Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Verven 2 B, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 52, bnr. 598, snr. 133

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 11250-1903 **Referansenummer:** SU2829

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Arnt Michaelsen **Vår ref:** 011040

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

Norsk takst

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

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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen
Uavhengig Takstingeniør
arnt@takst-team.no
951 33 566

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygg fra 1960 som er ombygget til leiligheter i 2003. Leiligheten ligger i 4. etasje og har hems. Bygget er oppført i mur - og trekonstruksjoner.

Leiligheten framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Leiligheten har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

Overflater har normal elde og slitasje ut fra alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Leiligheten har tretrapp.
Innvendig har leiligheten malt skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom er fra 2003.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.
Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap.
Hovedstoppekran er plassert på loft ute i fellesgang.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrom.
Det er installert varmepumpe luft til luft.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

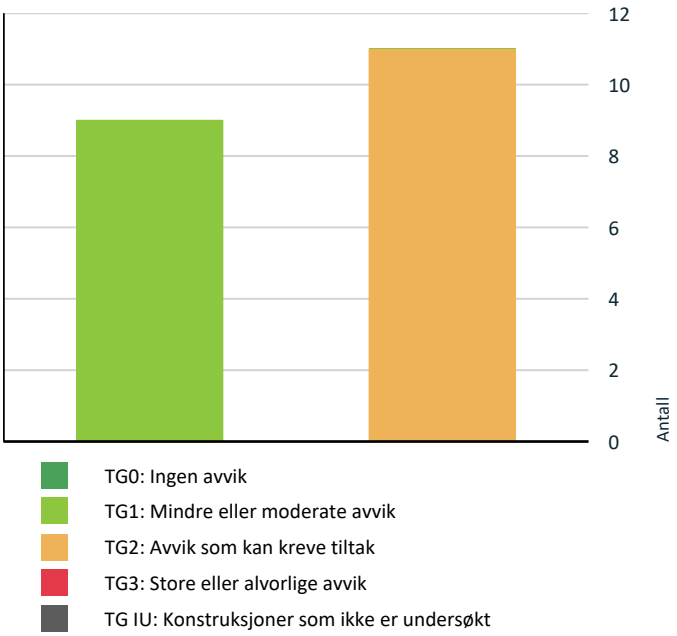
Boligbygg med flere boenheter

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk 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

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Dører Gå til side

Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1960

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Ombygging	Ombygget til leiligheter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Lukkevindu er vanskelig å lukke/åpne. Foring har glipper/er løs mot vinduskarm.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Vinduer bør justeres og eventuelt utbedres slik at de kan åpnes og lukkes uten problemer. Foringer med glipper eller løs tilpasning mot vinduskarm bør tettes eller festes på nytt.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt slitasje på vinduene, redusert isoleringsevne, trekk og mulig varmetap, samt risiko for ytterligere skader på karm og beslag.

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør har skader i malt overflate.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av skader i den malte overflaten på døren for å forhindre videre forringelse og redusert levetid.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Overflater har normal elde og slitasje ut fra alder.



Laminat har noe mindre skader i overflate.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har tretrapp.

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malt skyvedør.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad/vaskerom er fra 2003.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



Sprekk i flisefuge.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Beskrivelse

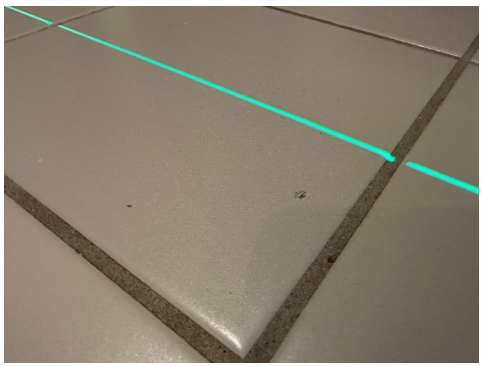
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 4 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



Liten skade i overflate på en flis.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør utføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Videre bør tilstanden på membran og sluk undersøkes nærmere, spesielt ved dørterskel hvor membranens utførelse er ukjent.
Konsekvensen av mangelfull utførelse og alder på membran er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



Sluk i gulv.



Rørgjennomføringer i gulv.



Overgang mot dørterskel.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom tiltaket ikke utbedres vil det forbli visuelle skader.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue/kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er tegn til at det er glippe mellom vask og benkeplate.
Oppvaskmaskin er montert noe på skrått.
Det anbefales at det blir fuget i overgang benkeplate/vegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør fuges i overgangen mellom benkeplate og vegg, samt tette glippen mellom vask og benkeplate for å hindre vanninntrengning og påfølgende fuktskader.

Oppvaskmaskinen bør justeres slik at den står i vater, for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er liten ulyd i vifte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Viften bør kontrolleres og eventuelt utbedres for å hindre forverring av støy og sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert effekt og mulig behov for utskifting av vifte på sikt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap. Rørkoblinger er antatt skjult bak metall kasse som er fast til vegg.
Hovedstoppekran er plassert på loft ute i fellesgang.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk fra våtrom.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Deksel til elektriske koblinger har skade.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Dekselet til de elektriske koblingene bør utbedres eller skiftes for å sikre forsvarlig beskyttelse mot elektrisk støt og redusere brannrisiko. Skadet deksel kan føre til økt fare for elektriske feil og personskade.



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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

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 Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og å innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.

    Det mangler mulighet for å stille på termostat til varmekabler, da hjul er defekt.



Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

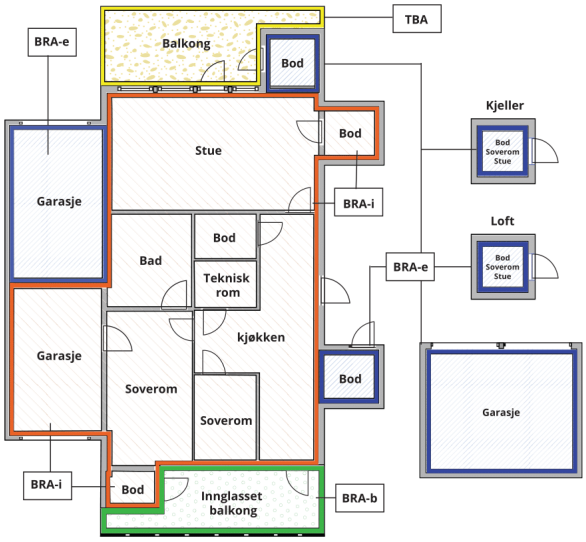
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	23			23	
Hems	13			13	
1. etasje		4		4	
SUM	**36**	**4**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

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

Kommentar

Etasjehøyde på hems er 1,91 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	598		133	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Verven 2 B

Hjemmelshaver
Fiksdal Bjørn Magne, Fiksdal Lill Jane Pedersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Verven i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.06.2003		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres 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 foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/SU2829

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Verven 2 B, 4014 STAVANGER

04 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Verven 2 B	Verven 2 B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

16/06/23

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, sp562826

Informasjon om selger

Selger

Fiksdal, Bjørn Magne

Selger

Fiksdal, Lill Jane Pedersen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 74147630

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lill Jane Pedersen Fiksdal	**2026-05-04**	**Bjørn Magne Fiksdal**	**2026-05-04**

Identification

Lill Jane Pedersen Fiksdal

Identification

Bjørn Magne Fiksdal

Signicat

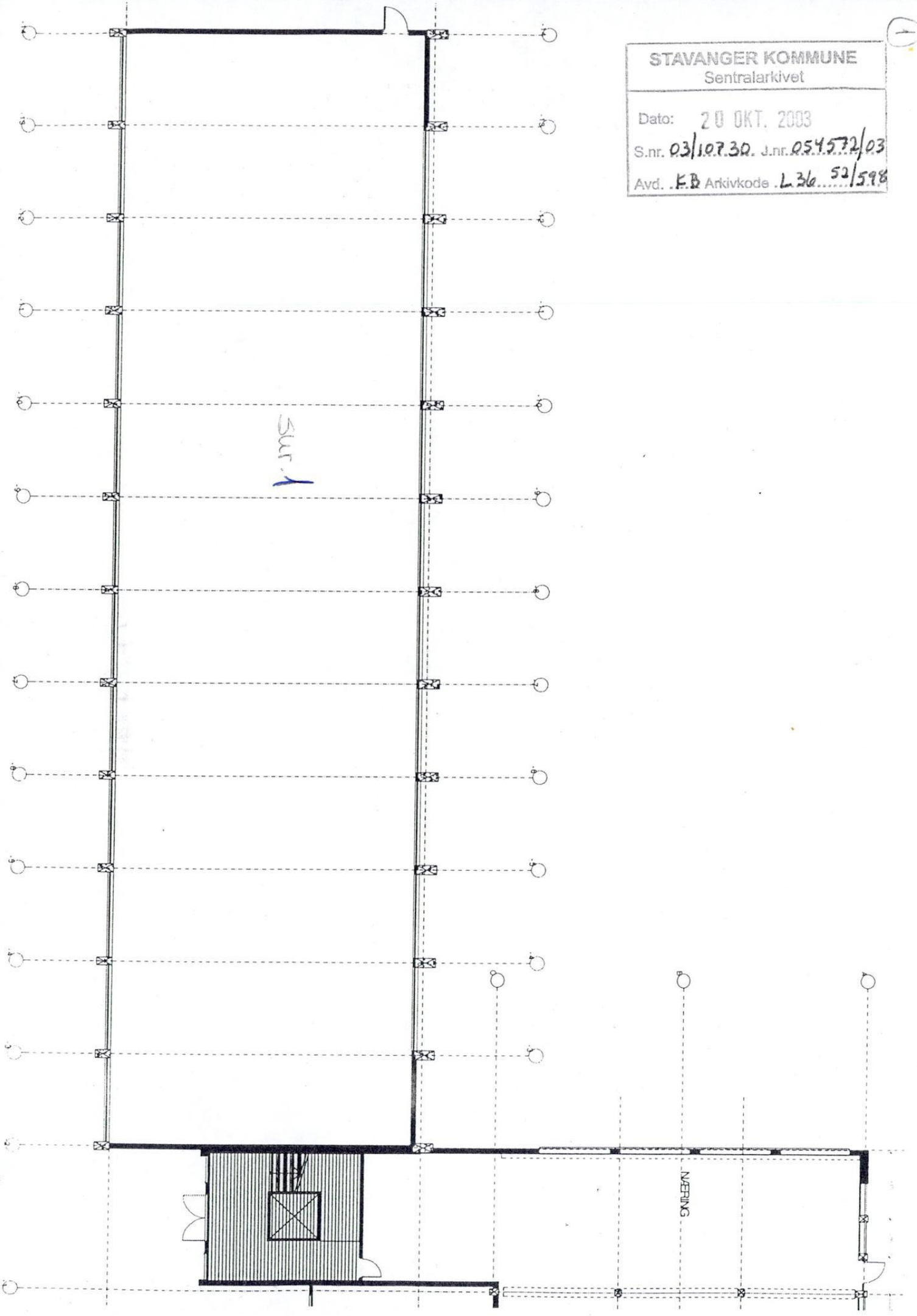
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

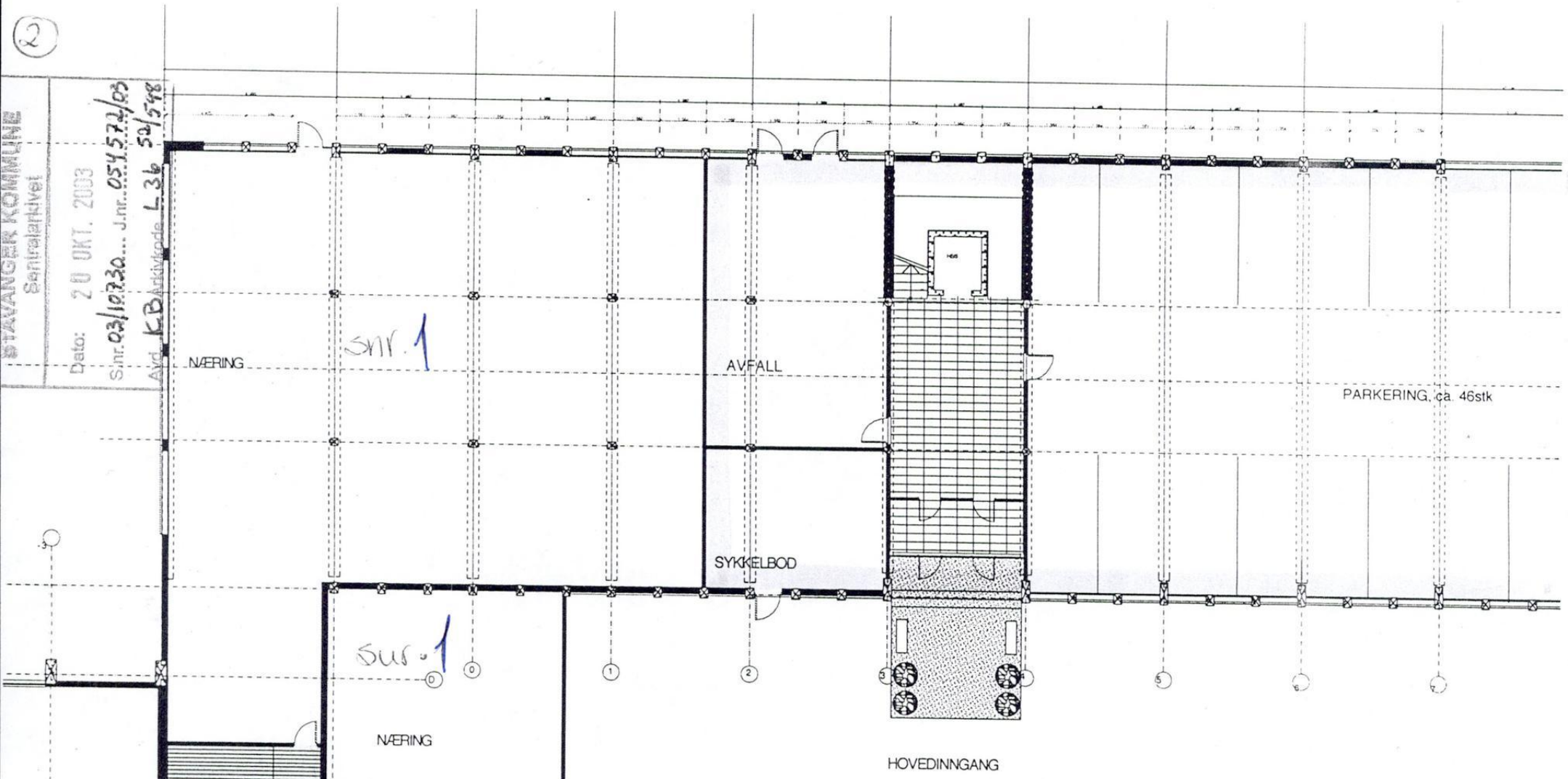
Lill Jane Pedersen Fiksdal	04/05-2026 15:42:22	BankID OIDC High
Bjørn Magne Fiksdal	04/05-2026 14:48:38	BankID OIDC High

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 054572/03
Avd. KB Arkivkode L36 52/598



(2)

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
Sinr. 03/10730 J.nr. 05/4572/03
Avd. KB Arkivkode L36 50/548



Volum A - Næring og parkeringsareal

Hems.areal

Balkong

Felles gate/korridor/ inngang

Terrasse

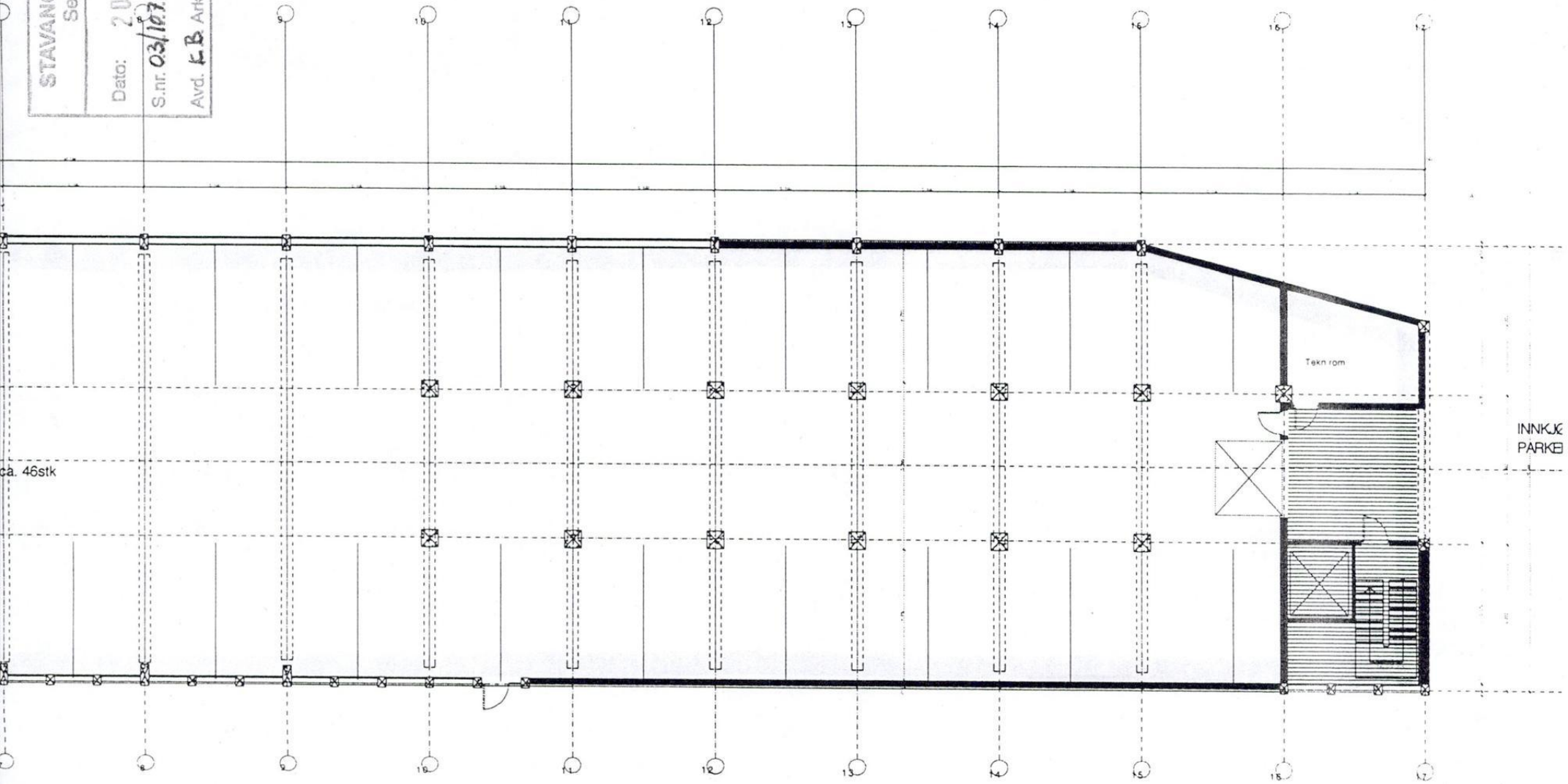
Arealer

Bebygd areal 1 etg 2 412m2

Bebygd areal 4 etg 2 494m2

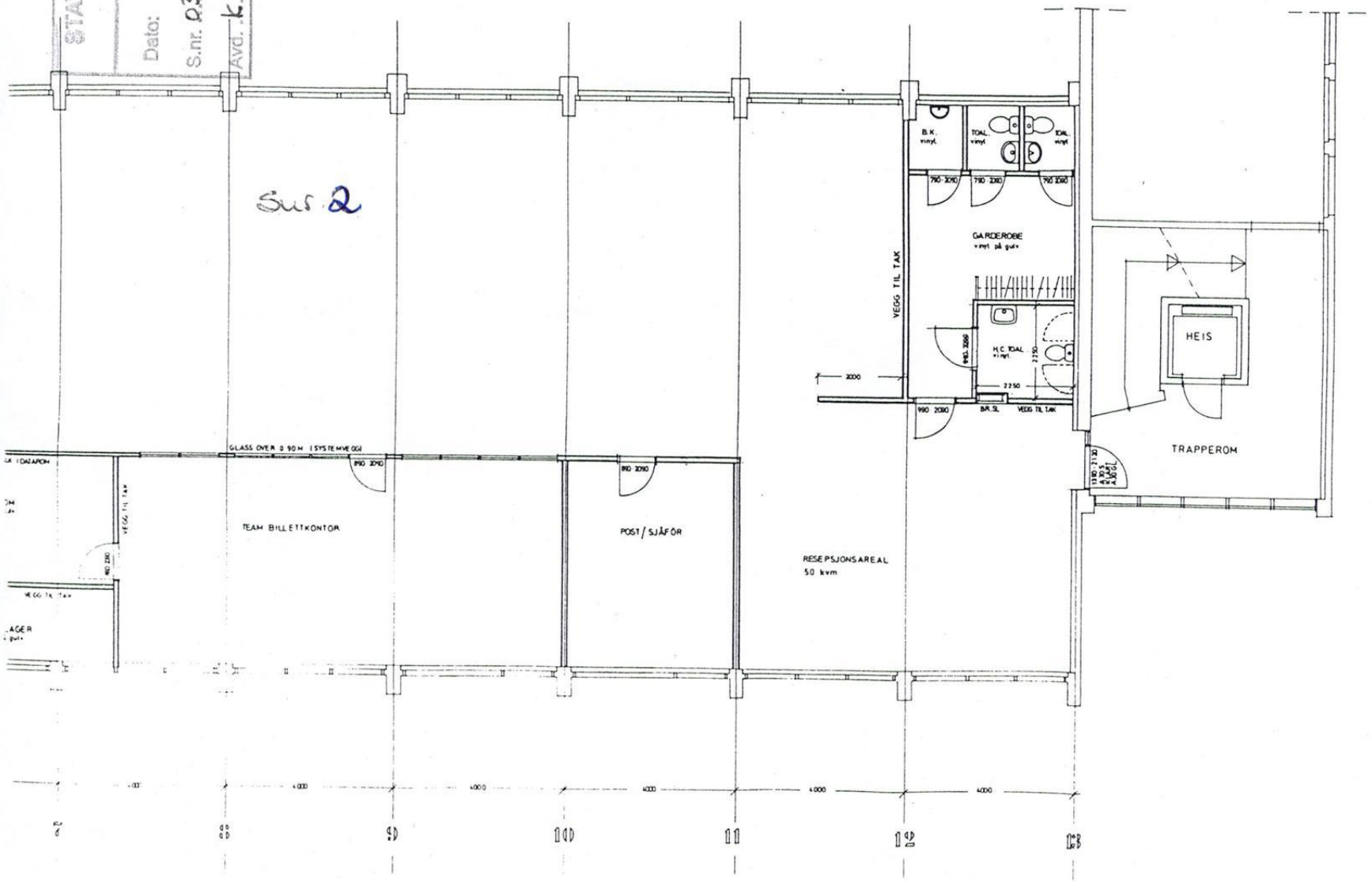
Bruksareal 1 etg 2 240m2

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 05/15724/03
Avd. EB Arkivkode L36 52/5.98



Gitter rister mellom søyler og utenpå betongvegg

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 054572/03
Avd. K.B Arkivkode L36 52/598



-02

KORR. NY DØR I TRAPP AKSE (1-2)	24.09.93
KORR GIPSKIDSAKT BRSL 2STK	23.09.93
KORR DATAROM POST 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

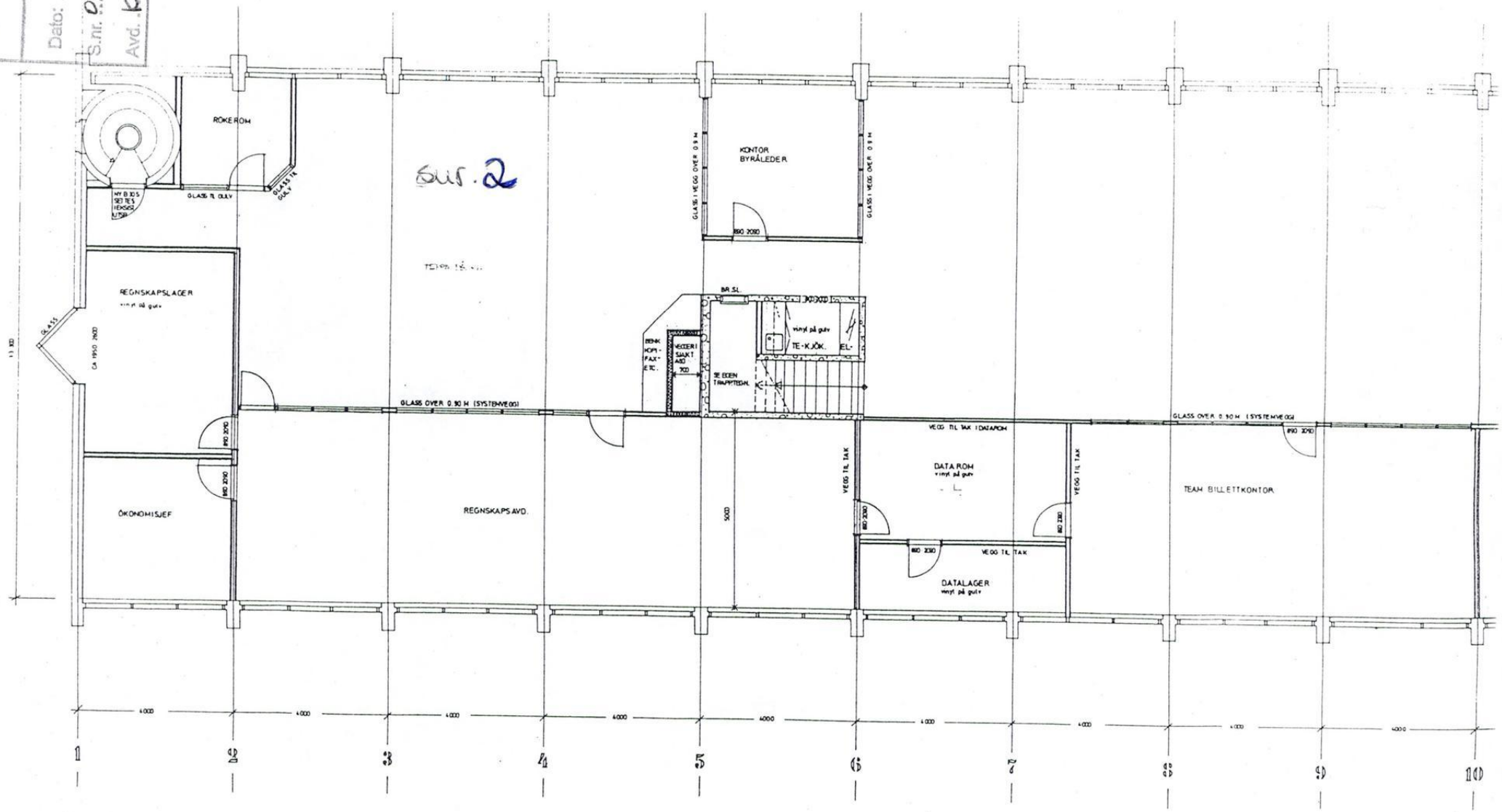
PLAN 2 ETG M 1 50

A/S ARKITEKTENE AS
TIDL. RETZIUS & BJØLAND ARKITEKTER MNAL. NPA

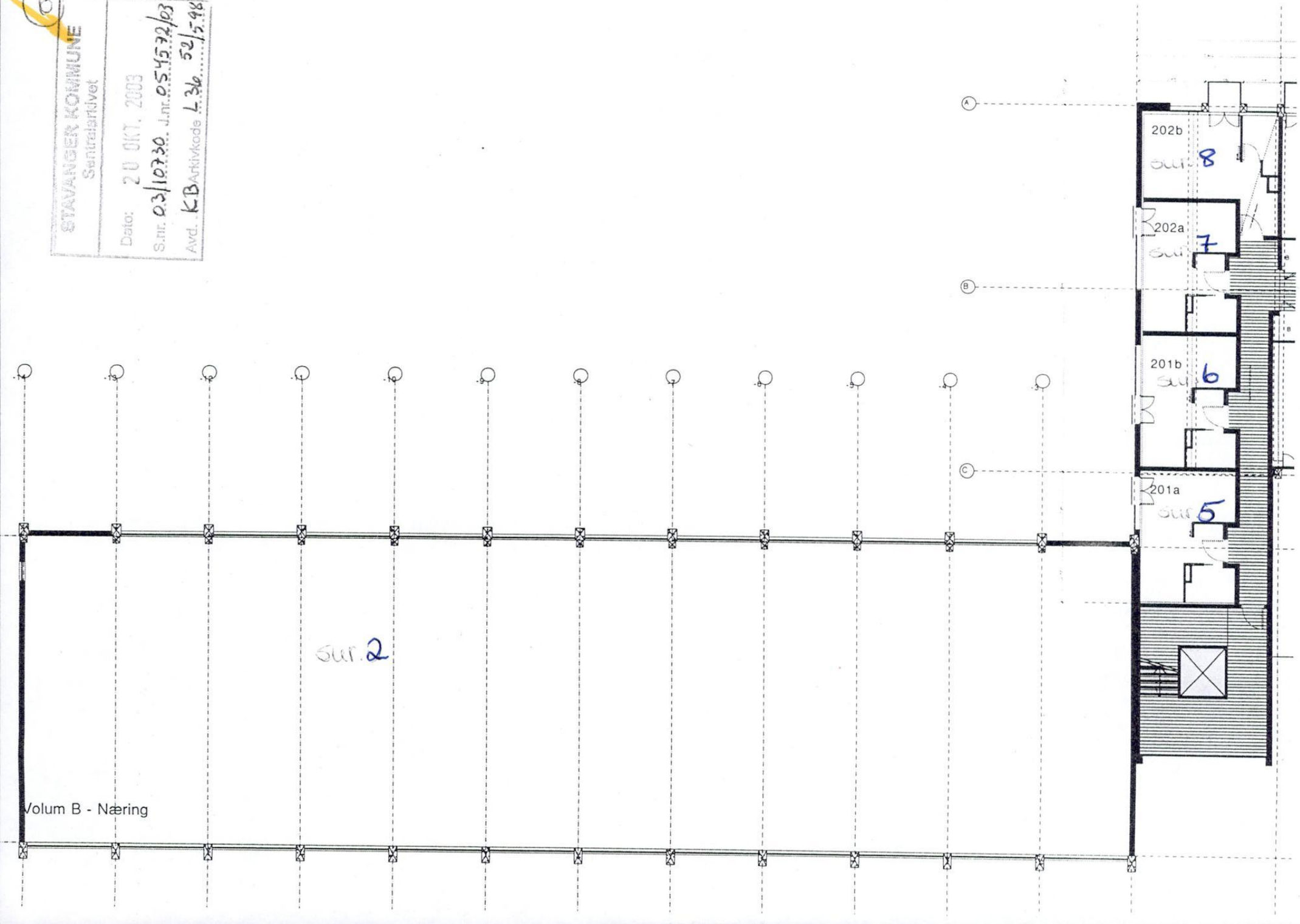
DATO 18.05.93

TEGN NR -02

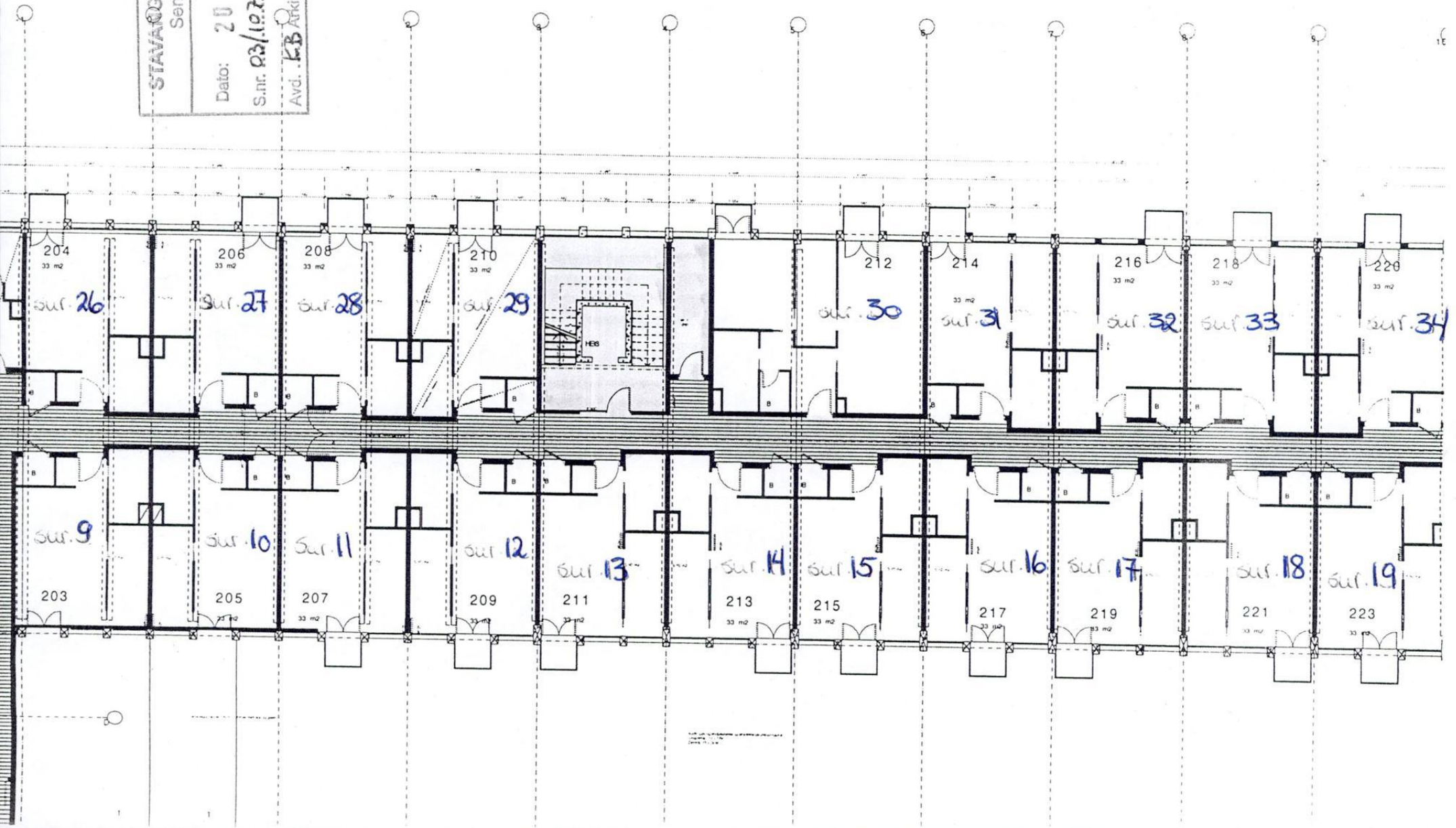
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 054572/03
Avd. KB Arkivkode. L36 52/598



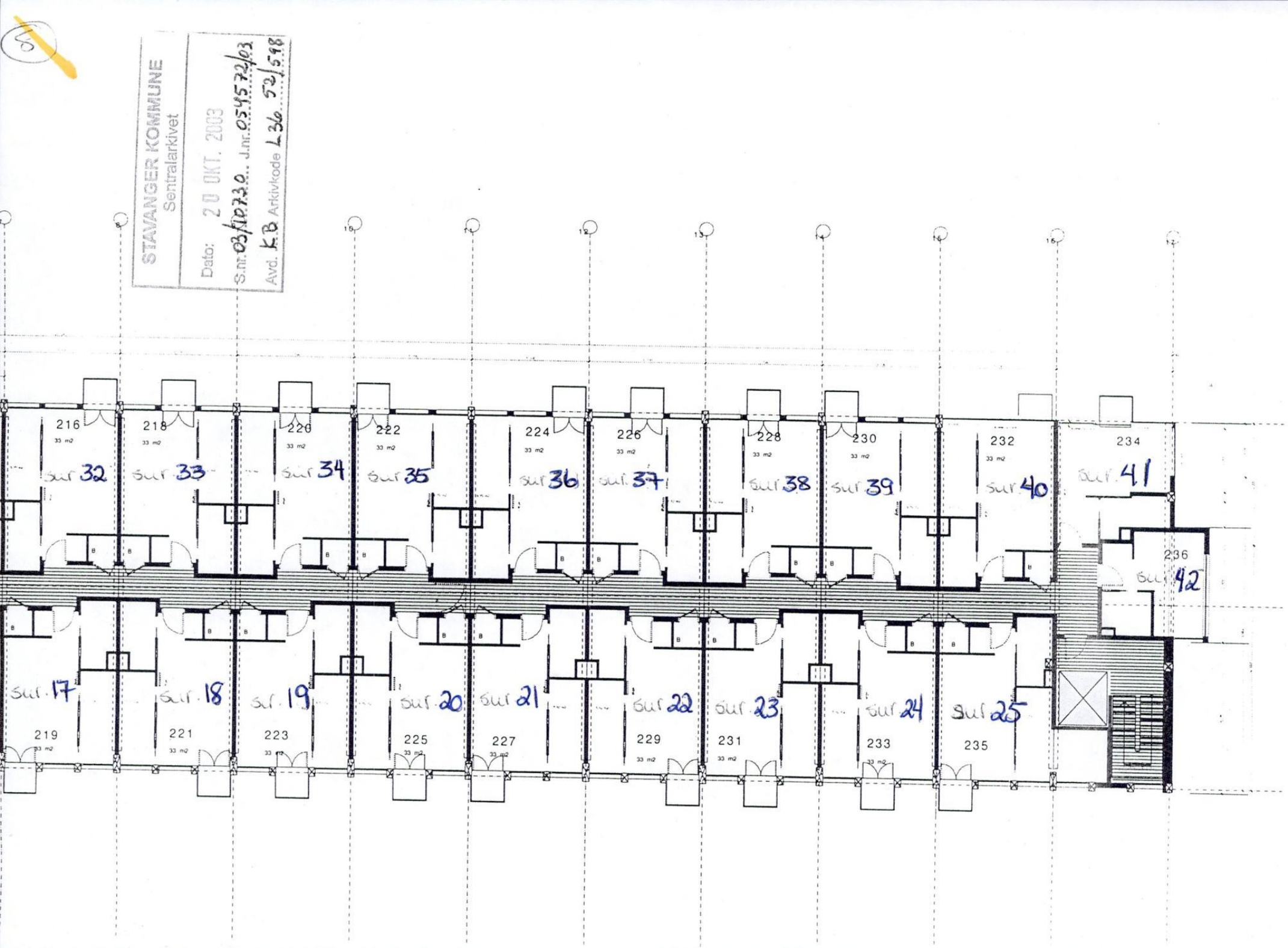
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 05/15732/03
Avd. KB Arkivkode L36 52/15.98



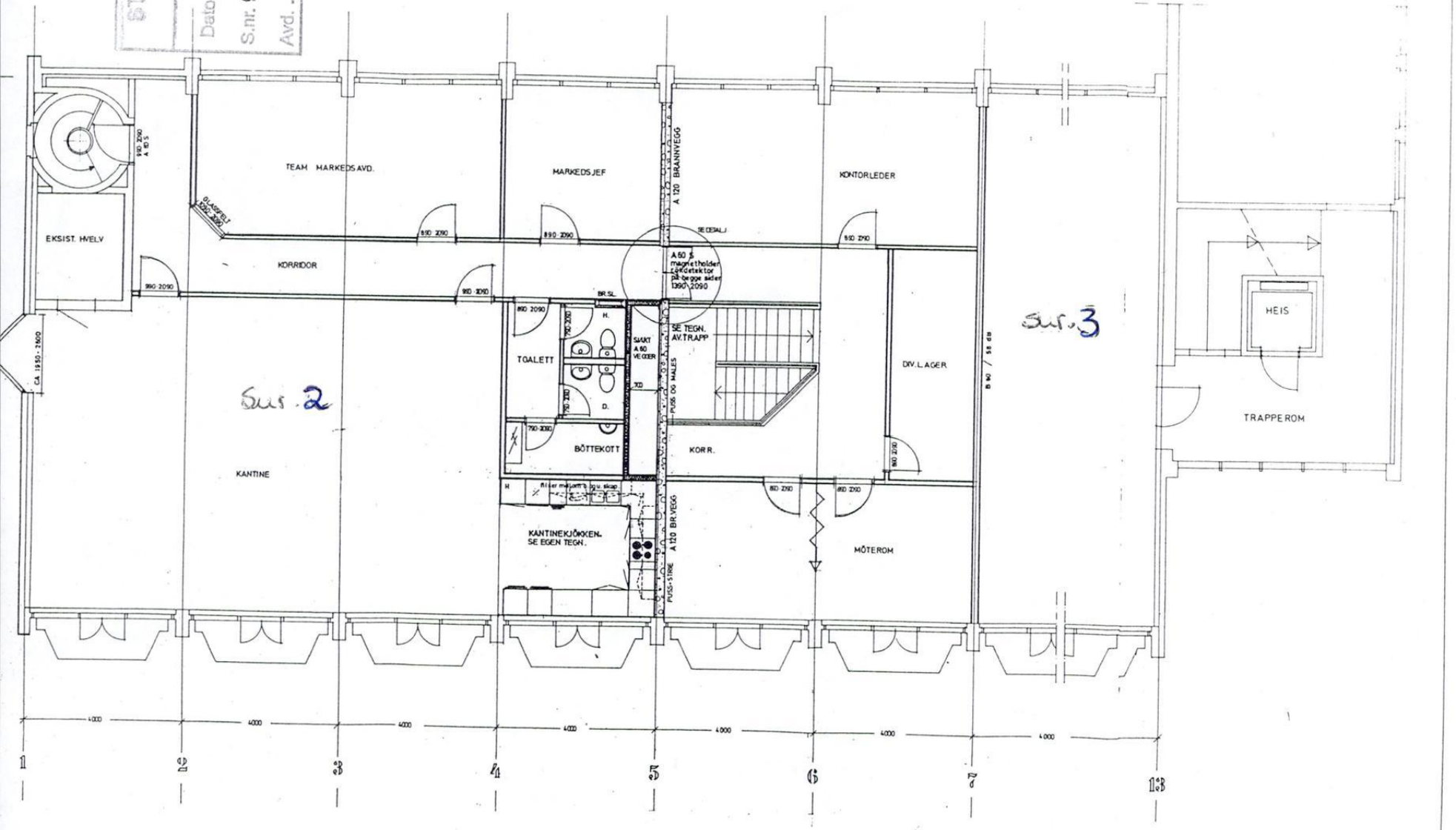
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/102.3.0 J.nr. 05457.2/03
Avd. KB Arkivkode L.36 52/598

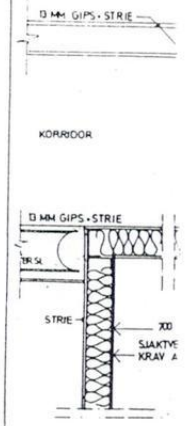


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 05457 2/03
Avd. K.B Arkivkode L36 52/598



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 05/45-72/03
Avd. KB Arkivkode L36 72/578





KORR: KANTINEKJØKKEN E
KORR: DØR TIL BØTTEKOTT EN
KORR: NY DØR TIL TRAPP A
KORR: A60 DØR SNUS GIPSV A
KORR: SJAKT ENDRET
KORR: BØTTEKOTTENDRET

CHR. BJELL

UTLEIEAREAL – VER

LEIETAKER:

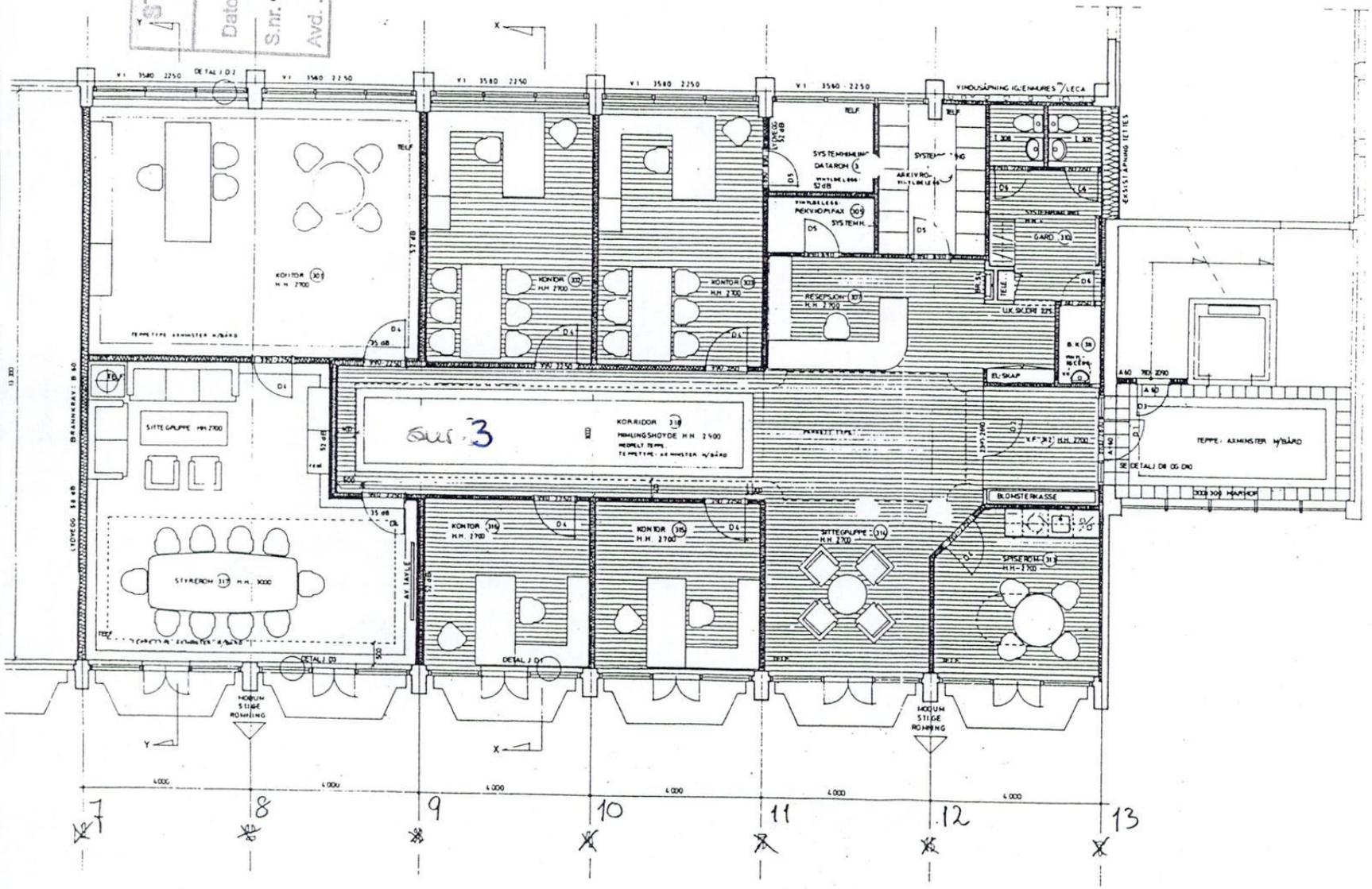
PLAN 3.ETG

A4 ARKITE
TIDL. RETZIUS & BJOL

LEDAALSGT 17 4006 STAVANGE

10

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 Jnr. 054572/03
Avd. KB Arkivkode L36 52/598



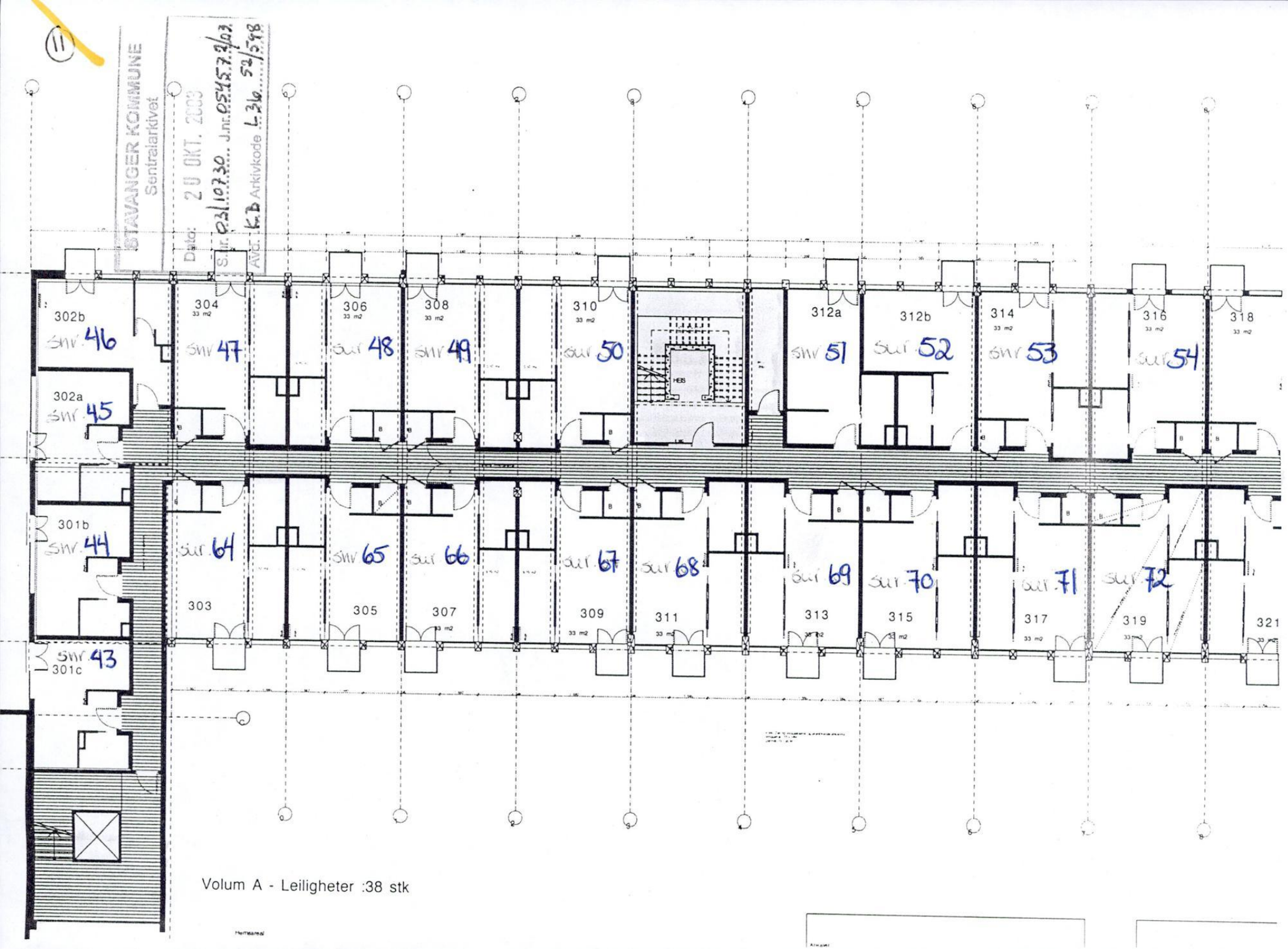
KORR	INNG. PARTIET OG TRAPPEROM KORRIGERT GARDEROBE ENDRET I ROM 310 STYREROM, REDL. ENDRET I ROM 317		
KORR	KJØKKENSEKS.JON ENDRET	AKSE 6-7	DATO
KORR	E HOVEVEGG I KORRIDOR FLYTTES MOT AKSE 3 I 25cm	AKSE 2-3	DATO
KORR	SYSTEMINNMLING I ROM NR 304-305-306-308-309-310-311	AKSE 5-7	DATO
KORR	DØR D11 I INNG. PARTI ENDRET	AKSE 7	DATO
	REKKVERK INNEGJERET I ROM 301-302-303	AKSE 1-5	DATO
	SPRANG I INNLING ENDRET I KORR OG STYREROM	AKSE 1-5	
	NYTT SKJÆRTVGARD	AKSE 6-7	
KORR	KJØKKEN ENDRET	AKSE 6-7	

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

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

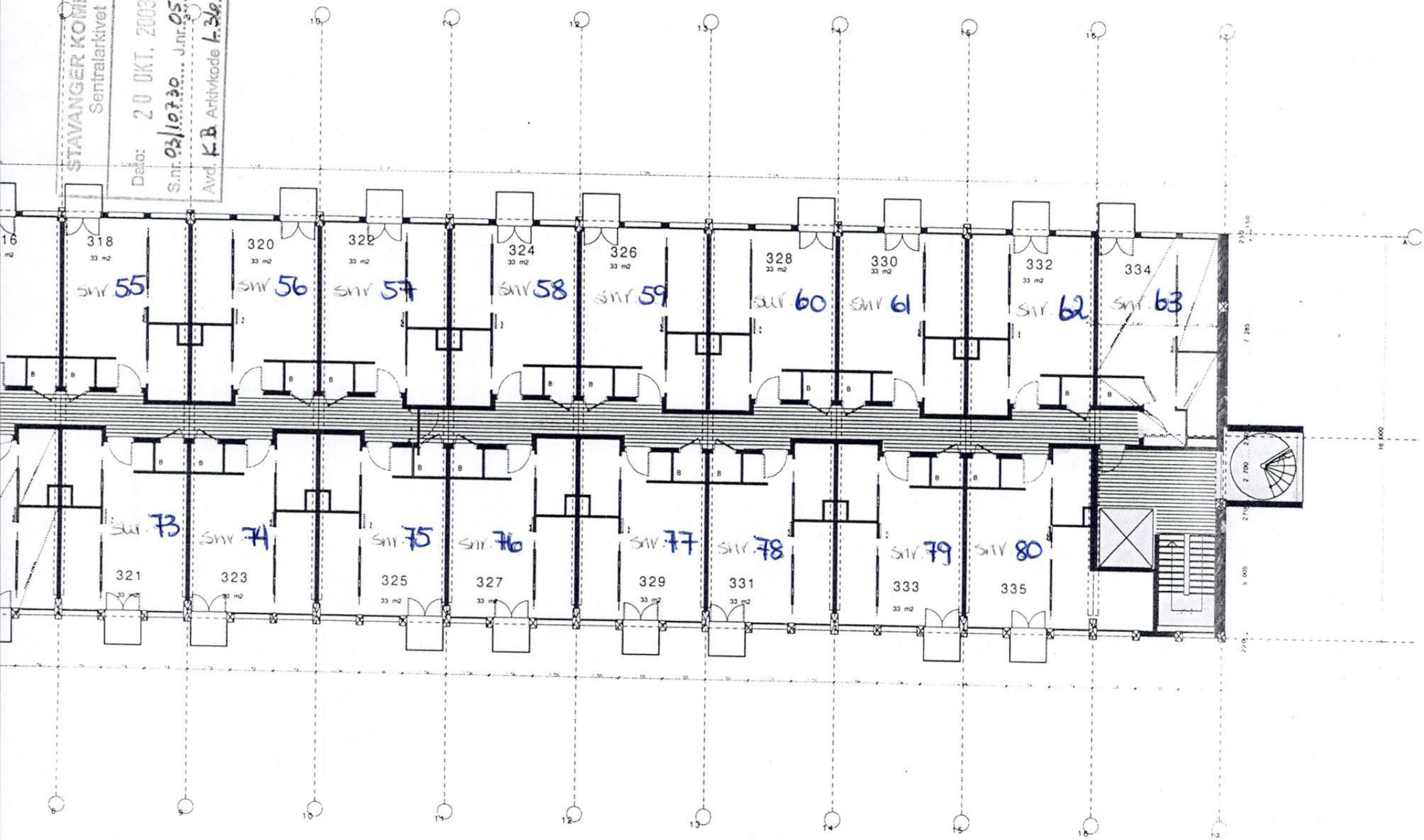
A4 ARKITEKTENE AS
TIDL. RETZIUS & BJØLAND ARK. MNAL-NPA
TEGNESTUE I OSLO STAVANGER TELF 51 52 80 00 FAX 51 52 80 01

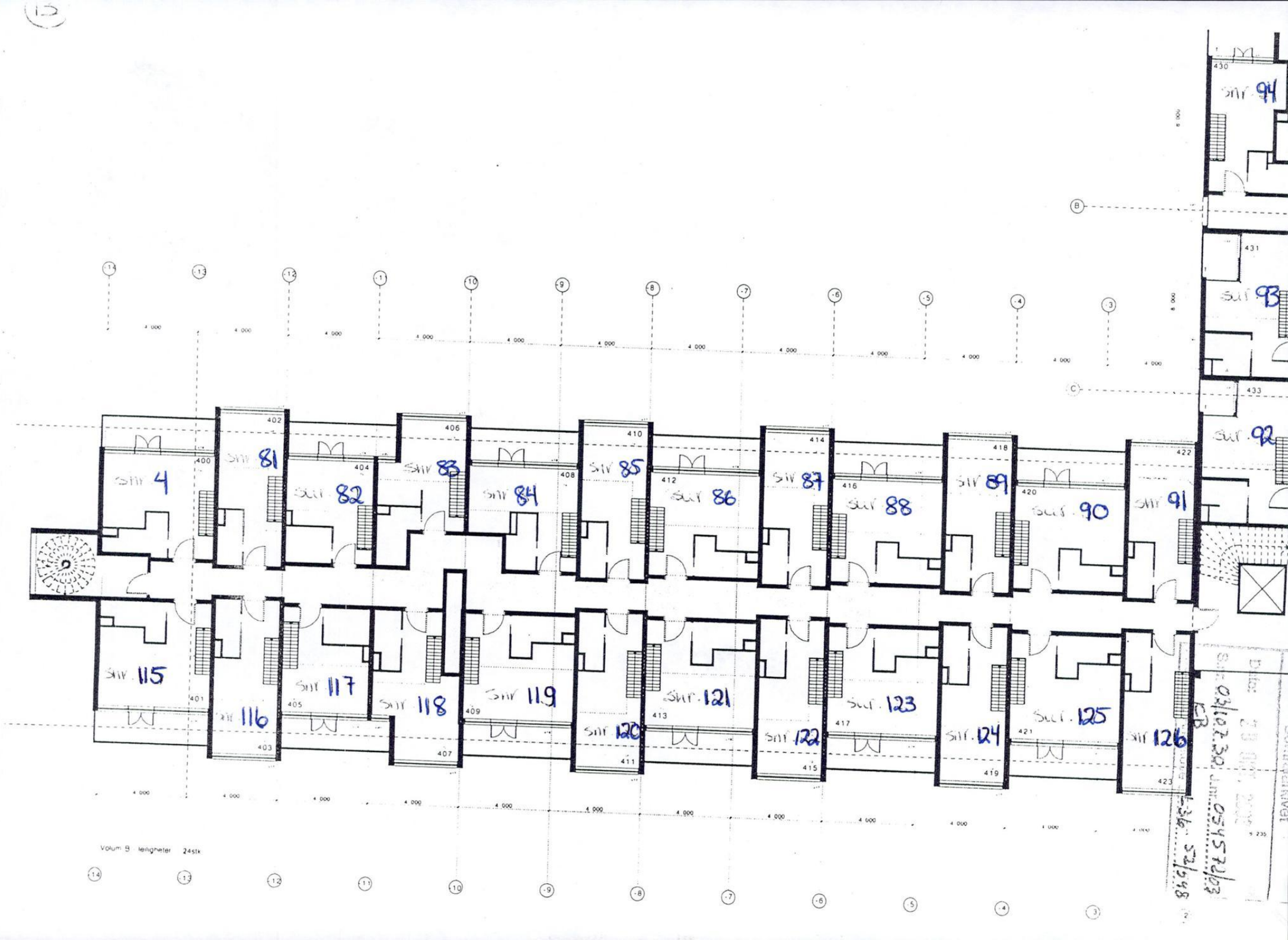
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 0545.7.2/03
Avd. K.B Arkivkode L.36 52/598

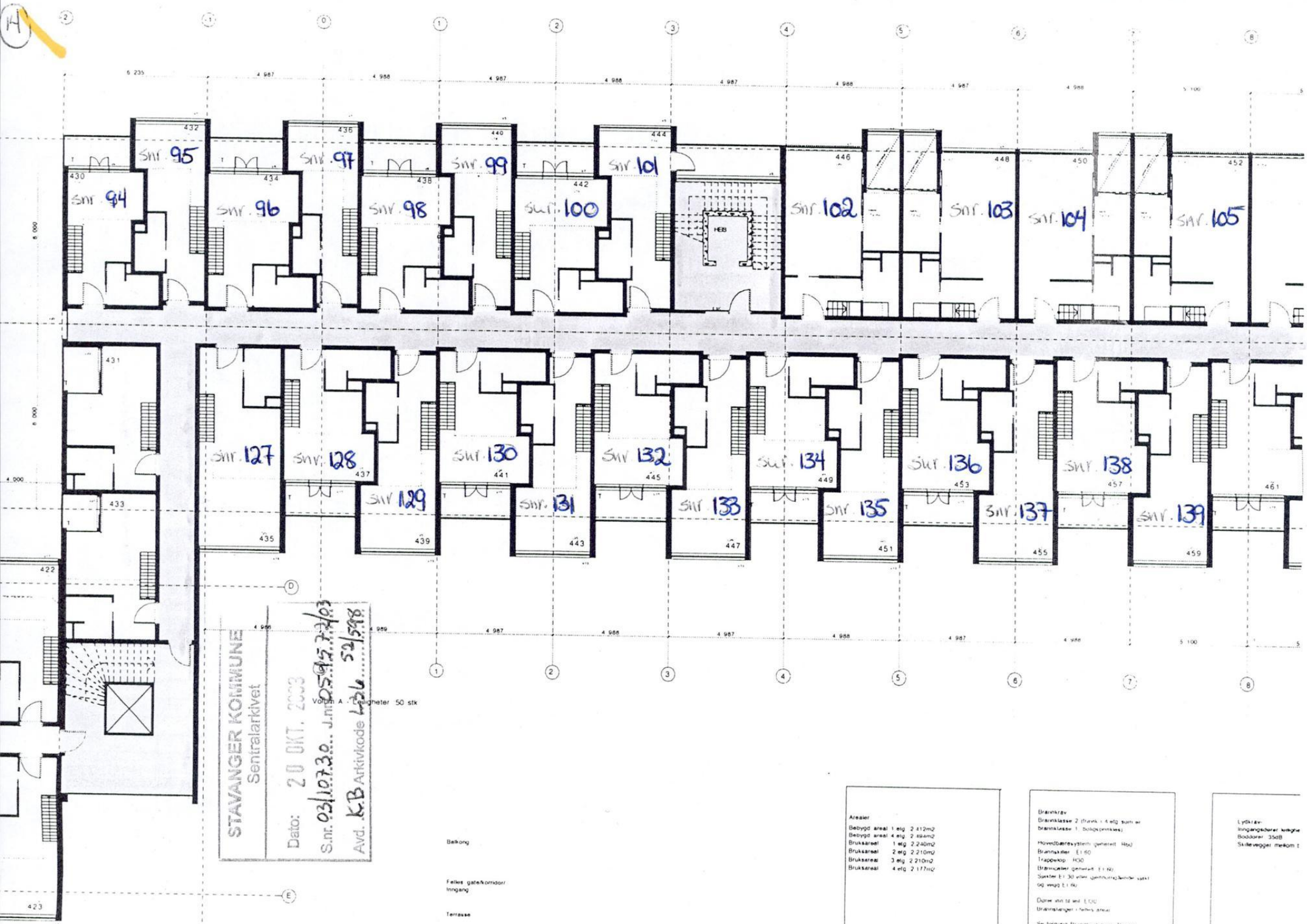


Volum A - Leiligheter :38 stk

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 05/45374/02
Avd. KB Arkivkode L.30 53/5.98




Volum B leiligheter 24stk
Svr 4
Svr 81
Svr 82
Svr 83
Svr 84
Svr 85
Svr 86
Svr 87
Svr 88
Svr 89
Svr 90
Svr 91
Svr 92
Svr 93
Svr 94
Svr 115
Svr 116
Svr 117
Svr 118
Svr 119
Svr 120
Svr 121
Svr 122
Svr 123
Svr 124
Svr 125
Svr 126



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
Snr. 03/10730 Jnr. 05/27774/03
Avd. KB Arkivkode L26 52/598

Balkong

Felles gate/korridor/
inngang

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

Brannkrav
Brannklasse 2 (hvis i 4 etg. som er
brannklasse 1: Bolig(sprinkles)

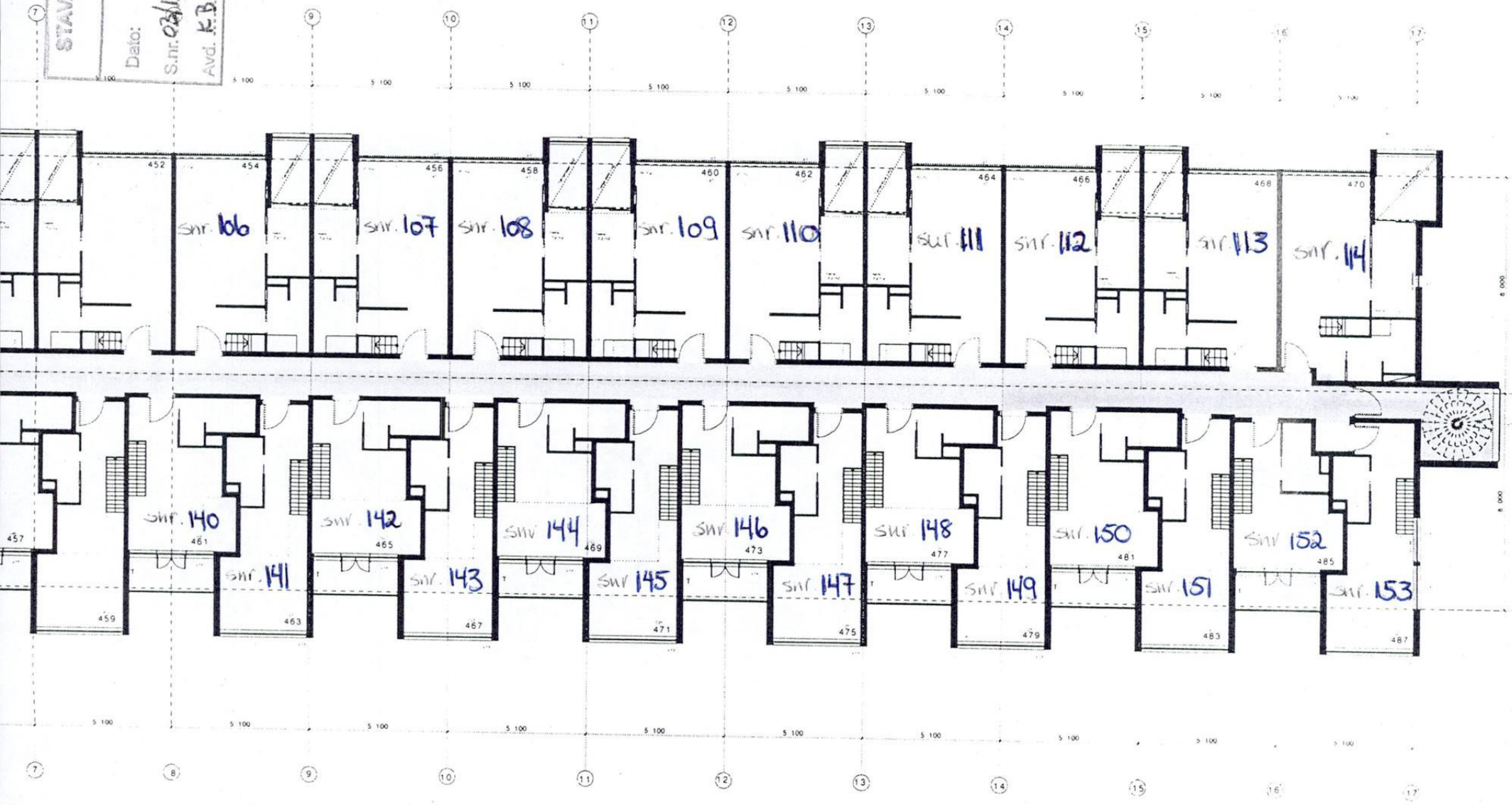
Hovedbæresystem (generelt) Rei
Brannskiller EI 60
Trappeløp R30
Brannvegger generelt EI 60
Sjakter EI 30 eller gjennomføringer sikret
og vegg EI 60

Dører inn til sed. EI30
Brannstenger i felles areal

Se forøvrig Brannmyndighetskrav
nr. 010, 020, 030 og 040

Lydkrav
Inngangsdører kollegie
Boddører 35dB
Skillevegger mellom l

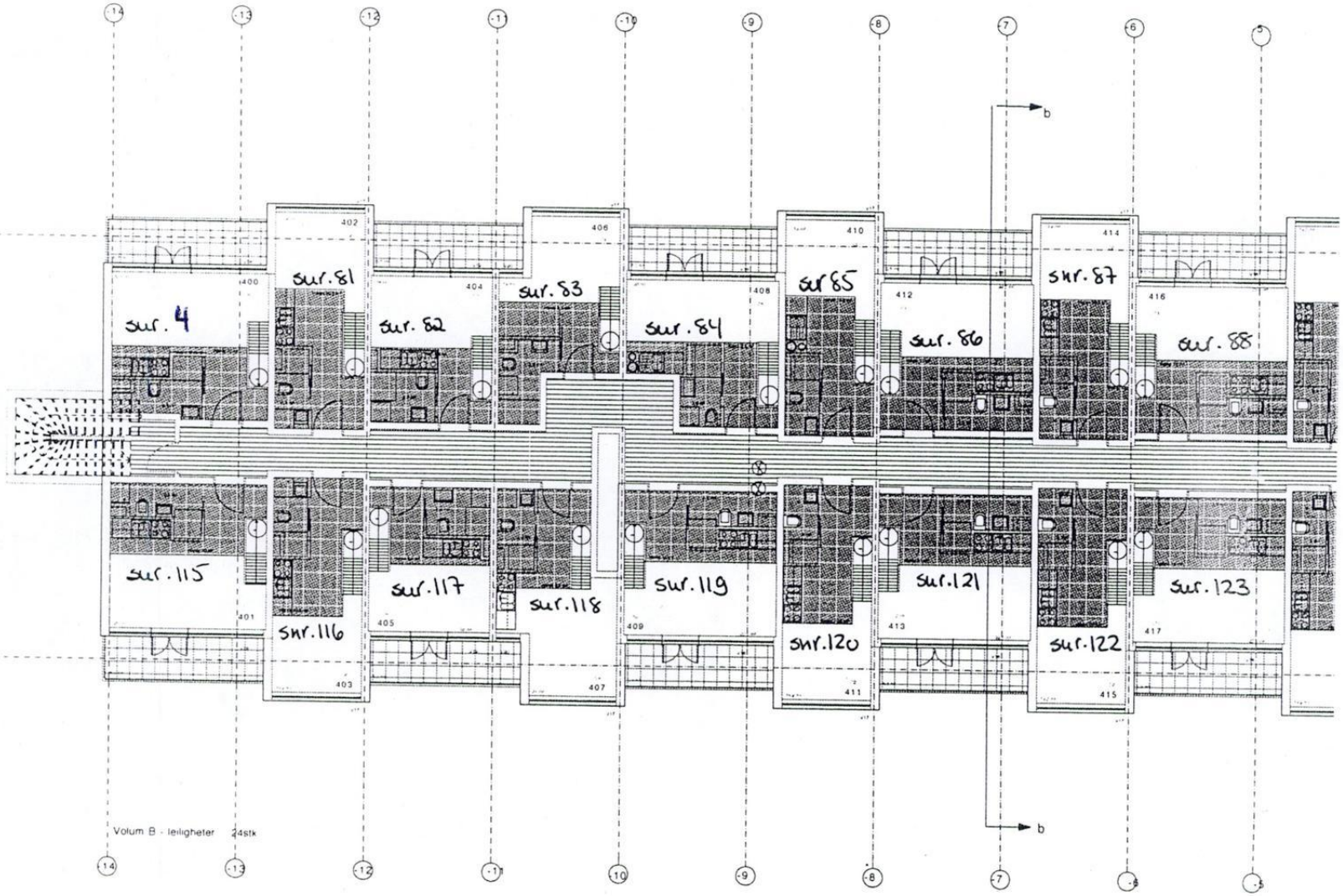
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 03/13772/03
Avd. K.B Arkivkode 4.36 52/598



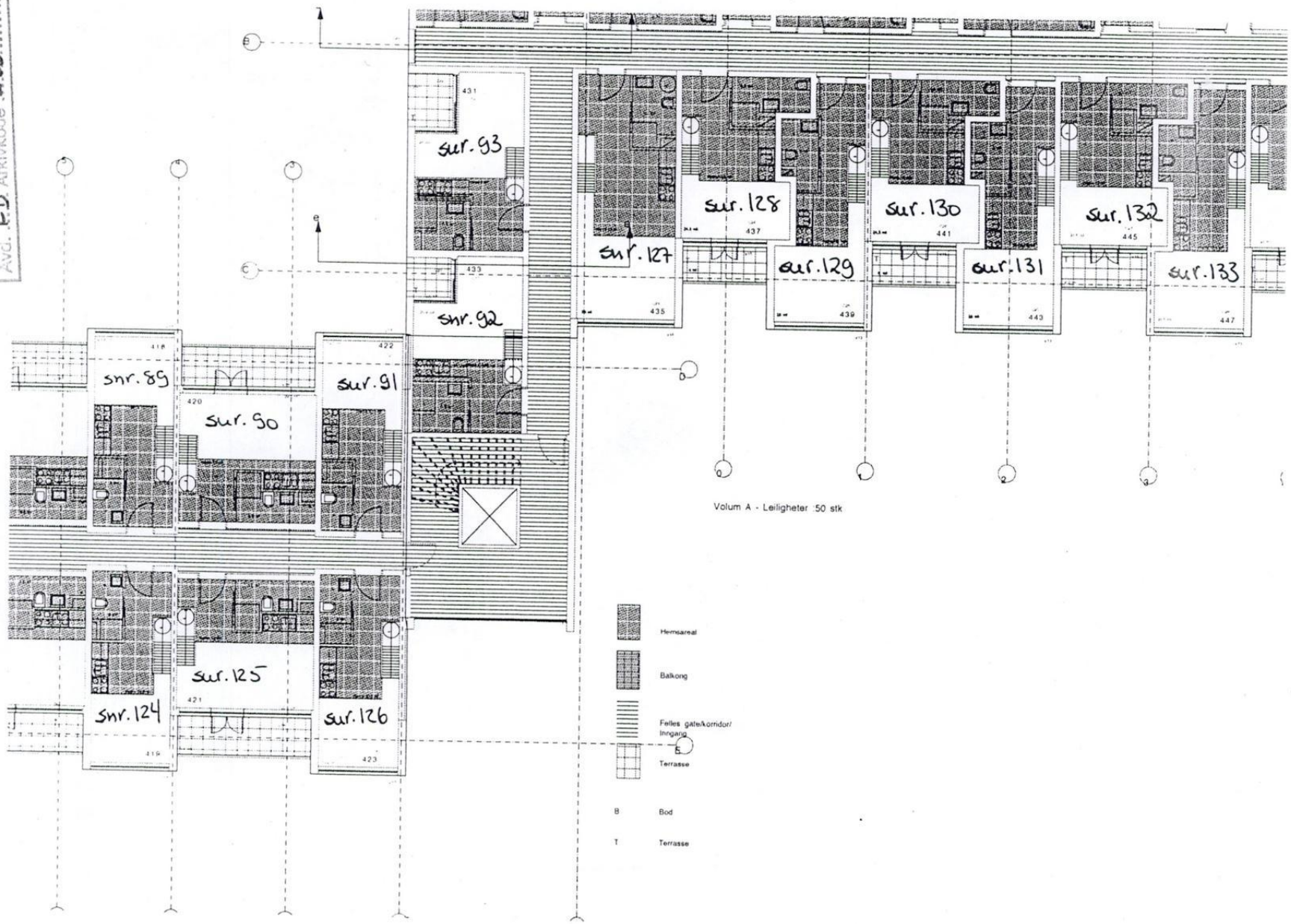
Hevs tilhørende leiligheter i 4. etg.

(16)

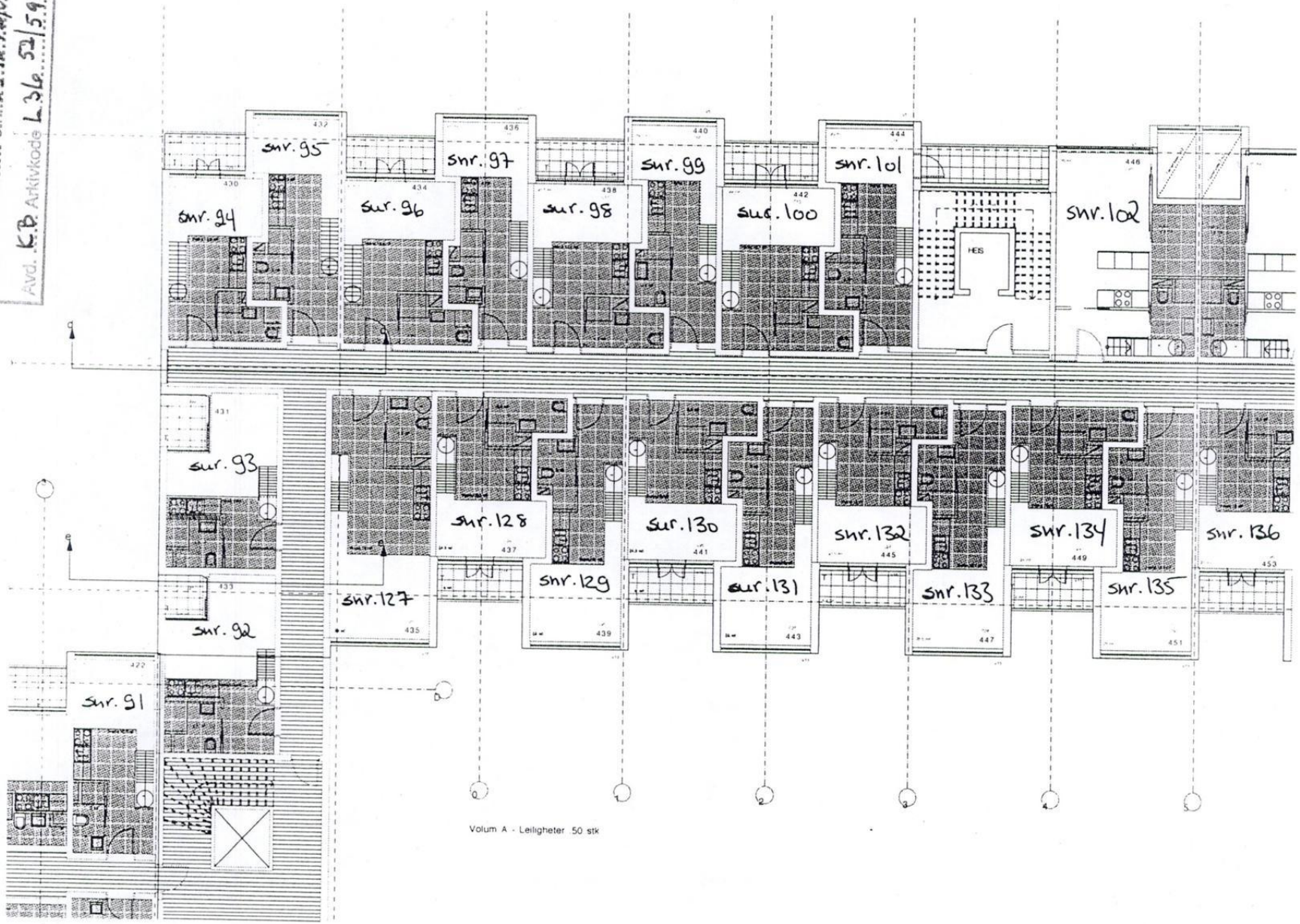
STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 03/5772/03
Avd. KB Arkivkode L36 52/598



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 J.nr. 05/45772/103
Avd. KB Arkivkode L36 52/598

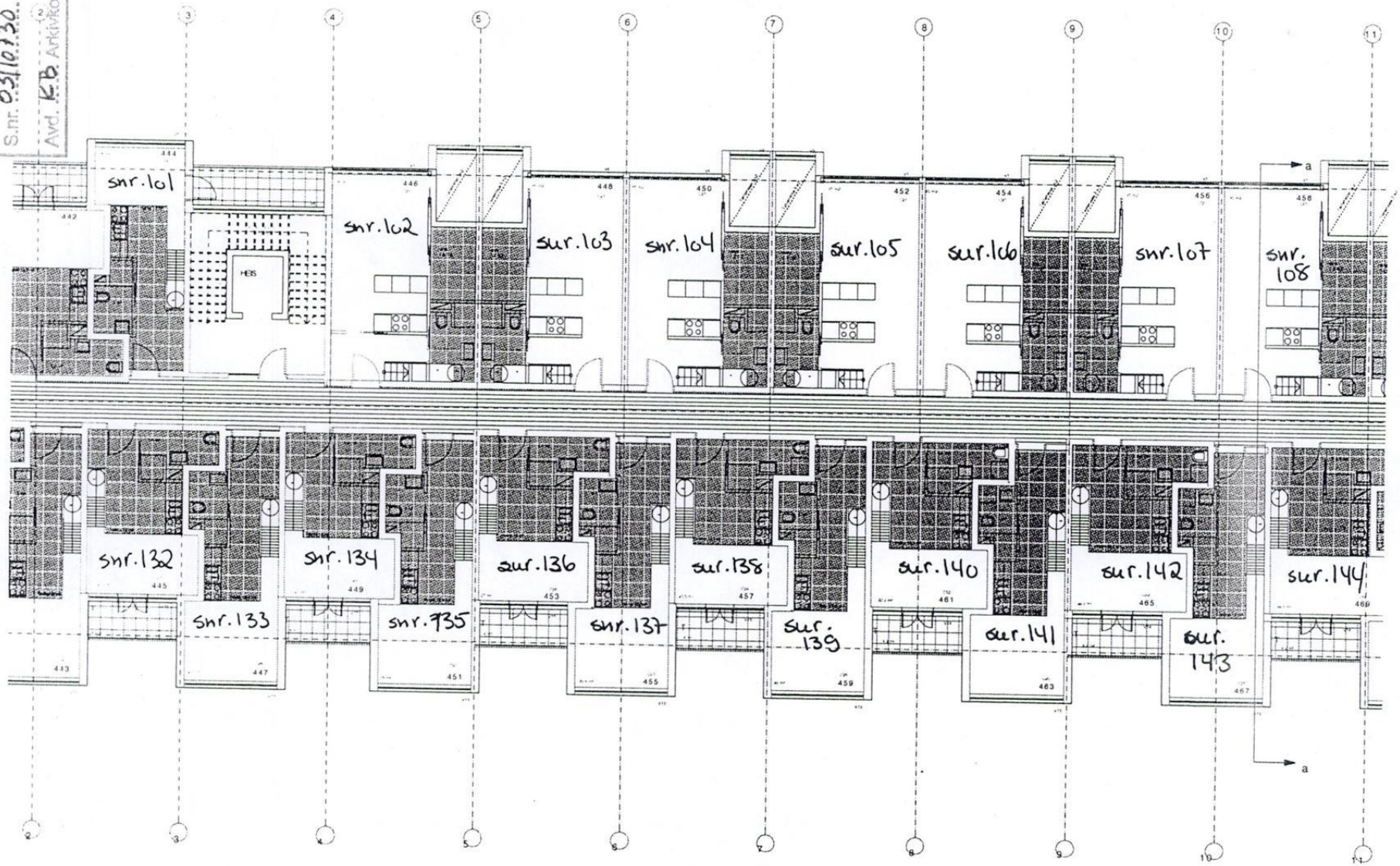


STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/07330 J.nr. 05457.74/03
Avd. K.B Arkivkode L36 52/598

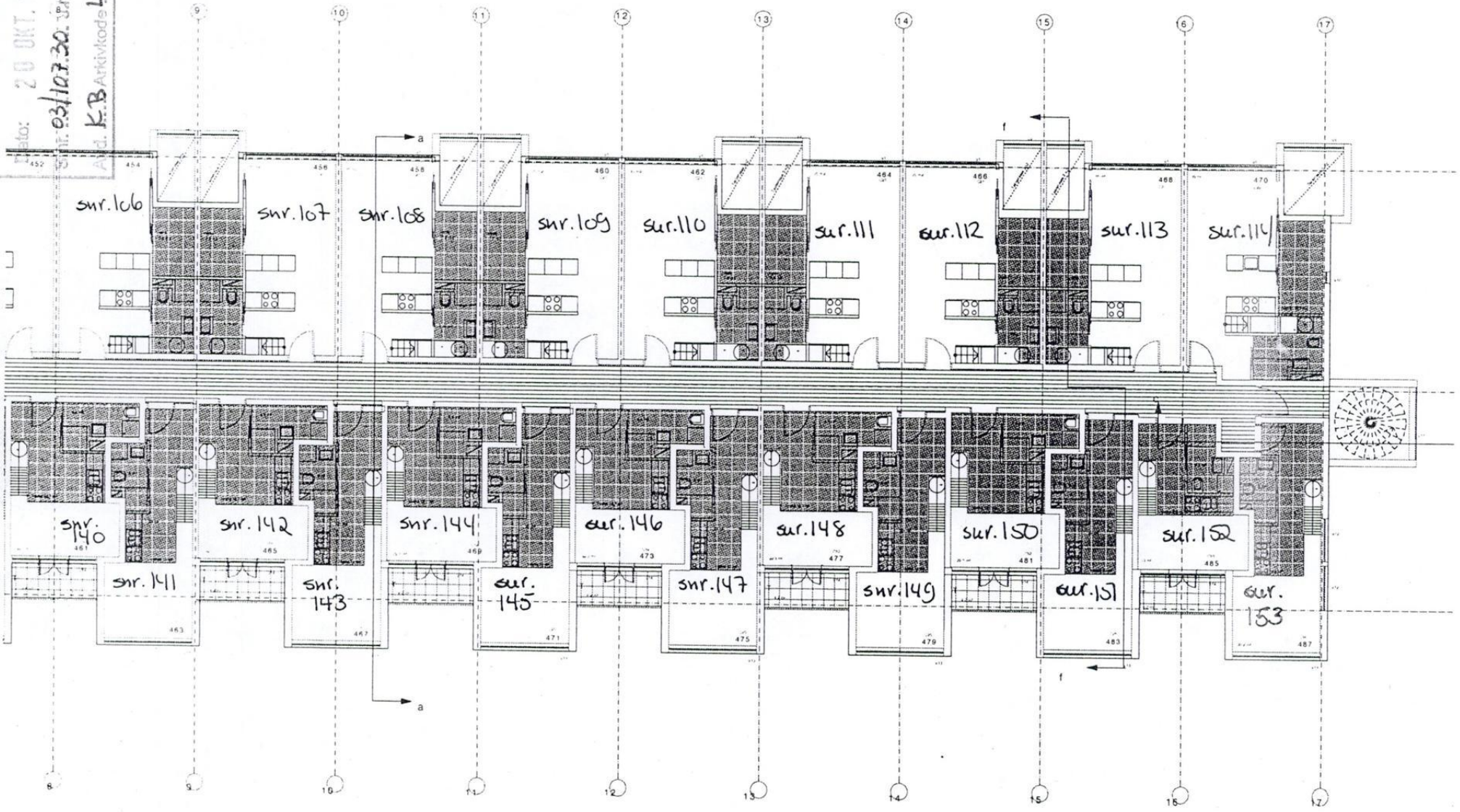


Volum A - Leiligheter 50 stk

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 20 OKT. 2003
S.nr. 03/10730 Jnr. 054572/03
Avd. KB Arkivkode 436 52/548



STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Mottatt: 20 OKT. 2003
Saksnr.: 03/10730 Jnr.: 054572/03
Arkivkode: L36 Ark. K.B



Sameiet Verven 2



Innkalling til årsmøte 2025

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**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Verven 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Verven 2

Styreleder	Asbjørn Hamre (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Kim Arild Endresen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Kesia Hvidsten (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Magne Lea (sign.)	28.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Verven 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verven 2 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: BC5OC-40KN5-D9ZU1-LZAUL-IC3M5-AA76I

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BC5OC-40KN5-D9ZU1-LZAUL-IC3M5-AA76I

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-04-02 08:38:54 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BC5OC-40KN5-D9ZU1-LZAUL-IC3M5-AA76I

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om 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

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

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.

Protokoll for Sameiet Verven 2

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	09.05.2025
Protokollvitne	Sigmund Nilsen Myhre (sign.)	07.05.2025

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.

Boligopplysninger:

Sameiet Verven 2
Verven 2 B
4014 STAVANGER

Vår ref.: 628/133
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Bjørn Magne Fiksdal, Lill Jane Fiksdal

Organisasjonsnr: 886 010 192 **Seksjonsnr:** 133

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 146**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	1 767
Tilleggsytelser:	Altibox 50	379

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Asbjørn Hamre
Adresse: Verven 2 B H0308
Postnr/-sted: 4014 STAVANGER
Telefon: Mob.: 90513207
E-post: asbjorn-verven2@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.04.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	524
Annen formue:	14 532	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	133	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2003
Gårds/bruksnr: 52/598
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562826

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0434

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja	BRA	35
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 35

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Verven 2	**Vår ref.:**	628/133
Verven 2 B	**Type:**	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	**Eiere:**	Bjørn Magne Fiksdal, Lill Jane Fiksdal

Organisasjonsnr: 886 010 192

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 188 leiligheter, hvorav 38 er organisert som et borettslag.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse Altibox. Kontakt styret for mer informasjon.
- Alarmmottak i heis tilknyttet Rogaland brann og redning IKS.
- Sameiet leier utvendige parkeringsplasser - kontakt styret for å melde interesse.
- Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meldes sameiets styre innen 14 dager etter overdragelse. Unnlatelse medfører gebyr.
- Vaktmestertjeneste.
- Rengjøringstjeneste.
- Seksjonseiere er ansvarlig for egne varmepumper som er montert på taket.
- Se også mer informasjon på sameiets egen hjemmeside: www.verven2.no
- Sameiet har innstallert kameraovervåkning som dekker alle innganger og de fleste parkeringsplasser.
- Garanterte felleskostnader via Klare Finans AS.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Utskriftsdato **06.03.2026**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	52	**Bruksnr**	598	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	59
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner
Reguleringsplaner under bakken
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	129K
Navn	Stavanger sentrum
Plantype	21 - Kommunedelplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/11/2019 00:00:00
Bestemmelser	129K.pdf
Delarealer	
Areal	2444.29 kvm
Hensynsonenavn	H_320_7
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	2444.28 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Areal	0 kvm
Omrnavn	G
Kparealformal	Grønnstruktur

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

Areal	2444.29 kvm
Hensynsonenavn	H320_1
Kpfare	320 - Flomfare

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Areal	0 kvm
Feltnavn	f_P1
Rparealformal	2080 - Parkering

Areal	0 kvm
Feltnavn	o_f1
Rparealformal	2012 - Fortau

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

Areal	1365.47 kvm
Feltnavn	B5
Regform	110 - Boliger

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	1.86 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

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

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	0.05 kvm
Feltnavn	F2
Regform	760 - Felles gårdsplass

Reguleringsplaner under bakken

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Delarealer

Areal	1445.53 kvm
Bestemmelseomrnavn	#1
Rpbestemmelsehjemmel	1 - Utforming

Areal	1445.53 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Rpsikring	190 - Andre sikringssoner

Areal	345.62 kvm
Feltnavn	KV
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Areal	768.61 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Areal	331.3 kvm
Feltnavn	AVT
Rparealformal	2018 - Annen veggrunn, tekniske anlegg

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 52/598/0/59
Dato: 2026-03-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1880
Ikrafttredelsesdato: 9.2.2004

Stavanger kommune

N

