



PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BJERGSTED TERRASSE 10

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Sameiet
Regulering og bestemmelser
Kommunale opplysninger
Tegninger
Servitutter og seksjonering
Løsøre og tilbehørsliste
Budskjema

Tilstandsrapport

 Leilighet

 Bjergsted Terrasse 10, 4007 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 59, bnr. 914, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 11250-1822

Referansenummer: BX6964

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 010244



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



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 byggregler

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, annek, 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 lovighet (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 eksemplarframstilling 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.

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.



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.



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.



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.



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.



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 fra 1991 i 3. og 4. etasje. Bygget er oppført i murkonstruksjoner. Vinduer og dører i tre med isolerglass. Mønt tak med skifer.

Leiligheten er i 2025/26 oppusset og fremstår i god stand iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder. Spesielt nevnes registrerte anmerkninger på hovedbad, påkostninger med utbedring må påregnes.

Leilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har vinduer med 2- og 3-lags glass.
Bygningen har hovedytterdør og balkongdører i tre.
Utgang til balkong fra soverom i 3. etasje og utgang til balkong fra stue i 4. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og teppe. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Boligen har tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er fra byggeår. Baderommet er nylig oppgradert med nye overflater på gulv og vegg i microsement.
Veggene har fliser med microsement oppå. Taket har plater.
Gulvet er flislagt med microsement oppå. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 18 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.
Det er fuktsøkt på vegger uten å registrere noe unormalt.

Hovedbad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av bilder og produktdokumentasjon.
Baderom er fra 2025/26.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Membran er synlig i underkant av klemring i sluker og ved dørterskel.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnische.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke er brukt etter at det er lagt ny membran. Det er fuktsøkt på vegger uten å registrere noe unormalt.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av bilder og produktdokumentasjon.
Vaskerom er oppgradert i 2025/26.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.
Det er plastsluk fra byggeår. Smøremembran på gulv fra 2025/26 med dokumentert 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 benk med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner av betong. Våtrommet er heller ikke brukt etter at det er lagt ny membran på gulv. Det er fuktsøkt på vegger uten å registrere noe unormalt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plast(rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 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.
Rekkverket på balkong i 3. etg. er for lavt i forhold til dagens krav.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

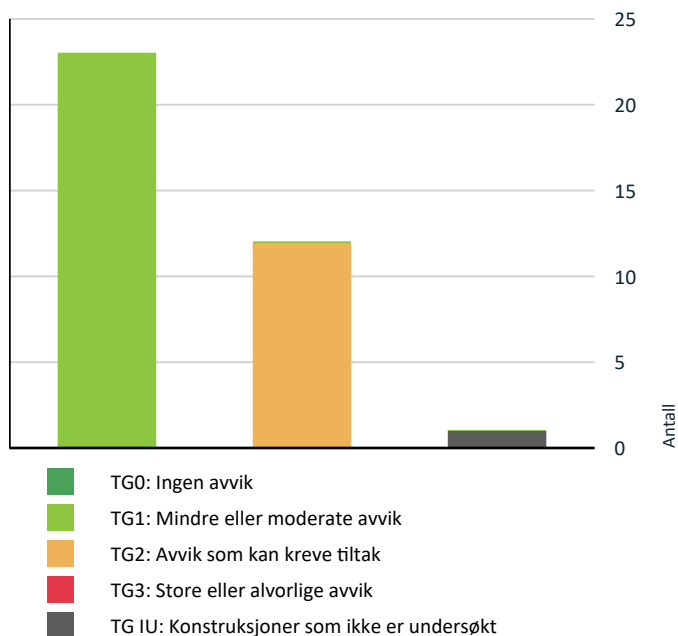
Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort endringer på rominndeling i forhold til fremlagte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Hoved bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Utvendig > Vinduer - stue [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkongdør [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar
Eiendomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal god standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer - stue

Bygningen har vindu med 2-lags glass i stue.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Underkant av vindu utvendig er ikke fuget med elastisk fugemasse, byggsaum er synlig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør fuges med elastisk fugemasse i underkant av vinduene utvendig for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Synlig byggsaum bør dekkes til for å beskytte mot nedbrytning og sikre varig tetting.

TG 1 Vinduer

Bygningen har vinduer med 2- og 3-lags glass. Vindu på et soverom er fra byggeår. Vinduer på kjøkken og hovedsoverom/bad er fra 2022.

TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør og skyvebalkongdør i tre.

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

TG 2 Balkongdør

Bygningen har balkongdør i tre på soverom.

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig beslag ved terskel heller innover og vann blir liggende på beslag.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Beslaget ved terskelen bør utbedres slik at det heller utover og leder vann bort fra døren.

Dersom dette ikke utbedres, kan vann bli liggende og føre til fuktskader på dør og omkringliggende konstruksjon.

TG 1 Skyvedør

Bygningen har skyvebalkongdør i tre.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra soverom i 3. etasje og utgang til balkong fra stue i 4. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjikt/membran bør følges opp med jevnlig tilsyn og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

TG 2 Andre utvendige forhold

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.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og teppe. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Badet er fra byggeår. Baderommet er nylig oppgradert med nye overflater på gulv og vegg i microsement.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser med microsement oppå. Taket har plater.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med microsement oppå. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18 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.

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.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran er tildekket i overgang mot sluk og dørterskel og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

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



Overgang mot dørterskel.



Sluk i gulv.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusj.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad. Det er fuktsøkt på vegger uten å registrere noe unormalt.



3. ETASJE > HOVED BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av bilder og produktdokumentasjon.
Baderom er fra 2025/26.



3. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malt våtromstapet. Taket har panel. Vindu er plassert i våtsone til vask. Malt våtromstapet er lagt helt inn til vinduskarm, slik at det ikke er en vindusforing/list i tre.

3. ETASJE > HOVED BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 20 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk i dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Fall på gulv i dusj er litt mindre enn 1:100.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved funksjonstest av dusj renner vann til sluk, selv om fall er noe mindre enn hva kravet i dusj skal være. Det anses ikke da å være behov for noe tiltak for å sikre bedre avrenning til sluk i dusj.

3. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker i gulv. Tettesjikt er med smøremembran og malt våtromstapet. Det foreligger dokumentasjon på produkter og bilder av membran under legging. Membran er synlig i underkant av klemring i sluker og ved dørterskel.



Sluk i gulv dusj.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv under badekar.



Overgang mot dørterskel.

3. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjnisse.

3. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > HOVED BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet ikke er brukt etter at det er lagt ny membran. Det er fuktsøkt på vegger uten å registrere noe unormalt.



3. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon i form av bilder og produktdokumentasjon.
Vaskerom er oppgradert i 2025/26.



3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall er målt til 5 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk fra byggeår. Smøremembran på gulv fra 2025/26 med dokumentert 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:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har benk med nedfelt utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner av betong. Våtrommet er heller ikke brukt etter at det er lagt ny membran på gulv. Det er fuktsøkt på vegger uten å registrere noe unormalt.

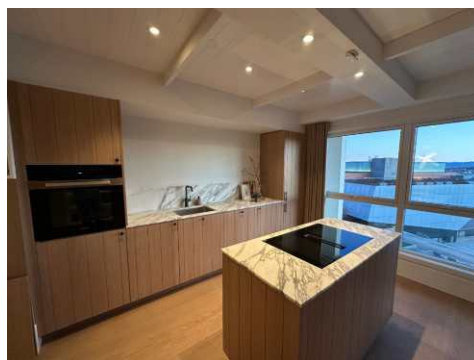


KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger - 2

Nye innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) til hovedbad. Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekrane.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2021 Kilde: Produksjonsår på produkt



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 forenklete 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.

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.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk 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?

Nei



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



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 befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

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

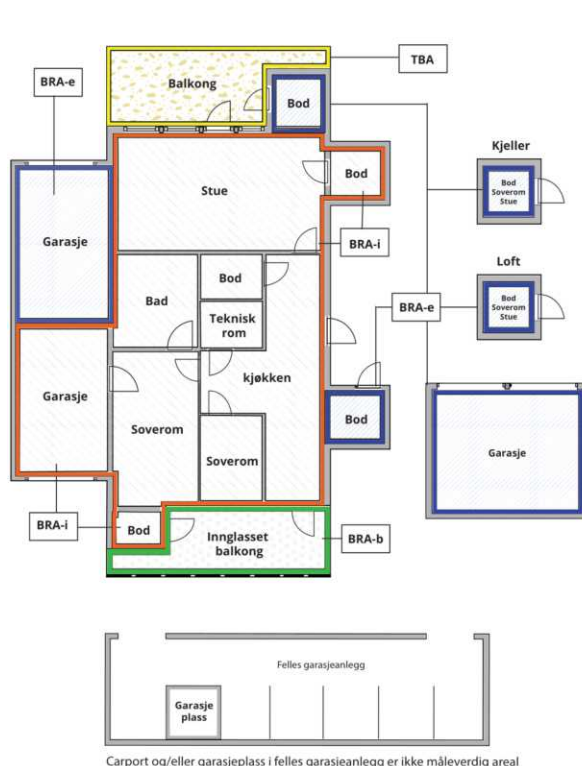
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	55			55	4
4. etasje	56			56	19
Underetasje		10		10	
SUM	111	10			23
SUM BRA	121				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, bad, hoved bad, vaskerom		
4. etasje	Stue/kjøkken		
Underetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er gjort endringer på rominndeling i forhold til fremlagte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er gjort oppussing og ombygninger i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Arnt Michaelsen	Takstingeniør
	Gudbjørg Simonsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	914		6	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bjergsted Terrasse 10

Hjemmelshaver

The Bolder Experience AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Bjergsted i Stavanger kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	08.04.1988		Gjennomgått		Nei
Midlertidig Brukstillat.	23.05.1990		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	
2	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 dampsperran 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 funksjonssprøving 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.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/BX6964>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	
Oppdragsnr.	
301260001	

Selger 1 navn
Tom Bjarte Norland

Gateadresse	
Bjergsted Terrasse 10	
Poststed	Postnr
Stavanger	4007

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt Masterbad, Nytt gulv vaskerom, Ny mikrosement gjestebad. 2025/2026 Masterbad totalrenovert. Gjestebed nye overflater og innredning.
Arbeid utført av	Byggelaget AS, Håland Mur og Flis, SigHalvorsen Rørlegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	nye slukrister og membran
-------------	---------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny belysning, brytere og stikkontakt
Arbeid utført av	Feltet AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byttet motor i 2026 i ventilasjonsanlegg, Lie Ventilasjon
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tom Bjarte Norland/The Bolder Experience AS	357c122741b6249d6ace3 9c317578f9ca48a620e	27.01.2026 14:45:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260001

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



Adresse

Bjergsted Terrasse 10, 4007 STAVANGER

Dato for energimerking

19.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247327

Bygningstype

Boligblokker

Bygningnummer

4720334

Gårdsnummer

59

Bruksnummer

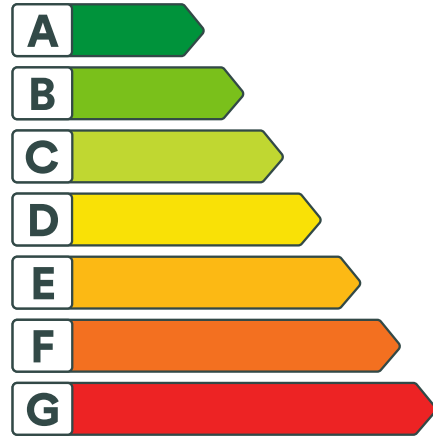
914

Seksjonsnummer

6

Bruksenhetsnummer

H0304



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1990

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

111,0 m²

Oppvarmet bruksareal

111,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

154,19 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

137,15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 223 kWh

Sameiet Bjergsted Terrasse



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Bjergsted Terrasse.

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.

Tirsdag 08.04.2025, kl. 18:00

Kantinen i Sandvigå 2

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 Oppdatering av «Informasjon om Sameiet Bjergsted Terrasse»

6 Reseksjonering av snr. 1 (næringsseksjon)

7 Vedtektsendring i forbindelse med reseksjonering av snr. 1 som nevnt i sak 6.

8 Endring av sameiebrøk

9 Forslag til endringer i vedtektene i Sameiet Bjergsted Terrasse, ang. valgkomité

10 Etablering av felles lokale for beboere i sameiet Bjergsted terrasse.

11 Valg

- 11.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- 11.2 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Bjergsted Terrasse

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til 2,25 G (kr 279 063) samt kr 7 980,- til møtende varamedlem. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatering av «Informasjon om Sameiet Bjergsted Terrasse»

Det har blitt bygget låsbar ladebod med sprinkleranlegg i garasjen, som skal benyttes til å lade el-sykler og el-sparkesykler.

Pkt. 7.2 i «Informasjon om Sameiet Bjergsted Terrasse» vil derfor bli oppdatert med følgende tekst:

El-sykkel og el-sparkesykkel skal lades i ladebod. Hvis det oppstår brann eller annen skade som følge av lading av el-sykkel eller el-sparkesykkel andre steder enn i ladebod, risikerer seksjonseier å måtte dekke egenandel, og i verste fall bli erstatningspliktig for skader, da dette anses som uaktsomhet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

6. Reseksjonering av snr. 1 (næringsseksjon)

Sak innmeldt av Base (Bjergsted Terrasse 1 AS)

Innholdet i og bakgrunnen for reseksjoneringen

En reseksjonering innebærer endring av tidligere foretatt seksjonering. En reseksjonering vedtas av kommunen etter søknad og tinglyses av Kartverket.

Snr. 1 består i dag av kontorarealer og to etasjer med garasje/parkeringsareal. Base (Bjergsted Terrasse 1 AS) ønsker å dele opp sin næringsseksjon snr. 1 i Bjergsted Terrasse i to seksjoner, slik at kontorarealet og parkeringsarealet blir liggende i hver sin seksjon – hhv. snr. 1 og en nyopprettet snr. 116. Vi ønsker dette for å kunne drifte seksjonene hver for seg, og bakgrunnen for endringen er således utelukkende strukturell.

Hvorfor må sameiet vedta reseksjoneringen?

Deling av en seksjon krever samtykke fra årsmøtet kun dersom reseksjoneringen fører til en økning av det samlede stemmetall i sameiet.

I Bjergsted Terrasse har alle seksjoner én stemme hver. Reseksjoneringen vil dermed føre til at den nye parkeringsseksjonen også får en stemme, og således at det samlede stemmetall øker med én (av totalt 115 stemmer). Opprettelsen av en ny stemme til

parkeringsseksjonen vil imidlertid ikke endre næringsseksjonenes innflytelse i sameiet, ettersom boligdelen fremdeles vil beholde den absolutt største delen av stemmene.

Etter eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav e) krever en slik reseksjonering vedtak på årsmøtet med minst 2/3 flertall.

Hva betyr reseksjoneringen for meg?

Reseksjoneringen er utelukkende en formalitet og vil ikke ha noen praktiske konsekvenser for sameiet eller påvirke seksjonseierne for øvrig. Reseksjoneringen utløser ingen bygningsmessige endringer, og Base sin andel av sameiebrøken i sameiet forblir uendret da den fordeles mellom snr. 1 (kontorseksjonen) og den nyopprettede snr. 116 (parkeringsseksjonen).

Base dekker naturligvis selv alle kostnader knyttet til reseksjoneringen.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar reseksjonering av snr. 1 som innebærer at seksjonen deles i to seksjoner. Reseksjoneringen medfører ingen bygningsmessige endringer, men innebærer at ny seksjon snr. 116 får én stemme og således at det samlede stemmetall i sameiet øker med én stemme.

Styrets innstilling: Styret har hatt god dialog med Base angående reseksjoneringen og støtter at denne ikke vil påvirke sameiet eller seksjonseierne for øvrig. Styret er derfor positive til endringen og stiller seg bak forslaget fra Base.

7. Vedtektsendring i forbindelse med reseksjonering av snr. 1 som nevnt i sak 6.

Sak innmeldt av Base (Bjergsted Terrasse 1 AS)

I forbindelse med reseksjoneringen som nevnt i sak 6 vil det også være nødvendig å oppdatere vedtektene, slik at de samsvarer med situasjonen etter reseksjoneringen. Endringene som foreslås er utelukkende gjort for å tilpasse vedtektene til den nye situasjonen. Oppdateringen av vedtektene er utelukkende en formalitet og vil ikke ha noen praktiske konsekvenser for sameiet eller påvirke seksjonseierne for øvrig.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar endringene i vedtektene slik de fremkommer av dokumentet vedlagt til innkallingen.

Styrets innstilling: Styret har hatt god dialog med Base angående oppdateringen av vedtektene og støtter at denne ikke vil påvirke sameiet eller seksjonseierne for øvrig. Styret er derfor positive til disse justeringene og stiller seg bak forslaget fra Base.

8. Endring av sameiebrøk

Sak innsendt av Stiftelsen Musikkhuset i Bjergsted

Stiftelsen Musikkhuset i Bjergsted (SMB) som er en samfunnsnyttig organisasjon, har i mange år arbeidet med å realisere Bjergsted-visjonen. Visjonen er å bygge ut Bjergsted kulturpark som et kraftsenter for musikk og utdanning. SMB eier sitt hovedbygg er inne i Bjergstedparken, samt eier nederste delene av bygg 5, 6 og 7 i Sameie Bjergsted Terrasse.

Endring av sameiebrøk med tilbakevirkende kraft.

Ifølge vedtektene §5-1 *kan fordelingsprosenten endres på bakgrunn av senere erfaringstall.*

Som Stiftelsen Musikkhuset i Bjergsted (SMB) har tatt opp flere ganger tidligere og som

ble påpekt av Anita Christine Solland (SR-eiendom) epost anita.solland@em1sr.no er sameiebrøken høy for SMB (20%, mens arealet utgjør 7,59%). Det er styret i Sameie Bjergsted Terrasse sitt ansvar at dette blir fulgt opp.

Forslag til vedtak: Fordelingsbrøken endres i henhold til erfaringstall for areal.

Styrets innstilling: Styret har behandlet saken i styremøte, og fått juridisk avdeling hos Bate til å se på saken. I henhold til eierseksjonsloven § 29, må alle seksjonseiere som berøres av en omfordeling av kostnadene, si seg uttrykkelig enige til at kostnadsfordelingen endres.

Flertallet i styret er negative til forslaget, fordi det vil føre til økte kostnader for resten av sameiet, og anbefaler derfor at årsmøtet stemmer i mot forslaget.

9. Forslag til endringer i vedtektene i Sameiet Bjergsted Terrasse, ang. valgkomité

Sak innmeldt av valgkomiteen

§ 3-4 Oppgaver og arbeidform sier:

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles uten at de er særskilt nevnt i innkallingen:

1. Gjennomgang av virksomhetsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styremedlemmer

Forslag til endring av § 3-4:

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles uten at de er særskilt nevnt i innkallingen:

1. Gjennomgang av virksomhetsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styre og valgkomité.

Forslag til vedtak: § 3-4 Oppgaver og arbeidsform endres til:

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles uten at de er særskilt nevnt i innkallingen:

1. Gjennomgang av virksomhetsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styre og valgkomité.

10. Etablering av felles lokale for beboere i sameiet Bjergsted terrasse.

Sak innmeldt av Øyvind Aas

Det har blitt vanlig i nyere boligbygg å ha et felles lokale i et boligsameie. Erfaringer viser at dette er noe beboere setter pris på og at det bidrar til et godt bomiljø (JF <https://bate.no/batebloggen/husene-i-skogen>).

I sameiet sine bygg var det opprinnelig planlagt med areal til et felles lokale i bygg nr. 8. Det er nå næringslokaler i de laveste etasjene. Det kan muligens være mulig å leie lokaler i deler av næringslokalene.

Dersom det er interesse blant beboerne kan vi søke å inngå en leieavtale med eier av næringslokaler.

Vi kan ha følgende etableringsprosess;

- Det opprettes en Bjergsted terrasse velforening, som får i oppgave å få etablert felles lokaler og arbeide med trivselsfremmende tiltak.
- Velforeningen gjennomfører en undersøkelse av interessen for felles lokaler og hva beboere ønsker lokalet kan brukes til.
- Velforeningen fremmet et forslag til løsning for styret.
- Leieavtale inngås og innarbeides i de månedlige felleskostnader.
- Velforeningen utarbeider et forslag til regler for bruk av lokalet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret om å starte en prosess med sikte på etablering av et felles lokale for beboerne.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at seksjonseierne etablerer en velferdskomité.

11. Valg

11.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteen innstiller Sverre Meyer-Knudsen (bolig), Daniel R. Hansen (Base) og Kjell-David Blanchard (Musikkhuset) til gjenvalg som styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Sverre Meyer-Knudsen (bolig), Daniel R. Hansen (Base) og Kjell-David Blanchard (Musikkhuset) velges som styremedlemmer for 2 år

11.2 Valg av valgkomité

Valgkomiteens innstilling til medlemmer i valgkomiteen er:

Harald Finnvik (bolig) gjenvelges som leder av valgkomiteen for to år.

Gunnar Loe (bolig) gjenvelges som medlem av valgkomiteen for ett år.

Forslag til vedtak: Harald Finnvik gjenvelges som leder av valgkomiteen for to år, og Gunnar Loe gjenvelges som medlem av valgkomiteen for ett år.

533 Sameiet Bjergsted Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		6 219 480	5 654 004	6 530 509
Innbetalt felleskostnader næring		3 800 004	4 512 000	3 800 000
Leieinntekt garasje		1 500	1 500	1 500
Tillegg felleskostnader		9 600	9 600	9 500
Leieinntekter fra antenner		28 502	27 406	28 800
Tilskudd		0	103 375	0
Andre driftsinntekter		0	3 141 143	17 380 000
Lading el-bil		73 695	69 856	0
Sum Inntekter		10 132 781	13 518 884	27 750 309
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	288 458	295 294	292 100
Avskrivninger	5	59 401	59 401	0
Forretningsførerhonorar		291 336	283 128	306 500
Tilleggstjenester forretningsfører		15 482	67 361	15 100
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	17 900
Vaktmestertjenester		771 198	700 540	793 000
Drift og vedlikehold	3	2 460 438	1 980 715	1 379 540
TV og/eller internett		264 384	231 976	232 000
Renovering		0	0	31 600 000
Forsikringer		1 094 255	1 032 313	1 203 000
Kommunale avgifter		215 384	220 292	257 900
Energi/strøm		562 600	650 931	500 000
Administrasjonskostnader		82 530	38 904	5 100
Sum kostnader		6 122 723	5 576 793	36 602 140
Driftsresultat		4 010 058	7 942 091	-8 851 831
Finansielle poster				
Renteinntekter		356 211	170 437	150 000
Rentekostnader		666 864	626 661	1 500 000
Netto finanskostnader		310 653	456 224	1 350 000
Resultat	4	3 699 406	7 485 867	-10 201 831

533 Sameiet Bjergsted Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Andre driftsmidler	5	198 005	257 406
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		198 005	257 406
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 175	558
Forskuddsbetalte kostnader		1 465 146	1 110 333
Andre fordringer		0	27 406
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		11 062 974	8 317 228
Sum omløpsmidler		12 539 295	9 455 525
SUM EIENDELER		12 737 300	9 712 931

533 Sameiet Bjergsted Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		1 675 797	-2 023 609
Sum egenkapital	6	1 675 797	-2 023 609
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	8 990 695	9 914 548
Sum langsiktig gjeld		8 990 695	9 914 548
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 056	4 633
Gjeld til forretningsfører		0	8 750
Leverandørgjeld		1 932 867	1 704 588
Påløpne renter		6 731	7 388
Annen kortsiktig gjeld		118 155	96 631
Sum kortsiktig gjeld		2 070 808	1 821 991
Sum gjeld		11 061 503	11 736 539
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 737 300	9 712 931

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Egil Harstad
Styreleder

Kjell-David Blanchard
Styremedlem

Lars Petter Ravn Einarsson
Styremedlem

Sverre Meyer-Knutsen
Styremedlem

Daniel Romsaas Hansen
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.

Anleggsmidler

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

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	245 220	258 803
Arbeidsgiveravgift	34 576	36 491
Sum personalkostnader	288 458	295 294

Boligselskapet 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	293 034	328 584
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 561 826	1 226 969
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	103 922	188 634
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	168 489	54 650
6730 Honorar for teknisk rådgivning	71 200	24 317
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	243 240	142 010
6900 Elektronisk kommunikasjon	18 726	15 552
Sum	2 460 438	1 980 715

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	3 699 406	7 485 867
Avdrag på lån	-923 854	-896 680
Tilbakeføring av avskrivning	59 401	59 401
Endring arbeidskapital	2 834 953	6 648 588
Omløpsmidler	12 539 295	9 455 525
Kortsiktig gjeld	2 070 808	1 821 991
Arbeidskapital	10 468 487	7 633 534

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil lading	Hytte til Egholm 2200	Vaskemaskin	Traktor	Løvsuger	Gulvvaskemask
Anskaffelseskost pr.01.01 :	594 013	76 250	26 250	460 179	95 173	84 600
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	594 013	76 250	26 250	460 179	95 173	84 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	396 008	76 250	26 250	460 179	95 173	84 600
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	198 005	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger :	59 401	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2013	2011	2010	2011	2010
Antatt levetid i år :	10	5	5	5	5	5

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, SR-Bank	3 130 063	734 813	2 395 250
Sameiekapital, næring	2 156 509	832 506	1 324 003
Sameiekapital, seksjonseiere	-3 610 775	2 132 086	-5 742 861
Sum Egenkapital	1 675 797	3 699 406	-2 023 609

Negativ egenkapital for seksjonseiere fremkommer som følge av renovering utført i 2016-2022. Lånet er fordelt på de seksjonseiere som tilhører bolig. De to næringsseksjonene vil betale inn sameiekapital ved behov. Sameiets styre vil gjøre nødvendige tilpasninger for å sikre sameiets videre drift. Styret vurderer at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at årsregnskapet er avlagt på bakgrunn av dette.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16365526501
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	6.85 %
Betingelser:	I følge renteendringsbrev fra DNB
Beregnet innfridd:	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	11 519 821
Lånesaldo 01.01:	9 914 548
Avdrag i perioden:	923 854
Lånesaldo 31.12:	8 990 695
Saldo 5 år frem i tid:	3 276 609

Avdelingsregnskap

	Bolig	Sr-Bank	Musikkhuset	Totalt
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader	6 219 480	0	0	6 219 480
Innbetalt felleskostnader næring	0	2 300 004	1 500 000	3 800 004
Leieinntekt garasje	1 500	0	0	1 500
Tillegg felleskostnader	9 600	0	0	9 600
Leieinntekter fra antenner	27 362	1 140	0	28 502
Lading el-bil	47 165	16 950	9 580	73 695
Sum Inntekter	6 305 107	2 318 094	1 509 580	10 132 781
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	182 967	67 385	38 106	288 458
Avskrivninger	59 401	0	0	59 401
Forretningsførerhonorar	186 455	67 007	37 874	291 336
Tilleggstjenester forretningsfører	9 344	4 239	1 898	15 482
Revisjonshonorar	11 045	3 969	2 243	17 258
Vaktmestertjenester	491 046	180 408	99 744	771 198
Drift og vedlikehold	1 497 895	612 495	350 048	2 460 438
TV og/eller internett	253 809	10 575	0	264 384
Forsikringer	518 677	481 472	94 106	1 094 255
Kommunale avgifter	109 846	88 307	17 231	215 384
Energi/strøm	360 064	129 398	73 138	562 600
Administrasjonskostnader	53 582	19 953	8 994	82 530
Sum kostnader	3 734 132	1 665 209	723 382	6 122 723
Driftsresultat	2 570 975	652 885	786 199	4 010 058
Finansielle poster				
Renteinntekter	227 975	81 929	46 307	356 211
Rentekostnader	666 864	0	0	666 864
Netto finanskostnader	438 889	-81 929	-46 307	310 653
Resultat	2 132 086	734 814	832 506	3 699 406

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bjergsted Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bjergsted Terrasse

Styreleder	Eigil Harstad (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Daniel Romsaas Hansen (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Sverre Meyer-Knutsen (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Kjell-David Blanchard (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Lars Petter Ravn Einarsson (sign.)	25.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bjergsted Terrasse tirsdag 08.04.2025 kl. 18:00 - Kantinen i Sandvigå 2.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Eirik Strand ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Anette Karvel Kyllingstad ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Fysisk møte:

Det var 27 seksjoner og 0 fullmakter representert. Totalt 27 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Eirik Strand 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

Styreleder Eigil Harstad presenterte informasjon fra styret.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 2,25 G (kr 279 063), samt kr 7 980 til møtende varamedlem.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Oppdatering av «Informasjon om Sameiet Bjergsted Terrasse»

Styreleder Eigil Harstad informerte om at det har blitt bygget låsbar ladebod med sprinkleranlegg i garasjen, som skal benyttes til å lade el-sykler og el-sparkesykler.

Pkt. 7.2 i «Informasjon om Sameiet Bjergsted Terrasse» vil derfor bli oppdatert med følgende tekst:

El-sykkel og el-sparkesykkel skal lades i ladebod. Hvis det oppstår brann eller annen skade som følge av lading av el-sykkel eller el-sparkesykkel andre steder enn i ladebod, risikerer seksjonseier å måtte dekke egenandel, og i verste fall bli erstatningspliktig for skader, da dette anses som uaktsomhet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Reseksjonering av snr. 1 (næringsseksjon)

Daniel R. Hansen fra Base (Bjergsted Terrasse 1 AS) presenterte sak om reseksjonering av snr. 1 (næringsseksjon):

Innholdet i og bakgrunnen for reseksjoneringen

En reseksjonering innebærer endring av tidligere foretatt seksjonering. En reseksjonering vedtas av kommunen etter søknad og tinglyses av Kartverket.

Snr. 1 består i dag av kontorarealer og to etasjer med garasje/parkeringsareal. Base (Bjergsted Terrasse 1 AS) ønsker å dele opp sin næringsseksjon snr. 1 i Bjergsted Terrasse i to seksjoner, slik at kontorarealet og parkeringsarealet blir liggende i hver sin seksjon – hhv. snr. 1 og en nyopprettet snr. 116. Vi ønsker dette for å kunne drifte seksjonene hver for seg, og bakgrunnen for endringen er således utelukkende strukturell.

Hvorfor må sameiet vedta reseksjoneringen?

Deling av en seksjon krever samtykke fra årsmøtet kun dersom reseksjoneringen fører til en økning av det samlede stemmetall i sameiet.

I Bjergsted Terrasse har alle seksjoner én stemme hver. Reseksjoneringen vil dermed føre til at den nye parkeringsseksjonen også får en stemme, og således at det samlede stemmetall øker med én (av totalt 115 stemmer). Opprettelsen av en ny stemme til parkeringsseksjonen vil imidlertid ikke endre næringsseksjonenes innflytelse i sameiet, ettersom boligdelen fremdeles vil beholde den absolutt største delen av stemmene.

Etter eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav e) krever en slik reseksjonering vedtak på årsmøtet med minst 2/3 flertall.

Hva betyr reseksjoneringen for meg?

Reseksjoneringen er utelukkende en formalitet og vil ikke ha noen praktiske konsekvenser for

sameiet eller påvirke seksjonseierne for øvrig. Reseksjoneringen utløser ingen bygningsmessige endringer, og Base sin andel av sameiebrøken i sameiet forblir uendret da den fordeles mellom snr. 1 (kontorseksjonen) og den nyopprettede snr. 116 (parkeringsseksjonen).

Base dekker naturligvis selv alle kostnader knyttet til reseksjoneringen.

Saken trengte 2/3-flertall av de fremmøtte stemmeberettigede for å vedtas.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok reseksjonering av snr. 1 som innebærer at seksjonen deles i to seksjoner. Reseksjoneringen medfører ingen bygningsmessige endringer, men innebærer at ny seksjon snr. 116 får én stemme og således at det samlede stemmetall i sameiet øker med én stemme.

Saken ble enstemmig vedtatt.

7. Vedtektsendring i forbindelse med reseksjonering av snr. 1 som nevnt i sak 6.

Daniel R. Hansen fra Base (Bjergsted Terrasse 1 AS) presenterte saken:

I forbindelse med reseksjoneringen som nevnt i sak 6 vil det også være nødvendig å oppdatere vedtektene, slik at de samsvarer med situasjonen etter reseksjoneringen. Endringene som foreslås er utelukkende gjort for å tilpasse vedtektene til den nye situasjonen. Oppdateringen av vedtektene er utelukkende en formalitet og vil ikke ha noen praktiske konsekvenser for sameiet eller påvirke seksjonseierne for øvrig.

Vedtak:

Årsmøtet vedtok endringene i vedtektene slik de fremkommer av dokumentet som var vedlagt til innkallingen.

Saken ble enstemmig vedtatt.

8. Endring av sameiebrøk

Saken ble presentert av Kjell-David Blanchard fra Stiftelsen Musikkhuset i Bjergsted.

Endring av sameiebrøk med tilbakevirkende kraft.

Ifølge vedtektene §5-1 *kan fordelingsprosenten endres på bakgrunn av senere erfaringstall.*

Stiftelsen Musikkhuset i Bjergsted (SMB) mener at fordelingsprosenten for vedlikehold er for høy for SMB (20%, mens arealet utgjør 7,59%).

Det ble på årsmøtet informert om at en endring av fordelingsprosenten for vedlikehold for Stiftelsen Musikkhuset i Bjergsted, fra 20% til 7,59%, vil medføre at fordelingsprosenten for vedlikehold vil øke for de andre seksjonene i sameiet.

I henhold til eierseksjonsloven § 29 annet ledd må alle seksjonseiere som blir berørt av en slik endring, si seg uttrykkelig enige hvis det i vedtektene skal fastsettes en annen fordeling.

Forslag til vedtak som ble tatt til votering var: fordelingsbrøken endres i henhold til erfaringstall for areal. (ny fordelingsprosent for vedlikehold for Stiftelsen Musikkhuset i Bjergsted endres fra 20% til 7,59%)

Vedtak:

Forslag til vedtak fikk én stemme for, og ble dermed ikke vedtatt.

9. Forslag til endringer i vedtektene i Sameiet Bjergsted Terrasse, ang. valgkomité

Sak innmeldt av valgkomiteen

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform sier:

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles uten at de er særskilt nevnt i innkallingen:

1. Gjennomgang av virksomhetsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styremedlemmer

Forslag til endring av § 3-4:

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles uten at de er særskilt nevnt i innkallingen:

1. Gjennomgang av virksomhetsrapport fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styre og valgkomité.

Vedtak:

Forslag til vedtektsendring av § 3-4 ble enstemmig vedtatt.

10. Etablering av felles lokale for beboere i sameiet Bjergsted terrasse.

Saken ble presentert av Øyvind Aas, som ønsket at det skulle etableres en velforening, med sikte på etablering av felles lokale for beboerne.

Styreleder Eigil Harstad presenterte styrets innstilling, hvor det ble anbefalt at det etableres en velferdskomité.

Vedtak:

Saken ble sendt til styret for videre behandling, med hensikt om å få etablert en velferdskomité bestående av seksjonseiere.

11. Valg

11.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Sverre Meyer-Knutsen (bolig), Daniel R. Hansen (Base) og Kjell-David Blanchard (Musikkhuset) ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

11.2 Valg av valgkomité

Vedtak:

Harald Finnvik ble valgt som leder av valgkomiteen for 2 år, og Gunnar Loe ble valgt som medlem av valgkomiteen for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Eigil Harstad - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Sverre Meyer-Knutsen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Daniel R. Hansen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Lars Petter Einarsson - valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Kjell-David Blanchard - valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Eva Marie Nilsson - valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Andreas Poulsson - valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Lars Arnold Nesheim - valgt for 2 år i 2024

Stavanger, 08.04.2025

Protokoll for Sameiet Bjergsted Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Stiland Strand (sign.)	14.04.2025
Protokollvitne	Anette Karvel Kyllingstad (sign.)	24.04.2025

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET BJERGSTED TERRASSE

Ordensregler for sameiet er hjemlet i vedtektenes § 5-6. Formålet er å etablere et sett med regler som både presiserer sameiernes, brukernes og beboernes plikter og rettigheter ved å eie, arbeide og bo i sameiets bygningsmasse. Ordensreglene skal være vern for den enkelte sameier/bruker/beboer og skal sikre ro og gode arbeids- og boforhold i hele bygningsmassen. Det er derfor i den enkeltes egen interesse å etterleve ordensreglene. Gjennom etterleving av ordensreglene vises det respekt for andre og det bidrar til at Bjergsted Terrasse blir et trivelig sted å arbeide og bo.

Det overordnede hensyn er at ingen nærings- eller boligseksjon må nyttes slik at andre brukere/beboere sjeneres.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Nærings- og boligseksjonene med tilhørende rom og arealer, må brukes med aktsomhet. Sameieren/brukeren/beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

For å hindre vannskader er sameiere/brukere/beboere pålagt å sikre at alle avløp fra terrasser/balkonger tilhørende egen seksjon, til enhver tid holdes rene/åpne. Skader som oppstår på grunn av tette avløp kan medføre økonomisk ansvar.

Vis hensyn til andre brukere og beboere ved å unngå utendørs tørking av tøy og støyende arbeid på søndager og offentlige høytidsdager.

Meld umiddelbart fra til vaktmester eller styreleder i sameiet om oppståtte skader eller feil i/på bygget eller fellesområdene.

RO

I tiden kl. 23:00 – 08:00 skal det være ro i alle seksjoner og fellesområder. I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter, høyt lydnivå fra musikkanlegg og bruk av støyende husholdningsmaskiner/industrimaskiner ikke tillatt.

HUSDYR:

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt. Tillatelse til husdyrhold gis av styret etter skriftlig søknad fra eier. Eier av husdyr skal følge sameiets regler for dyrehold og underskrive erklæring om samtykke til disse.

Av sanitære hensyn skal brukerne/beboerne ikke legge ut mat til fugler og dyr.

BRUK AV FELLESOMRÅDER OG TJENESTER

Alle skal benytte anviste sykkel- og parkeringsplasser i garasjene. Sykler skal alltid parkeres i garasjeanlegget. Vis hensyn ved ferdsel i garasjeanleggene.

Ved bruk av atriet skal det vises hensyn slik at plen og beplantninger ikke blir påført skader. Området skal holdes ryddig. Atriet skal ikke brukes som lufteplass for husdyr.

Felles garasjer, trapperom, ganger og svalganger skal holdes ryddige og ikke brukes som oppbevaringsplass.

Felles installasjon for tilgang til media må benyttes i samsvar med retningslinjer. Oppsetting av private antenner er ikke tillatt.

Det må ikke lagres brann-/eksplosjonsfarlige ting i bodene. Gassbeholdere må oppbevares i friluft (på terrassen).

AVFALLSHÅNDTERING.

Næringsseksjonene har eget avfallshåndteringssystem og brukerne følger næringsseksjonenes veiledning. Beboerne har felles husholdningsavfallssystem i nedgravde containere på østsiden av blokk 9. Beboerne skal følge de instruksjoner som til enhver tid gjelder for avfallshåndtering. Avfall som ikke kan plasseres i containerne skal avhendes i henhold kommunens vedtekter.

UTFYLLENDE VEILEDINGER

Veiledninger og informasjonsskriv utarbeides og vedlikeholdes av styret i sameiet. Sameierne/brukerne/beboerne skal sette seg inn i alle relevante bruksanvisninger og i sameiets veiledninger og informasjonsskriv.

Sameiet Bjergsted Terrasse



Kapittel II

Vedtekter for Sameiet Bjergsted Terrasse Org. nr. 984 040 407

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 2. oktober 1989, sist endret på årsmøte 08. april 2025.

1 Navn og formål

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Bjergsted Terrasse. Sameiet består av 109 boligseksjoner og 6 næringsseksjoner av eiendommen gnr. 59, bnr. 914 i Stavanger kommune.

§ 1-2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiets eiendeler.
2. Administrere bruk og vedlikehold av sameiets fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse for eierne av sameiet.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet.

2 Råderett

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til.

Av utendørsarealene disponerer boligseksjonene, seksjonene 3-112, nedre del av atriet. Næringsseksjon 1 og snr. 116 disponerer området sør for bygget og området i søndre del av atriet. Næringsseksjon 2, 113, 114 og 115 disponerer arealet i forlengelsen på nordsiden av bygget og øvre del av atriet, dog slik at det ikke blir til hinder for gangtrafikken.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes fra til styret. Jfr. også § 3-5.

Boligseksjonene, snr. 3-112, har eksklusiv og evigvarende bruksrett til parkeringskjeller med alle tilhørende parkeringsplasser som er inntatt på seksjoneringstegning for «Plan C 6,95/C 7,7». Parkeringsplasser skal fordeles blant boligseksjonene slik at en boligseksjon disponerer én eller flere bestemte parkeringsplasser. Parkeringsplasser som ikke fordeles til bestemte seksjoner, benyttes til gjesteparkeringsplasser, utleie på månedsbasis eller til andre parkeringsformål. Styret har ansvaret for denne fordelingen. Boligseksjonene skal fordele kostnader tilknyttet denne parkeringskjelleren mellom seg.

Sameiet Bjergsted Terrasse



Noen parkeringsplasser kan bli dimensjonerte og ment for bruk av personer med nedsatte funksjonsevne. Dersom en seksjonseier, hustandsmedlem eller leietager har eller får et dokumentert behov for en slik parkeringsplass, kan vedkommende kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass 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. Behovet dokumenteres ved at vedkommende er tildelt særskilt parkeringsbevis etter forskrift av 18. mars 2016 nr. 264 om parkering for forflytningshemmede. Bytteplikten gjelder ikke i forhold til eventuelle parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne som disponeres av snr. 1, da disse plassene er ment for besøkende og ansatte hos snr. 1 som har behov for dem.

Sameiet har etablert opplegg for lading av el-/hybridbiler. En sameier kan for egen regning få etablert et ladepunkt på den parkeringsplassen man disponerer. Ladepunktet skal da være koblet til nevnte opplegg og må være kompatibelt med den ladeteknologien som allerede er tatt i bruk. Styret kan nekte etablering av ladepunkter som ikke oppfyller disse vilkårene.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over bruksenheten og har full rettslig råderett over denne, herunder retten til overdragelse, utleie og pantsettelse, se dog sameiets panterett i vedtektenes § 2-4.

Ved framleie er sameier forpliktet til å gjøre leietaker/den som faktisk disponerer bruksenheten kjent med praktiske problemstillinger knyttet til bruk av denne, ordensregler og vedtekter for sameiet. Orienteringen skal være skriftlig og på et språk som leietaker/den som faktisk disponerer bruksenheten behersker.

§ 2-3 Godkjenning av sameier og leietaker

Erverv av bruksenhet, samt leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes i det enkelte tilfelle når det foreligger saklig grunn til det.

§ 2-4 Sameiets panterett i den enkelte seksjon

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. lov om eierseksjoner § 31.

3 Årsmøtet

§ 3-1 Ordinært årsmøte – mandat og innkalling

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Samtlige sameiere er medlemmer av årsmøtet.

Sameiets styre skal på forhånd varsle sameierne om dato for møte og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet.

Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal

Sameiet Bjergsted Terrasse



behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets virksomhetsrapport og revidert regnskap. Styret og forretningsfører plikter å møte på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer skal kunne behandles på årsmøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Dersom det er nødvendig, kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på minst tre dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett - fullmakt

I årsmøte har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det framgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles uten at de er særskilt nevnt i innkallingen:

1. Gjennomgang av virksomhetsrapport fra styret
2. Godkjenning av årsregnskapet
3. Valg av styre og valgkomité

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter forrige avsnitt, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 3-1. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Det ekstraordinære årsmøtet skal kun behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Det er ikke krav om at møteleder skal være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3-5 Stemmereglar – inhabilitet

Med mindre annet er bestemt i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Sameiet Bjergsted Terrasse



Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- endring av vedtektene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, vedtak om oppløsning av sameiet, vedtak om tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere 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 § 5-1.

Ingen kan delta i en avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser eller pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

4 Styret m.v.

§ 4-1 Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som velges av sameierne. Styret skal bestå av fem medlemmer med tre varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styret velger innen sin midte nestleder. Ved valg bør det

Sameiet Bjergsted Terrasse



tilstrebes at styret samlet avspeiler de ulike eierinteressene i sameiet. Styremedlemmer samt varamedlemmer tjenestegjør i to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøte i det året tjenestetiden utløper.

Styremedlemmene kan gjenvelges.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøter ledes av styrets leder, eller i dennes fravær av styrets nestleder.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks til dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett av styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 4-3 Stemmereglene - inhabilitet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de angitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av årsmøtet.

5 Andre bestemmelser

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles på sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Unntak gjelder for følgende fellesutgifter som fordeles på følgende måte

Sameiet Bjergsted Terrasse



	Seksjon 1 og 116	Seksjon 2 og 114 og 115	Seksjon 3 og 113
Bygningsforsikring	44 %	8,6 %	47,4 %
Strømutgifter, lampeskift, vaktmesterkostnader, forretningsførsel, styre- og revisorhonorar	23 %	13 %	64 %
Vedlikehold	35 %	20 %	45 %
Vedlikehold av garasje, inkl. sprinkleranlegg i området vist på seksjoneringstegning over plan C 6,95/C 7,7			100 %
Vedlikehold av garasje, inkl. sprinkleranlegg i området vist på seksjoneringstegning over plan C 10,55	100 %		
Service på heis, tele- og kontrollinstallasjoner			100 %
Service på fellesantenne anlegg	4 %		96 %

Fordelingsprosenten kan endres på bakgrunn av senere erfaringstall.

Andelen av fellesutgiftene knyttet til seksjonene 3-113 fordeles mellom sameierne etter størrelsen på seksjonene inndelt i grupper.

Den enkelte sameier skal innbetale et akontobeløp etter vedtak av styret som innbetales hver måned til dekning av felleskostnader. Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette at det også skal innbetales til et vedlikeholdsfond.

Unnlatelser av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

§ 5-2 Sameiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater; for eksempel brannslukningsapparat,
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet

Sameiet Bjergsted Terrasse



- 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.
- j) egen varmepumpe og nødvendig avløp

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Seksjonseiers erstatningsansvar overfor sameiet eller enkeltvis sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos andre, er regulert i eierseksjonsloven § 34.

§ 5-3 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med ovennevnte, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner

Sameiet Bjergsted Terrasse



som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiets erstatningsansvar overfor enkeltvis sameiere, dersom vedlikeholdsansvaret ikke overholdes og dette medfører skade hos disse, er regulert i eierseksjonsloven § 35.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp bruksenhetene skal innbetale til fondet innkreves sammen med det månedlige akontobeløpet for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-6 Husordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette husordensregler for hele sameiet. Styret kan i tillegg utarbeide veiledninger for eiere/brukere av boligseksjonene.

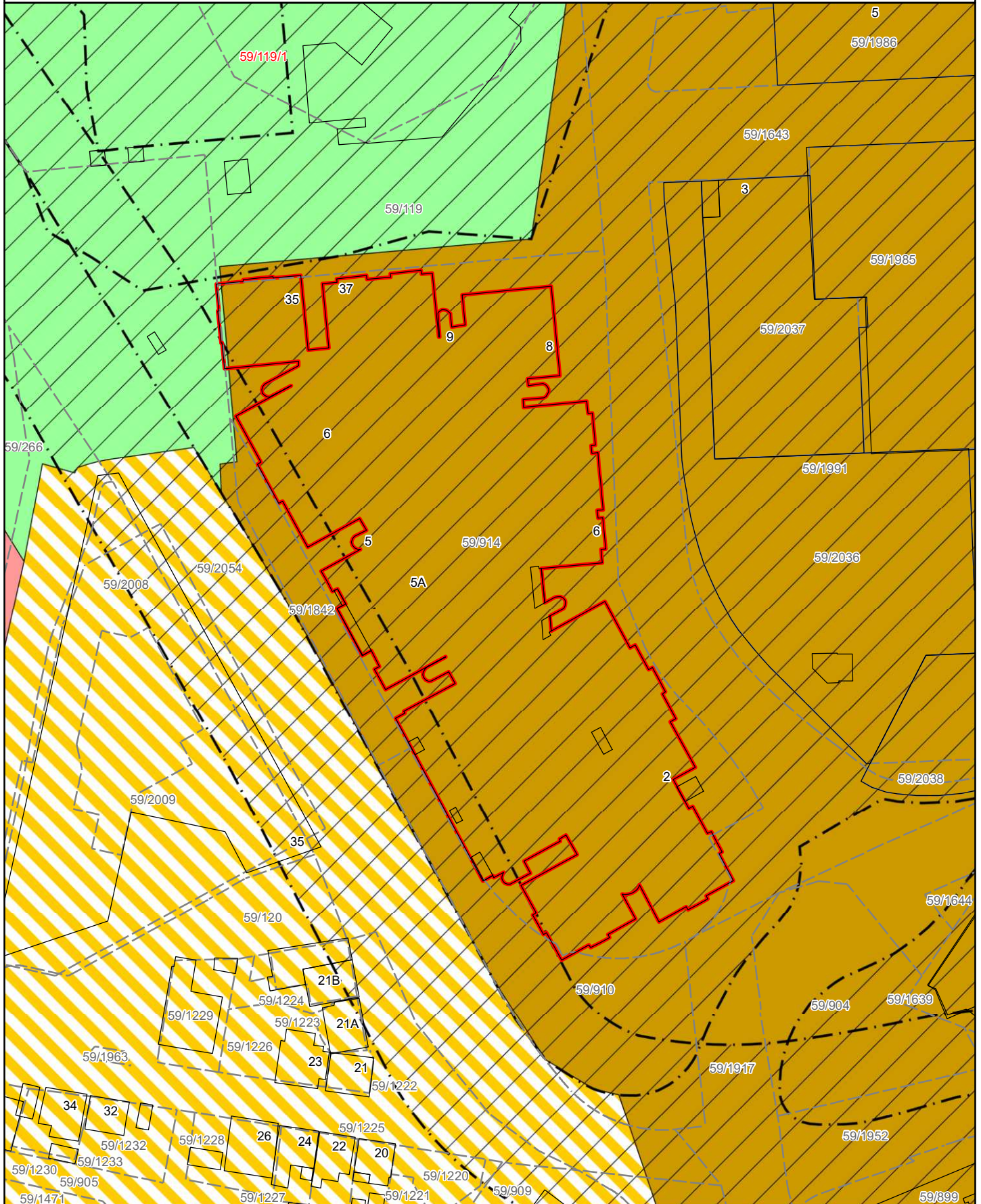
§ 5-7 Mislighold - pålegg om salg

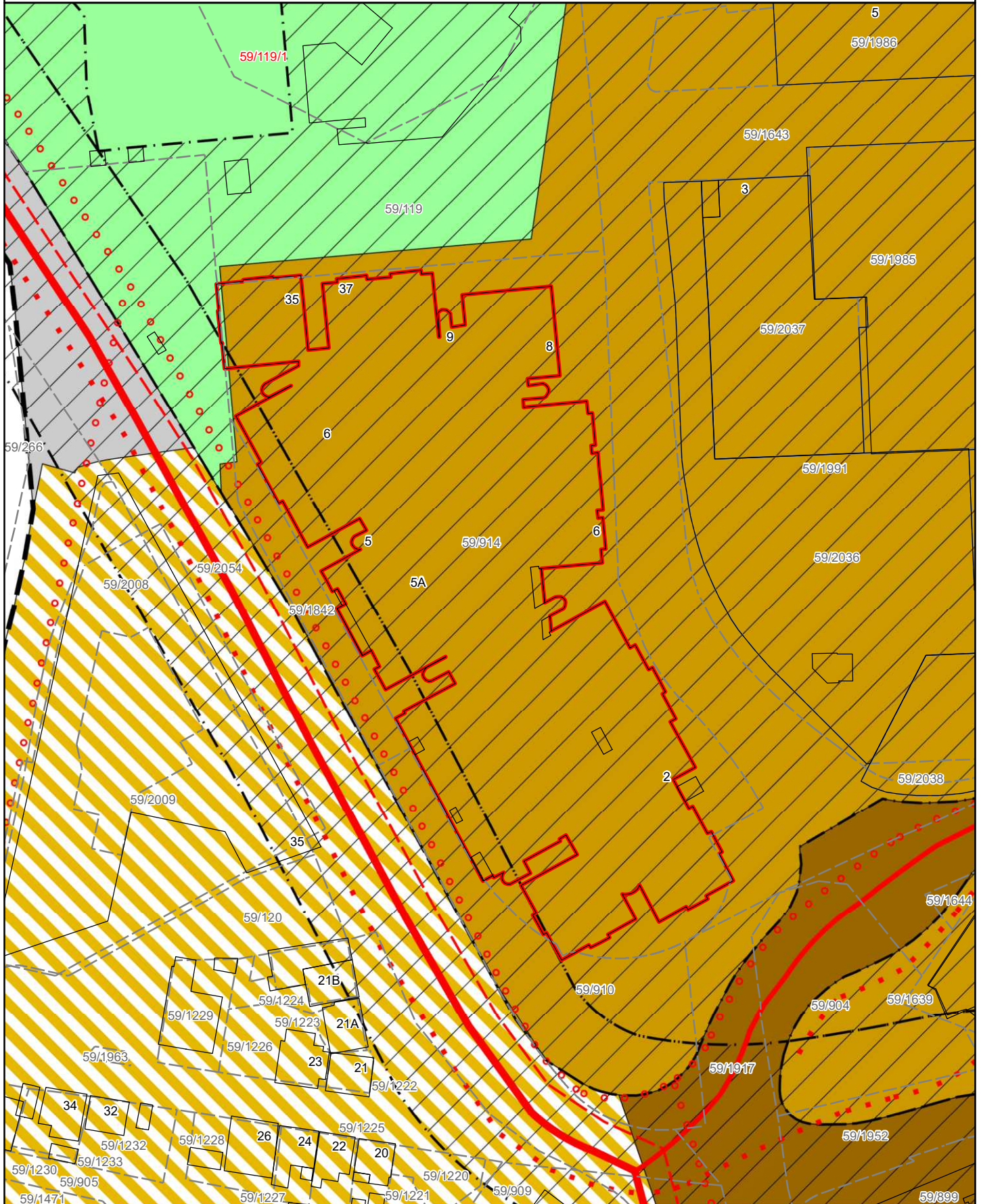
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på husordensregler.

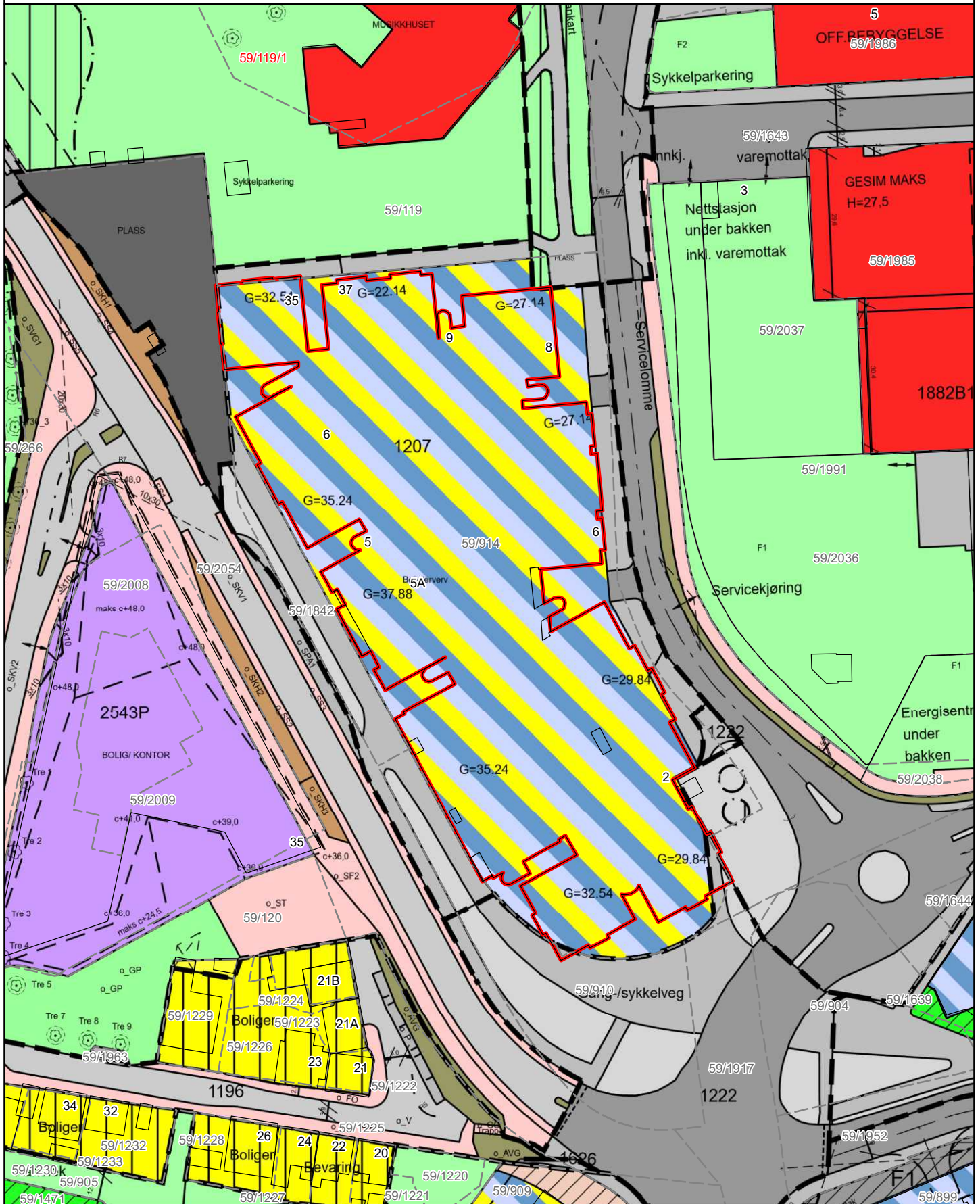
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Lov om eierseksjoner § 38, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

§ 5-9 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så fremt intet annet er fastsatt i overnevnte vedtekter.







**PLAN 2291. REGULERINGSPLAN FOR JUSTERINGER AV OFFENTLIG
TRAFIKKAREAL I OMRÅDET VEIEN SANDVIGÅ-BJERGSTEDVEIEN.
EIGANES./VÅLAND BYDEL**

Datert 04.05.09, sist rev. Kultur og byltvikling 13.08.09

Vedtatt av Stavanger bystyre 21.09.09 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER

§1. FORMÅL

§1.1. Ny gangvei i parkområdet foran UiS, Institutt for musikk og dans, skal gi brukere av de eksisterende og nye musikk institusjonene, parkanlegg og uterom i Bjergsted-Sandvigå området en trafiksikker og universelt utformet forbindelse - med maks stigning 1:20.

§1.2. Gangveien gjennom parkområdet skal legges i/på terrenget slik at eksisterende og vernet mur og eldre trerekke langs serviceveien Bjergstedveien kan bevares. Samtidig skal man søke å verne flest mulig av de øvrige trærne i parkdraget sørøst for Instituttet for musikk og dans.

§1.3. Planen skal ivareta revidert linjeføring av veien Sandvigå, med ny sidekant mot parkareal, utvidet fortausbredde ved Sandvigå 27, trafiksikre overganger og trase for brannbil mellom Bjergstedveien og veien Sandvigå nordover.

§2. PLANKRAV

§2.1. Det skal fremlegges egen opparbeidelsesplan for veien Sandvigå, på strekningen fra krysset med Konserthusgata og Bjergstedveien til nordre del av Sandvigå-området (se pågående plan 2205). Veien Sandvigå skal opparbeides med fortau på østsiden og mur m/beplantning mot parkareal på vestsiden. (Dette veistykket er regulert videre nordover i vedtatt plan 2263 og pågående plan 2205.)

§2.2. Det skal utarbeides opparbeidelsesplan for ny gangvei/rampe opp til den gamle Festplassen. Opparbeidelsesplanen skal vises i sammenheng med illustrasjonsplan for hele parkskråningen og parkeringsplassen for UiS, Institutt for musikk og dans - med østre del av festplassen ved Kuppelhallen. Forbindelse mellom den nye gangveien, eksisterende parkstier og planlagt fotgjengerovergang i veien Sandvigå vil kreve ny opparbeidelse av liten forplass foran Bjergsted Terrasse 12.

§2.3. Opparbeidelsesplan for ny gangvei med illustrasjonsplan for parkskråning og parkeringsplass for UiS, Institutt for musikk og dans skal utarbeides i nær kontakt med Byplan og Park og fremlegges til godkjenning i Kommunalstyret for byutvikling.

§2.4. Eksisterende gangsti vestover gjennom parkarealet, mellom forplass ved Bjergsted Terrasse 12 og busstoppested i Borgermester Middelthons gate, skal opparbeides med trappetrinn innlagt i nedre del av stien.

§2.5. Kommunen er forurensningsmyndighet etter forskriften. Dersom det skal gjennomføres tiltak skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres.

§3. BELYSNING

§3.1. Den nye gangveien skal gis en vakker, lav belysning, gjerne inkludert i veiens/rampens konstruksjon. Belysningen må ha en utforming som ikke er blendende og som skaper trygghet for offentlig ferdsel i parken.

§3.2: Plassering av belysningen må ikke ødelegge for miljøet i øvingsrommene i UiS, Institutt for musikk og dans.

§4. ELKIOSK

§4.1. Eksisterende nettstasjon på østsiden av Institutt for musikk og dans, blir stående som i dag inntil spørsmål om ny energisentral og fremtidig varmforsyning til Kuppelhallen er avklart.

§5. ANDRE TEKNISKE KRAV

§5.1. Overgang i veien Sandvigå skal legges i plan med fortau på hver side av veien. Overgangen skal være universelt utformet med en min. 3 m bred topp flate.

§5.2. Ny mur på vestsiden av veien Sandvigå, overfor Sandvigå 27 skal legges opp som natursteinsmur. Svingmulighet for ev. brannbil, fra Bjergstedveien og nordover i veien Sandvigå, skal legges med brostein i det tidligere regulerte parkarealet. Fortauet skal utvides langs Sandvigå 27. Jamfør §2.1.

§5.3. Veien Sandvigå, i bredde 6,5 m bred, skal markeres i gatelegemet der den eldre serviceveien, Bjergstedveien, tar av fra samleveien Sandvigå.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1222 FOR SANDVIGÅ/GAMLE GASSVERKET, ENDREDE VEITILKNYTNINGER, KRYSSLØSNINGER OG UTBYGGINGSAREALER

Datert 06.04.1987.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 25.04.1988 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

.

§ 1:

Fellesbestemmelser.

- 1.1 Før det gis tillatelse til eiendomsdeling og bygging må det for hvert område hvor reguleringsplanen ikke detaljert, men uformet som flateplan, foreligge godkjent bebyggelsesplan.
- 1.2 Bebyggelsesplan skal vise området i sammenheng med overordnet trafikkplan (kjøreveier og gang-/sykkelårer). Det skal utarbeides gatebruksplan som viser adkomst, parkering, utforming og plassering av garasje/carport/parkeringsanlegg.
- 1.3 Bebyggelsesplan skal vise tomteinndeling, husplassering/møneretning og takvinkel. Det skal oppgis gesims- og takhøyder.
- 1.4 Det skal i bebyggelsesplan med beskrivelse vises terrengbehandling og opparbeidelsesplan for tomt/fellesareal, (herunder beplantning og intern belysning og asfaltering).
- 1.5 Tomtene må ikke beplantes slik at det er til sjenanse for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktlinjer og langs adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.
- 1.6 Trerekker, tregrupper og solitærtrær, som vist på reguleringsplan, skal beholdes. Disse trær må spesielt sikres under opparbeidelse av veger og anlegg (plan- og bygningslovens § 26).
- 1.7 Unntak fra reguleringsbestemmels er kan bygningsrådet tillate innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strir mot reguleringsbestemmelsene.

§ 2:

Trafikkarealer.

- 2.1 Trafikkarealer skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og skal vise disponering av trafikkarealet til de ulike formål.

- 2.2 Utforming av undergang mellom Gamle Stavanger og Bjergstedområdet skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.3 Mellom Hertervigs plass og Bjergstedområdet plantes trerekker langs fortau/gang/sykkelvei.
- 2.4 Arrondering av overgang mellom Uelands gate og kaianlegg skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Utforming skal skje i samarbeid med byplansjefen og parksjefen og godkjennes av bygningsrådet (plan- og bygningslovens § 26 og 93).

Se for øvrig fellesbestemmelsenes § 1.

§ 3:

Område for industri.

Se plan 1022, reguleringsbestemmelsenes § 4.

§ 4:

Områder for boligbebyggelse og kombinert bolig/erhverv.

- 4.1 Det tillates boligbebyggelse i området merket E i reguleringsplanen. Utnyttelse framgår av reguleringsplanen.

I de to nederste etasjene tillates kontorer og forretningsvirksomhet.

Området må gis en parkmessig behandling mot undergang, og mot Øvre Strandgate 112.

Leilighetene skal ha privat skjermet balkong og for øvrig gis god støyskjerming mot omkransende trafikkårer.

Parkering skal avsettes i eget underjordisk parkeringsanlegg med innkjørsel fra Øvre Strandgate. Det avsettes parkeringsplasser i samsvar med vedtatt parkeringsnorm.

Se for øvrig fellesbestemmelsenes § 1.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1207 FOR BJERGSTED TERRASSE OG SANDVIGÅ/GAMLE GASSVERKET

Datert 10.12.1987.

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak 08.02.1988 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1

§ 1:

Fellesbestemmelser.

- 1.1 Fø det gis tillatelse til eiendomsdeling og bygging mådet for hvert område hvor reguleringsplanen ikke er detaljert, men utformet som flateplan, foreligge godkjent bebyggelsesplan.
- 1.2 Bebyggelsesplanen skal vise området i sammenheng med overordnet trafikkplan (kjøreveier og gang/sykkelårer). Det skal utarbeides gatebruksplan som viser atkomst, parkering, utforming og plassering av garasje/carport/parkeringsanlegg.
- 1.3 Bebyggelsesplan skal vise tomteinndeling, husplassering/møneretning og takvinkel. Det skal oppgis gesims- og takhøyder.
- 1.4 Det skal i bebyggelsesplan med beskrivelse vises terrengbehandling og opparbeidelsesplan for tomt/fellesareal, (herunder beplantning og intern belysning og asfaltering).
- 1.5 Tomtene må ikke beplantes slik at det er til sjenanse for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktlinjer og langs atkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,4 m over vegplan.
- 1.6 Trerekker, tregrupper og solitærtrær som vist på reguleringsplanen skal beholdes. Disse trær må spesielt sikres under opparbeidelse av veger og anlegg (bygningslovens § 26).
- 1.7 Unntak fra reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet tillate innenfor rammen av Bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som stir mot reguleringsbestemmelsene.

§ 2:

Trafikkarealer.

- 2.1 Trafikkarealer skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og skal vise disponering av trafikkarealet til de ulike bruksformål.
- 2.2 Midlertidig og fast bebyggelse innenfor kaiareal i Sandvigå må plasseres og utformes på en slik måte at kontakt mellom bakenforliggende parkarealer og sjøen blir best mulig. Bebyggelsesplan for midlertidig og faste skur skal godkjennes av bygningsrådet (bygningslovens § 93).
- 2.3 Utforming av undergang mellom Gamle Stavanger og Bjergstedområdet skal godkjennes av bygningsrådet.
- 2.4 Utgå
- 2.5 Arrondering av overgang mellom Uelands gate og kaiareal skal gis en estetisk tilfredsstillende utforming. Utforming skal skje i samarbeid med byplansjef og parksjef og godkjennes av bygningsrådet (bygningslovens § 26 og 93).
- 2.6 Utgå
- 2.7 Utgå
- 2.8 Sone for gang- og sykkeltrafikk langs Tastagata skal sikres i en bredde på min. 7 m regnet fra innerkant regulert i fortau på østsiden av Tastagata. For dette areal må det innsendes detaljert plan for opparbeidelse.
Gangsystemet må planlegges i samarbeid med parksjefen og byplansjefen.

Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

§ 3:

Friområder.

Utgå

§ 4:

Område for industri.

Utgå

§ 5:

Områder for erverv.

Utgå

§ 6:

Områder for boligbebyggelse og kombinert bolig/erverv.

6.1 Utgå.

6.2 Utgå.

- 6.3 På tomt merket H kan det oppføres kontorbygg, boliger og forretninger. Forretninger kan etableres i de nederste etasjer langs Tastagata.

Det kan tillates kontor- og forretningsvirksomhet i inntil 50% av det totalt bebygde areal over bakkeplan.

I plan med kaiareal (ca. Cote 2,5) tillates anlagt lager. Lageret kan anlegges under Sandvigå og med fasade mot felt G i en bredde som angitt på planen (må tilpasses ledningsnett).

Bebyggelsen skal oppføres i materialer som harmonerer med bakenforliggende bebyggelse (mot nord). Utearealene i området må gis en parkmessig behandling som formilder overgangen til Bjergsted-anlegget på en naturlig måte.

Leilighetene skal ha privat skjermet balkong og for ørig gis god støyskjerming mot omkransende trafikkårer.

Parkering skal ha privat skjermet balkong og for ørig gis god støyskjerming mot omkransende trafikkårer.

Parkering skal avsettes i eget underjordisk parkeringsanlegg med innkjørsel fra kaisiden. Gjesteparkering og parkering til butikker/kontorer må være lett synlig og tilgjengelig.

Det avsettes parkeringsplasser i samsvar med vedtatt parkeringsnorm.

6.4 Utgår

Se for ørig fellesbestemmelser § 1.

UTBYGGINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 1882 B1 - BEBYGGELSESPLAN FOR KONSERTHUS I SANDVIGÅ, DATERT MEDPLAN AS ARKITEKTER 29.08.2007, SIST REVIDERT KBU 07.02.2008. KORRIGERT IHT. KOMMUNALSTYRETS VEDTAK AV 06.03.08. EIGANES OG VÅLAND BYDEL.

Vedtatt av kommunalstyre t for byUtvikling 06.03.08 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2.

§ 1. FORMÅL

Formålet med bebyggelsesplanen og tilhørende utbyggingsbestemmelser er å sikre:

- at plankrav nedfelt i Reguleringsbestemmelsene ivaretas i den videre prosjektering og utbygging.
- at forslag til endringer i forhold til reguleringsplan 1882 blir gjenstand for korrekt behandling og vedtak.
-

§ 2. PLANKRAV

2.1 Utomhusplan (felt F1, F2, F3, T1, T2, T3, T4, H1, H2, H3, Blå Promenade og fortau)

Før rammetillatelse for konserthuset kan gis må det foreligge godkjent utomhusplan.

Utomhusplanen skal vise utforming og materialbruk av utomhusarealene (plasser, park, amfi, parkering, varemottak med tilhørende manøvreringsareal, oppstilling for utstyrsbiler, taxi, buss, sykkelparkering, tilliggende havnearealer m. kaifront, Blå Promenade, promenade/ fortau, møblering, beplantning, belysning, gjerder, m.m.). Den skal fremme god tilkobling til Bjergstedparken og sentrum. Utomhusområdene skal opparbeides med krav til høy kvalitet. Det forutsettes materialbruk basert på naturstein og betong i en estetisk helhet med tiltalende overganger mellom ulike materialer. For T1 skal minimum 2/3 av arealet bestå av naturstein. Den skal vedlegges snitt i den målestokken kommunen krever med høydeangivelser og stigningsforhold angitt.

Materialer og beplantning som har kjent negativ virkning på helse og miljø skal unngås.

Offentlige trafikkarealer, T2 og T3 skal opparbeides med en materialbruk basert på asfalt, naturstein og betong.

Amfiet over parkeringsanlegget skal dimensjoneres for kjøring av lette kjøretøy fram til energisentral. Topp dekke for amfiet dimensjoneres for å tåle opparbeidelse av grøntanlegg.

Ved utforming av plass og parkarealer samt Blå Promenade skal kunstnerisk utsmykking inngå som en integrert del av anlegget.

2.2 Behandling av utomhusplan

Utomhusplanen skal behandles og godkjennes av kommunen.

2.3 Tekniske planer

Det skal iht kommunalteknisk norm og vedtatt reguleringsplan for offentlig trafikkareal utarbeides 1) teknisk plan, 2) skiltplan, 3) arbeidsvarslingsplan. Det skal også lages egen 4) plan for all reklameinnretning, boards, storskjerm og lignende. Planene skal godkjennes av kommunen og Statens vegvesen.

2.4 Belysningsplan

Det skal utarbeides egen belysningsplan for planområdet som behandles samtidig med utomhusplanen.

2.5 **Avfallshåndtering**

Det skal i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse utarbeides plan for avfallshåndtering for ferdig anlegg som skal godkjennes av kommunen v/Bymiljø og utbygging. Det skal etableres lukket søppelrom.

2.6 **ROS-analyse**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en ROS-analyse. Denne skal bl.a. omfatte:

- Støybelastning i anleggsperioden
- Støybelastning for nytt konserthus fra tiliggende områder (vei, havn, luft).
- Støybelastning for tiliggende boligbebyggelse ved utendørs konserter.
- Risiko i forbindelse med skipspårenning
- Trafikkbelastning
- Risiko i forbindelse med plassering av energisentral.
- Tilstandsvurdering og tiltaksplan for gjennomføring av arbeidene i forbindelse med risiko for skader på Sandvigå 24 og 27.

2.7 **Blå Promenade**

2.7.1 Blå Promenade skal føres frem til hovedinngangsplassen som vist på plankart.

2.7.2 Blå Promenade skal opparbeides i tilsvarende standard hva gjelder materialbruk og utforming, som for allerede utført avsnitt langs Nedre Strandgate.

2.7.3 Blå Promenade skal ha kjøresterkt belegg på vestsiden av vik/basseng.

2.7.4 Utgår (se §2.1 Blå Promenade inngår i utomhusplan).

§ 3. **FELLESBESTEMMELSER**

3.1 **Rammetillatelse**

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon vedlegges:

- det skal gjøres rede for hvordan viktige, offentlige siktlinjer er ivaretatt.
- Det skal gjøres rede for hvordan utsikt fra omkringliggende bebyggelse er ivaretatt.
- Forholdet til omkringliggende bebyggelse skal vises på snitt og fasadetegninger.
- Det skal redegjøres for hvordan støy i anleggsfasen ivaretas. Retningslinjene T-1442 skal legges til grunn (Kfr. krav til ROS-analyse, § 2.6). Retningslinjenes krav til bygge- og anleggstøy skal overholdes med de krav til skjerping som regelverket setter ut fra varigheten av anleggsperioden og om støyen inneholder impuls karakter. For perioden kveld-natt (dvs 19:00 – 07:00), skal en ytterligere skjerping av kravene vurderes. Dersom driften tilsier høye nivåer på dagtid, skal også begrenset drift etter kl. 17:00 vurderes.
- Det skal redegjøres for at anleggets bidrag til støy i omgivelsene fra driftsfasen ligger innenfor aktuelle retningslinjer, lover og forskrifter gjengitt i T-1442, TEK og NS 8175.
- Hvordan man sikrer konserthuset mot støy fra omgivelsene, herunder også vibrasjoner og strukturlyd fra båter, bringes innenfor relevante krav.
- All bebyggelse skal utformes med krav til estetisk kvalitet.
- Mest klimavennlig teknologi for energiforsyning skal velges. Det skal redegjøres for felles varmesentral, men med forskjellige energibærere.
- Det skal redegjøres for valg av brannvannsdekning.
- Hvordan uteoppholdsarealene er sikret gode - og vindforhold på ulike tider av døgnet.
- Hvordan man sikrer parkområdet mot utkjøring fra tiliggende veianlegg.

3.2 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for all ny bebyggelse, utearealer og offentlig vei-/trafikkområder.

§ 4. BYGGEOMRÅDER, felt O1, O2, K1, K2

4.1 Byggeområde for offentlig bebyggelse, Nytt konserthus, felt O1

4.1.1 Byggehøyde for nytt konserthus er vist på plankart og er oppgitt med maks høyde.

Bebyggelsen tillates oppført med materialer som glass, slipt og polert rød betong med for eksempel tilslag av glass og rød granitt for å gi dybde- og relieffvirkning

4.1.2 Maks T-BRA for nytt konserthus er 14.500 m². Parkeringsanlegg legges under terreng/amfi og skal ikke medregnes i grad av utnytting for byggeområdene. Areal for konsertsaler regnes kun med grunnflate.

4.1.3 I tillegg til konserthus/musikkhus tillates kontorer, undervisning, salg tilknyttet husets funksjoner, bevertning, konferanse og annen publikumsintensiv virksomhet.

4.2 Byggeområde for offentlig bebyggelse, Kulturskole, felt O2

4.2.1 Byggehøyde for O2 er vist på plankart og er oppgitt med maks høyde kote +21.00. Bygget skal gis en estetisk/arkitektonisk utforming som harmonerer med omgivelsene i materialer som for eksempel perforerte stålplater, glass og innslag av treverk/tegl/granitt.

4.2.2 Maks T-BRA for O2 (kulturskolen) er 4.850 m². Areal under bakken skal ikke medregnes.

4.3 Kombinert formål havneterminal/offentlig/allmennnyttig/forretning, felt K1, K2

4.3.1 Innenfor K1 tillates havneterminal, undervisning, kontor, forretning, kiosk, service, bevertning, galleri, museum, publikumsrettede funksjoner og lignende. Dagligvareforretning tillates ikke. Påbygg på eksisterende bygg tillates ikke.

4.3.2 For å etablere adkomst til 2. etasjes plan, tillates tilbygg innenfor formålsgrensen.

4.3.3 Felt K2 på nordsiden av terminalbygget er forbeholdt som uteareal for formålet. Dette skal opparbeides i samme standard som Blå Promenade og skal avgrenses mot trafikkområde med natursteinsmur i kombinasjon med glass.

4.4 Forurensing i grunnen

4.4.1 Før det foretas inngrep v/gravning, peling eller fylling skal forurensingsmyndigheten varsles, jf. Forurensingslovens §7 om plikt til å unngå forurensing. Før gravearbeider igangsettes skal det søkes om tillatelse i henhold til forurensingsforskriften. Tiltaksplan med risikovurdering – trinn 2 skal vedlegges søknaden. Eventuelle forurensede gravemasser kan ikke disponeres fritt, men må tas hånd om på forsvarlig måte.

4.5 Generelt for all bebyggelse

4.5.1 Bebyggelsens takflater skal gis god arkitektonisk og estetisk utforming.

4.4.2 Bebyggelsen skal fundamenteres til fjell jf. rapport datert 20. juni 2007 fra Multiconsult AS.

§ 5. SPEIALOMRÅDER

5.1 Spesialområder frisiktsoner ved vei

I frisiktsonene skal det være frisikt mellom 0,5 og 3 meter over veiens høyde.

5.2 Spesialområde anlegg og drift av kommunaltekniske anlegg. Nettstasjon.

Nettstasjon med plass til to stk transformatorer (gulvareal ca 4 x 8 m BRA) tillates plassert vest for konserthuset ved innkjøring varemottak. Nettstasjonen skal ha fri tilkomst for store biler frem til dør for inntransport av transformatorer, jf. plankartet.

5.3 Energisentral

5.3.1 If. bestemmelsene i plan 1882, § 5.4, innpasses energisentral på inntil 450 m² over parkeringsanlegget som en integrert del av Offentlig friområde park/amfi. Energisentralen skal dekke behovet for bebyggelsen innenfor planområdet, bebyggelsen sør og vest for Uelandsgate samt mot Bjergsted terrasse/Kuppelhallen. Energisentralen må minst ha en veggflate mot det fri og tilfredsstillende kjøreadkomst. Ekstra lydisolasjon mot det fri skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. Energisentralens plassering og tilkjøringsløsning er vist på plankartet.

5.3.2 Største tillatte høyde på energisentralen er cote +14.50.

5.3.3 Tre-løps pipe med høyde 25 meter tillates som vist på plankartet. Pipen skal gis en arkitektonisk/skulpturell utforming.

§ 6. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

6.1 Parkering, adkomst

6.1.1 Kjøreadkomst til parkeringsanlegget under uteamfiet skal være to-sidig og skje både via avkjøring fra Nedre Strandgate og fra Sandvigå.

6.1.2 Konserthuset og Kulturskole utløser et krav om 450 parkeringsplasser. Minimum 345 p-plasser skal gis plass i parkeringsanlegget under amfiet. Resterende p-plasser skal gis plass i nærliggende, offentlig tilgjengelig parkeringsanlegg.

6.1.3 Det skal etableres heis for bevegelseshemmede i parkeringsanlegget under amfiet.

6.1.4 5 % av p-plassene i parkeringsanlegget skal tilrettelegges for bevegelseshemmede. Disse skal ligge nær adkomst eller heis.

6.1.5 Parkering for annen virksomhet enn konserthuset innenfor planområdet skal løses gjennom sambruk av parkeringsanlegget under uteamfiet og i nærliggende andre parkeringsanlegg (f.eks Smedvig Eiendom, Veritas, Bybergstykket).

6.2 Varemottak

Varemottak for konserthus og Kulturskole skal skje via Sandvigå og "Konserthusgata."

6.3 Trafikkområde offentlig vei

6.3.1 Det skal etableres ny undergang (ca 3 x 10 m) under Sandvigå ved Uelandsgate, tilsvarende den under Uelandsgate. Trær vist på plankart vest for undergang skal bevares. Undergang skal gis god arkitektonisk og estetisk utforming.

6.3.2 Fortau innen planområdet skal gis belegg av betong og granitt og med kantstein av granitt.

6.3.3 Det skal tilrettelegges for 200 sykkelparkeringsplasser hvorav minimum 50 % overdekket som integrert del av parkeringsanlegget under park/amfi med direkte utganger til hovedinngangsplass, felt T1.

6.4 Trafikkområde adkomst/buss/taxi, felt T2

Det skal tilrettelegges for oppstilling av arrangementsbusser (3-4 stk) for av-/påstigning og taxi (8-10 stk) for konserthuset.

6.5 Havneområde kai, felt H1, H2, H3

- 6.5.1 Kun fra konserthusets nord-østre hjørne tillates en avstand på 18,3 meter frem til kaikant forutsatt publikumsintensive rom ikke berøres. Avstand mellom kaikant og bebyggelse skal være 20 meter (buffer mot pårenning).
- 6.5.2 Det kan etableres demonterbart gjerde langs kaikanten i en avstand av 10 meter fra denne. På sterkningen H1 foran utenriksterminalentillates benyttet sammeutførelse som gjerde innover i Vågen på denne siden. På strekningen H2 og H3 fra Utenriksterminalen foran konserthuset og frem til kulturskalen skal gjerde kunne fjernes helt, eventuelt utføres med større åpninger som kan lukkes med porter/dører. Endelig utformning vedtas av kommunen i samråd med Stavanger Regionens havn. På kaiavsnitt H2 skal gjerde fjernes når det er mer enn 36 timer mellom kaianløp.
- 6.5.3 Det skal være kjørbare passasjer for havnens biler mellom konserthuset og vik/basseng (brann, tilsyn, havnevesenets arbeidskjøretøyer).
- 6.5.4 Kaikanten skal utformes slik at det ikke oppstår skade på bygninger eller personer ved kollisjon/pårenning av skip. Kaikanten skal utformes med vekt på estetisk og materialmessig god standard. Havneområdet ut for hovedinngangsplass og vik/basseng skal gis spesiell oppmerksomhet.

6.6 Trafikkområde sjø

Tiltak i sjø skal godkjennes av Stavangerregionen Havn IKS i medhold av havne- og farvannsloven og av kommunalstyret for kultur og byutvikling.

§ 7. OFFENTLIG FRIOMRÅDER, felt F1, F2, F3

7.1 Offentlig friområde park/amfi (under bakken offentlig parkeringsanlegg) felt F1, F2

- 7.1.1 Felt F1 skal gjenskape skråningen og forbinde konserthusets inngangsplan med omkringliggende terreng og gatenett. Området skal nyttes til folkepark, fri- og rekreasjonsområde. Området skal utformes slik at det er tilgjengelig for rullestolbrukere på alle nivåer.
- 7.1.2 Deler av amfiet mot eksisterende veganlegg skal gis grønn parkkarakter som en forlengelse av Bjergstedparken med stauder, busker og stedegen vegetasjon. Amfiterrassene, trappene og rampene skal i hovedsak opparbeides med naturstein og tre, men betong vil kunne benyttes i en estetisk helhet. Mot tiliggende veier skal det etableres en skjermende vakker trerekke.
- Vest for konserthuset innpasses en "musikerpark" med en trelund. Lunden møbleres med benker og bord for rekreasjon. Det skal til dels benyttes fast belegg av naturstein, dels bunndekkebepantning med årstidsvariasjon.
- 7.1.2 Volumet under amfiet skal i hovedsak benyttes til parkeringsanlegg.
- 7.1.3 Felt F2 tilplanter med trær som formidler overgangen til trevegetasjonen i Bjergstedparken.

7.2 Friområde vik/basseng, felt F3

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal en detaljert utforming av vik/basseng dokumenteres, jf. § 2.1 Utomhusplan. Det skal legges vekt på god materialbruk og estetisk utforming. Forhåndsbehandling skal skje i henhold til § 2.2.

§ 8. REKKEFØLGE AV TILTAK

- 8.1.1 Fremdrift/gjennomføring av denne plan forutsettes samordnet med planlegging og bygging av ny Utenriksterminal. Samordningen avklares mellom berørte parter.
- 8.1.2 Alle offentlige trafikkområder tilknyttet nytt konserthus, inklusiv utvidelse og oppretting av kaien, luftig undergang under Sandvigå, buss/taxioppstillingsplass og sykkelfelt langs Uelandsgate, skal være opparbeidet eller være sikret opparbeidet før brukstillatelse for nytt konserthus kan gis.
- 8.1.3 Alle tekniske planer for tiltak innenfor trafikkområdene langs Nedre Strandgate og Uelandsgate skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak kan igangsettes.
- 8.1.4 Bygging av nytt konserthus utløser et krav om 450 parkeringsplasser. Parkeringsplassene skal i sin helhet tilrettelegges i parkeringsanlegg innenfor felt F1, alternativt kan inntil 25 % av parkeringsplassene tilrettelegges i parkeringsanlegg i tilstøtende planområder.
- 8.1.5 Parkeringsplassene skal være offentlig tilgjengelige og de skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for konserthuset.
- 8.1.6 Utomhusplan: Godkjent opparbeidelsesplan/utomhusplan skal foreligge før rammetillatelse for nytt konserthus med tilhørende anlegg kan gis. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for konserthuset kan gis.
- 8.1.7 Del av Blå Promenade som fremgår av plankart skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for konserthuset kan gis.

Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	108
------------------	-----------	------------------	-----

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	02.02.1989	14.11.1995	
Tatt i bruk	25.01.1991	14.11.1995	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bjergsted Terrasse 10	H0304	59/914/0/6	115	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H07	3	369	0	369	0	0	0
H06	10	1151	0	1151	0	0	0
H05	18	1622	0	1622	0	0	0
H04	20	2253	0	2253	0	0	0
H03	26	2858	204	3062	0	0	0
H02	13	835	2520	3355	0	0	0
H01	2	735	2983	3718	0	0	0
U01	10	1603	3869	5472	0	0	0
U02	6	3090	13	3103	0	0	0
K01	0	4057	782	4839	0	0	0
K02	0	5211	253	5464	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 59/914

Bruksnavn		Beregnet areal	8222.9
Etablert dato	01.08.1988	Historisk oppgitt areal	8223
Oppdatert dato	22.05.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ererv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6541874.62	311514.84		Ja	8222.9	



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	14.01.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	914	Fnr:		Snr:	6
Adresse:	Bjergsted Terrasse 10						

Veiadkomst

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

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Kommunale avgifter

Fakturahyppighet	2 terminer ☒	12 terminer ☐
------------------	---	---

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

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

Informasjon

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

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

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

Siste gjeldende faktura(er)

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

Fakturalinjer

Tilleggsinformasjon

Distribusjon

☐ Merk alle

Merk	Varenr.	Varenavn	Terminbeløp	Mva. beløp	Bruttobeløp
☐	1000	FASTDEL RENOVASJON	902,75	225,69	1.128,44
☐	1003	TØMMING NEDG.CONT.	559,19	139,80	698,99
☐	6400	FASTDEL VANN	673,10	100,97	774,07
☐	6500	FEIING OG TILSYN	225,00	0,00	225,00
☐	6600	FASTDEL AVLØP	920,75	138,11	1.058,86
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
☐					
			3.280,79	604,57	3.885,36

Eiendomskart med grenser

Adresse: Bjergsted Terrasse 10, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/914/0/6
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1000

Stavanger
kommune

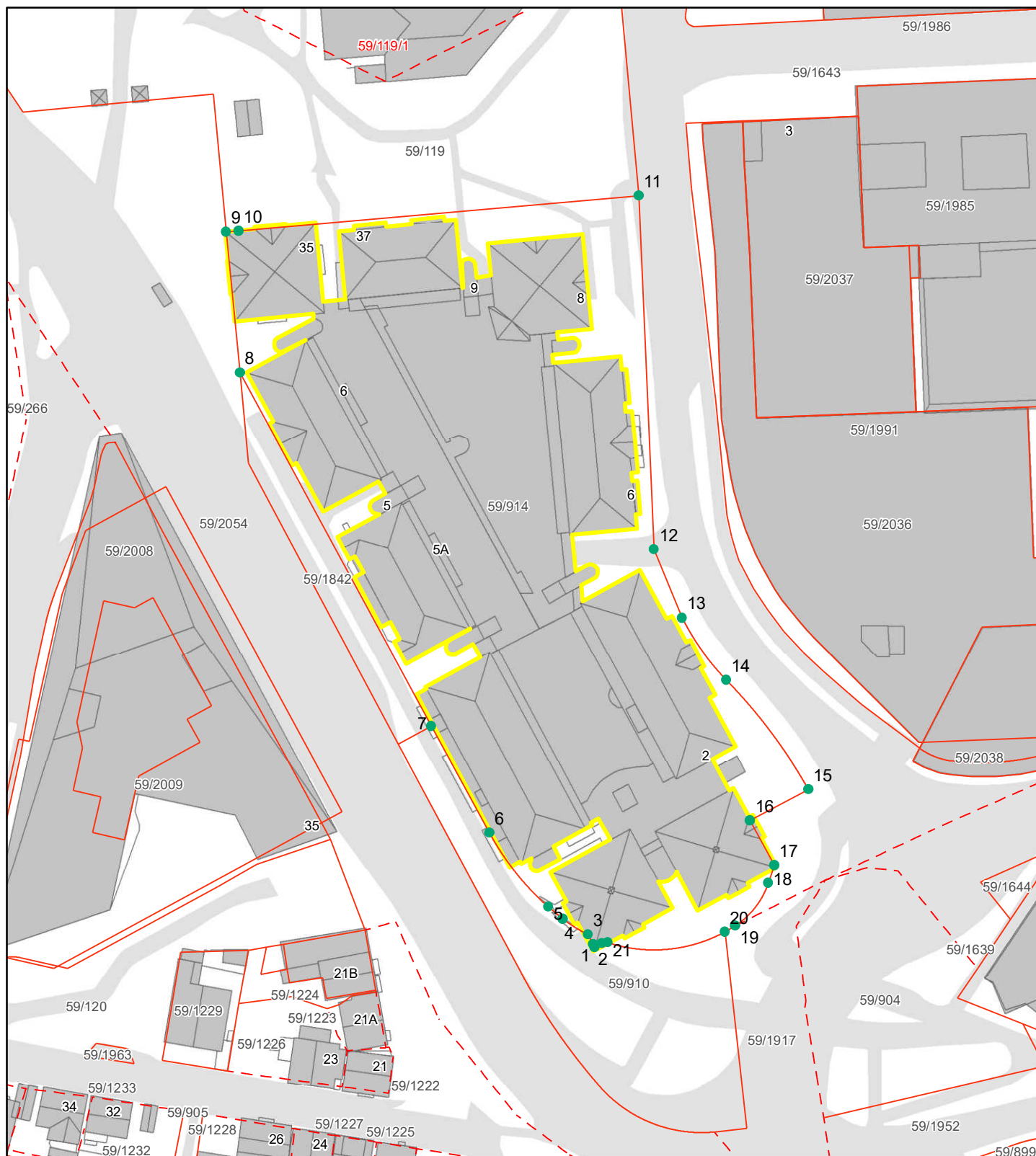


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Grensepunktrapport

Rapportdato : 13.1.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
8223.1		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 13.1.2026

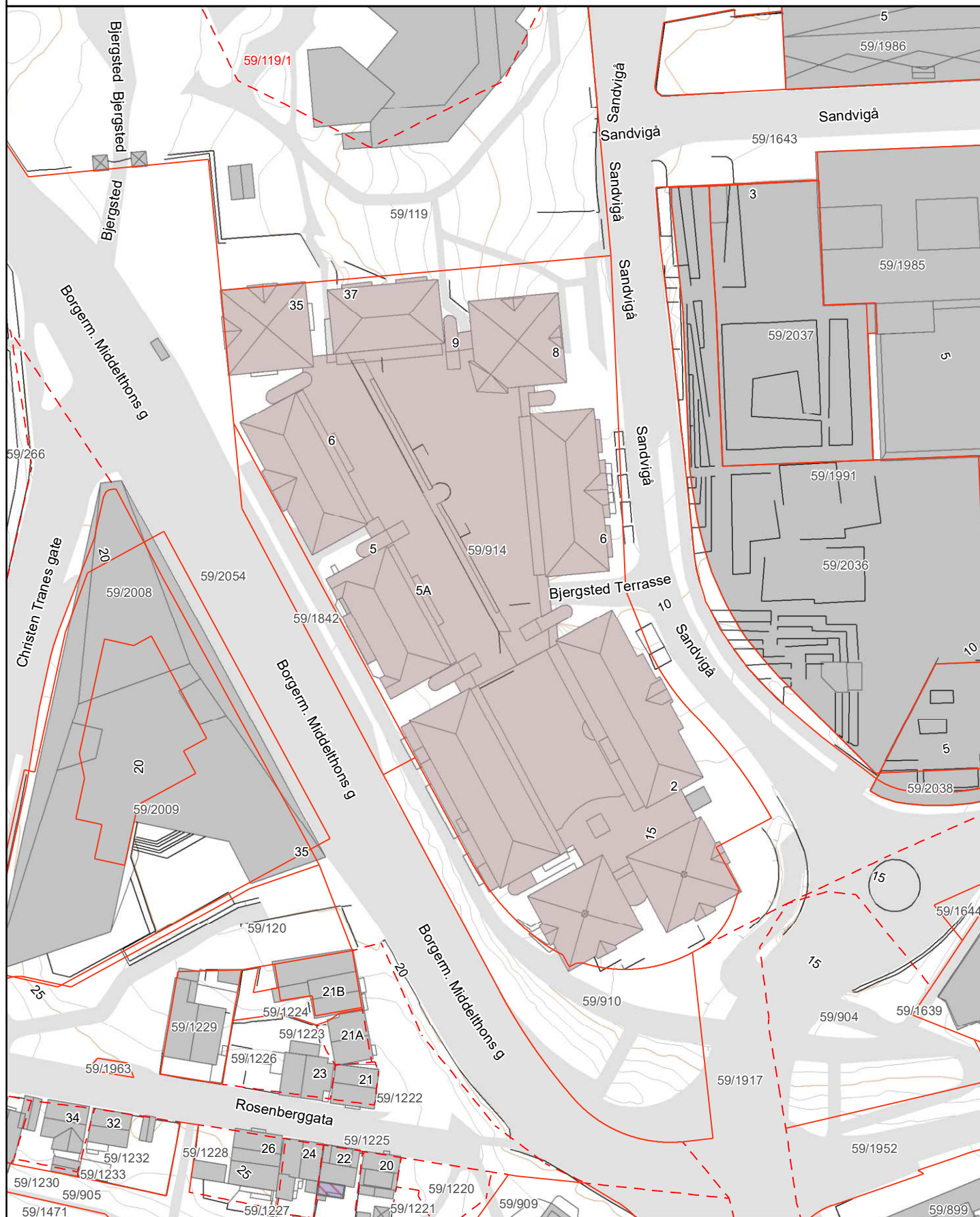
Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541805.23184	311529.49468	Ikke spesifisert	0.59	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6541805.7483	311529.227823	Ikke spesifisert	2.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6541807.55142	311528.244176	Ikke spesifisert	5.47	Umerket		Terrengmålt	13	27.609
4	6541810.41734	311523.62094	Ikke spesifisert	3.42	Umerket		Terrengmålt	13	50.202
5	6541812.59244	311520.992057	Ikke spesifisert	17.53	Umerket		Terrengmålt	13	50.149
6	6541826.18792	311510.144653	Ikke spesifisert	22.29	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6541845.6999	311499.523814	Ikke spesifisert	73.92	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6541910.43969	311464.308259	Ikke spesifisert	25.95	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6541936.19365	311461.842721	Ikke spesifisert	2.24	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6541936.39358	311464.056953	Ikke spesifisert	74.06	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6541942.82487	311537.612127	Ikke spesifisert	65.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6541878.06154	311540.416655	Ikke spesifisert	13.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6541865.56261	311545.55932	Ikke spesifisert	14.09	Umerket		Terrengmålt	13	45.647
14	6541854.16305	311553.675865	Ikke spesifisert	25.25	Umerket		Terrengmålt	13	96.805
15	6541834.09323	311568.761596	Ikke spesifisert	12.2	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6541828.40793	311558.013403	Ikke spesifisert	9.3	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6541820.26906	311562.442057	Ikke spesifisert	3.4	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6541817.05009	311561.381321	Ikke spesifisert	10.27	Umerket		Terrengmålt	13	15.046
19	6541809.10814	311555.241393	Ikke spesifisert	2.15	Umerket		Terrengmålt	13	27.552
20	6541808.02072	311553.39759	Ikke spesifisert	22.28	Umerket		Terrengmålt	13	27.582
21	6541806.05807	311531.882598	Ikke spesifisert	1.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6541805.9387	311530.782239	Ikke spesifisert	1.47	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grunnkart

Adresse: Bjergsted Terrasse 10, 4007 STAVANGER
Gnr/Bnr: 59/914/0/6
Dato: 2026-01-13
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune





STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 23.05.90

Ref.: JM/ako

Ark.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 59, bnr. 911, Gate 3393 nr. 8, 9 og 10 tilhørende Bjergsted terrasse A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 19.02.88 sak 162 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før feierattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Byggeforskriftenes lydkrav kap. 52. tabell 52.311 må dokumenteres.
2. Dersom ikke alle boenheter blir tatt i bruk samtidig må enten naboileiligheter til de som tas i bruk holdes oppvarmet eller skillekonstruksjoner isoleres som mot ikke oppvarmede rom.
3. Det må dokumenteres at ikke lydnivået fra heisleddportene ikke overskrider 30 db i boenhetene.
4. Det må likeledes dokumenteres at ikke lyd fra vent.anlegg ikke overstiger 40 db utenfor vinduer i oppholdsrom og arbeidsrom samt på naboers uteplasser.
5. Branncelleinndeling og rømningsveier i undervisningsrom tilfredsstiller ikke kravene til tilsvarende lokaler i byggeforskriftene, og må avklares.
6. Det må monteres håndlist på begge sider av utv. trapper.
7. Rekkverk på trapp utenfor undervisningsrom (horisontaltliggende spiler med avstand over 100 mm) tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav.
8. Trykkeriet har kun en rømningsvei og det må derfor legges tilrette for to forskriftsmessige rømningsveier.
9. Brannspjell i ventilasjonsrom er ikke tilgjengelige. Brannspjellene skal ha inspeksjonsluker og skal festes til vegg i brannklasse A-60.
10. Garasjene må skiltes for rømning i samråd med brannvesenet.
11. Sprinkleranlegget må settes i drift før garasjene tas i bruk.
12. Innreguleringsrapport for vent.anlegget må fremlegges.
13. Innredningsplaner for banklokalene må anmeldes til bygningssjefen.



STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90
Telex: 30723 stvgr n
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 23.05.90

Ref.: JM/ako

Ark.:

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 59, bnr. 911, Gate 3393 nr. 8, 9 og 10 tilhørende Bjergsted terrasse A/S og utført etter bygningsrådets vedtak av 19.02.88 sak 162 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før feierattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Byggeforskriftenes lydkrav kap. 52. tabell 52.311 må dokumenteres.
2. Dersom ikke alle boenheter blir tatt i bruk samtidig må enten naboileiligheter til de som tas i bruk holdes oppvarmet eller skillekonstruksjoner isoleres som mot ikke oppvarmede rom.
3. Det må dokumenteres at ikke lydnivået fra heisleddportene ikke overskrider 30 db i boenhetene.
4. Det må likeledes dokumenteres at ikke lyd fra vent.anlegg ikke overstiger 40 db utenfor vinduer i oppholdsrom og arbeidsrom samt på naboers uteplasser.
5. Branncelleinndeling og rømningsveier i undervisningsrom tilfredsstiller ikke kravene til tilsvarende lokaler i byggeforskriftene, og må avklares.
6. Det må monteres håndlist på begge sider av utv. trapper.
7. Rekkverk på trapp utenfor undervisningsrom (horisontaltliggende spiler med avstand over 100 mm) tilfredsstiller ikke byggeforskriftenes krav.
8. Trykkeriet har kun en rømningsvei og det må derfor legges tilrette for to forskriftsmessige rømningsveier.
9. Brannspjell i ventilasjonsrom er ikke tilgjengelige. Brannspjellene skal ha inspeksjonsluker og skal festes til vegg i brannklasse A-60.
10. Garasjene må skiltes for rømning i samråd med brannvesenet.
11. Sprinkleranlegget må settes i drift før garasjene tas i bruk.
12. Innreguleringsrapport for vent.anlegget må fremlegges.
13. Innredningsplaner for banklokalene må anmeldes til bygningssjefen.

14. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må fremlegges.



Igang satt:

Byggemelding mottatt:

Påpekte mangler må være utført innen: pkt. 5 og 8-10 før lokalene tas i bruk, de øvrige pkt. innen 15.07.90.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Jonas Malmei

Kopi sendes Brannsjefen
" " Siv.ing. A. Rettedal

14. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må fremlegges.



Igang satt:

Byggemelding mottatt:

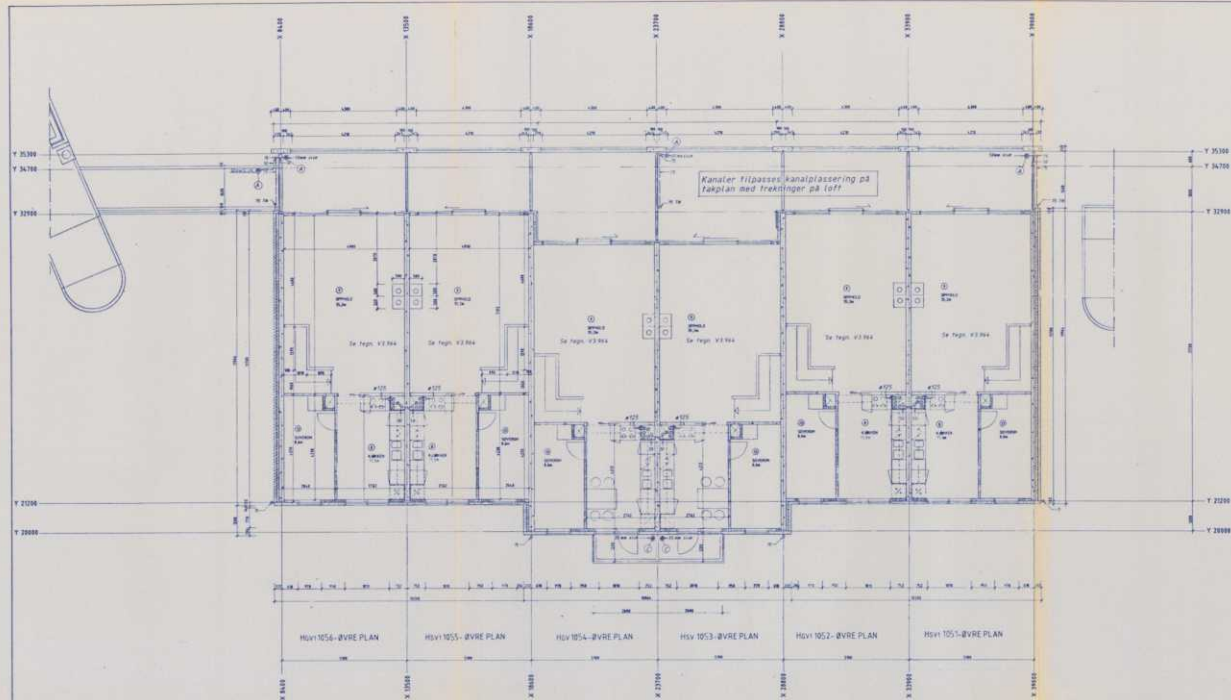
Påpekte mangler må være utført innen: pkt. 5 og 8-10 før lokalene tas i bruk, de øvrige pkt. innen 15.07.90.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Jonas Malmei

Kopi sendes Brannsjefen
" " Siv.ing. A. Rettedal



NEDKOPIERT TIL HALV MÅLESTOKK

[illegible]

Tinglysingsempel

DAGBOKFØRT
 02.10.89 18191
 BYFOGDEN I
 STAVANGER

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

Stavanger Kommune
 BYGNINGSSETATENE
17 JULI 1989
 1974 A. 511

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 59	Bnr. 914	Fnr. Bjergsted Terrasse 2	Kommune Stavanger
2. Eier	Navn STAVANGER BOLIGBYGGELAG			
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Flgd. seksjonsnr. kan tildeles:

Bjergsted Terrasse 2 snr. 1. forførbuds t.o.m. snr. 112.
Oppmålingsjefen i Stavanger 6/9.89
e. f.

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 22306	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 22306
1	2	3	1	2	3
1	N	9011	21	B	75
2	N	11713	22	B	75
3	B	125	23	B	72
4	B	125	24	B	75
5	B	125	25	B	75
6	B	125	26	B	75
7	B	125	27	B	75
8	B	125	28	B	75
9	B	125	29	B	75
10	B	110	30	B	72
11	B	110	31	B	75
12	B	110	32	B	75
13	B	110	33	B	75
14	B	110	34	B	75
15	B	110	35	B	75
16	B	110	36	B	75
17	B	110	37	B	72
18	B	110	38	B	75
19	B	110	39	B	75
20	B	75	40	B	75

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasje-seksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Seksjon nr. 1 disponerer 130 biloppstillingsplasser plan C 13,40 - C10,55
Seksjon nr. 2 disponerer 75 biloppstillingsplasser plan C 10,55-C7,70
Seksjon 3-112 disponerer 1 biloppstillingsplass hver i plan C 7,70,
en bod i plan 16,85 og fellesrom for boligene i blokk 8,
plan 16,25 - 18.95

Dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted

Dokumentet returneres til:

Navn

Adresse

Telefon

Tinglysingsstempel

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.

BYGNINGSETATEN

17 JULI 1989

Jnr. 1974A. 511

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2. Eier	Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenheterens areal eller ☐ bruksenheterens innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 22306	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 22306
1	2	3	1	2	3
41	B	67	61	B	95
42	B	124	62	B	124
43	B	67	63	B	95
44	B	124	64	B	119
45	B	67	65	B	98
46	B	94	66	B	119
47	B	70	67	B	119
48	B	70	68	B	98
49	B	94	69	B	119
50	B	94	70	B	119
51	B	70	71	B	98
52	B	70	72	B	119
53	B	94	73	B	119
54	B	94	74	B	98
55	B	70	75	B	119
56	B	70	76	B	107
57	B	94	77	B	107
58	B	95	78	B	107
59	B	124	79	B	107
60	B	95	80	B	107

Sum teller
skal stemme med nevner

Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Seksjon 3 - 112 disponerer en biloppstillingsplass hver i plan C 7,70, en bod i plan 16,85 og fellesrom for boligene i blokk 8, plan 16,25 - 18,95

Dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted

Dokumentet returneres til:

Navn

Adresse

Telefon

Tinglysingsstempel

**Begjæring om oppdeling
i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes
tinglygingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal
være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftens § 6.



Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
2. Eier	Navn		Fødselsdato (dag, mnd., år)	
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☐ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☐ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 22306	Snr.	Formål	Brøk med nevner = 22306
1	2	3	1	2	3
81	B	107	101	B	129
82	B	128	102	B	129
83	B	129	103	B	125
84	B	129	104	B	125
85	B	125	105	B	129
86	B	125	106	B	129
87	B	125	107	B	125
88	B	125	108	B	125
89	B	122	109	B	125
90	B	122	110	B	125
91	B	122	111	B	125
92	B	122	112	B	125
93	B	122			
94	B	122			
95	B	68			
96	B	204			
97	B	204			
98	B	128			
99	B	128			
100	B	128			

Sum teller
skal stemme med nevner

22306

Sum teller
skal stemme med nevner

22306

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk
(jfr. § 5 nr. 4) med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Seksjon 3 - 112 disponerer en biloppstillingsplass hver i plan C 7,70, en bod i plan 16,85 og fellesrom for boligene i blokk 8, plan 16,25 - 18,95.

Dato

10.07.89

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Sted

Stavanger

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

Dokumentet returneres til:

Navn

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

Adresse

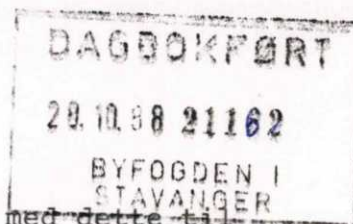
Postboks 88

Telefon

52 25 40



S K J Ø T E



Stavanger kommune skjøter og overdrar ~~med dette til~~
Stavanger Boligbyggelag eiendommen gnr. 59 bnr. 914,
Løkkeveien 132A oppmålt til 2023 m2.

Arealet makeskiftes med areal som Stavanger Boligbyggelag
avstår til Stavanger kommune.

Av hensyn til gebyrberegningen settes verdien til
kr 2.427.000.

Fra eiendommen er overskjøttet gis Stavanger Boligbyggelag en
frist på ett år til å sette igang byggearbeidene. Dersom
arbeidene ikke er påbegynt innen denne tid har kommunen rett
men ikke plikt til å få tilbakeskjøttet eiendommen. Kommunen
skal i så fall betale den avtalte kjøpesum.

Dersom det finnes høyspente/lavspente
hovedforsyningslinjer/kabler tilhørende Stavanger Energiverk
på arealet, har Energiverket rett til å ha disse i drift
inntil ny permanent strømforsyning blir etablert. Stavanger
Energiverk vil også ha rett til vederlagsfritt å anbringe
kabelskap, master og kabler av enhver art over eller på
eiendommen, samt å føre tilsyn med disse innretninger.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge
eller å ha liggende gate- eller veiskråning, offentlige
eller private ledninger, også stikkledninger for vann og
kloakk og elektriske ledninger over tomten og til å føre
vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende
ledninger. Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt
og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

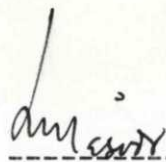
Foretar kommunen arbeider som nevnt, plikter den uten
omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så
langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Kommunen plikter også å erstatte all skade på kjøpers
eiendom som måtte oppstå som følge av kommunale arbeider.

Kommunen forbeholder seg videre en tildelingsrett men ikke
plikt til 35 % av leilighetene, herunder 20 trygdeboliger i
prosjektet Bjergsted Terrasse.

Stavanger, 14.10.1988

STAVANGER KOMMUNE


ordfører




rådmann

2025/233070



Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 614843110
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965226	STAVANGER KOMMUNE	Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
920504744	BJERGSTED TERRASSE 1 AS		Niels Juels gate 50, 4008 STAVANGER

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
1103	59	914

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Tinglyst 30.06.2025
dok.nr. 2025/744069/200

2025/233070
Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Stavanger kommune	Kommunens adresse org.nr. 964965226 - rgl-K7004 Stavanger kommune Postboks 8001 Stavanger	Kontaktperson May-Tove Rosseid

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn Bjergsted Terrasse 1 AS v/ Deloitte Advokatfirma AS	Fødselsnr./Org.nr. 994116177	Sameiets org.nr. 984040407	Telefonnummer 95410293
Adresse Knud Holms gate 8	Postnummer 4005	Poststed Stavanger	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr. 1103	Kommunens navn Stavanger	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 914	Festenr. —
--------------------	-----------------------------	----------------	-----------------	---------------

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1	920504744	Bjergsted Terrasse 1 AS	1/1

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	N	8560	
116	N	451	
		Nevner = 22.556	

Dato 22/4 - 25	Innsenderens underskrift Sten Christen
-------------------	---

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.

Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.

Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Seksjon nummer 1 deles i to seksjoner slik at det opprettes en ny seksjon (nr. 116). Nevner i sameiebrøken forblir den samme.

Plantegning er oppdatert og viser nå også mesaninen i denne parkeringskjelleren

* Ny seksjon etableres på areal som var tilleggsdel til seksjon 1 bortsett fra et mindre areal til høyre for trapp opp til høyre for plantegning - vedlegg 2 av 3 - som fortsatt er tilleggsdel til seksjon 1

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgis eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato

Innsenderens underskrift

22/4 - 25

Silvan Christensen

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- ☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

- a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket
- b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal
- c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.
- d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler
- e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.
- f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e) ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
- g) Samtykke fra bank/pantlender
- h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier
- i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

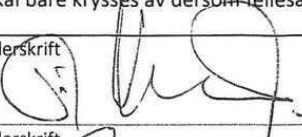
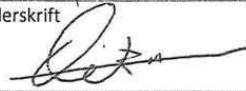
10. Innsendte plantegninger

- ☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer 1	Sted og dato STAVANGER 22/4-25	Hjemmelshaver/styret Stian Obrestad	Gjenta navn med blokkbokstaver Stian Rafoss Obrestad
Seksjonsnummer 116	Sted og dato STAVANGER 22/4-25	Hjemmelshaver/styret Stian Obrestad	Gjenta navn med blokkbokstaver Stian Rafoss Obrestad
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato 22/4-25	Innsenderens underskrift Stian Obrestad
-----------------	--

12. Styrets erklæring/samtykke		
Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»		
☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering og/eller ☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)		
Sted og dato Stavanger 23.04.25	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Eigil Harstad
Sted og dato STAVANGER, 22.04.25	Underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Daniel Romsaas Hansen
Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner			
Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring			
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):					
Kommunenr. 1103	Kommunens navn Stavanger	Gårdsnr. 59	Bruksnr. 914	Festenr. —	Seksjonsnummer 1, 116
Dato 22.05.2025	Underskrift May-Tove Rasseid	Stempel STAVANGER KOMMUNE BY- OG SAMFUNNSPLANLEGGING, KART OG DIGITALE TJENESTER			

Dato 22/4-25	Innsenderens underskrift Stran Christad
-----------------	--

Tinglyst 30.06.2025

dok.nr. 2025/744069/200

ett kopi bekreftes

Deloitte Advokatfirma AS

Maren Aas Eriksen

Situasjonskart over gnr. 59 bnr. 914 i Stavanger kommune



1103 Stavanger gnr.59..... Bnr.914.....

Vedlegg1..... av3..... - reseksjonering
22.05.2025

LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Bjergsted Terrasse 10, 4007 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 914, Snr. 6, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:

301260001

Meglerforetak:

PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler:

Benedicte Mæland

Telefon / Mobil:

51 52 62 00 / 406 18 524

E-post:

benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	
Beløp med bokstaver	Kr	

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr: _____ Adr: _____

Postnr: _____ Sted: _____ Postnr: _____ Sted: _____

Tlf: _____ E-post: _____ Tlf: _____ E-post: _____

Dato: _____ Sign: _____ Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-