PRIVATMEGLEREN

VERVEN 2B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest

Bygningstegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Seksjonering

Grunnkart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Verven 2B , 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 598, snr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 36 m² BRA-i: 33 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 19.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-2795 **Eiendomsverdi ref nr:** WH1248

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

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

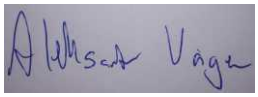
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen

aleksander@rogatakst.no

920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 4./øverste etasje, oppført i 1960 i Stavanger kommune. Blokken er bygget om i 2003.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.

Tomt er felleseid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, noe bed samt parkeringer.

Boligen er oppvarmet via strøm og varmepumpe.

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

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Renner, nedløp og beslag er av både aluminium og av plast, av nyere dato.

Yttervegger består av betongvegger som er pusset. Det er også noe isolert bindingsverk.
Det er stedvise fasadeplater på ytterveggene.

Leiligheten har 3 trevinduer med 2-lags glass, fra 2003
Det er montert ventiler i vinduene.

Ytterdøren er av tre, og er av nyere dato.
Ytterdøren er en b-30-dør (branndør).
Balkongdøren har 3-lags glass, og er fra 2020
Døren er av tre.

Det er en balkong utenfor stuen, på 4m2.
Balkongen er bygget opp av tre og stål, og har plastheller som gulv.
Rekkverket er av plast og stål, og har en høyde på 91 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips på veggene samt i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen er på 4,3 meter.

Etasjeskilleren er av støpt betong fra 1960.
Gulvet er foret opp med tilfaregulv.

Det er en trapp av betong i fellesområdene.
Trappen har åpne trinn.
Håndløpere og rekkverk er montert.
Det er også heis i blokken.

Leiligheten har en hvit, slett skyvedør mellom gang og bad.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene i dusjsonen, malt gips på resterende vegger og malt gips i taket.
Badet har fliser på gulv samt varmekabler.

Det er et frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin, vegghengt baderomsmøbel med vask samt dusjnisje med foldbar glassvegg.
Badet har ventil i taket samt luftespalte i skyvedøren.
Avtrekket er koblet til fellesanlegget, og styres via kjøkkenventilatoren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2003, fra IKEA.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har hvite, slette fronter.
Vannrør er av rør-i-rør. Avløpsrør er av plast.
Det er frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, samt gips på veggene og i taket.

Det er en ventiltor over komfyren med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Blokken og leiligheten har vannrør av rør-i-rør og noe kobber.
Røropplegget er oppgradert/nytt i 2003.
Hovedstoppekran er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Blokken og leiligheten har avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør er nye i 2003, ifbm. oppgradering av blokk.

Leiligheten har ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, samt ventiler i vinduer.

Boligen har en varmepumpe oppunder taket i stuen.
Varmepumpen er fra 2011
Eier har hatt service på varmepumpen i 2021.

Leiligheten har en 120 liters varmtvannstank fra 2003.
Berederen står plassert i underskapet under trappen.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen/i garderobeskapet.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er antatt drenering fra 2003, da blokk be oppgradert utvendig og innvendig.
Leiligheten er plassert i 4. etasje, og påvirkes lite av drenering.

Grunnmur og fundamenter er av betong, fra 1960.

Det er relativt flatt rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

Vann- og avløpsledninger er antatt oppgradert i 2003, og er da av plast.
Blokken er tilkoblet det offentlige VA-nettet via private

Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

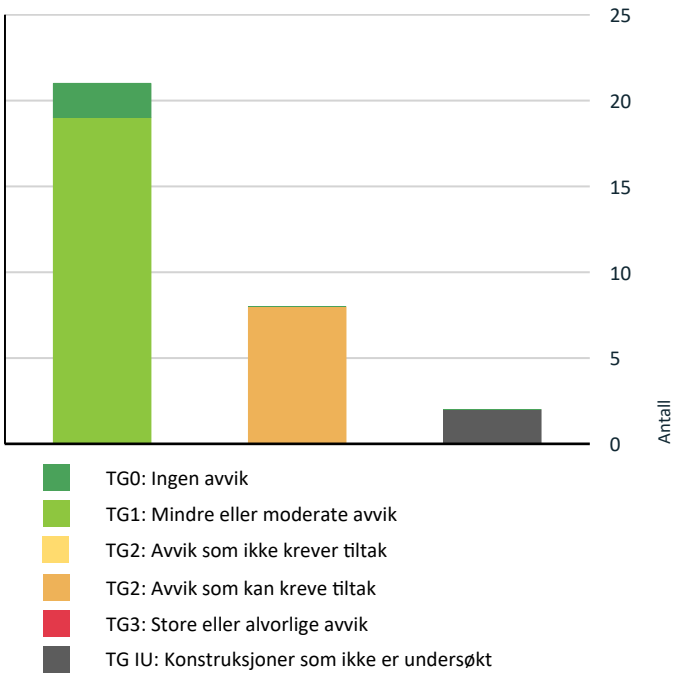
Gå til side

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2003

Kommentar
2003 er satt som byggeår, selv om fundament og grunnmur er fra 1960. Blokken er bygget om til leiligheter i 2003.

Standard
Leiligheten og blokken har noe bedre standard enn byggeår.

Vedlikehold
Det er behov for normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tak.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløp og beslag er av både aluminium og av plast, av nyere dato.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger består av betongvegger som er pusset. Det er også noe isolert bindingsverk.
Det er stedvise fasadeplater på ytterveggene.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Leiligheten har 3 trevinduer med 2-lags glass, fra 2003
Det er montert ventiler i vinduene.
Det er råteskader i disse vinduene, men det er opplyst at sameiet skal bytte disse - derfor eg TG satt til TG 1.

Tilstandsrapport





TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdøren er av tre, og er av nyere dato.
Ytterdøren er en b-30-dør (branndør).

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren har 3-lags glass, og er fra 2020
Døren er av tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stuen, på 4m2.
Balkongen er bygget opp av tre og stål, og har plastheller som gulv.
Rekkverket er av plast og stål, og har en høyde på 91 cm.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Dette er et sameieansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har like overflater:
Det er parkett på gulvet. Det er malt gips på veggene samt i taket.
Det er listefri utførelse mellom vegg og tak.
Takhøyden på stuen er på 4,3 meter.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av støpt betong fra 1960.
Gulvet er foret opp med tilfarergulv.

Det største høydeavviket som er registrert, er på 1,8 cm.
Det er målt på stuen/kjøkkenet/gangen.

Hemsen har høydeforskjell på 7mm.

Årstall: 1960 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

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

Høydeforskjell er normalt gitt blokkens alder.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en enkel tretrapp/stige mellom stue og hems.

Det er en trapp av betong i fellesområdene.
Trappen har åpne trinn.
Håndløpere og rekkverk er montert.

Det er også heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har en hvit, slett skyvedør mellom gang og bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 2003.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbyggingen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene i dusjsonen, malt gips på resterende vegger og malt gips i taket.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er avvik:

Døren er i våtsonen til dusjen.
Det er uegnet materialer i våtsonen til dusjen, over døren - her er det malt gips. Det er ukjent om det er membran bak malingen her.
Det er mindre slitasje i enkelte flisefuger i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.

For å lukke avviket vedrørende malt gips, må det etableres membran her. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før badet renoveres.

Flisefuger kan byttes ved behov. Ved videre utvikling, bør det gjøres nærmere undersøkelser.





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har fliser på gulv samt varmekabler.
Dørterskelen er 3,6 cm over flis.
Det er svakt fall mot dusjsonen.
Det er ca 0-0,8 cm fall i dusjsonen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

Det er noe lite fall på gulvet iht. krav.
Det er noe riss i flisefugene i dusjsonen.
Det er flere bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.

Flisefugene kan fjernes og remonteres. Ved videre utvikling bør det gjøres nærmere undersøkelser.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et sluk i dusjsonen.
Det er synlig membran klemt i sluket via klemring.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har frittstående toalett, opplegg til vaskemaskin, vegghengt baderomsmøbel med vask samt dusjnisje med foldbar glassvegg.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventil i taket samt luftespalte i skyvedøren.
Avtrekket er koblet til fellesanlegget, og styres via kjøkkenventilatoren.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

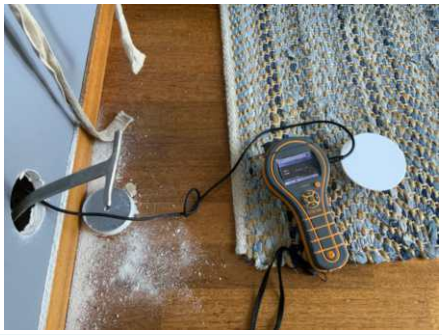
Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra kjøkkenet og inn mot dusjsonen



KJØKKEN

4. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2003, fra IKEA.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har hvite, slette fronter.
Vannrør er av rør-i-rør. Avløpsrør er av plast.
Det er frittstående hvitevarer.
Kjøkkenet har parkett på gulvet, samt gips på veggene og i taket.

4. ETASJE > GANG/STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventiltor over komfyren med avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Blokken og leiligheten har vannrør av rør-i-rør og noe kobber.
Røropplegget er oppgradert/nytt i 2003.
Hovedstoppekran er plassert i underskapet på kjøkkenet.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Blokken og leiligheten har avløpsrør av plast og soil. Avløpsrør er nye i 2003, ifbm. oppgradering av blokk.

Årstall: 2003 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har ventilering via avtrekk på bad og kjøkken, samt ventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe oppunder taket i stuen.
Varmepumpen er fra 2011
Eier har hatt service på varmepumpen i 2021.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har en 120 liters varmtvannstank fra 2003.
Berederen står plassert i underskapet under trappen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen/i garderobeskapet.
Det foreligger dokumentasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2003

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er 23 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Beskrivelse

Det er antatt drenering fra 2003, da blokk be oppgradert utvendig og innvendig.
Leiligheten er plassert i 4. etasje, og påvirkes lite av drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Blokkens grunnmur og fundamenter er av betong, fra 1960.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er relativt flatt rundt blokken, men med noe fall vekk fra blokken.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Vann- og avløpsledninger er antatt oppgradert i 2003, og er da av plast.
Blokken er tilkoblet det offentlige VA-nettet via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

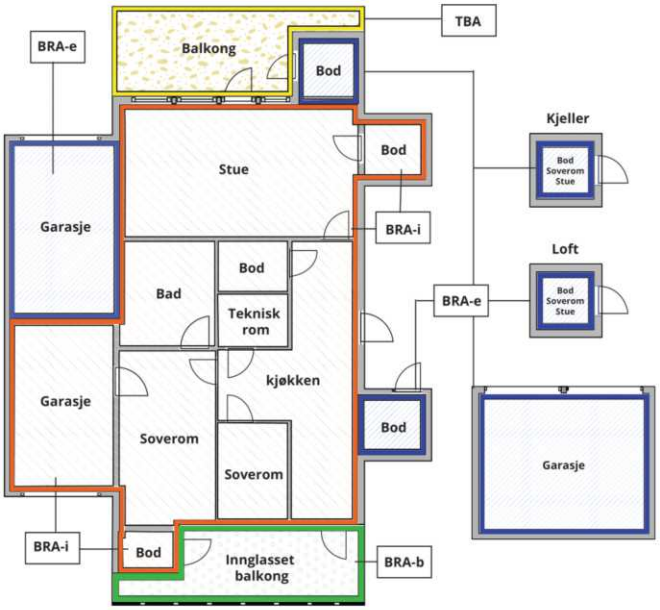
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	20			20	4
Hems	13			13	
1. etasje		3		3	
SUM	**33**	**3**			**4**
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang/stue/kjøkken, bad/vaskerom		
Hems	Hems		
1. etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Takhøyden på hemsen gjør at dette ikke tilfredsstiller takhøydekrav til oppholdsrom, som er på 2 meter. Høyden her er på 1,91 meter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Arthur Grottes L P D Marraud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	598		134	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Verven 2B

Hjemmelshaver
Marraud Des Grottes Arthur Louis Philippe Xavier

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1880, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomt er felleseid av sameiet, og er opparbeidet med gangstier, noe bed samt parkeringer.

Tinglyste/andre forhold

Foreligger sameiebrøk på 35/6448
Ellers ingenting å bemerke.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Del med takstmann	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	
3	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Galleri

Oppdragsnr.
317251021

Selger 1 navn
Des Grottes A L P Marraud

Gateadresse
Verven 2B

Poststed	Postnr
STAVANGER	4014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: INNBO09 GENER06

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251021

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utskifting av balkongdøren i 2020. Fasadarbeid dekkes av sameiet

Arbeid utført av: Sagen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251021

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Takstmann fant råtten på fasaden. Styre i sameiet er informert og SAGEN er kommet på befaring. Det planlegges utskifting i bygget med flere leiligheter.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 317251021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 317251021

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arthur Marraud des Grottes	c1d06fe6d8ce04e0497ef47e2019f41057e40e3b	09.03.2026 12:03:28 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 317251021

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Verven 2B, 4014 STAVANGER**	
Dato for energimerking **27.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-251098**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4482093**
Gårdsnummer **52**	Bruksnummer **598**
Seksjonsnummer **134**	Bruksenhetsnummer **H0433**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **36,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **33,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **140,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **125,92 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 155 kWh**

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VERVEN 2

Org.nr 886 010 192

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

Innhold

1 Navn 4

1-1 Navn og formål 4

1-2 Hva sameiet omfatter 4

2 Rettslig råderett 4

2-1 Rettslig råderett 4

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

3-1 Rett til bruk 4

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 5

3-3 Ordensregler 5

4 Parkering 5

4-1 Organisering 5

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l. 5

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5

5 Vedlikehold 6

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 6

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 7

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 7

6-1 Felleskostnader 7

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 8

6-3 Heftelsesform 8

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 8

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 8

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 8

8 Styret og dets vedtak 8

8-1 Styret - sammensetning 8

8-2 Styrets oppgaver 8

8-3 Representasjon og fullmakt 9

9 Årsmøtet 9

9-1 Myndighet 9

9-2 Tidspunkt for årsmøtet 9

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 9

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 9

9-5 Møteledelse og protokoll 9

9-6 Stemmerett og fullmakt 10

9-7 Beslutninger på årsmøtet 10
10 Elektronisk kommunikasjon 11
11 Ugildhet og mindretallsvern 11
11-1 Ugildhet 11
11-2 Mindretallsvern 11
12 Kameraovervåking 11

1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Verven 2. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art, og å sørge for å en forsvarlig drift av eiendommen.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 188 boligseksjoner på eiendommen gnr. 52 bnr. 598 i Stavanger kommune. Av disse utgjør 38 seksjoner borettslaget Verven 2.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

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

For borettslaget Verven 2 gjelder egne vedtekter i tillegg til vedtektene for Sameiet Verven 2.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Seksjon og deltakerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Erverv av seksjons medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kontrakter og skjøte, oppdelingsbegjæring og ordensregler, er bindende for sameiet og de enkelte seksjonseiere. Overdragelse av bruksenheter må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse vedtektene. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtektene kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dette gjelder ikke ved utleie og eierskifte i borettslagets seksjoner.

Styret skal ha melding overdragelse og utleie av seksjonen.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Gebyrer belastes selger.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, radio- og tv antenne o.l. Seksjonseier kan heller ikke foreta inngrep i byggets konstruksjoner. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre seksjonseiere.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

4 Parkering

4-1 Organisering

39 av sameiets seksjoner er tillagt parkeringsplassene i garasjeanlegget som tilleggsareal til sin seksjon. De øvrige deler av garasjeanlegget tilligger seksjonene som fellesareal.

Seksjonseierne som er tillagt parkeringsplasser som tilleggsareal skal dekke utgifter knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Disse kostnadene skal fordeles med lik andel per parkeringsplass.

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra de berørte seksjonseierne.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører, herunder vinduskarmer, vindusrammer, hengsler og åpne/lukkemekanisme til disse

j) vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet

k) innvendige flater av eventuell balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Seksjonseiere er ansvarlig for egne varmepumper som er montert på taket. Ansvaret gjelder for all skade varmepumpen eller installasjonen av denne måtte forårsake. Ved åpenbar sikkerhetsrisiko,

feilplassering og vedlikehold av fellesareal der pumpen står i veien, skal pumpen fjernes av seksjonseier. Hvis ikke blir dette gjort av styret for eiers regning.

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

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Felleskostnader innebærer, men er ikke begrenset til: Forsikringspremie, forretningsførerhonorar, styre- og revisjonshonorara samt utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

Etter reglene her kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med ett varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfeller inntil nytt styre er valgt.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøtet 2017 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene.

Styret har egen styremail: Se eget oppslag i oppgangene.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

12 Kameraovervåking

Sameiet har installert kameraovervåking som dekker alle innganger og de fleste parkeringsplasser. Kameraene kan bil brukt for å avdekke hærverk, lovbrudd og annen uønsket adferd. Det kan kreves erstatning for forhold som påvirker sameiets økonomi.

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Verven 2.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 05.05.2025, kl. 18:00

Scandic Royal Stavanger Hotell, Løkkeveien

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Endring i rutiner for behandling av overvåkningsmateriell v/ innbrudd.

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 6.3 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Verven 2

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret ber om en økning ihht KPI; tilsvarende 285 000,- (10 000,- mer enn forrige periode)

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 285 000,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring i rutiner for behandling av overvåkningsmateriell v/ innbrudd.

Jeg mener at rutinene for å behandle overvåkningsmateriell kan bli mye bedre. Slik jeg forstår det ut i fra beskrivelsen fra styreleder som ligger vedlagt, er rutinene nå slik at vaktmester gjennomgår opptakene og kommer til en konklusjon på om det er noe informasjon å hente derfra, eller ikke. Styret er et tilitsledd, men ved innbrudd mener jeg at alt av mulige beviser bør gå den rettslige veien, og at tilliten til styret ikke betyr at de er ansvarlige for å ta avgjørelser på vegne av offer for kriminelle handlinger. Styret har min tillit til å gjennomføre styrets oppgaver, men jeg mener at behandling av overvåkningsmateriell under innbrudd ikke er styrets oppgave, men politiets.

Forslag til vedtak: Mitt forslag til vedtak er å endre rutinene for behandling av overvåkningsmateriell. Dette bør oversendes politiet så fort som mulig etter at innbruddet er meldt inn. Det er ikke behov for at "vaktmester", eller styret sådan, skal gjennomgå det først, da politiet er bedre egnet til å ta avgjørelser på om materiellet inneholder bevis eller ikke.

Varigheten opptakene lagres har jeg ingen kommentar på, men så fort det blir meldt innbrudd bør materiellet oversendes politiet.

Styrets innstilling: Rutinen er ikke at vaktmester går gjennom, men han kan programmet, og kan logge seg inn hvis styret ikke er i nærheten. Styret tar kun ut videomateriell når det blir etterspurt fra politiet, og det finnes ikke noe system der styret sender rå opptak rett til politiet.

Dette tilfellet skjedde i ferien, og ble oppdaget en stund etter det skjedde. Styret organiserte og kontaktet eiere av boder, samt gikk gjennom alt av opptak hovedinnganger, uten å finne noe. Det ble også kartlagt etterpå at styret ikke har noe juridisk ansvar for andelseieres boder, men selvfølgelig bør være behjelpelige mht fellesområder og overvåkning.

Melder av sak ønsket også selv tilgang til materiale, noe som ikke er lov mht GDPR/personvern.

Styret ser ikke at det bør eller kan vedtas noen endring av rutinene, og at det stemmes nei til forslag til vedtak.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Magne Lea og Kesia Hvidsten er på valg. Magne ønsker å fortsette, men Kesia ønsker ikke det. Hun kan eventuelt være varamedlem hvis ønskelig. Frank Gjøse ønsker å tre inn som styremedlem etter å ha vært vara.

Forslag til vedtak: Magne Lea og Frank Gjøse velges inn som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Som nevnt kan Kesia gå inn som vara hvis ønskelig, eventuelt kan en annen kandidat melde seg.

6.3 Valg av valgkomité

Tidligere har styret vært valgkomite, da det har vært greit for de fremmøtte, og det ikke har meldt seg personer som har ønsket dette.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 045 817	2 895 778	3 055 807
Leieinntekt garasje		114 300	114 975	114 300
Leieinntekt lokaler		866 908	983 888	905 365
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		682 200	682 200	682 200
Lading el-bil		6 915	2 679	2 400
Sum Inntekter		**4 716 140**	**4 679 520**	**4 760 072**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	313 775	285 250	313 775
Forretningsførerhonorar		260 004	248 100	273 522
Tilleggstjenester forretningsfører		26 025	48 356	50 225
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	18 100
Vaktmestertjenester		163 020	155 556	168 240
Drift og vedlikehold	3	1 828 212	2 527 624	2 000 000
TV og/eller internett		855 024	839 278	855 024
Forsikringer		896 276	829 897	1 075 535
Energi/strøm		140 167	146 928	144 000
Administrasjonskostnader		20 397	20 163	22 800
Sum kostnader		**4 520 157**	**5 117 091**	**4 921 221**
Driftsresultat		**195 983**	**-437 572**	**-161 149**
Finansielle poster				
Renteinntekter		83 779	71 277	66 000
Netto finanskostnader		**-83 779**	**-71 277**	**-66 000**
Resultat	**4**	**279 762**	**-366 295**	**-95 149**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 279	209 922
Forskuddsbetalte kostnader		271 524	450 658
Andre fordringer		23 255	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 617 546	2 049 705
Sum omløpsmidler		**2 918 604**	**2 710 286**
SUM EIENDELER		**2 918 604**	**2 710 286**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		2 260 286	1 980 523
Sum egenkapital	**5**	**2 260 286**	**1 980 523**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		19 683	44 521
Leverandørgjeld		586 987	607 097
Annen kortsiktig gjeld		51 649	78 145
Sum kortsiktig gjeld		**658 318**	**729 763**
Sum gjeld		**658 318**	**729 763**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 918 604**	**2 710 286**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Asbjørn Hamre Styreleder	Kim Arild Endresen Styremedlem	Kesia Hvidsten Styremedlem
Magne Lea Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	275 000	250 000
Arbeidsgiveravgift	38 775	35 250
Sum personalkostnader	**313 775**	**285 250**

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	235 115	286 795
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 323 227	1 982 236
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 533	9 738
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	29 030	9 041
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	208 307	239 815
Sum	**1 828 212**	**2 527 624**

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**279 762**	**-366 295**
Endring arbeidskapital	**279 762**	**-366 295**
Omløpsmidler	**2 918 604**	**2 710 286**
Kortsiktig gjeld	**658 318**	**729 763**
Arbeidskapital	**2 260 286**	**1 980 523**

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	2 260 286	279 763	1 980 523
Sum Egenkapital	**2 260 286**	**279 763**	**1 980 523**

Informasjon fra styret

Om Sameiet Verven 2

Sameiet Verven 2 ligger i Stavanger kommune og består av 150 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 886010192.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Asbjørn Hamre
Styremedlem, Magne Lea
Styremedlem, Kim Arild Endresen
Styremedlem, Kesia Hvidsten
Varamedlem, Frank Tornes Gjøse

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 22 protokollerte saker har vært behandlet.
Styret har ukentlig kontakt per mail.
Arrangementer: Juridisk kurs hos Bate, Møte med jurist avd. hos Bate angående skadesaker og vedtekter. Møte med leder forretningsførsel og forhandling av tjenester og priser.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold og HMS:

-Brannvarslingsystem 4de etasje

-Utbedring av felles avløpsrør gang 4de etasje A og B

-NY HEIS 2A: Heisen i A er fra 60tallet og hadde så mye mangler at vi måtte bestille ny.

Utskifting begynte i februar.

-Utbedret platting hovedinngang B

-Fasadearbeider flere plasser i 4de etasje

-Opprydding i H- og leilighetsnumre og register

Vi har forhandlet ned forretningsfører honoraret til BATE med ca 39 000,- per år

Løpende, årlige serviceavtaler:

Årlig sjekk av tak, sjekk/service kamerasystem, sjekk av sprinkleranlegg og stoppekraner, årlig kontroll av brannslanger, pulverapparater og branndører, kontroll av skilting/nødlys/ledelys, service av felles ventilasjonsanlegg, (A-delen) utbedring drenering påbygg tak, el kontroll fellesområder, vedlikehold/spyling/ rørinspeksjon av leiligheter, Felles inn- og utgangsdører kontrolleres av låsesmed jevnlig for å fange opp eventuelle feil/mangler. Bevar vedlikehold og Bevar HMS systemet gjennomgås av leder, og oppdateres med bilder og rapporter.

Det har blitt sendt ut HMS skriv/brannvern (pluss 1 purring) til samtlige eiere, samt info

og tips angående sikring av beredere og waterguard.

Klager på leietakere og advarsler til eiere og arbeid med klager og rådføring til eiere.

-Felleskostnader økte IKKE i årsskiftet 2024/2025

I det daglige brukes det mye tid på henvendelser fra beboere og eiere. Styret forholder seg til andelseiere, ikke leietakere. Mye av dette er praktiske spørsmål som kan finnes svar på ved å benytte hjemmesiden **verven2.no** (oppdateres og redigeres av styret)

Styret organiserer utleie, registrering og fakturering av P-plassene utenfor bygget, samt noen små plasser og MC plasser inne.

Det organiseres og svares på henvendelser fra leverandører, offentlige instanser, eiendomsmeglere, håndverkere, eiendomsmeglere, utleiefirma med flere.

Det sendes jevnlig inn meldinger til kommunen i forbindelse med hensatt søppel, møbler og matavfall ved søppelanlegg.

ANGÅENDE UTLEIE: Over halvparten av leilighetene er leid ut. De fleste har ryddige leietakere og problemfrie leieforhold, men dessverre opplever vi av og til episoder og henvendelser fra andelseiere, beboere og naboer. Disse episodene har resultert i økonomiske skader og konsekvenser både på leilighet og fellesområder, og/eller vært til sjenanse for andre beboere. Styrets råd er: Gjør en grundig bakgrunnsjekk. Ikke ta noe for gitt. Kontakt styreleder for mer informasjon, råd og erfaringer.

Kartlegging og oppdatering av andelseieres manglende e-post adresser og telefonnumre i BATE portalen

VI MINNER OM HJEMMESIDE **verven2.no** Her finnes linker og svar på de fleste spørsmål, samt linker til bate/min bate m.m.

Styrets planer fremover

Maling vinduskarmer 4de etasje

Spyling og maling av B-bygget (nord og øst)

Ferdigstille heis 2A

Vurdere stand og stilling heis 2B

Forsikringsavtale

Sameiet Verven 2 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562826.

Saker meldes inn via bate.no/min bate(se hjemmeside)

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Egenandel ved bruk av felles bygningsforsikring er 12 000,-

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

Gmail **Torkel Reinertsen <torkelre97@gmail.com>**

Innbrudd

Asbjørn Hamre <asbjorn-verven2@outlook.com> 7. august 2024 kl. 08:47
Til: Torkel Reinertsen <torkelre97@gmail.com>
Kopi: Kesia Hvidsten <Kesiahv@hotmail.com>

Hei.
Som sagt: Vaktmester gikk gjennom alt av opptak, da han kan kamera systemet.
Kesia kartla hvilke leiligheter som hadde hatt innbrudd og kontaktet de aktuelle, men siden merkingen av boder dessverre er dårlig og noen har samme H-nummer, ble du blandet med en annen andelseier.

Det stemmer: Det var ingen aktivitet av interesse i perioden han gikk gjennom. Altså har innbruddene skjedd før opptaket.

Vi sletter ikke noe, det slettes automatisk ref lovgivning om kameraopptak.

Med vennlig hilsen

Asbjørn Hamre,
Leder Sameiet Verven 2
Tlf: (+47) 90513207
www.verven2.no

Fra: Torkel Reinertsen <torkelre97@gmail.com>
Sendt: onsdag 7. august 2024 08:25
Til: asbjorn-verven2@outlook.com <asbjorn-verven2@outlook.com>
Emne: Innbrudd

God morgen Asbjørn,

Samtalen vår i går var ikke særlig hyggelig.

Men, jeg har tenkt å bo her en stund og ønsker ikke at det skal være noe vondt blod mellom styret og meg. Jeg håper du tilgir frustrasjonen min som offer i denne saken, og at jeg i mangel på informasjon blir utålmodig. Så skal jeg heller tilgi den nedlatende tonen du forholdt deg til i går.

Av min forståelse var det Kesia og vaktmesteren som gjennomgikk overvåkningsmateriellet ved oppdagelsen av innbruddet, og da de ikke fant noe, så ble det slettet.

Hadde det vært mulig å fått bekreftet/avkreftet om jeg har forstått det riktig?

På forhånd, takk.

Torkel

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Verven 2 mandag 05.05.2025. På Scandic Royal Stavanger Hotell, Løkkeveien.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:

Sigmund Nilsen Myhre ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 15 seksjonseiere og 4 godkjente fullmakter representert. Totalt 19 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 285 000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endring i rutiner for behandling av overvåkningsmateriell v/ innbrudd.

Vedtak:
Saken ble trukket på årsmøtet.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Magne Lea og Frank Gjøse ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Jan Berge ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:
Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

Etter dette består styret av:

Styreleder : Asbjørn Hamre - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Kim Arild Endresen - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem : Magne Lea - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Frank Gjøse - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem : Jan Berge - valgt for 1 år i 202x

Stavanger, 05.05.2025.

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	066683/03	18.12.03

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR 50 AV 74 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.
Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider utføres:

1. Det bes dokumentert hvor mange utendørs p-plasser som kan plasseres på egen eiendom og innenfor gjeldende reguleringsplan, konferer vårt brev av 03.12.2003.
2. Følgende 2 foretak har sendt inn kontrollerklæring, men har ikke søkt ansvarsrett i tiltaket: IcopalTak Vest AS og Lilleland AS. Søknad bes ettersendt.

Igangsatt: Mars 2003

Byggemelding mottatt: 27.09.2002

Påpekte mangler må rettes innen 15.02.2004

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

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

Hobles

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

Kopia til kj. ansv.

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

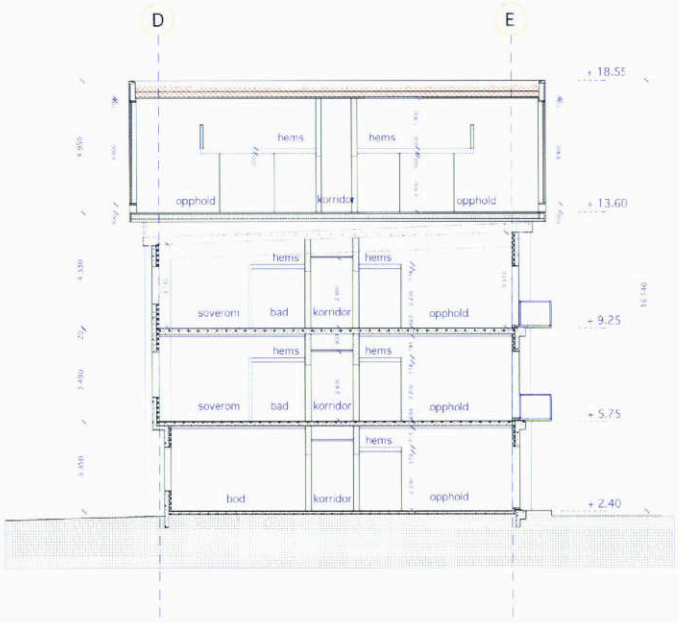
Ekstern kopi
SAMEIET VERVEN 2

INFORMASJON OM KLAGERETT

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



VOLUM A - FASADE SØRVEST



SNITT A-A

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 15 SEPT. 2006
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

NEDKOPIERT

C	Revidert rammesøknad	06.09.06	sm
B	Sløyfet balkonger 2 etg. Volum B	01.09.06	sm
A	Supplert	15.05.06	sm
Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Søknad om rammetillatelse

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTKONTOR AS

BYGGHERRE
OTIUM AS

PROSJEKTNAVN
VERVEN 2

PROSJEKT-ADRESSE
VERVEN 2,4013 STAVANGER

TEGNING
Fasade sørvest,snitt

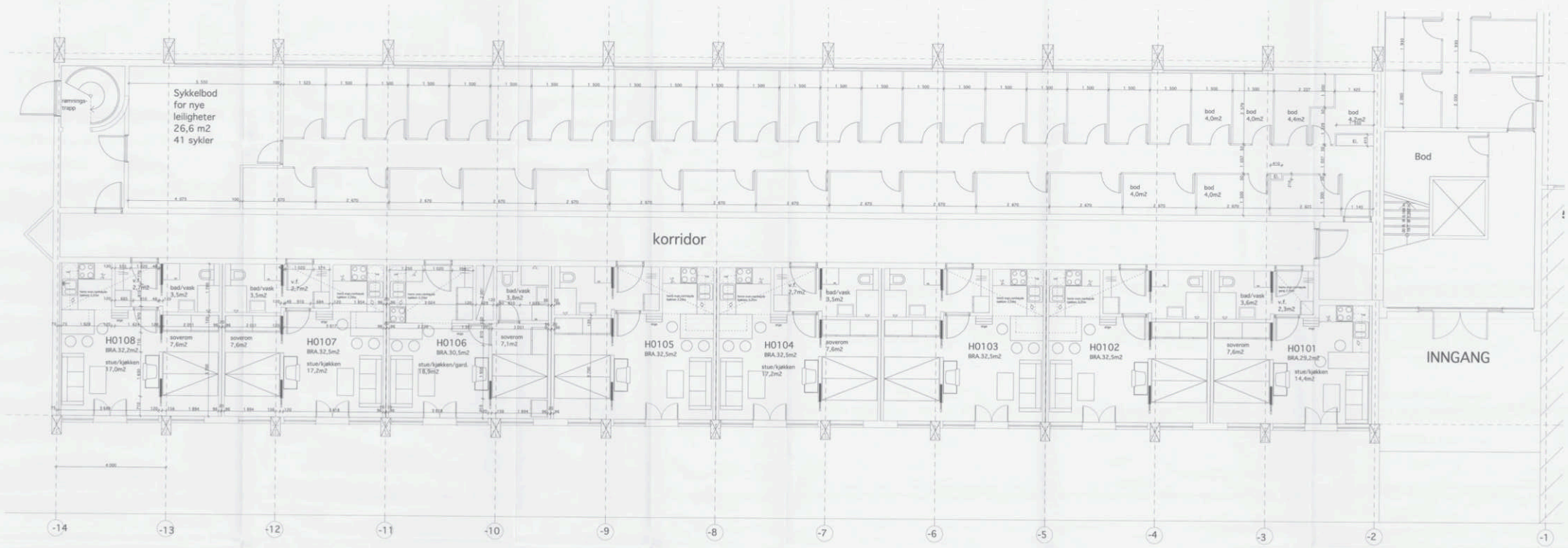
TEGNING NR.
A-304

ORDRENR. 3799
DATO 09.01.06
MÅL 1 : 100

SIGN SM KONTR kt

Server: volum: PROSJEKTER: Aktive: 3453 Verven 2 02 PM 00 Layout Rammesøknad_2006.tbl

STAVANGER KOMMUNE
Samfunnsutvikl
Dato 24 OKT. 2007
Saksnr. Løpenr.
Ark. Arkivkode



Vedlegg E-12

meter
0 1 2 3 4 5

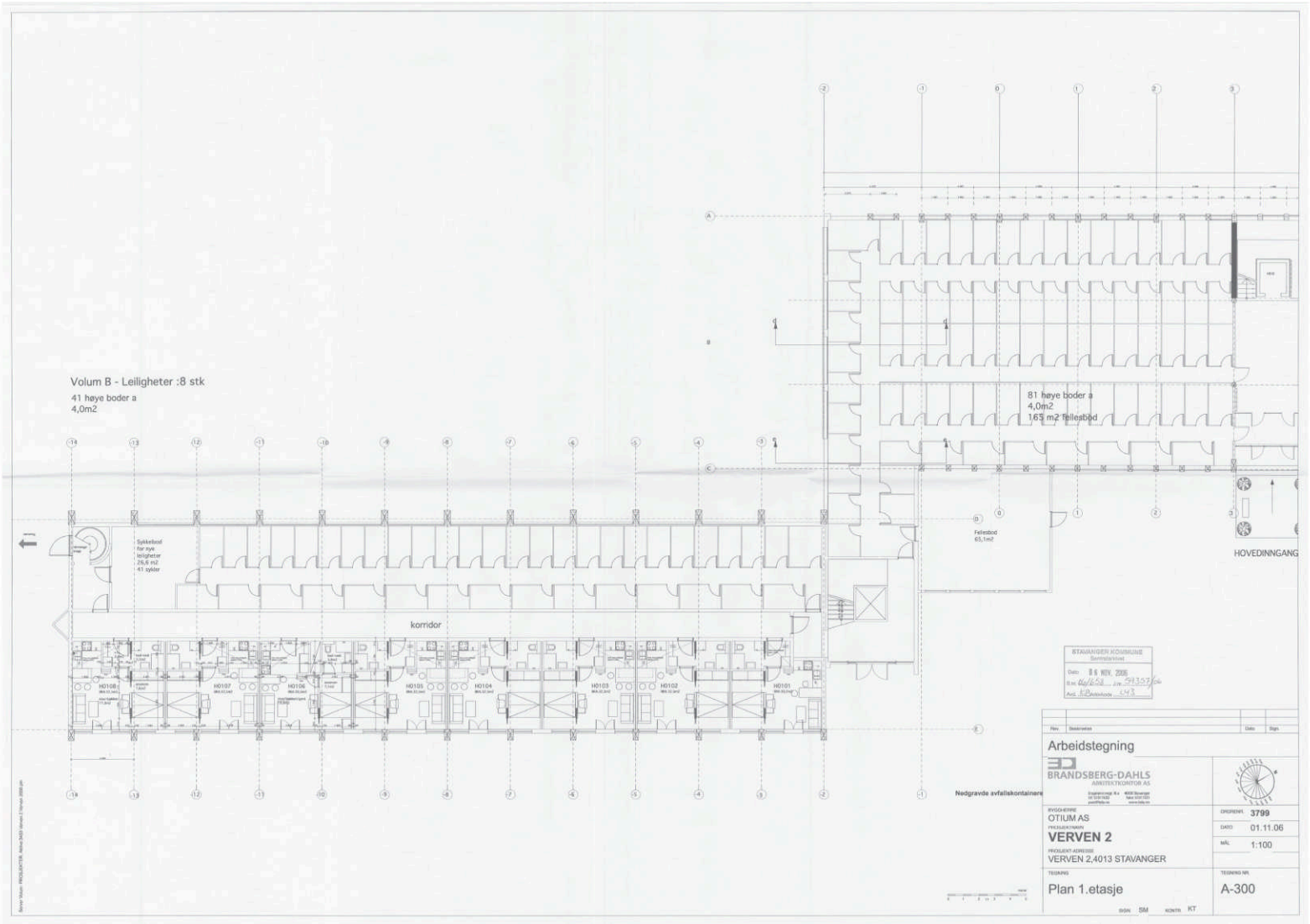
E	Revidert mål boder volum A	18.09.07	am
D	Mål boder	31.08.07	am
C	El. skiller endret	20.03.07	am
B	Arbeidstegninger	01.03.07	am
A	El. skrik	31.01.07	am

Arbeidstegning

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

BYGGHERRE: Otium AS	ORDRENR. 3799
PROSJEKTNAVN: **Verven 2**	DATO 31.08.07
PROSJEKT-ADRESSE: Verven 2 4013 Stavanger	M/L 1:50
TEGNING: Boder 1.etasje Volum B	TEGNING NR. A-300B

SIGN. am KONTR.



STAVANGER KOMMUNE
Samlearkivet
Dato: 06 NOV. 2006
Saksnr: 06/6258 - 291357/06
Arkivkode: 043

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign

Arbeidstegning

BRANDSBERG-DAHLS
ARKITEKTKONTOR AS

Engelsvollvegen 16 a
4029 Stavanger
tlf: 51 51 13 00
fax: 51 51 13 01
post@bda.no
www.bda.no

BYGGHERRE
OTIUM AS

PROSJEKTNAVN
VERVEN 2

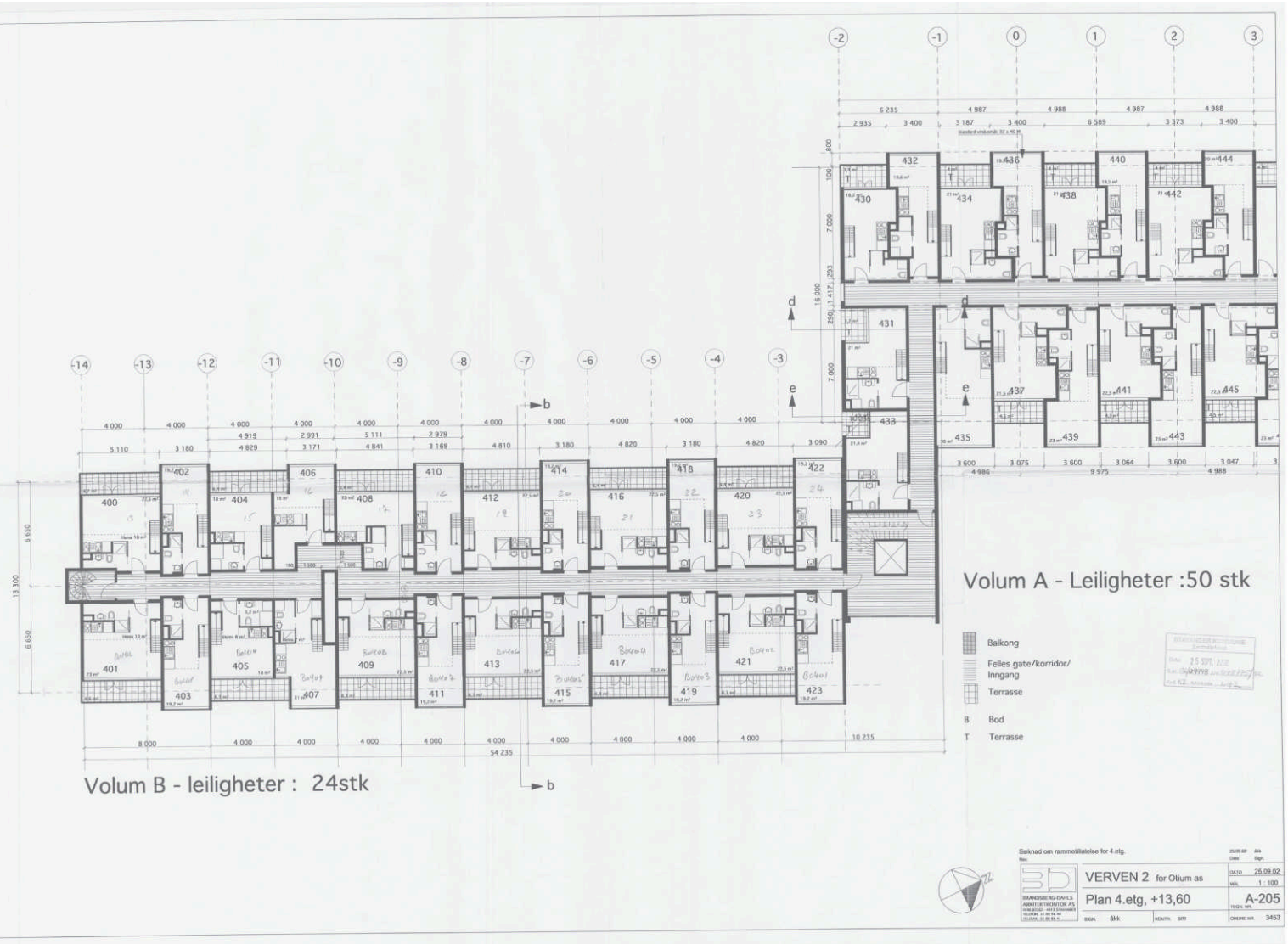
PROSJEKT ADRESSE
VERVEN 2,4013 STAVANGER

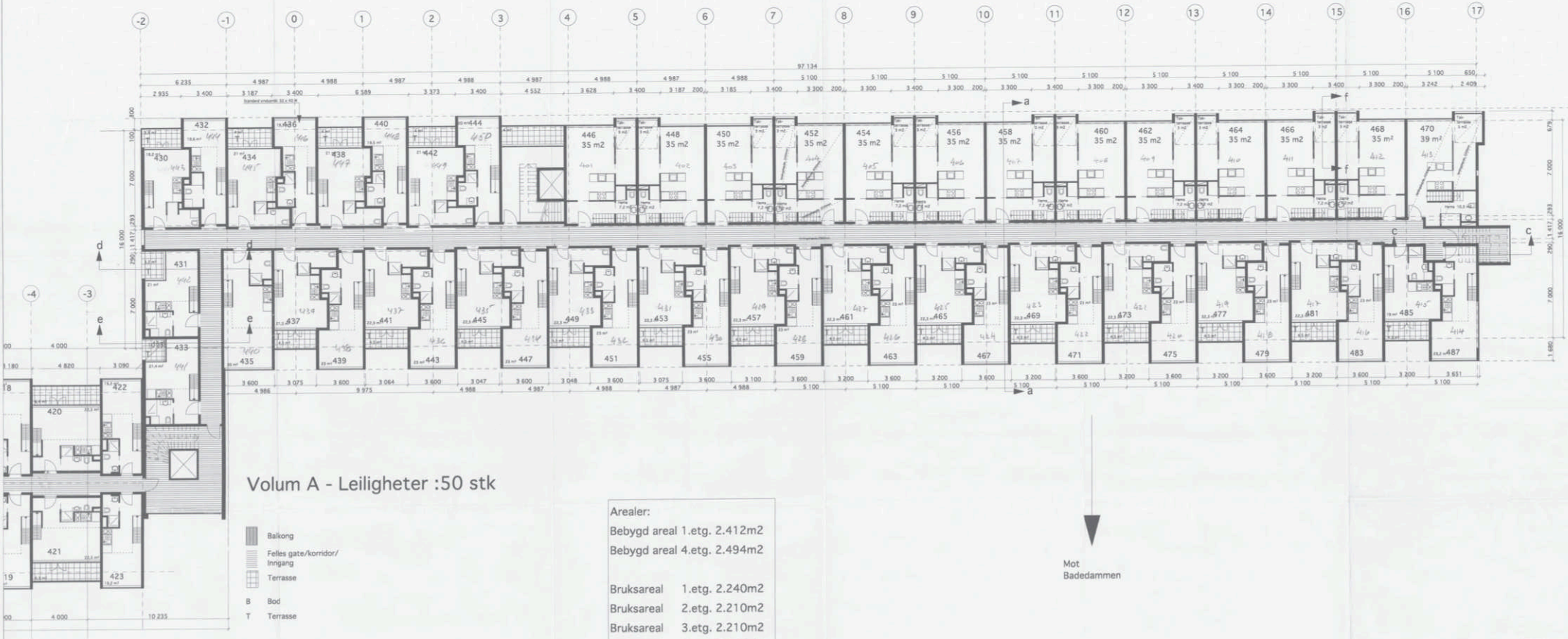
TEGNING
Plan 1.etasje

TEGNING NR.
A-300

ORDRENR. 3799
DATO 01.11.06
MÅL 1:100

SIGN SM KONTR. KT


Volum A - Leiligheter :50 stk
Balkong
Felles gate/korridor/ Inngang
Terrasse
B Bod
T Terrasse
Volum B - leiligheter : 24stk
Søknad om rammetillatelse for 4.etg.
VERVEN 2 for Otium as
Plan 4.etg, +13,60
A-205
25.09.02
1 : 100
3453



Volum A - Leiligheter :50 stk

Balkong
Felles gate/korridor/ Inngang
Terrasse
B Bod
T Terrasse

Arealer:	
Bebygd areal 1.etg.	2.412m2
Bebygd areal 4.etg.	2.494m2
Bruksareal	1.etg. 2.240m2
Bruksareal	2.etg. 2.210m2
Bruksareal	3.etg. 2.210m2
Bruksareal	4.etg. 2.177m2

Mot Badedammen

Bakrad om rammetillatelse for 4.etg.

VERVEN 2 for Otium as

Plan 4.etg, +13,60

DATO 25.09.02
MÅL 1 : 100
TEGN. NR. A-204
ORDRE NR. 9453

BRANDSBERG-DAHLS ARKITEKTKONTOR AS

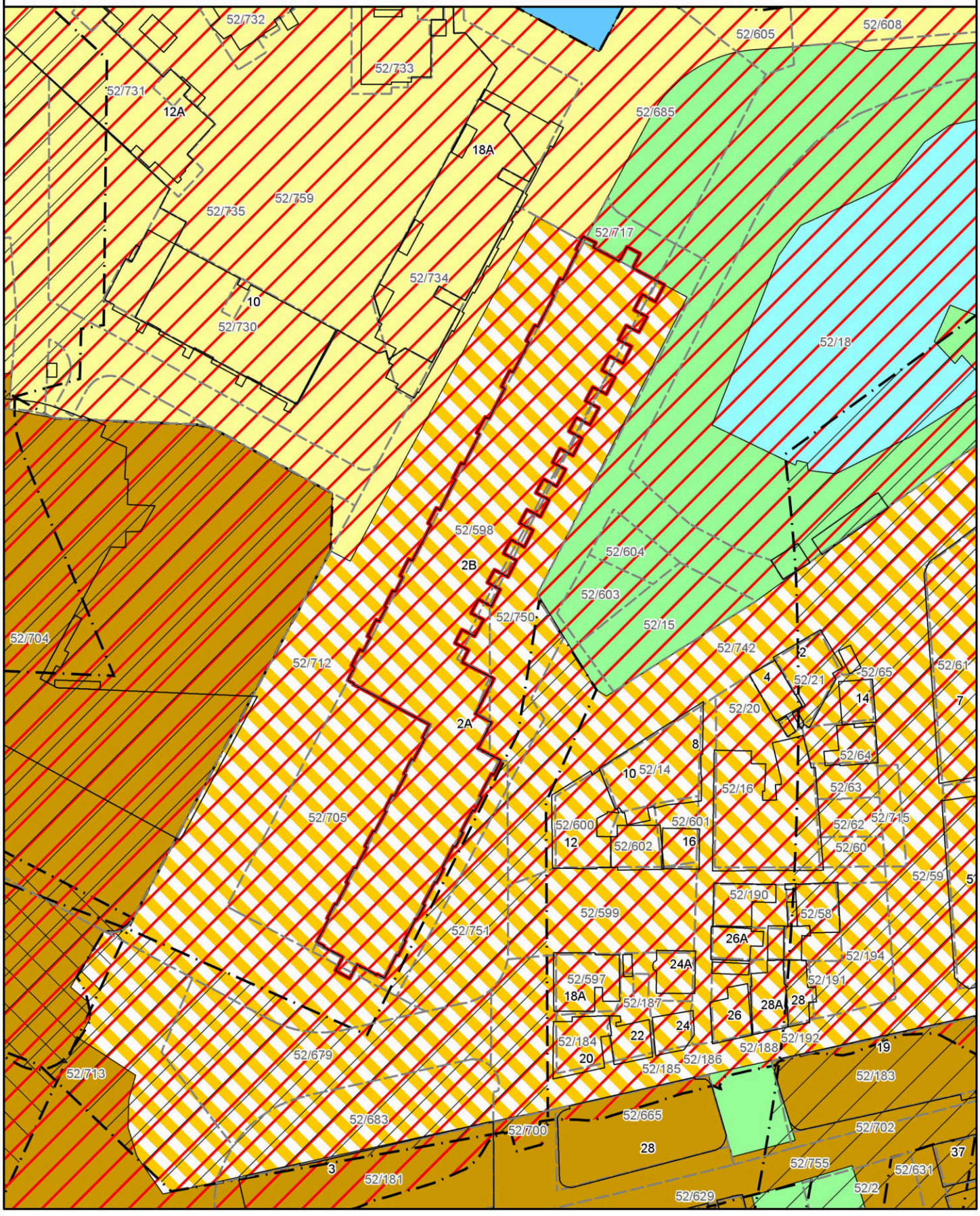
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/134
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



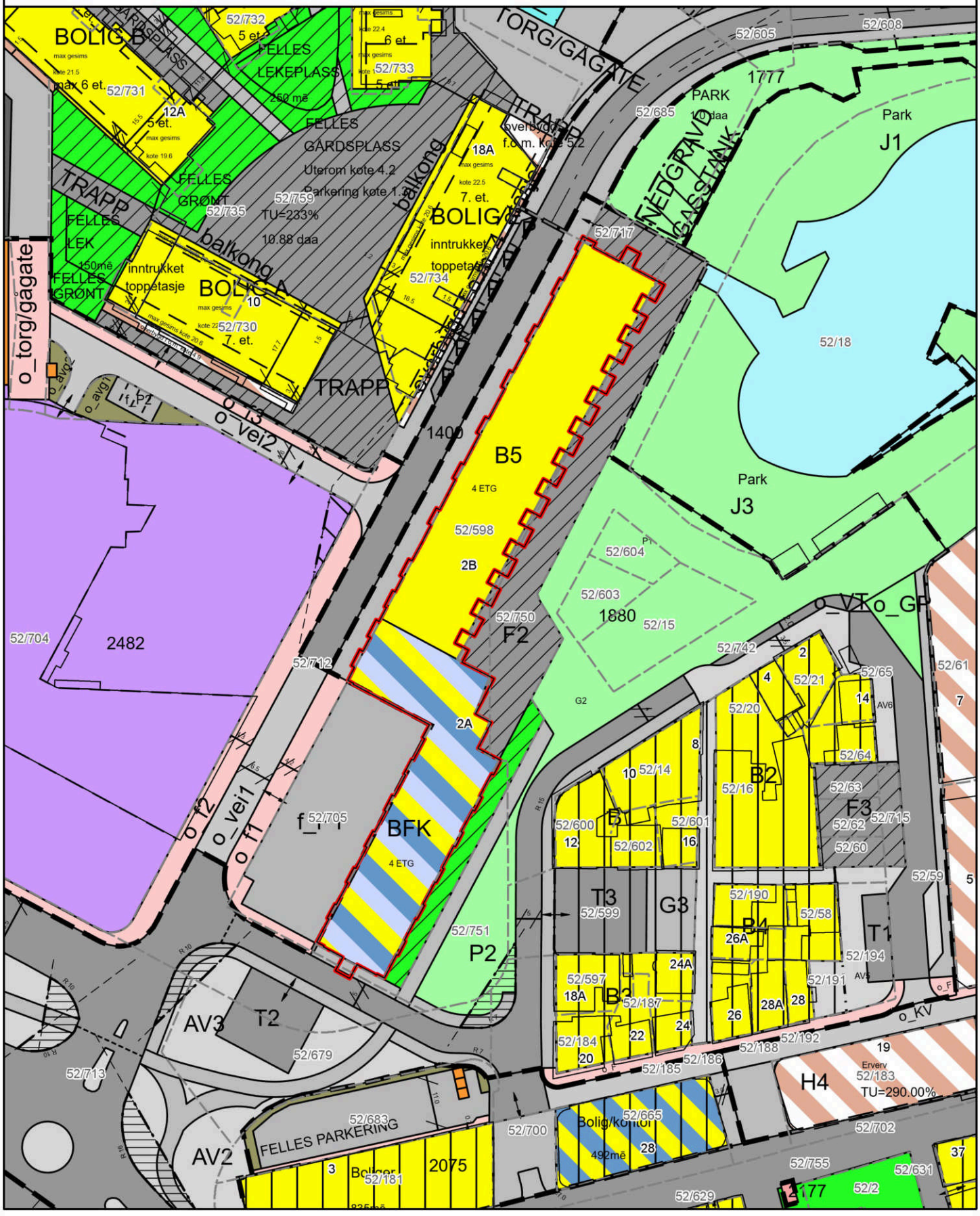
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/134
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1880
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2004

Stavanger kommune

N



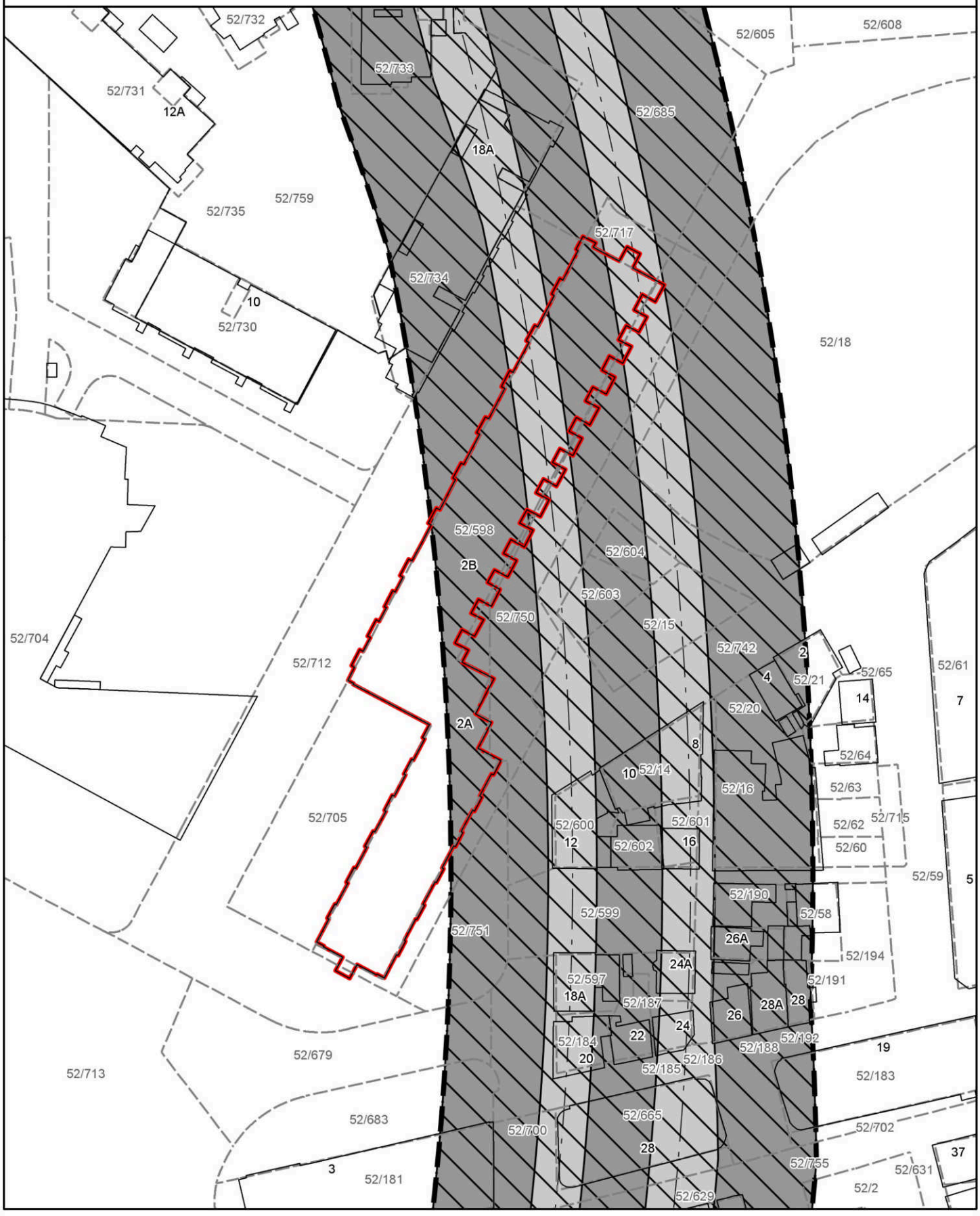
Reguleringsplan under bakken

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/134
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2192
Ikrafttredelsesdato: 8.12.2008

Stavanger kommune

N



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.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

17 JUNI 2003
9029
STAVANGER BYFOGDEMBETE

STAVANGER KO... Sentralarkive...

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(strykt det som ikke passer)

Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. 03/04564 J.nr. 03357/1/03
Avd. KB Arkivkode 136

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr / Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103 STAVANGER	52	558		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
9.813.816.487	VERVEN 2 AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	N	1050		13	B	33	B	25	B	33	B	37	B	33	B	49	B	33	B
2	N	951		14	B	33	B	26	B	33	B	38	B	33	B	50	B	26	
3	N	317		15	B	33	B	27	B	33	B	39	B	33	B	51	B	27	
4	B	22		16	B	33	B	28	B	33	B	40	B	33	B	52	B	33	B
5	B	22		17	B	33	B	29	B	34		41	B	33	B	53	B	33	B
6	B	22		18	B	33	B	30	B	33	B	42	B	22		54	B	33	B
7	B	24		19	B	33	B	31	B	33	B	43	B	22		55	B	33	B
8	B	33	B	20	B	33	B	32	B	33	B	44	B	22		56	B	33	B
9	B	33	B	21	B	33	B	33	B	33	B	45	B	24		57	B	33	B
10	B	33	B	22	B	33	B	34	B	33	B	46	B	33	B	58	B	33	B
11	B	33	B	23	B	33	B	35	B	33	B	47	B	33	B	59	B	33	B
12	B	33	B	24	B	57	B	36	B	33	B	48	B	33	B	60	B	33	B
		Sum tellere:				= nevner:													

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo. 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 2.6.2003		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[x] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
52	598		1-153

Stavanger kommune

Dato: 17/6-03

Stempel og underskrift:
STAVANGER KOMMUNE
KOMMUNALAVD BYUTVIKLING
ARKIVERINGSAVDELINGEN
John Larsen

Noter:

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

Returneres etter tinglysing til

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eier~~seksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	52	598		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
958511614.87	VERVEN 2 AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
61	B	33	B	73	B	33	B	85	B	31		97	B	32		109	B	42	
62	B	33	B	74	B	33	B	86	B	33		98	B	33		110	B	42	
63	B	33	B	75	B	33	B	87	B	30		99	B	32		111	B	42	
64	B	33	B	76	B	33	B	88	B	33		100	B	33		112	B	42	
65	B	33	B	77	B	33	B	89	B	30		101	B	32		113	B	42	
66	B	33	B	78	B	33	B	90	B	33		102	B	42		114	B	42	
67	B	33	B	79	B	33	B	91	B	30		103	B	42		115	B	33	
68	B	33	B	80	B	37	B	92	B	31		104	B	42		116	B	31	
69	B	33	B	81	B	33		93	B	29		105	B	42		117	B	26	
70	B	33	B	82	B	31		94	B	31		106	B	42		118	B	29	
71	B	33	B	83	B	26		95	B	32		107	B	42		119	B	33	
72	B	33	B	84	B	29		96	B	33		108	B	42		120	B	30	
				85	B	29													

Sum tellere: | = nevner:

4. Supplerende tekst[7]

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

Nr 703034 PÅ lager: Sem & Stenersen Prokon AS, Oslo 5.98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [x] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 2.6.2003		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr
52	598		1-153

Stavanger kommune

Dato	Stempel og underskrift
17/6-03	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING MÅLINGSAVDELINGEN John Hansen

Noter:

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

Returneres etter tinglysing til

(3)

Begjæring [1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

STAVANGER KOMMUNE
(stryk det som ikke passer)
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
1103	STAVANGER	52	595		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
918854162	VERVEN 2 AS	1/1

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
121	B	33		131	B	35		141	B	35		151	B	35					
122	B	30		132	B	35		142	B	35		152	B	35					
123	B	33		133	B	35		143	B	35		153	B	35					
124	B	30		134	B	35		144	B	35									
125	B	33		135	B	35		145	B	35									
126	B	30		136	B	35		146	B	35									
127	B	418		137	B	35		147	B	35									
128	B	34		138	B	35		148	B	35									
129	B	35		139	B	35		149	B	35									
130	B	35		140	B	35													

Sum tellere: 7354 = nevner: 7354

4. Supplerende tekst [7]

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS. Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [√] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [√] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [√] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

i) [√] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

6. Tegninger m v

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Stavanger 2-6-2003		

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

[ ] Befaring er foretatt

[ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

[X] Tillatelsen er inntatt nedenfor

[ ] Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
52	598		1-153	Stavanger kommune

Dato	Stempel og underskrift
17/6-03	STAVANGER KOMMUNE KOMMUNALAVD. BYUTVIKLING OPPMÅLINGSAVDELINGEN John Larsen

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.

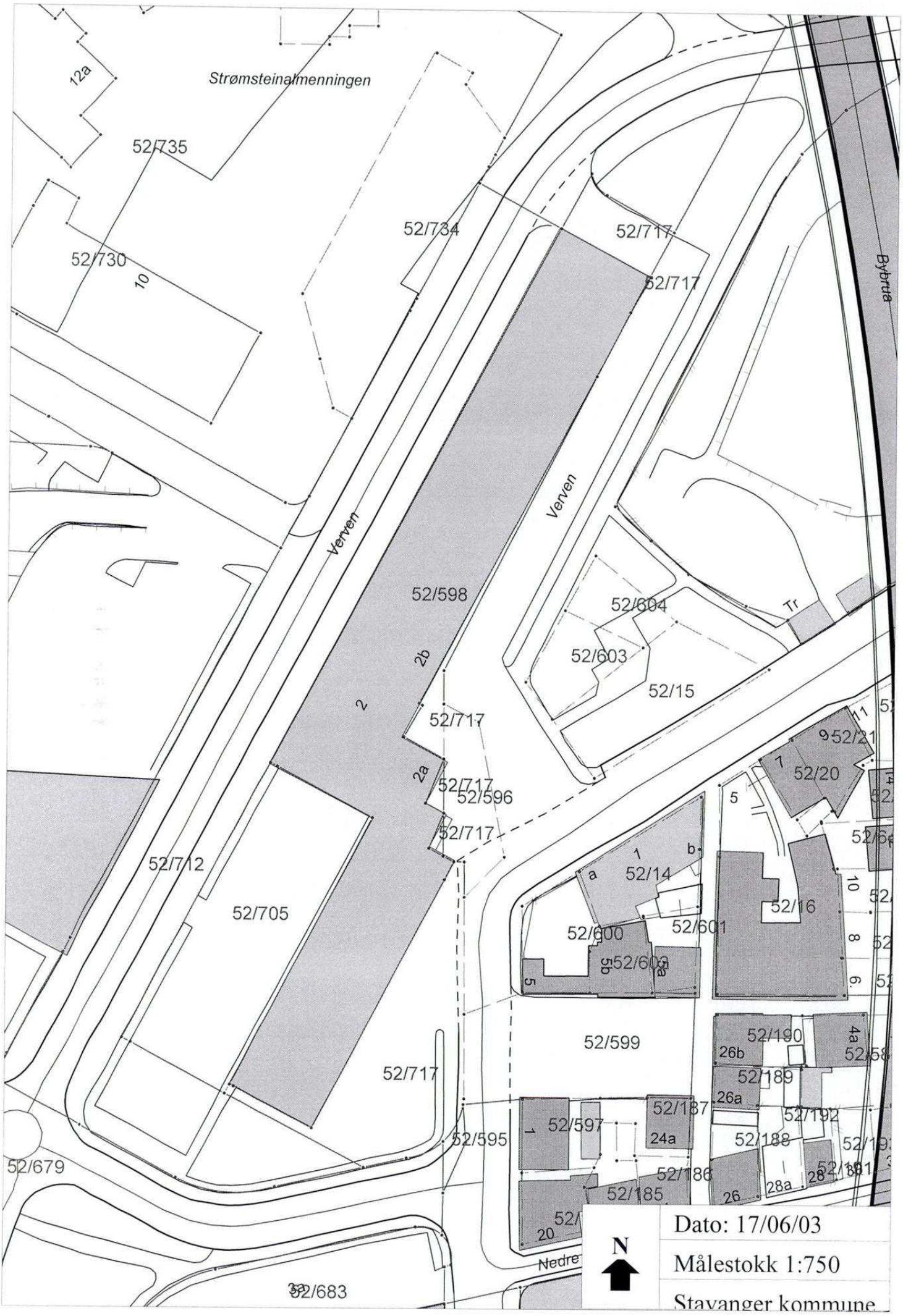
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

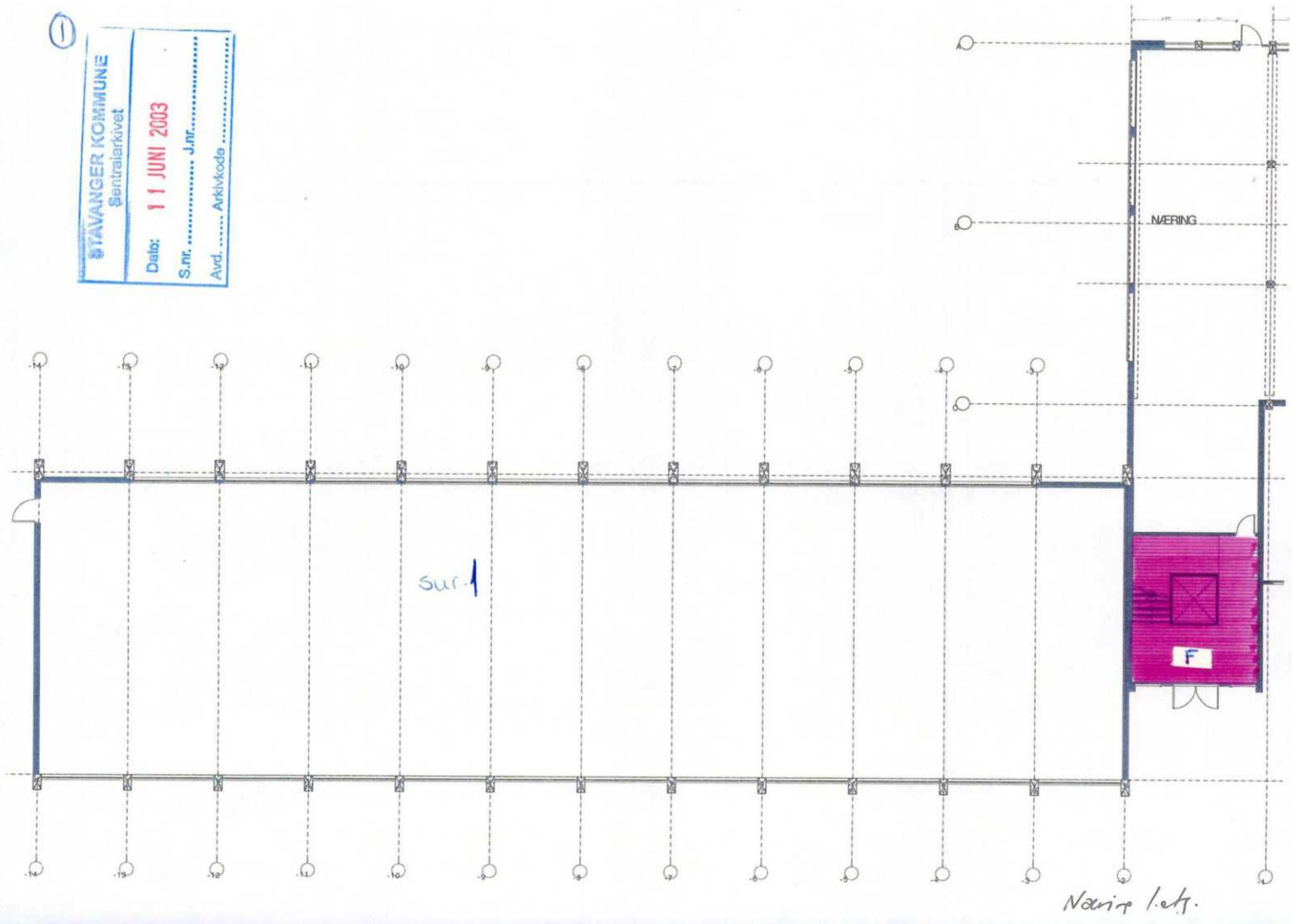
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

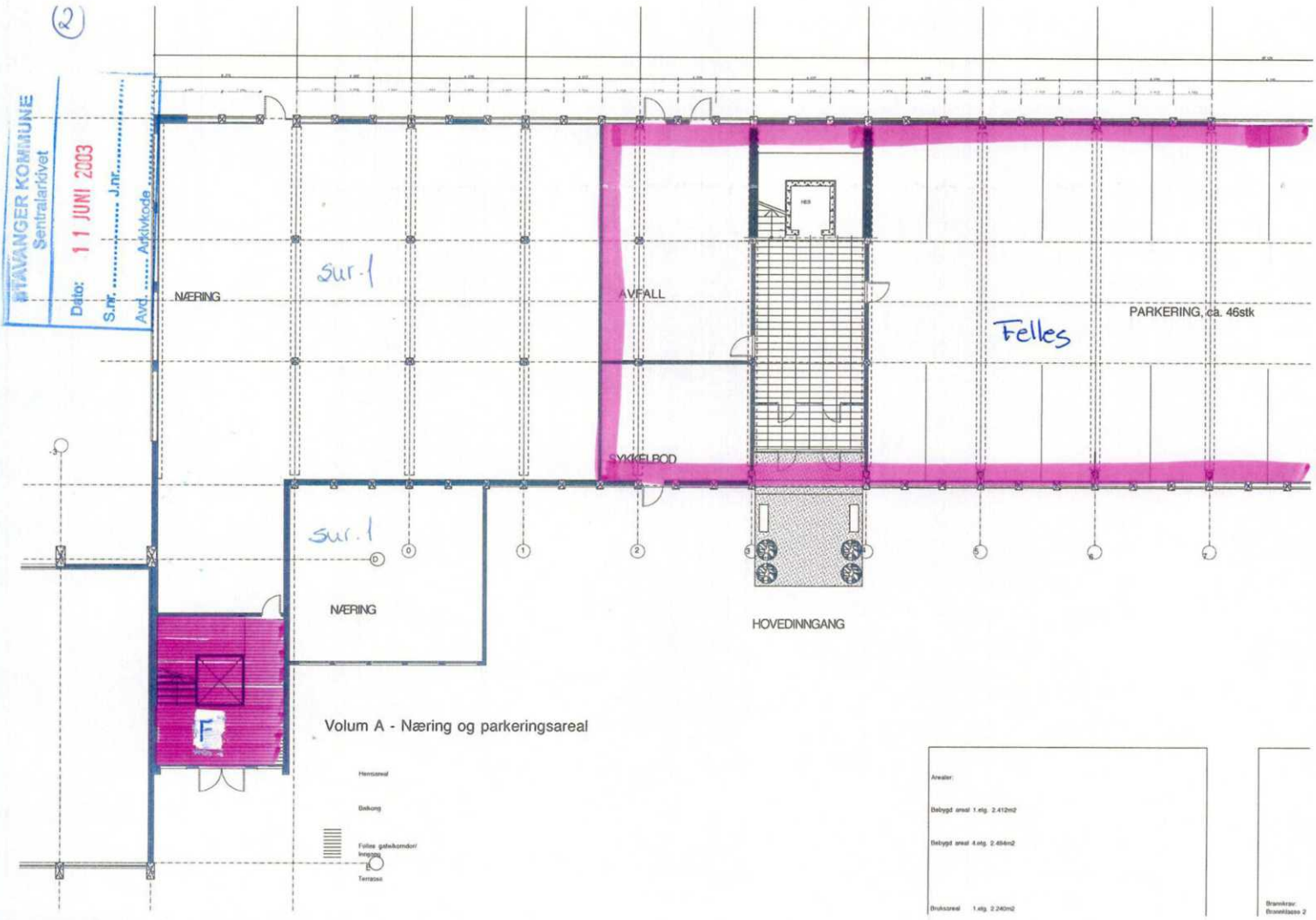

Strømsteinalmenningen
12a
52/735
52/734
52/717
52/730
10
52/717
Bybrua
Verven
Verven
52/598
52/604
52/603
52/15
2b
2
52/717
2a
52/717
52/596
52/717
52/712
52/705
52/21
52/20
52/14
52/16
52/600
52/601
52/603
52/599
52/190
52/189
52/187
52/192
52/597
52/595
52/188
52/679
52/186
52/185
52/683
Nedre
N
Dato: 17/06/03
Målestokk 1:750
Stavanger kommune

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



(2)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Volum A - Næring og parkeringsareal

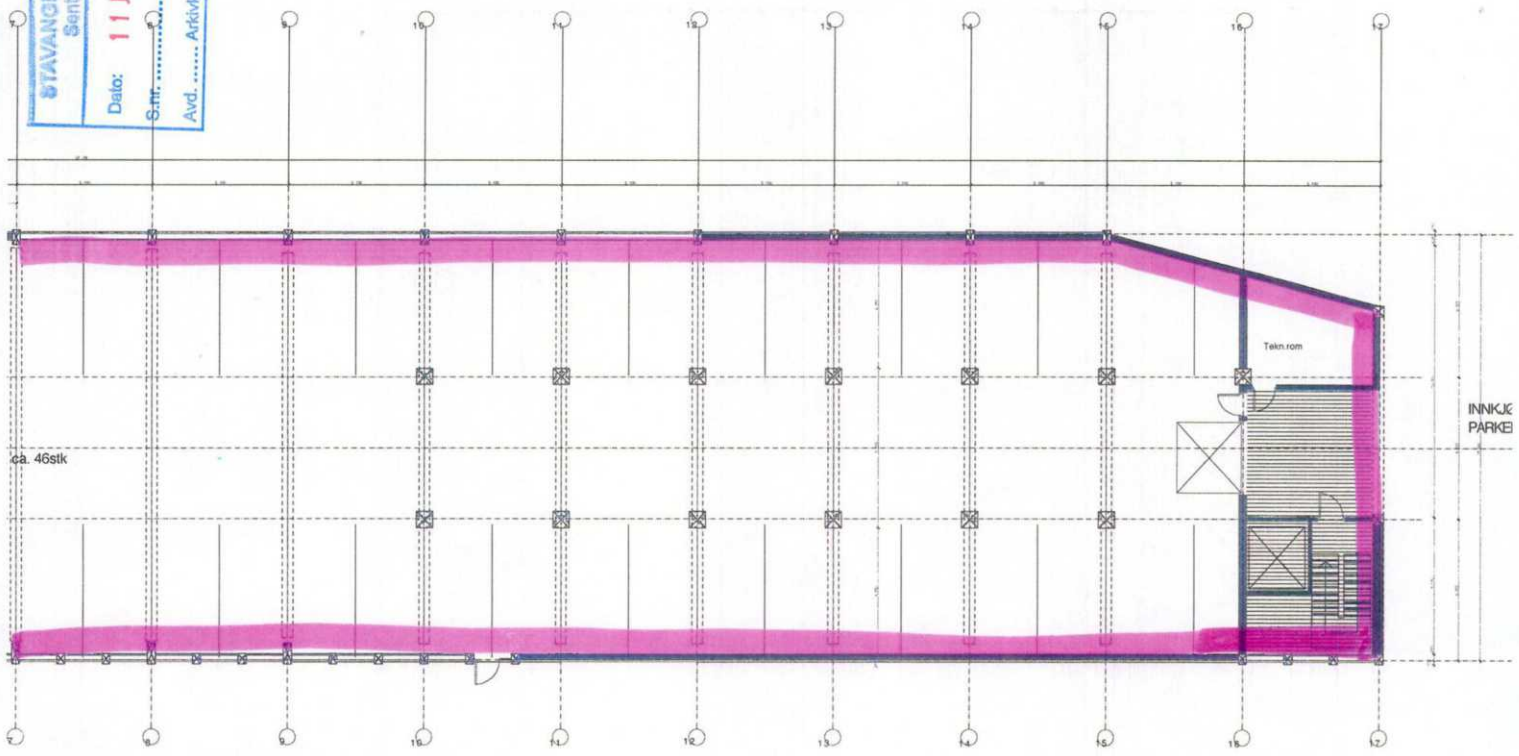
Arealer:

Bebygd areal 1.etg. 2.412m2

Bebygd areal 4.etg. 2.484m2

Bruksareal 1.etg. 2.240m2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

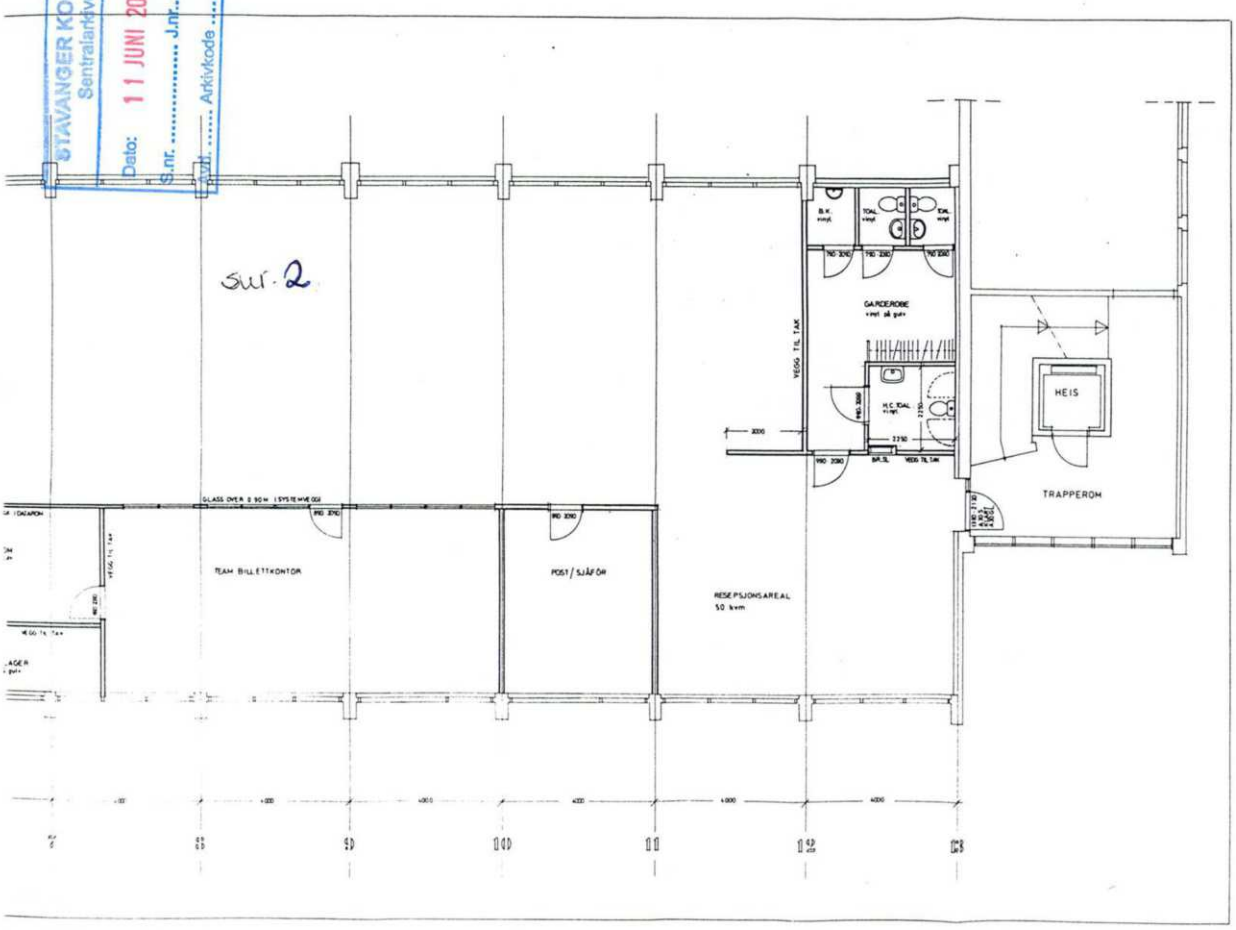


Gitter rister mellom søyler og utenpå betongvegg

(4)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Arkivkode .....

Sur. 2



-02

KORR. NY DØR I TRAPP. AKSE 11-21	24.09.93
KORR. OPPLANDSMAT. PR. SL. 2374	23.09.93
KORR. DATAROM. MØS ENDRET. NY SJAKT AKSE 5	20.09.93
KORR.	01.09.93

CHR. BJELLAND & CO AS

UTLEIEAREAL - VERVEN 2 - 2 ETG

LEIETAKER: BERG-HANSEN REISEBUREAU

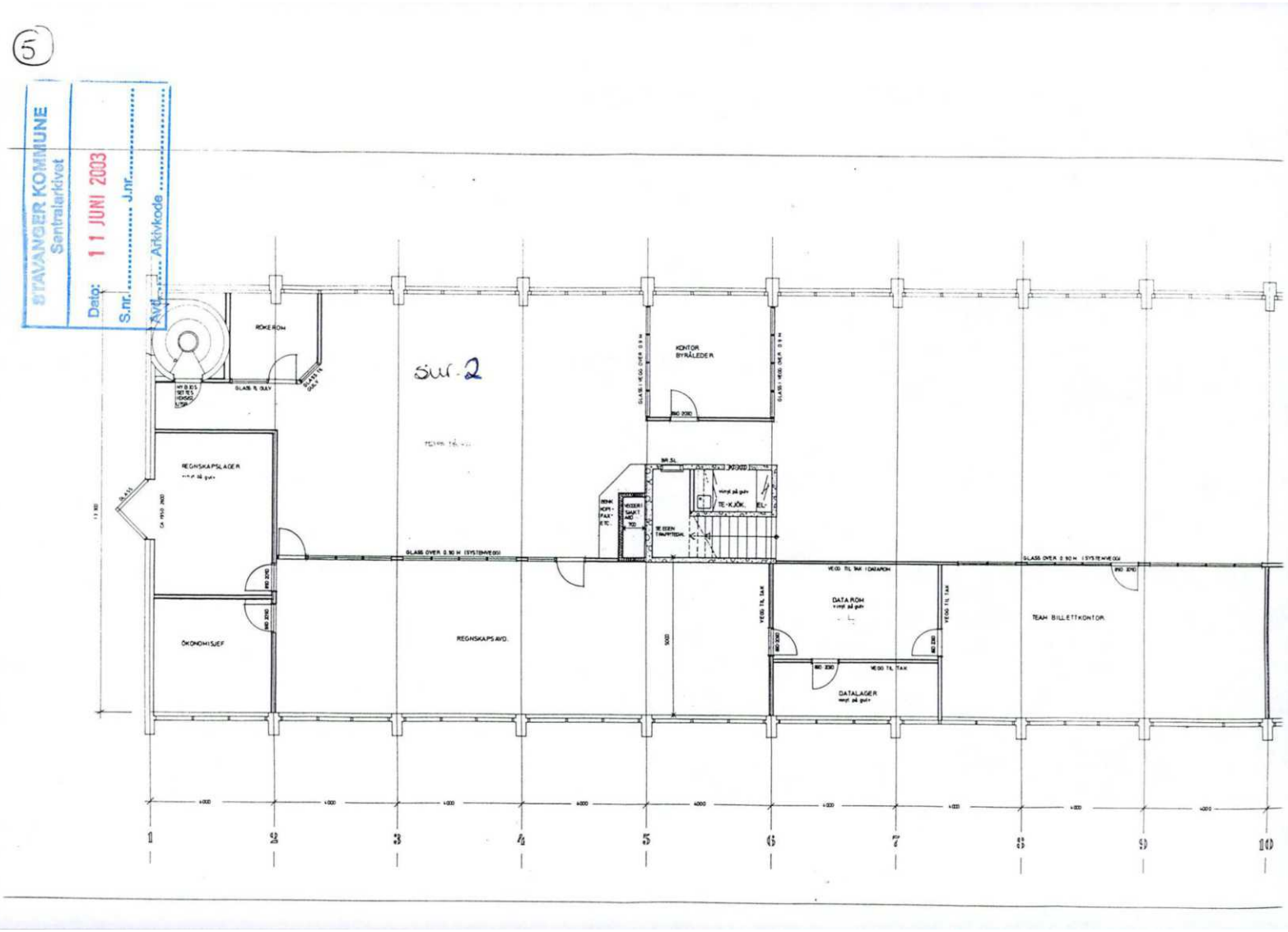
PLAN 2 ETG M 1:50

AA ARKITEKTENE AS
TIDL. RETZIUS & BJOLAND ARK. MNAL. NPA

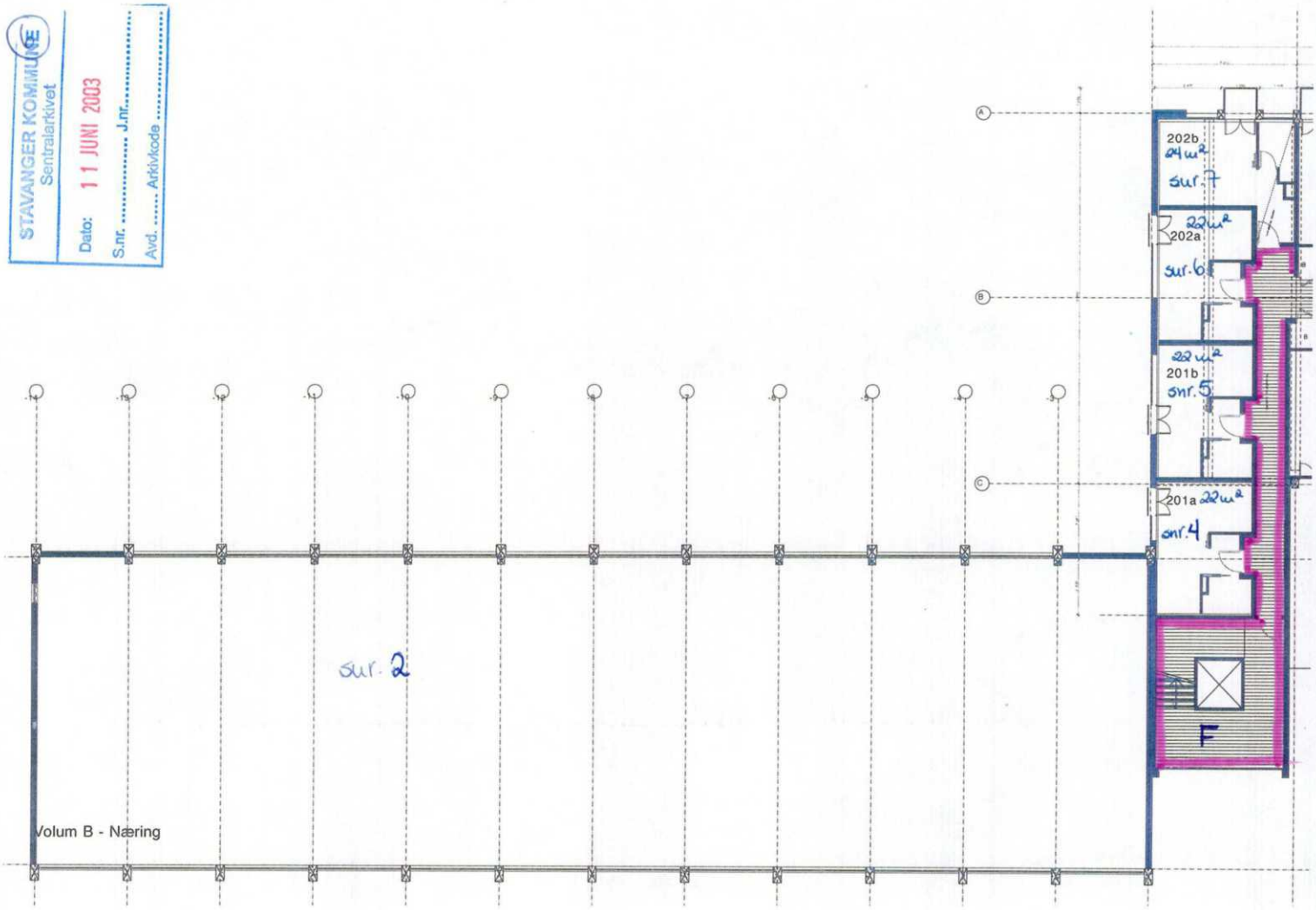
DATO 14.05.93
TEGN. NR -02

(5)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

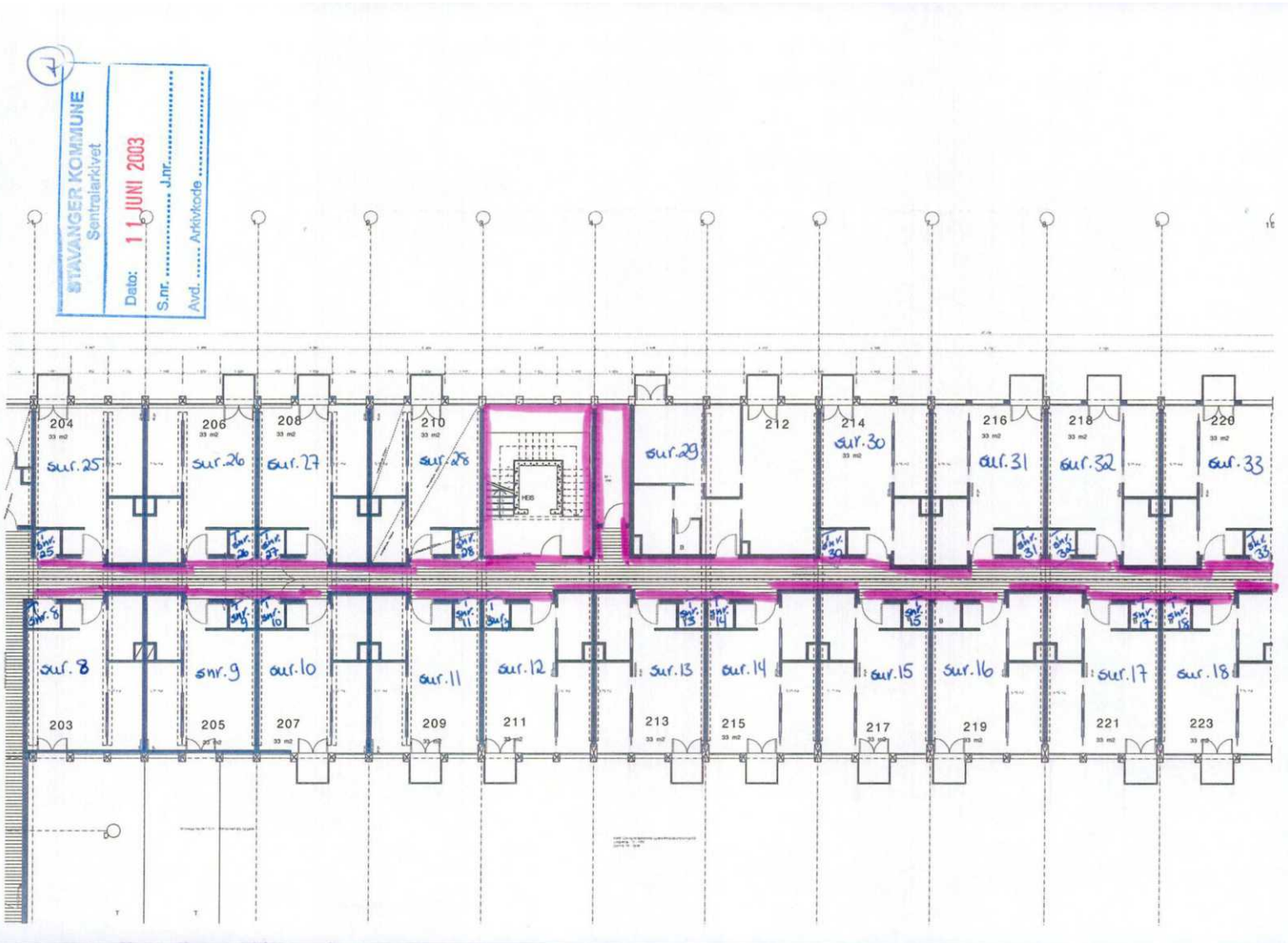


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



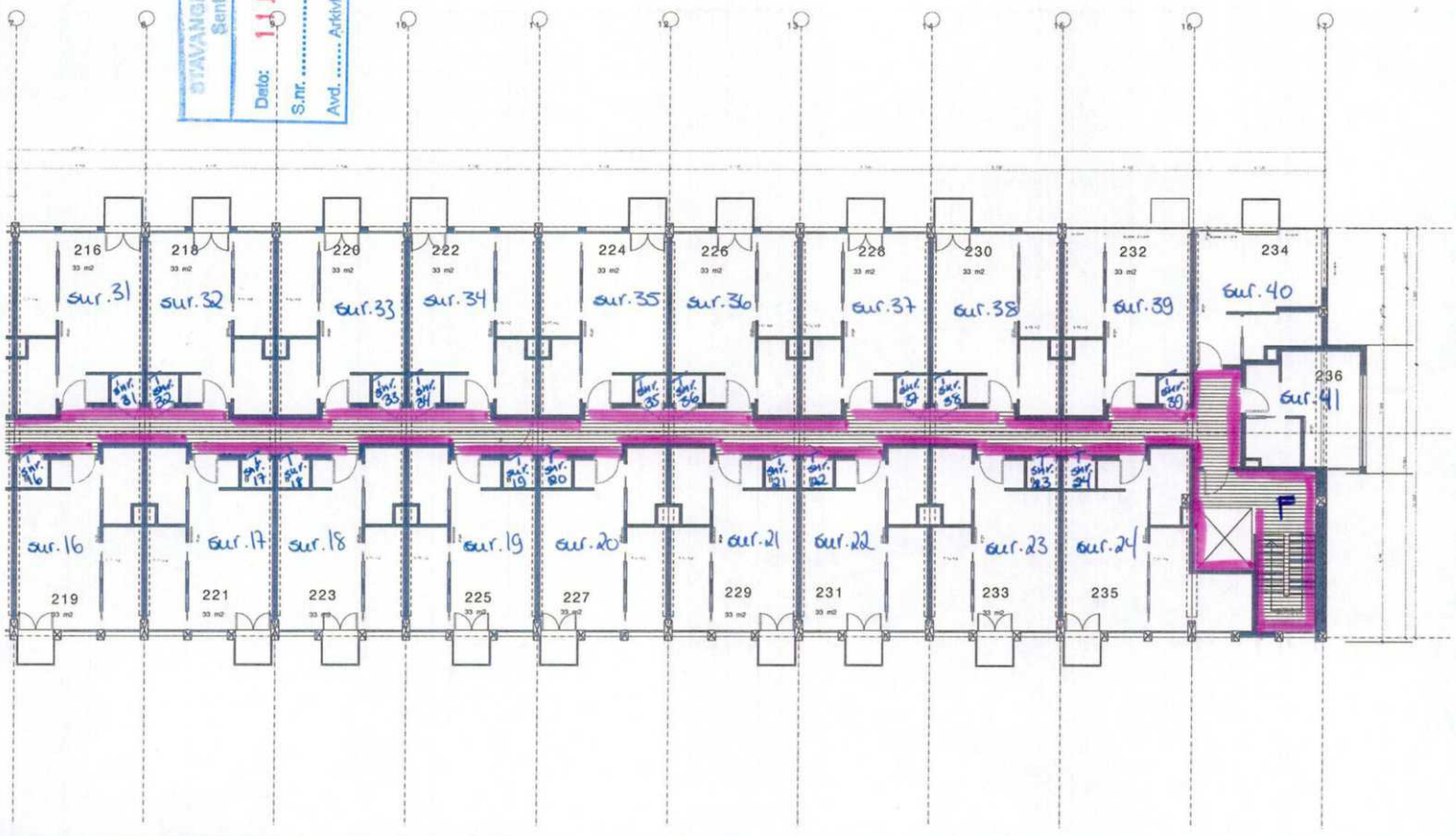
Volum B - Næring

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



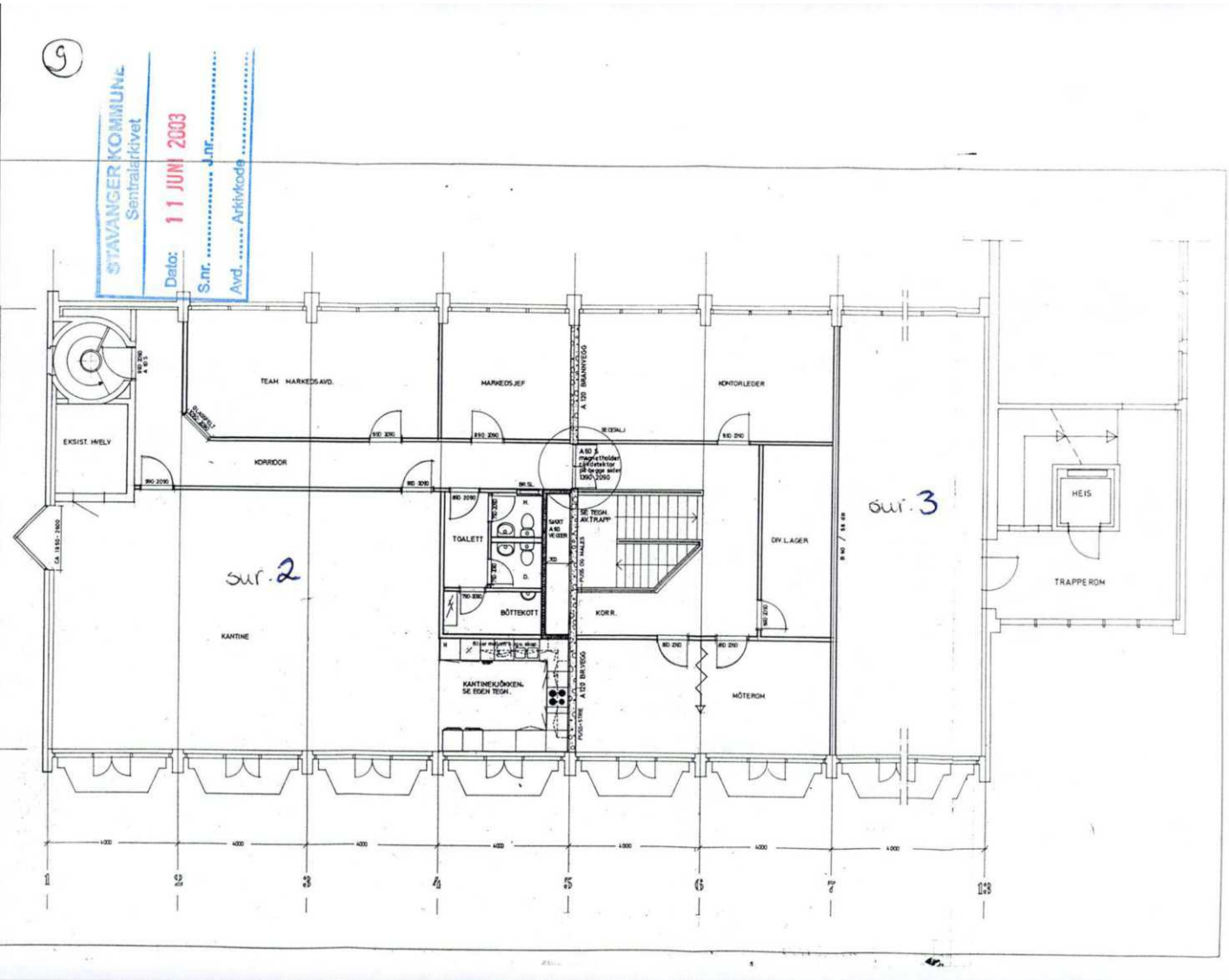
8

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



(9)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





KORR KANTINE KJØKKEN E
KORR DØR TIL BØTTEKOTT EN
KORR NY DØR TIL TRAPP A
KORR A60 DØR 9NJS GIPSV A
KORR SJAKT ENDRET
KORR BØTTEKOTT ENDRET

CHR. BJELL

UTLEIEAREAL – VER

LEIETAKER:

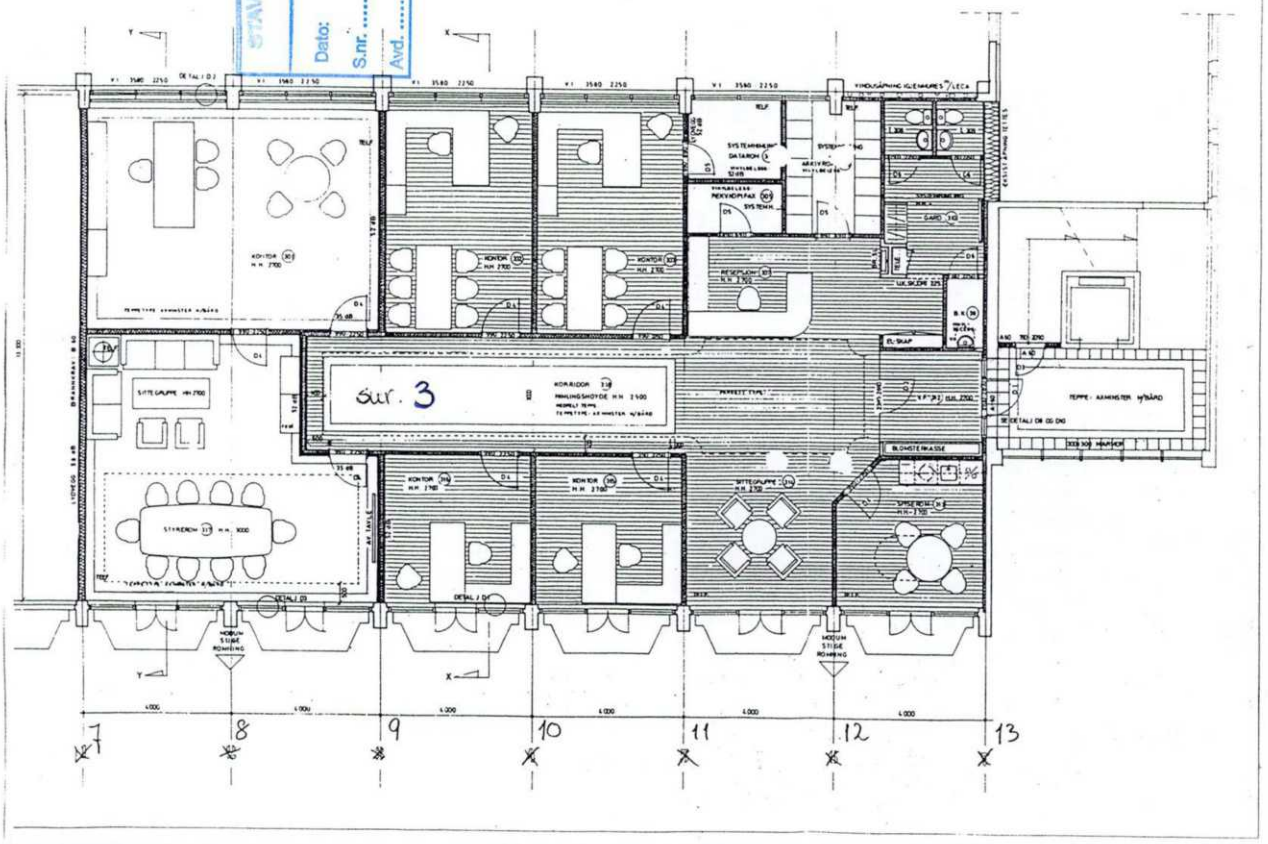
PLAN 3 ETG

A4 ARKITE
TIDL RETZIUS & BJOL

LEDAALSGT 17 4006 STAVANGE

10

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



	ENDRINGSPARTIET OG TRAPPEROM KORRIGERT		
KORR	GARDEROBE ENDRET I ROM 30		
KORR	STYREROM REDS. ENDRET I ROM 311		
KORR	KJØKKENLØSNING ENDRET	AKSE 6-7	DATO
KORR	ENDRINGER I KORRIDOR PLASSERING MOT AKSE 1-13m	AKSE 3-3	DATO
KORR	SYSTEMVEGGER I ROM NR. 324 325 326 328 329 330 331	AKSE 5-9	DATO
KORR	DØR D1 I ENDRINGSPARTI ENDRET	AKSE 3	DATO
	RESEPSJONSMØBLEMENT I ROM 301-302-303	AKSE 1-5	DATO
	OPPHENG I HIMLING ENDRET I KORR OG STYREROM	AKSE 1-5	
	NYTT SKJÆRTGARD	AKSE 9-7	
KORR	KJØKKEN ENDRET	AKSE 6-7	

CHR. BJELLAND & CO AS
VERVEN 2 – 4001 - STAVANGER

NYTT HOVEDKONTOR - VERVEN 2 - 3 E
PLAN 3 ETG M 1:5

A4 ARKITEKTENE AS
TIDL. RETZIUS & BJØLAND ARK. MNAL-NPA


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
Snr.
J.nr.
Arkivkode
snr.45
302b
304
306
308
310
312a
312b
314
316
318
snr.46
snr.47
snr.48
snr.49
snr.50
snr.51
snr.52
snr.53
24m²
snr.44
302a
22m²
301b
snr.43
22m²
snr.42
301c
22m²
F
snr.63
snr.64
snr.65
snr.66
snr.67
snr.68
snr.69
snr.70
snr.71
303
305
307
309
311
313
315
317
319
321
F
Volum A - Leiligheter :38 stk

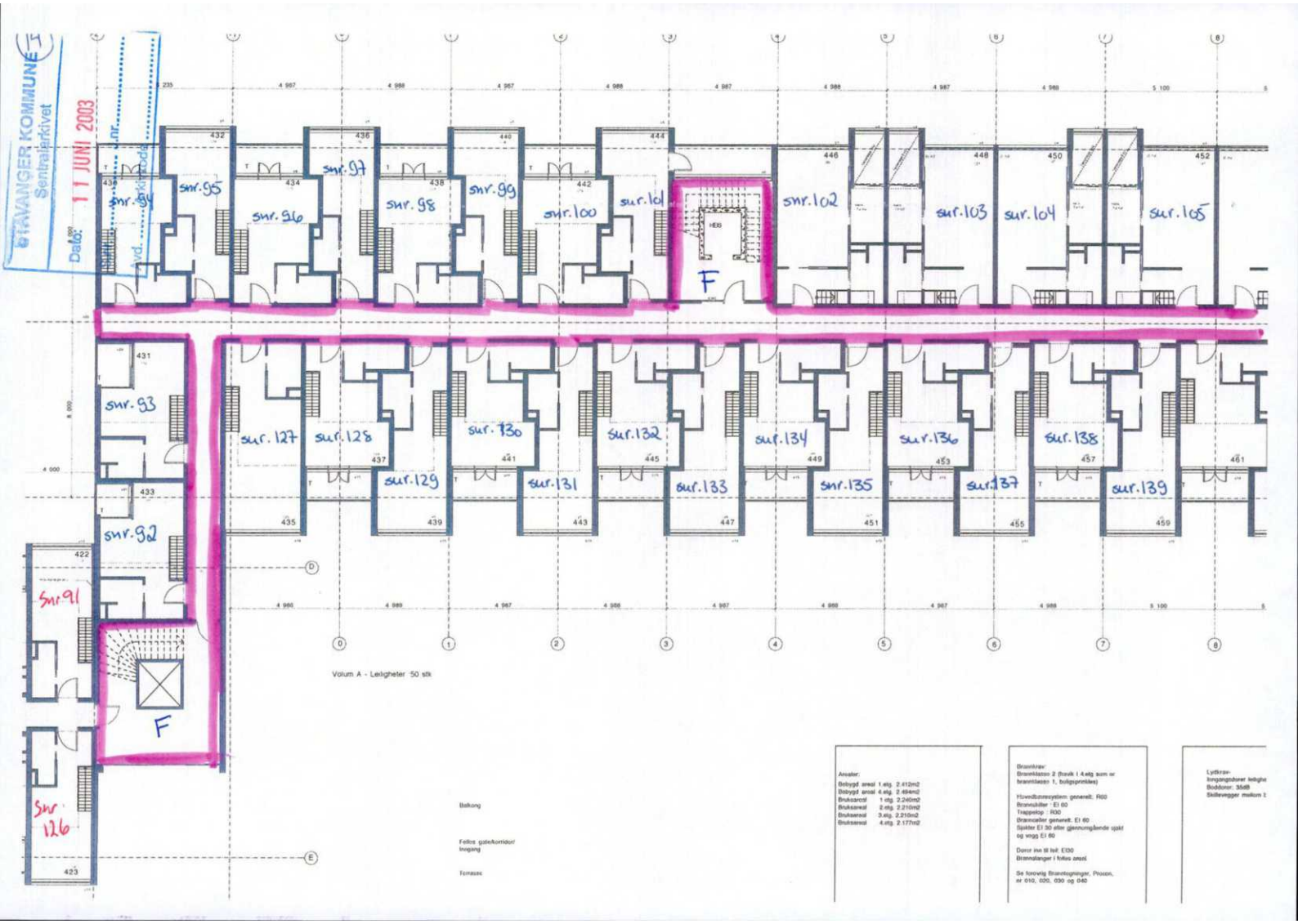

K
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....
318
320
322
324
326
328
330
332
334
snr. 54
snr. 55
snr. 56
snr. 57
snr. 58
snr. 59
snr. 60
snr. 61
snr. 62
snr. 72
snr. 73
snr. 74
snr. 75
snr. 76
snr. 77
snr. 78
snr. 79
321
323
325
327
329
331
333
335
F

(13)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
Saksnr.
Dok.nr.
Avd.



(15)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



Hems tilhørende leiligheter i 4. etg.

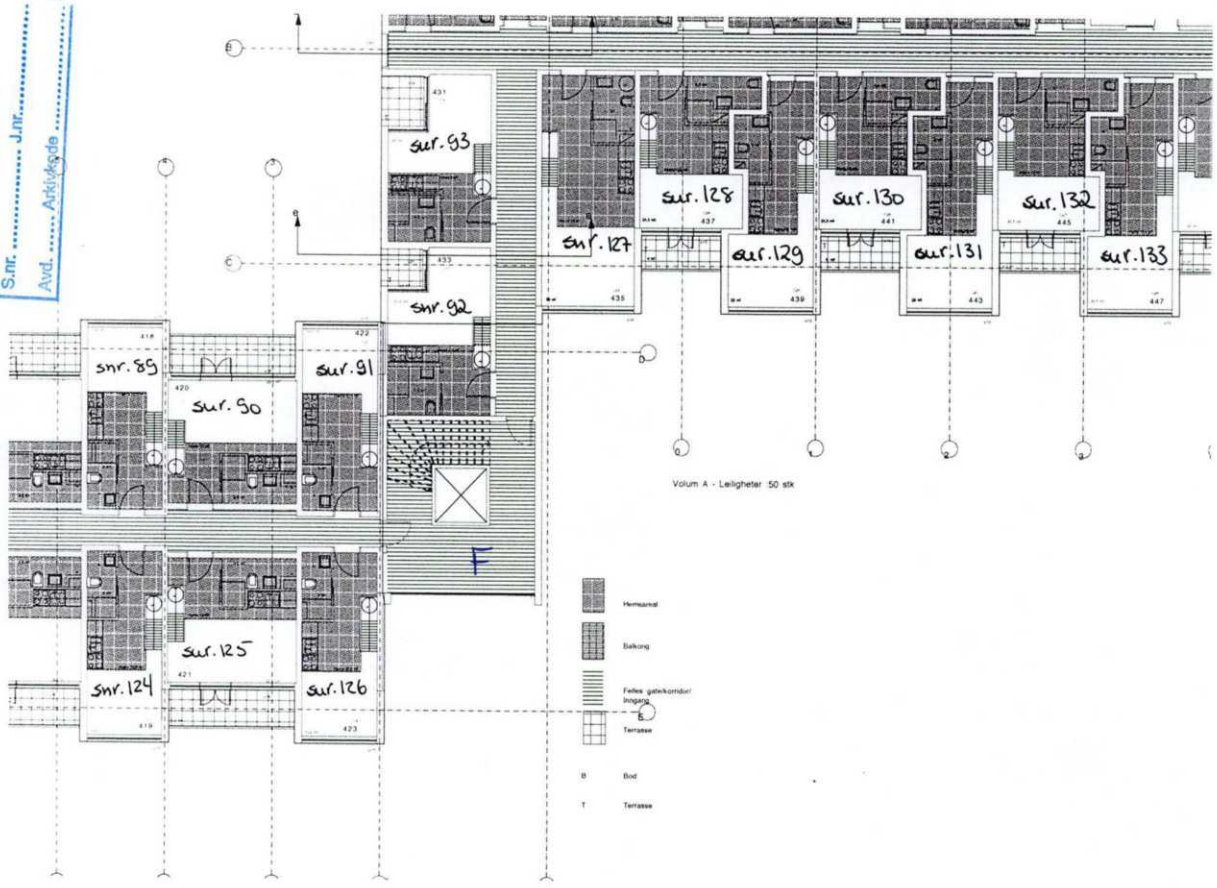
16

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



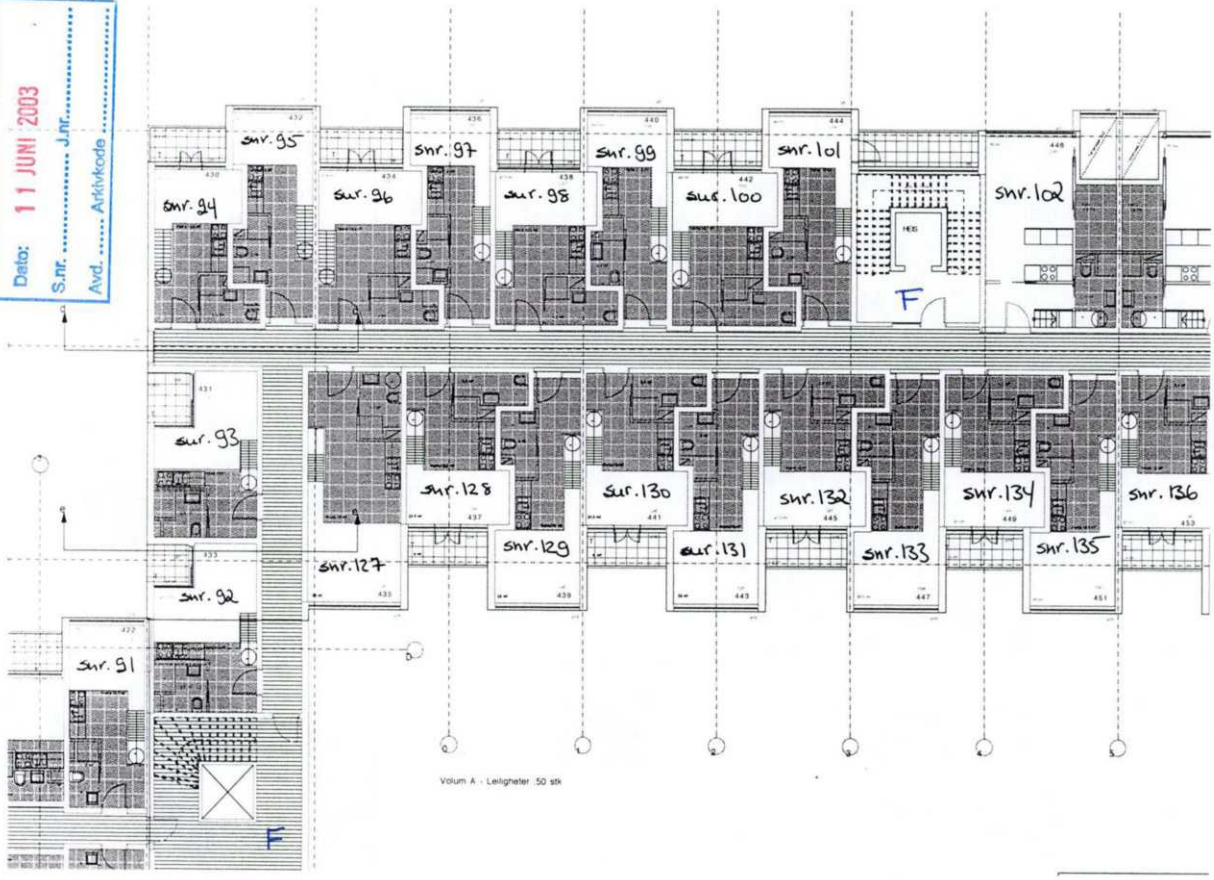
(17)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



(18)

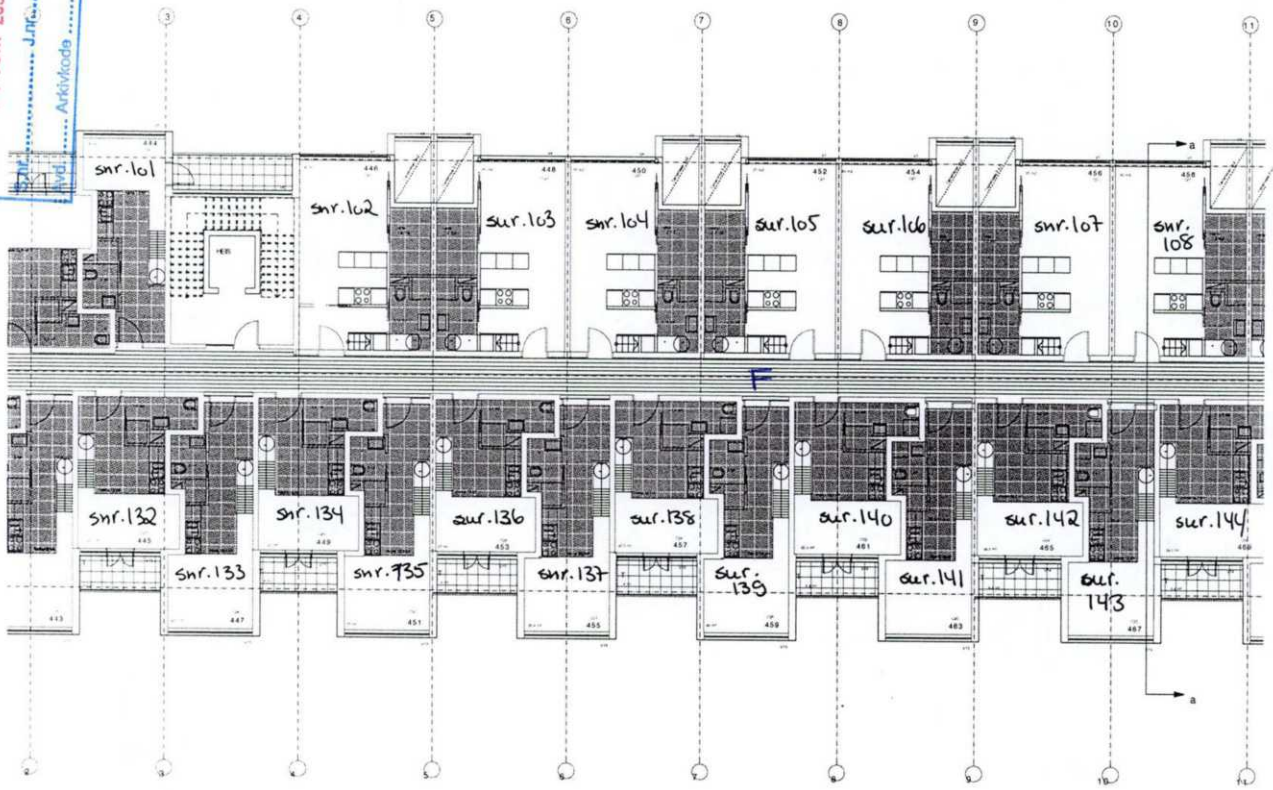
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



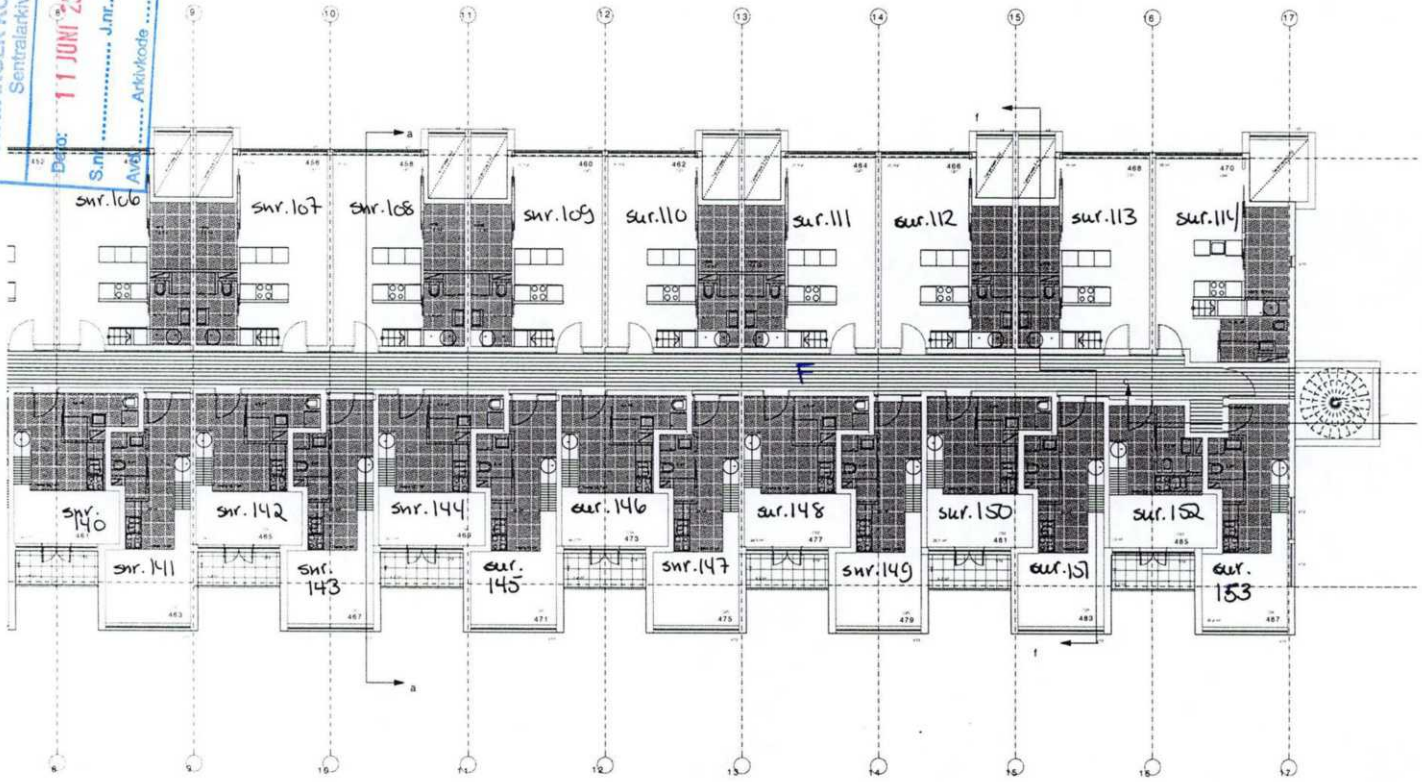
Volum A - Leiligheter: 50 stk

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2023
Jnr.
Arkivkode

19



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 11 JUNI 2003
S.nr.
J.nr.
Arkivkode

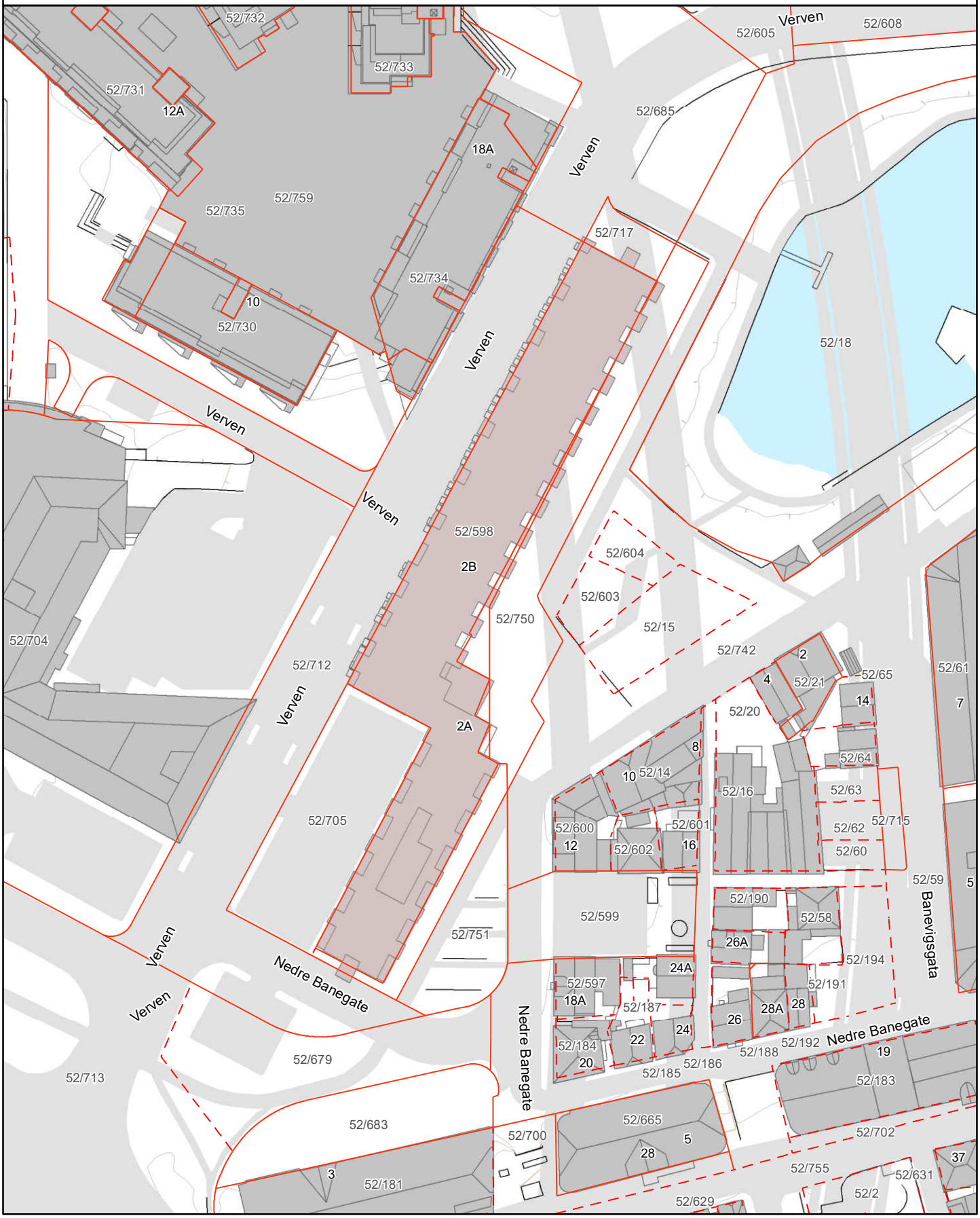


Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/134
Dato: 2026-02-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



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 2B, 4014 Stavanger
Gnr. 52, Bnr. 598, Snr. 134, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
317251021

Meglerforetak: PrivatMegleren Galleri

Saksbehandler: Aleksander Stavnem

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

E-post: aleksander.stavnem@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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