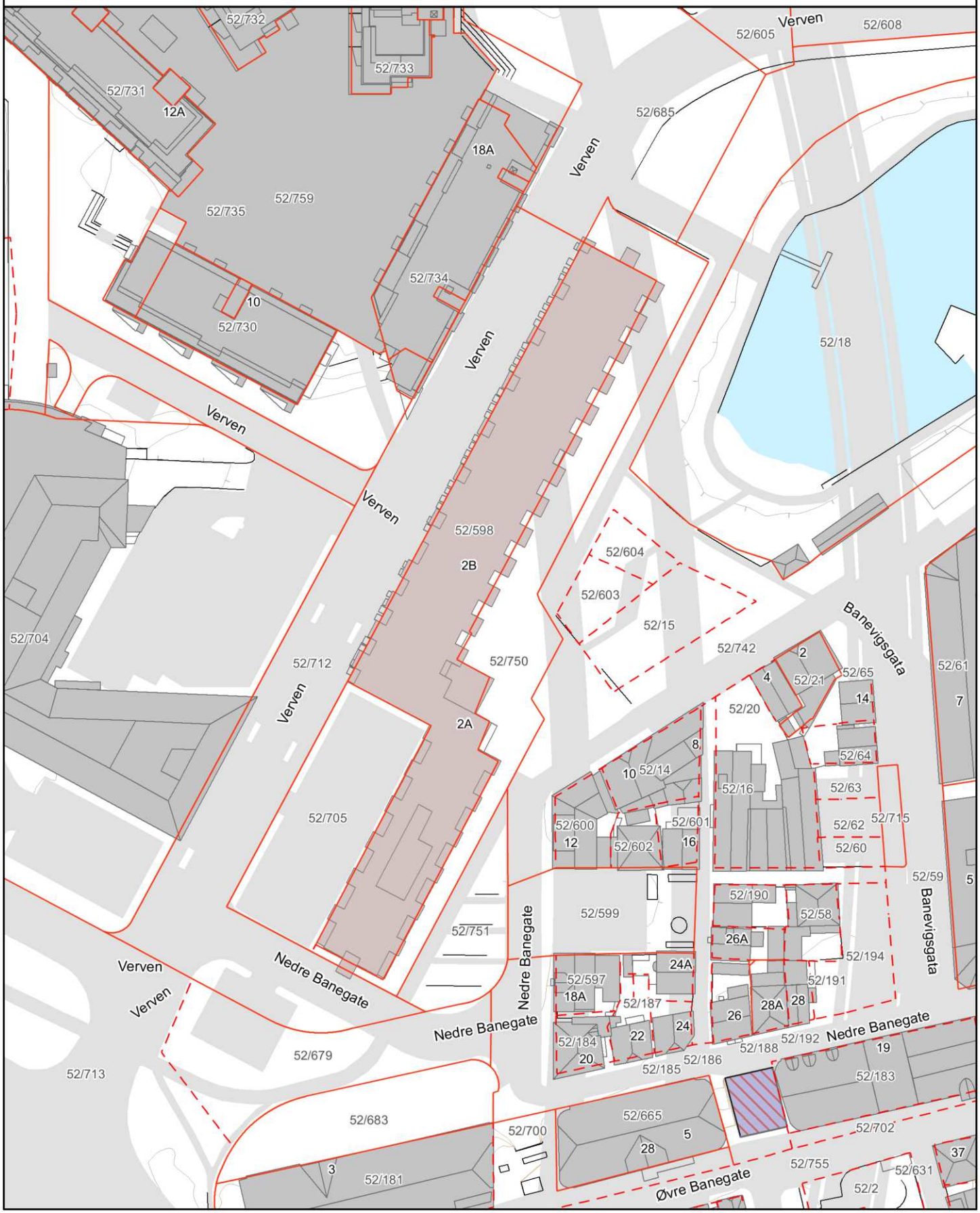
Beregnet areal: 2444 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6541383.06	313007.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	14.14	0
2	6541389.66	312994.86	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.69	0
3	6541389.97	312994.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	48.48	0
4	6541432.73	313016.78	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	17.3	0
5	6541440.81	313001.54	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.23	0
6	6541441.38	313000.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	97.78	0
7	6541527.25	313046.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.13	0
8	6541519.67	313060.77	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.47	0
9	6541513.97	313057.75	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	11.62	0
10	6541503.66	313052.46	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	59.81	0
11	6541451.14	313024.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	0.59	0
12	6541450.83	313024.73	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.93	0
13	6541445.7	313021.79	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.31	0
14	6541442.23	313028.2	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.68	0
15	6541435.14	313025.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.31	0
16	6541433.59	313028.23	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	6.13	0
17	6541427.95	313025.87	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	2.61	0
18	6541426.73	313028.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	1.98	0
19	6541425.81	313029.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.24	0
20	6541422.95	313028.41	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	45.26	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/166
Dato: 2026-06-19
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	23.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	52	Bnr:	598	Fnr:		Snr:	166
Adresse:	Verven 2A						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	52/750 -Terje Helland
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐

Betalt:	Ja ☒	Nei * ☐
	Forfallsdato:	Klikk eller trykk for å skrive inn en dato.
	Beløp:	

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

Den/de siste gjeldende fakturaen(e) som til sammen dekker feiing og tilsyn, vann/avløp/renovasjon og eiendomsskatt ligger vedlagt som egen fil.

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23, 4005 Stavanger
Telefon:.51507090 Faks 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ing. M.Mæland AS
Verksgata 62

4013 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR	JOURNALNR	DATO
	KMY-02/05097	**BYG 52/598**	**03742103**	**02.07.03**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.52/598. Byggestedsadresse: Verven 2

Tiltakets art: OMBYGGING 2. OG 3. ETASJE TIL LEILIGHETER

Tilhørende Otium AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 01.07.2002 sak 2788, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider, registrert ved befaring den 03.07.2003, utføres:

1. Så lenge det pågår byggearbeider i 4. etasje må det sikres at publikumsområdene holdes atskilt fra anleggsområdet, og at sikker ferdsel for publikum, både innendørs og på uteområdene, er ivaretatt.
2. Det bes dokumentert ved lydmålinger at leilighetene tilfredsstiller kravet til lydisolasjon i henhold til NS 8175.
3. Byggesaksavdelingen vil anbefale at det vurderes installert ledesystem i rømningsveiene begrunnet i at disse er relativt uoversiktlige.
4. Det må sikres at bruken av hovedtrappen begrenses til publikumsområdene, og at adkomsten til 4. etasje stenges.
5. Dersom det opprettholdes å beholde låsesylinder i dør til alternativ rømningstrapp, må rømningssikkerheten dokumenteres.
6. Det bes dokumentert at røykvarslere er installert i alle leilighetene.
7. Leiligheter uten forsvarlig sikring av balkongene med forskriftsmessige rekkverk tillates ikke tatt i bruk før dette er ordnet.

Igangsatt: 01.09.2002

Byggemelding mottatt:03.05.2002

Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 1, 4, 6, 7 før bygget tas i bruk. Øvrige innen utgangen av august 2003.

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.

Byggesak, 02.07.03

Kjell Viste
sjefsingeniør

Kjell Myrhaug
overingeniør

Kopi til: Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS, Verksgata 62, 4013 STAVANGER
Otium AS, Verven 2, 4013 STAVANGER

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Ing. M.Mæland AS
Verksgata 62

4013 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-02/09948	BYG 52/598	009829/04	20.02.04

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 24 RESTERENDE LEILIGHETER

Gnr./bnr.52/598. Byggestedsadresse: Verven 2
Tiltakets art: PÅBYGG NY 4. ETASJE M/74 LEILIGHETER

tilhørende Otium AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 17.10.2002 sak 0270, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2. I påvente av en avklaring vedrørende frikjøp av p-plasser, er det stilt en bankgaranti på kr. 360.000.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende gjenstående arbeider, i henhold til anmodning om midlertidig brukstillatelse og registrert ved tilsyn den 13.02.2004, utføres:

1. IcopalTak Vest AS og Lilleland AS har ikke søkt ansvarsrett i tiltaket. Søknad bes ettersendt.
2. Byggesaksavdelingen har mottatt reaksjoner fra Teknisk drift/Plan og Anleggsavdelingen vedrørende utstikkende rørstusser fra åpne balkonger. Utbygger bes dokumentere at løsningen kan godkjennes av Teknisk drift/Plan og Anleggsavdelingen.
3. Store vindusfelt i vegg mellom trapperom og korridor må merkes for å ungå sammenstøt.
4. Det ble registrert ved befaring at all merking i rømningsveier er utført med skilt uten lys. Dette er ikke i henhold til veledningen REN. Rømningssikkerheten bes dokumentert.
5. Manglende håndløpere i trapperom må monteres.
6. En dør i rømningsvei har en høyde mindre enn 1.9 m. Kan det dokumenteres at rømningssikkerheten er ivaretatt.

Igangsatt: Mars 2003

Byggemelding mottatt: 27.09.2002

Påpekte mangler må rettes innen: Pkt. 3, 4, 5 før bygget tas i bruk. Øvrige innen 15.03.2004.

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Otium AS, Verven 2, 4013 STAVANGER
Brandsberg-Dahls arkitektkontor AS, Verksgata 62, 4013 STAVANGER

Kobles

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

Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16A

4008 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-06/658	BYG 52/598	62059/07	06.12.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Gjelder for 8 leiligheter i 1. et)

Gnr./bnr.52/598. Byggestedsadresse: Verven 2A
Tiltakets art: BR.ENDR. FRA KONTOR TIL 38 LEILIGHETER + OMBYGGING

tilhørende Otium AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 07.06.2006 sak 2456/06, 06.10.2006 sak 4428/06, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Boder må ferdigstilles
2. Punktene 1-4 i midlertidig brukstillatelse av 27.11.2007 gjøres også gjeldende her

Byggemelding mottatt: 18.01.2006
Påpekte mangler må rettes innen planlagt dato for ferdigattest

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 Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Otium AS, Verven 2, 4013 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

Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16A

4008 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-06/658	BYG 52/598	59852/07	27.11.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
(Gjelder 30 leiligheter i 2. og 3. etasje)

Gnr./bnr.52/598. Byggestedsadresse: Verven 2A+B
Tiltakets art: BRUKSENDRING FRA KONTOR TIL LEILIGHETER + OMBYGGING

tilhørende Otium AS og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak av 07.06.2006 sak 2456/06, 06.10.2006 sak 4428/06, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider, i henhold til ferdigmelding av 19.10.2007 og registret ved befaring den 19.10.2007, utføres:

1. Innregulering av ventilasjonsanlegg må ferdigstilles.
2. Installasjon av avfallscontainere må ferdigstilles.
3. Hovedadkomst til bygningen er ikke gjort tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede, jfr. TEK §§ 10-21 og 10-31.3. Det bes dokumentert hvordan dette er tenkt løst.
4. Det bes dokumentert at dører til soverom i leilighetene med lysåpning tilsvarende karmmål mindre enn 9M er i overenstemmelse med kravet til brukbarhet i TEK/REN § 10-37

Byggemelding mottatt: 18.01.2006
Påpekte mangler må rettes innen planlagt dato for ferdigattest.
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 Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Otium AS, Verven 2, 4013 STAVANGER

Kopi til kjøpere

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

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

Brandsberg-Dahls Arkitektkontor AS
Engelsminnegata 16A

4008 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-06/658	BYG 52/598	61868/09	11.11.2009

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 52/598. Byggestedsadresse: Verven 2A
Tiltakshaver: Otium AS
Tiltakets art: BR.ENDR. FRA KONTOR TIL 38 LEILIGHETER + OMBYGGING

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 07.06.2006 sak KBU2456/06, og kan tas i bruk.

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

Otium AS, Verven 2, 4013 STAVANGER

Stavanger kommune

Scan Heis AS
Att.Atle Helland
Nordåsdalen, 26 5235
5235 RÅDAL

Dato	04.04.2025
Saksnr.	2025/221169 - 2
Deres ref.	
Side	1

Ferdigattest - Verven 2A - 52/598 - Utskifting av eksisterende heis

Tiltakshaver:	SAMEIET VERVEN 2
Ansvarlig søker:	Scan Heis AS
Søknad mottatt:	03.04.2025
Søknad komplett:	03.04.2025

Vedtak

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 06.12.2024.

Ansvar

Ansvaret til de ansvarlige foretak gjelder i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. pbl § 23-3 andre ledd.

Gebyr

Tiltakshaver vil bli fakturert. Detaljene knyttet til gebyret vil følge fakturaen.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post

til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger.

Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Med hilsen

Ingrid Rossavik Valen
fungerende seksjonssjef

Anna Berthelsen
rådgiver
Byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrifter

Ekstern kopi
SAMEIET VERVEN 2

Volum B - Leiligheter :15 stk



Søknad om rammetillatelse

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

BYGGHERRE: OTIUM AS
PROSJEKTNAVN: VERVEN 2
PROSJEKT ADRESSE: VERVEN 2,4013 STAVANGER
TEGNING: Plan 2.etasje

ORDRENR: 3799
DATO: 09.01.06
MÅL: 1 : 100
TEGNING NR: A-301

TEGN. SM KONTR. MI

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:
Verven 2 A, 4014 Stavanger
Gnr. 52, Bnr. 598, Snr. 166, andelsnr. 16 i BORETTSLAGET VERVEN 2 ,
Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260167

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Joakim Vier

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 400 13 183

E-post: joakim.vier@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.
