



**aktiv.**

Sverdrups gate 40, 4007 STAVANGER

**Attraktiv 3-roms leilighet, med god standard - Heis - Balkong - Fast parkering i lukket anlegg**



Eiendomsmegler MNEF

## Christoffer Værstad

**Mobil** 970 93 630

**E-post** christoffer.verstad@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 106 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 296 140,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 606,-  
**Selger:** Markus Obrestad Randen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2001  
**BRA-i/BRA Total** 75/80 kvm  
**Tomtstr.:** 7219 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 59, bnr. 1521  
**Snr.** 28  
**Oppdragsnr.:** 1413260001

# Velkommen til Sverdrups gate 40!

Velkommen til en innholdsrik og attraktiv leilighet med sentral beliggenhet på Bjergsted i Stavanger! Her har man kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. Gåavstand til sentrum. Dagligvarebutikker like i nærheten.

Flott leilighet som ligger plassert i 3. etasje. Godt vedlikeholdt med bra standard. God planløsningen og inkluderer entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, kontor/stue og en bod. Sportsbod og fast parkering i u.etasje.

Lys og luftig stue med utgang til balkong. Helfliset bad utført med mørke fliser på gulv og lyse fliser på vegg. Kjøkken utført med lyse fronter. Ved kjøkkenet er det en praktisk romløsning hvor en har mulighet for spisestue eller en kontorkrok.

Perfekt for deg som ønsker å bo i et rolig område med nærhet til sentrum.  
Velkommen!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 34  |
| Egenerklæring .....     | 50  |
| Nabolagsprofil .....    | 122 |
| Budskjema .....         | 130 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 75 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 80 m<sup>2</sup>

TBA: 5,6 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

3. etasje 75 m<sup>2</sup>. Entré, bad, 2 soverom, gjesterom, bod, stue/kjøkken

Balkong 6 m<sup>2</sup>

-1. etasje 5m<sup>2</sup> Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Balkong (TBA) er oppmålt til 5.6 kvm.

Bod i underetasje/garasjeanlegg er oppmålt til 4,7 kvm.

Lite soverom er angitt som soverom på tegning, men har ikke vindu ut, og har da et avvik.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

7219 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt

### Beliggenhet

Sverdrups gate 40 ligger i et sentralt og attraktivt område på Bjergsted nær Stavanger sentrum. Leiligheten ligger i et etablert og rolig område. Gåavstand til Stavanger sentrum og alle fasiliteter.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Bjergsted og Bunnpris Bragetunet ligger henholdsvis ca 5 min og ca 7 min gange fra eiendommen, noe som gjør det enkelt å handle dagligvarer.

Skole og barnehage i nærheten. Kort avstand til BI.

Like ved har man også konserthuset som på mange måter er Stavanger kulturlivs storstue. Her har man et rikt tilbud for både store og små med hyppige konserter og arrangement. Ønsker man imidlertid å trekke vekk fra bylivet har man flotte rekreasjonsmuligheter i Bjergstedparken og Lærdalparken er kun en kort spasertur unna. Også kort vei til flotte turområder som Byhaugen og Stokkavannet.

Gode bussforbindelser i område.

### **Adkomst**

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Konferer Stavanger Kommune

### **Skolekrets**

Konferer Stavanger Kommune

### **Offentlig kommunikasjon**

God offentlig kommunikasjon

### **Bygningssakkyndig**

Asbjørn Frafjord

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra leiligheten.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik på under 10 mm er målt gjennom leiligheten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

## TG2

### Andre utvendige forhold

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

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

### 3. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak: Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.

### 3. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen. Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader på gulvet.

Vinylbelegg som membran under fliser er avsluttet lavere ved dørterskel enn høyden på dusjstokken, dette gjør at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan trekke ut i konstruksjonene i fugen mellom dørkarm og terskel.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.

### 3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Membran og sluk bør følges opp jevnlig, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av aldrende membran og sluk er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å oppnå lavere tilstandsgrad må membran og sluk skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

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

#### Helse, miljø og sikkerhet

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

#### Konsekvens/tiltak:

Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og øke faren for brann eller personskafe.

TG3: Ingen

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Villa Ventilasjon Rens AS, 2023

Beskrivelse: Rensing av ventilasjonsanlegg

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Utført av min bror (faglært elektriker), 2023

Beskrivelse: Installering av phillips hue

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

3. Etasje:

BRA-i 75 kvm: Entré, bad, gjesterom/kontor, bod, stue/kjøkken og 2 soverom

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 5 kvm: Bod

### **Standard**

Velkommen til en innholdsrik og attraktiv leilighet med sentral beliggenhet på Bjergsted i Stavanger! Her har man kort vei til skoler, barnehager og offentlig transport. Gåavstand til sentrum. Dagligvarebutikker like i nærheten.

Flott leilighet som ligger plassert i 3. etasje. Godt vedlikeholdt leilighet med bra standard. God planløsningen og inkluderer entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom, kontor/stue og en bod. Sportsbod og fast parkering i u.etasje.

Lys og luftig stue med utgang til balkong. Helfliset bad utført med mørke fliser på gulv og lyse fliser på vegg. Kjøkken utført med lyse fronter. Ved kjøkkenet er det en praktisk romløsning hvor en har mulighet for spisestue eller en kontorkrok.

Perfekt for deg som ønsker å bo i et rolig område med nærhet til sentrum. Velkommen!

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger i handelen.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Styret har hentet inn anbud på Elbil lading, her ble Lyse valgt. Det ble sendt ut informasjon fra styret og Lyse, og oppstart var 31.01.2025

2024:

- Hentet inn anbud for renovering tak. Her ble Icopal valgt og renoveret tak på inngang 46 og 44.
- Schindler har renoveret heis i inngang 46.
- Styret har fått Lås senteret Marvik til å sikre dører inn til sykkel rommet, og vi har fått ekstra belysning utført.

2022:

- Nytt sykkelrom med låsbart stativ er tatt i bruk høsten 2022.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Boligselskapet har kollektiv TV/internett avtale. Kontakt selger for mer info.

### **Parkering**

Fast plass i felles lukket garasjeanlegg. 20 gjesteplasser, kun beregnet for kortere bruk ved besøk

### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring.

### **Polisenummer**

SP0005390215

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

### Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energikarakter

C

### Energifarge

Lys grønn

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

### Kommunale avgifter

Kr 6 286

### Kommunale avgifter år

2026

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi primær

Kr 1 019 728

**Formuesverdi primær år**

2024

**Formuesverdi sekundær**

Kr 4 078 910

**Formuesverdi sekundær år**

2024

**Info formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

76/8594

**Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader inkluderer: Drift og vedlikehold, strøm på fellesarealer, vaktmestertjenester, styrehonorar, revisjonshonorar, forretningsførsel, internett/grunnpakke TV (Telia), forsikring etc.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 606

**Andel fellesgjeld år**

2026

**Fellesgjeld pr. dato**

13.01.2026

**Kommentar fellesgjeld**

Ingen lån registrert

**Andel fellesformue**

Kr 32 974

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameit Sverdrup Terrasse

**Organisasjonsnummer**

983 149 219

**Om sameiet**

Sameiet Sverdrup Terrasse består totalt av 111 enheter fordelt på 2 blokker.

- Vaktmestertjenester og rengjøring med Randaberg Hageservice
- Skadedyrbekjempelse med Skadedyrsentralen AS
- Serviceavtale Heis 1 Stavanger alarmmotak med NOR Alarm
- Service på brannvernutstyr med Schou Andreassen AS
- Det er tilrettelagt for EL-bil lading, kontakt styret i sameiet
- Boligselskapet har kollektiv TV/internett avtale. Kontakt selger for mer info.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Mulighet for å installere varmepumpe Søknad sendes til styret
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Stein Lea

Adresse: Pyntenese 13

Postnr/-sted: 4077 HUNDVÅG

Telefon: Mob.: 92028022

E-post: sameiet.sverdrupterrasse@gmail.com

Webside: [www.sameietsverdrupterrasse.wordpress.com](http://www.sameietsverdrupterrasse.wordpress.com)

**Sikringsordning fellesgjeld**

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Normalt hold av hund og katt er tillatt. Søknad om dyrehold sendes til styret i sameiet.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 59, bruksnummer 1521, seksjonsnummer 28 i Stavanger kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/59/1521/28:

09.11.2000 - Dokumentnr: 17451 - Bruksrett

RETTIGHETSHAVER STAVANGER KOMMUNE OG DENS BRUKERE

Med flere bestemmelser

bruksretten henviser til utbyggingsavtale datert 07.09.2000

vedr. bruk av kvartalslekeplass og det regulerte friområde på eiendommen.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:59 Bnr:1521

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2000 - Dokumentnr: 17582 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 76/8594

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 t.o.m. seksjon 110

16.12.2016 - Dokumentnr: 1172710 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 76/8594

Tilleggsdel bygning er flyttet fra servitutter til grunndata i forbindelse med reseksjonering.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse Sverdrupsgate 40/41 datert 13.12.2000.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk. Det er laget til et eget rom i deler av kjøkken, som idag er brukt som gjesterom/kontor. Ikke byggemeldt som soverom.

Lite soverom er angitt som soverom på tegning, men har ikke vindu ut, og har da et avvik.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.12.2000.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilknyttet offentlig vannverk

Tilknytning avløp: Tilknyttet offentlig kloakk

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området: Kommuneplaner Id KP 2023-2040. Reguleringsplan 1588, 1693B1, 1813, og 1920G Reguleringsplaner under arbeid i nærheten: Plan 2867 - Detaljregulering for Tanke Svilands gate 73.

Retningslinjer for Trehusbyen

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Åpen for kjapp overtagelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

106 140 (Omkostninger totalt)

118 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

120 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 296 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 308 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 310 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 106 140

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Christoffer Værstad  
Eiendomsmegler MNEF  
[christoffer.verstad@aktiv.no](mailto:christoffer.verstad@aktiv.no)  
Tlf: 970 93 630

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204  
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

**Salgsoppgavedato**

21.01.2026



Velkommen til Sverdrups gate 40!



Balkong med plass til utemøbler og grill



Stor flott stue med utgang til balkong



Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med lyse og lune fargevalg.







Leiligheten har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning med lyse og lune fargevalg.



God oppbevaringsplass og plass til alle nødvendige hvitevarer





Laget til ekstra gjesterom/kontor



Stue/gang



Hovedsoverommet er romslig soverom med plass til stor seng og garderobeløsning



Lune fargevalg på vegger skaper en rolig atmosfære

Soverom 2, har også plass til  
seng og garderobeskap.  
Perfekt som barnerom,  
gjesterom eller kontor.



Pent baderom med lyst og stilrent uttrykk.

Romslig innredning med god oppbevaringsplass. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



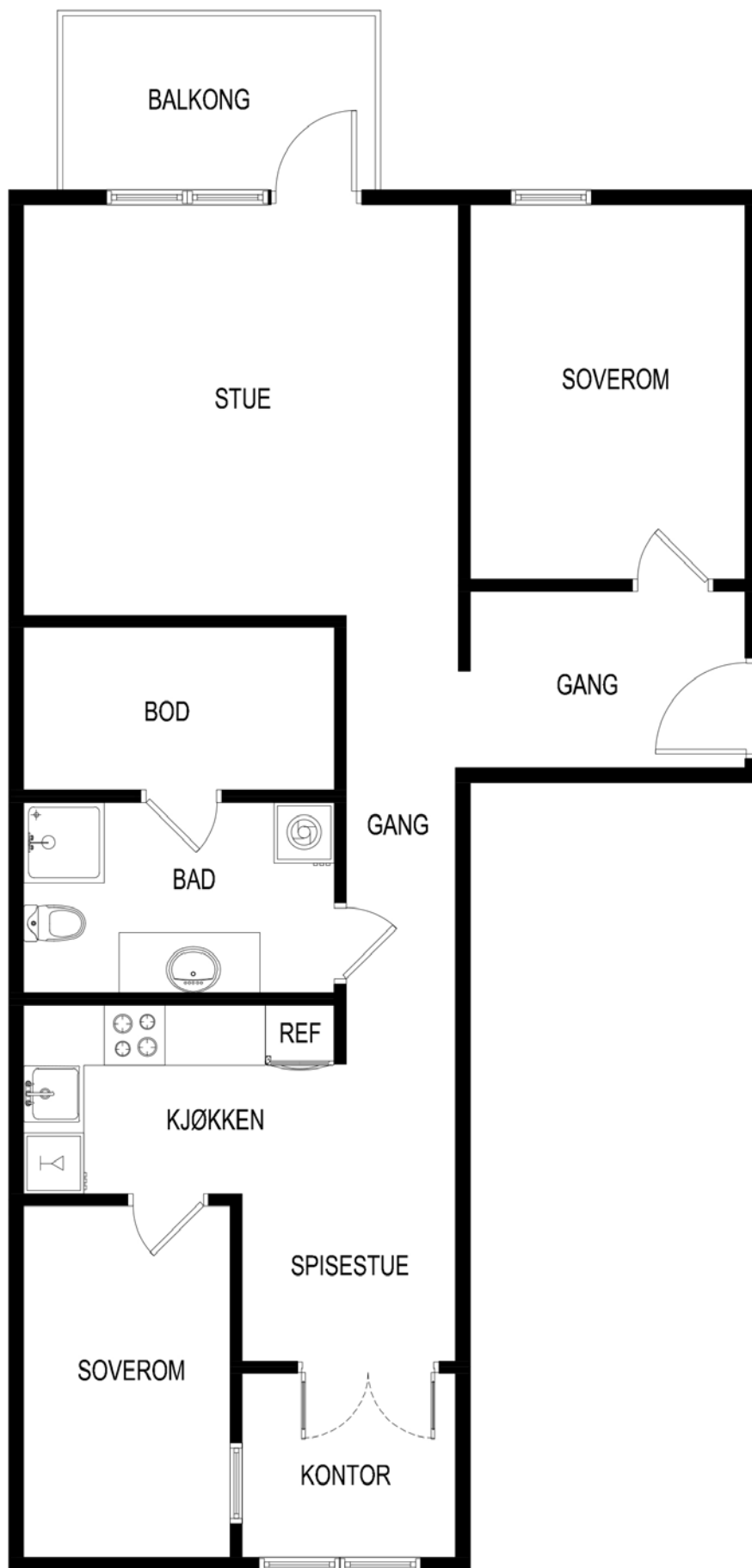




Velkommen hjem – lys gang med enkel adkomst til leilighetens ro.



Effektiv planløsning med plass til yttertøy og sko.



# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Sverdrups gate 40 , 4007 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 59, bnr. 1521, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 19.01.2026

Oppdragsnr.: 12162-1807

Referansenummer: ZY7650

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 010130



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# 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

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 2001 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerknings har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

## Leilighet - Byggeår: 2001

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Balkong ut fra leiligheten.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik på under 10 mm er målt gjennom leiligheten.  
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm i dusjhjørnet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm (synlig vinylbelegg bak terskellist).  
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på 116 liter.  
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

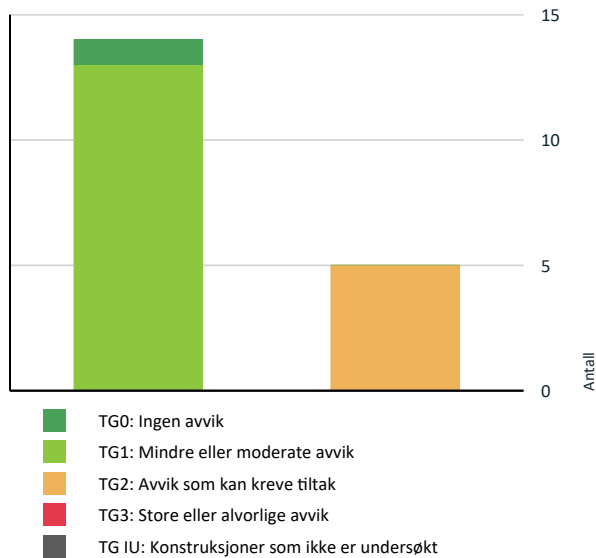
### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er avvik fra godkjente tegninger der inntegnet balkong mot Tanke Svilandsgate er innlemmet i leiligheten og da vender vindu til soverom inn mot rommet som i dag brukes som kontor.  
Det blir da avvik på soverom som ikke har vindu "ut til det fri".

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

### Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

2001

### Kommentar

EDR

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass.



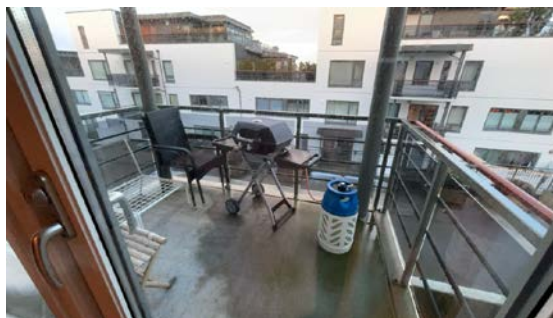
### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra leiligheten.



### TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Planavvik på under 10 mm er målt gjennom leiligheten.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å redusere risikoen for fuktskader, råte og soppdannelse. Manglende tiltak kan føre til forkortet levetid på konstruksjonen og økte vedlikeholdskostnader.



### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm i dusjhjørnet. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskel er 15 mm (synlig vinylbelegg bak terskellist).

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fallforholdene bør utbedres slik at alt vann ledes til sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader på gulvet.

Vinylbelegg som membran under fliser er avsluttet lavere ved dørterskel enn høyden på dusjstokken, dette gjør at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjen kan trekke ut i konstruksjonene i fugen mellom dørkarm og terskel.

Fliser med bom bør festes tilstrekkelig til underlaget for å unngå at fliser løsner eller at det oppstår ytterligere skader på gulvet.



### 3. ETASJE > BAD

#### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### 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

# Tilstandsrapport

• 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.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Membran og sluk bør følges opp jevnlig, da over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av aldrende membran og sluk er økt risiko for lekkasjer, som kan føre til fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner.

For å oppnå lavere tilstandsgrad må membran og sluk skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod mot bad.



## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.



## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.



## ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter.

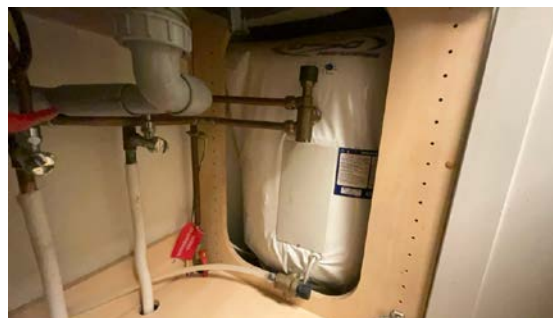
Årstall: 2000      Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

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



## 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.*

Det elektriske anlegget er utført 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.  
**2001**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei** Iflg. eier er det utført oppgraderinger på anlegget av familiemedlem som er fagutdannet, men det er ikke dokumentert med samsvarserklæring.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
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**

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Pga. alder på det elektriske anlegget anbefales en utvidet el-kontroll.

## Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført. Utvidet el-kontroll anbefales.

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler.

## Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Det anbefales også at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget for å avdekke eventuelle feil eller mangler, da dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko og øke faren for brann eller personskade.



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



Helse, miljø og sikkerhet

# 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

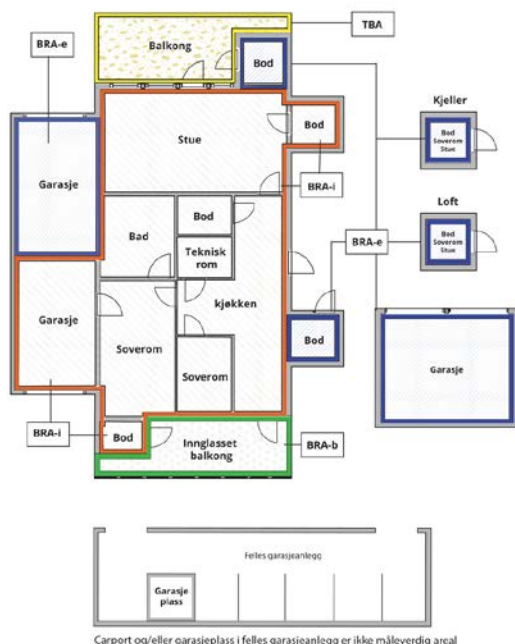
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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 <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. etasje      | 75                            |                             |                           | 75  | 6                               |
| Underetasje    |                               | 5                           |                           | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>75</b>                     | <b>5</b>                    |                           |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>80</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 3. etasje   | Entré, bad, soverom, soverom 2, gjesterom, bod, stue/kjøkken |                             |                           |
| Underetasje |                                                              | Bod                         |                           |

### Kommentar

Balkong (TBA) er oppmålt til 5.6 kvm.

Bod i underetasje/garasjeanlegg er oppmålt til 4,7 kvm.

Lite soverom er angitt som soverom på tegning, men har ikke vindu ut, og har da et avvik.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er avvik fra godkjente tegninger der inntegnet balkong mot Tanke Svilandsgate er innlemmet i leiligheten og da vender vindu til soverom inn mot rommet som i dag brukes som kontor.  
Det blir da avvik på soverom som ikke har vindu "ut til det fri".

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 14.1.2026 | Asbjørn Frafjord       | Takstingeniør |
|           | Markus Obrestad Randen | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|------------------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER                                 | 59   | 1521 |      | 28   | 1 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Sverdrups gate 40            |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Randen Markus Obrestad |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Eierandel</b><br>76 / 8594                  |      |      |      |      |                  |                       |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bjergsted med kort vei til Stavanger sentrum.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar                                                                                                           | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 13.01.2026 |                                                                                                                     | Fremvist |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 13.01.2026 |                                                                                                                     | Fremvist |       | Nei     |
| Ordrebekreftelse     | 13.01.2026 |                                                                                                                     | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 15.01.2026 |                                                                                                                     | Fremvist |       | Nei     |
| Ferdigattest         |            | Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen.<br><br>Tatt i bruk (GAB)15/06-2001 er registrert på nett | Ingen    |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 19.01.2026 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Markus Obrestad Randen

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sverdrups Gate 40

4007 Stavanger

1103-59/1521/0/28



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Firmanavn:** Villa Ventilasjon Rens AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rensing av ventilasjonsanlegg

---

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Installering av phillips hue av min bror (faglært elektriker)

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



**Stavanger kommune**  
Kommunalavdeling byutvikling

Selmer ASA  
Haugesundsgt. 7  
4001 STAVANGER

Byggesaksavdelingen

Stavanger, 13.12.2000  
Deres ref:  
Vår ref: KMY-99/01538-064  
Ark: BYG 59/1521  
Jnr: 067362/00

Midlertidig brukstillatelse for leiligheter i oppgang A og B, garasjeanlegg og deler av utomhusareal.

Gnr./bnr. 59/1521. Byggested: Sverdrupsgt. 40, t. 42

Tiltakets art: NYBYGG-BOLIGBLOKK MED PARKERINGSKJELLER, BYGGETRINN 1

Tilhørende Selmer ASA og utført etter bygningsrådets vedtak av 17.08.1999, sak 0080/99, gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2. Før ferdigattest kan utskrives må følgende mangler, i henhold til "Anmodning om midlertidig brukstillatelse" av 05.12.2000, utføres:

1. Utomhusarbeider mot Solandsbakken og under eksisterende brakkerig må ferdigstilles.
2. Heisalarm må gjøres operativ.
3. Innregulering av avtrekksanlegg for garasje og boder må ferdigstilles.
4. Det må utføres sluttkontroll for utført brannisolering samt utarbeidelse av branndokumentasjon for arbeidene.
5. Det må etableres byggegjerde mellom byggeplass og publikumsområdet.
6. Innglassing av balkonger er søknadspliktig og må søkes om i hvert enkelt tilfelle.

Byggemelding mottatt: 29.04.1999

Påpekte mangler må rettes innen: 01.03.2001

Firmaenes ansvar overfor bygningsmyndigheten opphører ikke før det er utstedt ferdigattest.

Postadresse:  
Olav Kyrres gate 23, N-4005 Stavanger  
Besøksadresse:

E-post postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

arkivert i  
saker.

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, slik at ferdigattest kan utstedes.

*Kjell Viste*  
Kjell Viste  
sjefsingeniør

*Kjell Myrhaug*  
Kjell Myrhaug  
overingeniør

Kopi til:  
Asplan Viak Stavanger A/S, Østervåg 7, 4013 STAVANGER  
Brannsjefen, Lagårdsveien 32, 4010 STAVANGER

# Grunnkart

Adresse: Sverdrups gate 40, 4007 STAVANGER

Gnr/Bnr: 59/1521/0/28

Dato: 2026-01-13

Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune



# Grunnkart

Adresse: Sverdrups gate 40, 4007 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 59/1521/0/28  
Dato: 2026-01-13  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune





Ikrafttredelsesdato:



## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1095 FOR OMRÅDET BEGRENSET AV RANDABERGVEIEN, SOLANDSBAKKEN, TANKE SVILANDS GATES FORLENGELSE, VISTEGATA, BRAGEVEIEN M.V.**

**Datert 20.11.1984.**

**Stadfestet av bystyret 29.04.1985.**

\*\*\*\*\*

#### **§ 1**

##### Fellesbestemmelser.

- 1.1 Før det gis tillatelse til eiendomsdeling og bygging må det for hvert område hvor reguleringsplanen ikke er detaljert, men utformet som flateplan, foreligge godkjent bebyggelsesplan.
- 1.2 Bebyggelsesplan skal vise området i sammenheng med overordnet trafikkplan (kjøreveier og gang-/sykkelårer). Det skal utarbeides plan 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 m/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 0,4 m over vegplan.
- 1.6 Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- 1.7 Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

#### **§ 2**

##### Trafikkarealer.

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

- 2.2 Ny tracé på nordsiden av Central Canning-bygget betraktes som intern tracé til utbyggingsområder i trekanten mellom ny tracé, Randabergveien og Solandsbakken.
- 2.3 Alle utkjørsler mot Solandsbakken forutsettes stengt.
- 2.4 Det etableres tilfredsstillende støyskjerming mot rekkehusbebyggelse på nordøst siden av en ny intern tracé. Støyskjermen bygges samtidig med veg. Utforming av støyskjerm skal godkjennes av bygningsrådet og belastes vegprosjektet.
- 2.5 Ved T-kryss med Misjonsveien må det tilrettelegges for nødvendig støyskjerming av tilliggende parkareal (på nordsiden av krysset). Utforming av støyskjerming skal godkjennes av bygningsrådet og belastes vegprosjektet.
- 2.6 Se reguleringsbestemmelse § 3.4.  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

### § 3

#### Friområder, parkareal (felt A og F).

- 3.1 I de viste parkarealer kan tillates oppsatt mindre konstruksjoner som har tilknytning til disse og som øker arealenes bruks- og opplevelsesverdi. I felt A kan eventuelt bygges mindre serveringssted.
- 3.2 Parkarealene må gis nødvendig støyskjerming ved jordvoller og beplantning (se også § 2.4 og 2.5).
- 3.3 Mellom bebyggelsen og fortau på vestsiden av Christian Bjellands gate plantes trerekke (fra krysset med Brageveien opp til T-kryss med Misjonsveien) - se illustrasjonsplan. Denne trerekke plantes samtidig med opparbeidelse av sykkelsti/fortau, - se reguleringsbestemmelsene § 5.7.
- 3.4 Tre (blodbøk) som vist på reguleringsplan skal beholdes. Dette tre må spesielt sikres under opparbeidelse av veg og skråning (bygningsslovens § 26).  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

### § 4

#### Boligområder (felt B og C).

- 4.1 Den viste boligbebyggelse i 2 etg. kan ikke utvides ut over mindre tilbygg i én etasje.
- 4.2 Parkering, som må skje på egen tomt, må tilfredsstillende parkeringsnormens krav til eneboligbebyggelse, ytre sone.  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

## § 5

### Kombinert bolig- og ervervsbebyggelse (felt D).

- 5.1 Mellom Randabergveien og Christian Bjellands gate kan oppføres kombinert bolig- og ervervsområde. Ervervsområde innbefatter også her eksisterende småindustri (Trikotasjefabrikken).
- 5.2 Bebyggelse mot Randabergveien må utformes spesielt med tanke på støy og resonansproblemer.
- 5.3 Byggehøyde mot Randabergveien og Christian Bjellands gate må maks. være 4 normaletasjer over Randabergveien (inkludert takkonstruksjon).  
Byggehøyde mot Brageveien og Christian Bjellands gate må maks. være 3 normaletasjer over Randabergveien (inkludert takkonstruksjon).  
Høyblokken mellom Randabergveien og Chr. Bjellands gate må maks. være 6 normaletasjer over Randabergveien (inkludert takkonstruksjon).
- 5.4 Det tillates ingen avkjørsel fra Randabergveien.
- 5.5 Parkering må skje på egen grunn i henhold til vedtatt norm for ytre sone.
- 5.6 Det opparbeides lekeplasser innen området i henhold til vedtekt for Stavanger kommune.
- 5.7 Se reguleringsbestemmelse § 3.3 (trekke innen byggeområde D, betales og oppsettes av utbygger).  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

## § 6

### Ervervsområde.(Felt E og G).

- 6.1 Ervervsområder ut mot Randabergveien og Solandsbakken må gis kjørbare adkomst via intern tracé.
- 6.2 Det tillates ikke avkjørsel til Solandsbakken mellom de to T-kryss.
- 6.3 Den viste parkeringsplass for felt G skal brukes som felles parkeringsareal for boliger/kontorer i området.
- 6.4 Ny bebyggelse mot Solandsbakken må maks. være 3 normaletasjer (inkludert takkonstruksjon).  
Se for øvrig fellesbestemmelser § 1.

## § 7

### Ervervs- og industriområde (felt H).

- 7.1 Det viste bygg innenfor felt H kan ikke påbygges eller utvides.
- 7.2 Bygget kan brukes til kombinert erverv/industribygg. Midlertidig kan bygget også brukes til skolelokale (Bergjeland videregående skole, avd. For håndverk og industri).
- 7.3 Det er en absolutt forutsetning at eventuell småindustri her ikke må sjenere tiliggende bolig- og parkarealer med støy, røyk, lukt eller lignende.
- 7.4 Til enhver tid må det forefinnes parkeringsplasser i samsvar med vedtatt norm for ytre sone. Parkering kan skje på areal på sørsiden av bygning, eventuelt også i byggets 1. etasje, med innkjørsel fra sørside.
- 7.5 Byggets hovedadkomst(er) må til enhver tid være på byggets vest- og sørside. Adkomst fra hovedvegnett må skje via intern tracé fra T-kryss med Solandsbakken/Tanke Svilands gate.

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1588 for Christian Bjellands gate - Reguleringsmessig tilknytning til Randabergveien/ Solandsbakken herunder ny vurdering av tidligere regulert forlengelse av Tanke Svilands gate**

**Datert 01.04.1996.**

**Revidert 05.08.1996.**

**Stadfestet av bystyret 25.11.1996.**

\*\*\*\*\*

Pgf. 1 Formålet med reguleringsplanen er å bedre trafikkavviklingen i kryss A. Randabergveien/ Chr. Bjellands gate/Solandsbakken/Misjonsveien, og tilrettelegge for videre utbygging av de ubebygde områdene i Christian Bjellands gate. Kryss A utbygges i 2 etapper.

#### **1. Etappe.**

Pgf. 2 1. Etappe vist på reguleringsplan 1588 datert 01.04.96, rev. 05.08.96, bygges ut og dimensjoneres for lastebil/buss og omfatter kjørebaner, sentraløy D = 6 m og ikke overkjørbare deleøyer med minimumsbredde 2 m med oppmerkede gangfelt.

Anlegget skal være ferdig opparbeidet før nærbutikk og boliger tas i bruk.

Samtidig med ferdigstillelse av rundkjøringen skal også følgende arbeider være ferdig opparbeidet:

Pgf. 3 Over Solandsbakken anlegges signalregulert gangfelt ved Kryss Kampens gate.

Pgf. 4 Ved deleøyene i tilknytning til rundkjøringen anlegges gangfelt over Misjonsveien, Randabergveien og Chr. Bjellands gate. Langs fortauet fra gangfeltet i Chr. Bjellands gate og fram mot signalregulert gangfelt i Solandsbakken oppsettes trafikkjerde.

Pgf. 5 I Chr. Bjellands gate anlegges gang-/sykkelvei med beplantning langs vestsiden mellom rundkjøringen og Brageveien. På østsiden av gata mellom Solandsbakken og adkomst til Bergeland v.g. Skole anlegges 2 m bredt fortau.

#### **Full utbygging.**

Pgf. 6 Krysset utbygges fullt ut i hht. Reguleringsplan 1588 datert 01.04.96, rev. 05.08.96 når trafikksituasjonen gjør det nødvendig. Krysset skal da dimensjoneres som fullverdig rundkjøringskryss.

## **Privat forslag til bebyggelsesplan for Sverdrupsgate 40, innenfor reguleringsplan nr. 1693.**

### **UTBYGGINGSBESTEMMELSER**

#### **Vedtatt av Kommunalstyret for byutvikling 01.10.1998**

vedtak fattet på vilkår av at plan 1693 blir vedtatt av bystyret.

(Plan 1693. Privat forslag til reguleringsplan for Sverdrupsgate 40 ble stadfestet av bystyret 26.10.98)

#### **Pgf. 1 Formål**

Bebyggelsesplanen omfattes av reguleringsplan 1693 med bestemmelser. (Se side 3-4 for bestemmelser til plan1693)

#### **Pgf. 2 Plankrav**

- 2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent detaljplan for opparbeidelse av regulert kvartalslekeplass. Planen skal utarbeides etter de krav som er gitt i reguleringsbestemmelsenes pgf. 5 og vise terrengbehandling, plassering av sandkasser og lekeapparater, beplantning og belysning.  
Planen skal også vise nødvendige støytiltak med dokumentasjon som sikrer arealet støyforhold under 55 db (A).
- 2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som sikrer både privat og felles utearealer med støyforhold under 55 db (A).
- 2.3 Ved søknad om godkjenning av ny bebyggelse eller større ombygging skal nabobygninger vises på fasadetegningene.

#### **Pgf. 3 Byggeområdet**

- 3.1 Etasjeantall og maks. byggehøyder er vist på plankartet. Heisoppbygg tillates oppført over oppgitt byggehøyde med inntil 1,5 m.
- 3.2 Bygningen skal utføres i tre, tegl, betong eller mur.
- 3.3 Ved utforming av fasadene mot Tanke Svilandsgate skal det legges vekt på å unngå refleksstøy mot boligene på vestsiden av gaten.
- 3.4 Parkeringsetasjen skal være lukket mot gateløpene, men det kan tillates mindre åpninger i veggflaten.  
Det skal etableres felles lukket søppelrom ved innkjøringen til parkeringskjeller.  
Det skal settes av egne plasser til sykkelparkering.

#### **Pgf. 4 Fellesområdet**

- 4.1 Uteområdet skal opparbeides etter utomhusplan godkjent av kommunalavdeling byutvikling som viser gatebelegning, belysning, beplantning, lekeapparater, skiltplan og annen gatemøblering. Det kan tillates pergola oppå parkeringsplan i nordre del av fellesområdet.  
Privat uteplass for leiligheter på terrengplan skal vises på planen.

- 4.2 Mellom byggene i søndre del kan det som en utvidelse av sokkelen i blokka langs Tanke Svilandsgate bygges fellesrom. Fellesrommet skal brukes til felles aktiviteter, trimrom etc.

**Pgf. 5 Rekkefølge av tiltak**

- 5.1 Eiendommen kan utbygges i to etapper med bygning langs Tanke Svilandsgt. som den første etappen.  
Samtidig med ferdigstillelsen av boligene skal parkeringsanlegg, lekeplass og en naturlig andel av fellesarealet være opparbeidet. Ved full utbygging skal hele eiendommen være ferdig opparbeidet samtidig med boligene.
- 5.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal regulert kvartalslekeplass, fortau langs Sverdrupsgate samt busslomme langs Tanke Svilandsgate være sikret opparbeidet. Før brukstillatelse kan gis skal de samme områdene være ferdig opparbeidet.

BYPLANAVDELINGEN, 01.09.98

Anne Skare  
byplansjef

Inger Narvestad Anda

## **Plan 1693. Privat forslag til reguleringsplan for Sverdrupsgate 40.**

### **Reguleringsbestemmelser**

Datert kommunalavdeling byutvikling 01.09.98, korrigert 22.09.98

**Stadfestet av bystyret 26.10.98**

#### **Pgf. 1 Formål**

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for utbygging av boliger.

#### **Pgf. 2 Plankrav**

- 2.1 Det skal foreligge godkjent bebyggelsesplan før rammetillatelse gis. Bebyggelsesplanen skal vise bygningenes plassering og høyder, gang- og kjøre adkomster, parkering, disponering og opparbeidelse av fellesarealer og lekeplass.
- 2.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres løsninger med hensyn til støy som sikrer private og felles utearealer støyforhold under 55dbA)
- 2.3 Dersom ikke foreliggende bebyggelsesplan datert Asplan 13.02.98, sist korrigert 31.08.98, gjennomføres kan det kreves ny reguleringsplan for området.

#### **Pgf. 3 BYGGEHØYDER OG GRAD AV UTNYTTING**

- 3.1 Maks byggehøyder og tomteutnyttelse er påført plankartet. Areal regulert til boligformål gir grunnlag for beregning av TU.
- 3.2 Høydene på plankartet refererer seg til "Stavanger 0".
- 3.3 Det kan tillates heisoppbygg med høyde inntil 1,5 m over oppgitt byggehøyde.

#### **Pgf. 4 Parkering og adkomst**

- 4.1 Det skal svares inntil 1,5 parkeringsplass per boligenhet i fellesanlegg på egen grunn under terreng/bebyggelsen.
- 4.2 Innkjørsel til parkeringsanlegg skal være fra Sverdrupsgate som vist på plankartet.

#### **Pgf. 5 FRIOMRÅDE**

- 5.1 Regulert kvartalslekeplass skal opparbeides etter planer godkjent av parksjefen.
- 5.2 Det skal plantes trerekke langs Solandsbakken. Ved opparbeidelse av kvartalslekeplassen skal det tas hensyn til eksisterende adkomsten til boligene på nordsida av Solandsbakken. Regulert gangvei fra Tanke Svilandsgate til Solandsbakken skal opparbeides som en integrert del av kvartalslekeplassen. Gangveien skal ha fast dekke og det skal settes opp sperre som hindrer for innkjøring fra Tanke Svilandsgate til Solandsbakken. Det kan legges til rette for gangforbindelser fra bebyggelsen til Solandsbakken.

## **Pgf. 6 BEBYGGELSEN**

- 6.1 Bygninger skal ligge innenfor byggegrenser. Det kan tillates mindre takutstikk utover regulerte byggelinjer.
- 6.2 Nybygg kan ha flate tak. Taket skal utføres som bebyggelsens 5. fasade med vekt på material og detaljering.
- 6.3 Bebyggelsen skal ha gangadkomst fra fortau i Sverdrupsgate.

## **Pgf. 8 TRAFIKKFORMÅL**

- 8.1 Offentlig trafikkareal skal opparbeides etter planer godkjent av henholdsvis Kommunalavdeling teknisk drift for Sverdrupsgate og Statens vegvesen for Tanke Svilandsgate.
- 8.2 Det kan tillates balkonger med maks utstikk 1m og mindre takutstikk i min høyde 2,5 m over fortausplan i både Sverdrupsgate og Tanke Svilandsgate.

## **Pgf. 8 TEKNISKE ANLEGG**

Det skal oppføres nettstasjon utenfor byggegrense i sør, mot Sverdrupsgate

## **Pgf. 9 Rekkefølge av tiltak**

- 9.1 Eiendommen kan tillates utbygget i to etapper med bebyggelse langs Tanke Svilandsgt. som første byggetrinn.  
Samtidig med ferdigstillelsen av boligene skal parkeringsanlegg, lekeareal og en naturlig andel av fellesarealet være opparbeidet. Ved full utbygging skal hele eiendommen være ferdig opparbeidet samtidig med boligene.
- 9.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse eller tillatelse til tiltak skal regulert kvartalslekeplass, fortau langs Sverdrupsgate og busslomme i Tanke Svilandsgate være sikret opparbeidet.  
Før brukstillatelse kan gis skal de samme områdene være ferdig opparbeidet.

# **PLAN 1920G – GATEBRUKSPPLAN FOR FV 446 TANKE SVILANDS GATE OG SOLANDBAKKEN, STREKNINGEN MELLOM HERTERVIGS Plass OG RANDABERGVEIEN. OPPARBEIDELSE AV MILJØGATE MED SYKKELFELT.**

## **BESTEMMELSER**

Datert 13.10.03

Revidert 06.02.04

**Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 19.02.2004 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2**

### **§ 1 FORMÅL**

Formålet med planen er å opparbeide Tanke Svilands gate og Solandsbakken til miljøgate.

### **§ 2 AVKJØRSLER**

Det skal være sikt i alle avkjørsler tilsvarende 2 · 36 m fra kjørebane kant. Alle avkjørsler skal ha nedsenket kantstein.

Atkomst til følgende eiendommer forutsettes fjernet ved opparbeidelse av tiliggende reguleringsplaner, men beholdes midlertidig ved gjennomføring av plan 1920G: 59/1486, 59/1487, 59/1489, 59/1491, 59/1493, 59/1495, 59/1503, 59/1504, 59/1507, 59/1510, 59/1512, 59/1513, 59/1518, 59/1519, 59/1520, 59/1330, 59/1331, 59/1333, 59/1335, 59/1336, 59/1338, 59/1340, 59/1334, 59/1337, 59/1339, 59/1341 og 59/1343.

Atkomster som stenges ved gjennomføring av plan 1920G: 59/1498, 59/1505.

### **§ 3 GANGFELT**

Det skal være nedsenket kantstein ved alle gangfelt.

### **§ 4 SKILTING**

Skiltbruken begrenses til et minimum og skal ha grønne stolper. (RAL 6009)

### **§ 5 BELYSNING**

Lysmastene skal være 6 m høye og av typen København. Mastene skal ha samme farge som skiltstolper. (RAL 6009)

### **§ 6 BEPLANTNING**

Høystammede trær som ikke skaper sikthindringer skal prioriteres. En bør velge trær som tåler vekstforholdene i trafikkerte gater, og som avgir lite pollen. Trær plasseres 0.50 m fra fortauskanten.

### **§ 7 SLUKER**

Av hensyn til sykkeltrafikken benyttes det "kjeftesluk" som integreres i fortauskanten.

### **§ 8 MATERIALER**

Det skal benyttes samme prinsipp når det gjelder materialbruk, som for Løkkeveien. Materialene skal anlegges til fordel for syns- og bevegelseshemmede.

Eiendomsgrensen som skiller Tanke Svilands gate 44 (59/1513) og fortauet, skal markeres med stein og pullerter for å hindre uønsket parkering.

### **§ 9 DETALJPLAN**

Kultur og byutvikling skal godkjenne detaljplan/byggeplan for gatebruksplan 1920G. Ved detaljplanlegging må skiltplan, belysningsplan og beplantningsplan ses i sammenheng.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 1 av 2

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Sameiet Sverdrup Terrasse    | V³ r ref.: 548/28             |
| Sverdrups gate 40 A          | Type: Eierseksjonssameie      |
| 4007 STAVANGER               | Eiere: Markus Obrestad Randen |
| Organisasjonsnr: 983 149 219 | Seksjonsnr: 28                |

### 1: Felleskostnader

Tot. innv. m³ ned: 3 606

Felleskostnader: Fellesutgifter

3 606

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

|                             |   |                          |   |
|-----------------------------|---|--------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (P³ n): | 0 | Gjeld siste ³ rsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. P³ n:        |   | Klient gj. s. ³ rsoppg.: | 0 |

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stein Lea  
Adresse: Pyntenestet 13  
Postnr/-sted: 4077 HUNDV; G  
Telefon: Mob.: 92028022  
E-post: sameiet.sverdrupterrasse@gmail.com  
Webseite: www.sameietsverdrupterrasse.wordpress.com

### 5: Restanse felleskostnader pr. 13.01.2026

|                    |   |              |   |
|--------------------|---|--------------|---|
| Utest³ ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:   | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:             | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:             | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |   |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-------|
|               |        | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 1 145 |
| Annen formue: | 32 974 | Utgifter: | 0 |                  |       |

### 7: P³ lydende

|                |  |                       |
|----------------|--|-----------------------|
| P³ lydende:    |  | Opprinnelig innskudd: |
| Seksjonsnr: 28 |  | Partialobligasjonsnr: |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2000  
G³ rds/bruksnr: 59/1521  
Bygningstype: BLOKK/TERRAS

### 9: Forsikring

|              |                    |           |              |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP0005390215 |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                   |                         |                     |              |        |       |
|-------------------|-------------------------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Etasje:           | 3                       | Første innflytting: | 14.12.2000   | SSBnr: | H0304 |
| Heis:             | Ja                      | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Parkeringsstype:  | Felles garasjeanlegg () | BRA                 | 76           |        |       |
| System³ s:        | Nei                     | Antall rom:         |              |        |       |
| Husdyrhold:       | Ja                      | Oppr. antall rom:   |              |        |       |
| Livsløp standard: | Nei                     | Kategori:           | Type A-1     |        |       |
| Fasiliteter:      |                         |                     |              |        |       |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 13.01.26 Side 2 av 2

|                              |            |                        |
|------------------------------|------------|------------------------|
| Sameiet Sverdrup Terrasse    | V³ r ref.: | 548/28                 |
| Sverdrups gate 40 A          | Type:      | Eierseksjonssameie     |
| 4007 STAVANGER               | Eiere:     | Markus Obrestad Randen |
| Organisasjonsnr: 983 149 219 |            |                        |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 111 enheter fordelt p³ 2 blokker m/heis.
- Vaktmestertjenester og rengjøring med Randaberg Hageservice
- Skadedyrbekjempelse med Skadedyrsentralen AS
- Serviceavtale Heis 1 Stavanger alarmnotak med NOR Alarm
- Service p³ brannvernustyr med Schou Andreassen AS
- Det er tilrettelagt for EL-bil lading, kontakt styret i sameiet
- Boligselskapet har kollektiv TV/internett avtale. Kontakt selger for mer info.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Mulighet for³ installere varmepumpe S³knad sendes til styret
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

**VEDTEKTER**

**FOR**

**SAMEIET**

**SVERDRUP TERRASSE**

**(org.nr. 983 149 219)**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Sist revidert 21. mai 2020. Sist endret på årsmøtet 03.05.2021.

## Innhold

|                                                                    |   |
|--------------------------------------------------------------------|---|
| 1 Navn .....                                                       | 3 |
| 1-1 Navn og opprettelse .....                                      | 3 |
| 1-2 Hva sameiet omfatter .....                                     | 3 |
| 2 Rettslig råderett .....                                          | 4 |
| 2-1 Rettslig råderett .....                                        | 4 |
| 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet .....         | 4 |
| 3-1 Rett til bruk .....                                            | 4 |
| 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....       | 4 |
| 3-3 Ordensregler .....                                             | 4 |
| 4 Parkering .....                                                  | 4 |
| 4-1 Sameiets parkeringsplasser .....                               | 4 |
| 4-2 Vedlikehold .....                                              | 5 |
| 4-3 Ladepunkt for el-bil o.l. ....                                 | 5 |
| 4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne ..... | 5 |
| 5 Vedlikehold .....                                                | 5 |
| 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt .....                        | 5 |
| 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt .....                               | 6 |
| 6 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform .....          | 7 |
| 6-1 Felleskostnader .....                                          | 7 |
| 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....               | 7 |
| 6-3 Heftelsesform .....                                            | 7 |
| 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold .....                  | 7 |
| 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38 .....                  | 7 |
| 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39 .....                      | 7 |
| 8 Styret og dets vedtak .....                                      | 8 |
| 8-1 Styret - sammensetning .....                                   | 8 |
| 8-2 Styrets oppgaver .....                                         | 8 |
| 8-3 Representasjon og fullmakt .....                               | 8 |
| 9 Årsmøtet .....                                                   | 8 |
| 9-1 Myndighet .....                                                | 8 |
| 9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....                                   | 8 |
| 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte .....                      | 9 |
| 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte .....             | 9 |
| 9-5 Møteledelse og protokoll .....                                 | 9 |

|                                                                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 9-6 Stemmerett og fullmakt .....                                                                                                               | 9  |
| 9-7 Beslutninger på årsmøtet.....                                                                                                              | 9  |
| 10. Revisor.....                                                                                                                               | 10 |
| 11 Ansvar utad .....                                                                                                                           | 10 |
| 12. Forsikring.....                                                                                                                            | 11 |
| Styret skal til enhver tid holde eiendommen betryggende forsikret. Innboforsikring skal bekostes og besørges av den enkelte seksjonseier ..... | 11 |
| 13. Ugildhet og mindretallsvern.....                                                                                                           | 11 |
| 13-1 Ugildhet.....                                                                                                                             | 11 |
| 13-2 Mindretallsvern .....                                                                                                                     | 11 |

## 1 Navn

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sverdrup Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 13.11.2000

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 111 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59 bnr. 1521 i Stavanger kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Til hoveddelen hører balkong/takterrasse for de eierseksjoner som har utenforliggende balkong/terrasse/takterrasse.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter boder og parkeringsplasser slik disse fremgår av seksjonsbegjæring og begjæring om reseksjonering.

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

Fellesareal er bygningskroppen, herunder, men ikke begrenset til ytre rammer for terrasser og balkonger/terrasser/takterrasser (herunder originale rekkverk, levegger, reisverk mv.).

Fellesareal er ikke:

- Den enkelte seksjonseiers bruksenhet
- Seksjonerte tilleggsdeler
- Fellesareal som enkelte seksjonseiere har enerett til
- Ettermonterte ytre rammer, for eksempel bygningsdeler som innglassinger og levegger

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager er ikke tillatt.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

## 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

### 3-1 Rett til bruk

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

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet definert i seksjonsbegjæringen/søknad om reseksjonering.

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, innglassinger, levegger o.l.

### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

### 3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan med vanlig flertall fastsette vanlige ordensregler, herunder regler for lagring i garasjeanlegget, oppheng av blomsterkasser, tørkestativ eller lignende. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

## 4 Parkering

### 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne disponerer 111 parkeringsplasser som tilleggsareal i parkeringsanlegg nærmere beskrevet i begjæring om reseksjonering. I tillegg er 20 gjesteparkeringsplasser disponert av styret på vegne av sameiet. Styret bestemmer hvorledes disse gjesteparkeringsplassene kan fordeles.

Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

#### 4-2 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for kostnader, drift og vedlikehold av garasjen/parkeringsplassene, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

#### 4-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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

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

#### 4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

### 5 Vedlikehold

#### 5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm, tetningslister
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører (inkludert, men ikke begrenset til, smøring av hengsler og andre bevegelige deler, herunder bevegelige innglassinger på terrasser, samt bart treverk mellom karm og dør/vindu som bare kan åpnes og lukkes fra innsiden)

- j) Med seksjonseiers ansvar menes at seksjonseier må holde terrasser og balkonger ryddige og renholdt og fri for rot/støv/skitt og grønske som gir et dårlig helhetsinntrykk. Om seksjonseier ikke holder sitt område rent og ryddig kan styret, etter skriftlige purringer, besørge opprydding for seksjonseiers regning

- k) innglassinger, leegger og andre ettermonterte bygningsdeler

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass. De seksjonseiere som har fått tillatelse til å ettermontere nye ytre rammer er ansvarlig for alt vedlikehold av de nye ytre rammene, herunder vedlikehold, reparasjon, oppgradering og utskifting.

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

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

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

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

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

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

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

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Inkludert i sameiets vedlikeholdsplikt er for eksempel takteking og lignende.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (for eksempel kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer eller seksjonerte tilleggsdeler i den grad kostnaden påhviler sameiet, vedlikehold av felles tekniske anlegg, bygningsforsikring, rengjøring, lys/oppvarming av fellesarealer, serviceavgift til kabelselskap, kostnader ved vaktmestertjenester, forretningsførsel og styrehonorar, mv.), skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

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

(3) Unnlatelse av å betale fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

### 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

### 6-3 Heftelsesform

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

## 7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

### 7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

### 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

## 8 Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Dersom årsmøtet med vanlig flertall har valgt forretningsfører, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.
- (5) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret kan overlate regnskapsførselen til forretningsføreren. Regnskapet skal revideres av revisor.

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

### 8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

- (1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må beslutes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).
- (4) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet husstandsmedlem til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt fra seksjonseieren. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

## 10. Revisor

Sameiet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer valgt av årsmøtet. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 11 Ansvar utad

Den enkelte seksjonseieren hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

Seksjonseieren hefter kun for sin brøkdel av ansvaret, og blir fri for ansvar ved å gjøre opp sin del selv om kreditor ikke får dekning av de andre.

## 12. Forsikring

Styret skal til enhver tid holde eiendommen betryggende forsikret. Innboforsikring skal bekostes og besørges av den enkelte seksjonseier.

## 13. Ugildhet og mindretallsvern

### 13-1 Ugildhet

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

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

### 13-2 Mindretallsvern

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

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Sverdrup 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.

## **Mandag 24.03.2025, kl. 17:30**

Scandic Hotell, Løkkeveien

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2024

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Fremtidig vedlikehold og finansiering

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 1 år
- 6.2 Valg av 3 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av valgkomité
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Sameiet Sverdrup 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 kr 120 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Fremtidig vedlikehold og finansiering

Sak innmeldt av Frank Hinrichsen

### Bakgrunn og presentasjon av saken:

Sameiet står overfor betydelige vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Styret har besluttet en økning av felleskostnadene med 12 % fra 2025 for å bygge opp en økonomisk buffer. Hensikten med denne bufferen er å dekke fremtidige vedlikeholdstiltak, herunder:

- - Utskifting av vinduer med en estimert kostnad på 20-25 MNOK, forventet om 10 år.
  - Oppgradering av heiser, med en kostnad på 800k-1 MNOK per heis.
  - Ferdigstillelse av takprosjekt, med resterende kostnader på ca. 500k.
  -

Mens det er viktig å sikre en bærekraftig økonomi for sameiet, stilles det spørsmål ved hvorvidt en slik økning er nødvendig på nåværende tidspunkt, og om det finnes mer rettferdige finansieringsalternativer.

Ved å øke felleskostnadene i dag, belastes nåværende eiere med kostnader for vedlikehold som også vil komme fremtidige eiere til gode. Dette kan oppfattes som urimelig, særlig for dem som planlegger å selge sin bolig før tiltakene igangsettes.

Videre har det ikke blitt presentert en grundig analyse av hvordan en slik økning vil påvirke boligverdiene. Det er rimelig å anta at høyere felleskostnader kan gjøre boligene mindre attraktive for potensielle kjøpere, noe som kan redusere markedsverdien av leilighetene.

**Forslag til vedtak:** Styret gjennomfører en grundigere analyse av hvordan en økning i felleskostnadene vil påvirke boligverdiene i sameiet.

Styret vurderer alternative finansieringsmetoder, inkludert:

Ekstraordinære innbetalinger ved behov  
Lånefinansiering for større vedlikeholdsprosjekter

En gradvis innfasing av økningen, koblet til konkrete tiltak

Styret utarbeider en mer detaljert vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoversikt og presenterer denne for eierne.

Saken settes opp til ny behandling på ekstraordinært sameiermøte etter gjennomføring av punktene over.

**Styrets innstilling:** Styret er valgt av årsmøtet til å drifte sameiet og holde dette ved like. Å drifte sameiet innebærer å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og holde styremøter. Det er også styrets ansvar å ta seg av vedlikehold av bygningene og fellesarealene.

Styret ber om tillit fra eierne at vi ivaretar styrets oppgaver og fatter de nødvendige beslutninger, uten detaljstyring.

Forslag til vedtak bes derfor avvises av årsmøtet.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder for 1 år

Stein Lea er spurt av valgkomiteen om han vil være styreleder, og har sagt ja. Han har 1 år igjen av sitt styreverv

**Forslag til vedtak:** Stein Lea velges for 1 år.

### 6.2 Valg av 3 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen har hatt en god prosess og har fått ja fra følgende personer:

Bjørn Rasen og Charlotte Tvedt. Oskar Seglem tar gjenvalg .

**Forslag til vedtak:** Bjørn Rasen, Charlotte Tvedt og Oskar Seglem velges for 2 år.

### 6.3 Valg av valgkomité

Styret har forespurt Leif Buch Hansen og Serina Johnsen og begge har sagt ja til gjenvalg.

Ny i valgkomiteen blir Stein Lea.

**Forslag til vedtak:** Leif Buch Hansen, Serina Johnsen og Stein Lea velges for 2 år.

## 548 Sameiet Sverdrup Terrasse

|                                    | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Inntekter</b>                   |      |               |               |               |
| Innbetalt felleskostnader          |      | 3 972 024     | 3 745 368     | 4 448 683     |
| Leieinntekt garasje                |      | 68 357        | 59 400        | 60 000        |
| Lading el-bil                      |      | 66 619        | 66 384        | 5 000         |
| Sum Inntekter                      |      | 4 107 000     | 3 871 152     | 4 513 683     |
| <b>Kostnader</b>                   |      |               |               |               |
| Styrehonorar, lønn etc.            | 1    | 136 920       | 136 920       | 137 000       |
| Avskrivninger                      | 5    | 31 187        | 31 187        | 0             |
| Forretningsførerhonorar            |      | 134 652       | 130 860       | 141 700       |
| Tilleggstjenester forretningsfører |      | 7 740         | 6 953         | 8 000         |
| Revisjonshonorar                   | 2    | 17 258        | 15 939        | 22 000        |
| Vaktmestertjenester                |      | 276 108       | 263 043       | 286 700       |
| Drift og vedlikehold               | 3    | 2 167 262     | 2 204 558     | 2 175 000     |
| TV og/eller internett              |      | 361 152       | 344 025       | 362 000       |
| Forsikringer                       |      | 308 209       | 270 550       | 329 000       |
| Kommunale avgifter                 |      | 264 103       | 199 513       | 317 000       |
| Energi/strøm                       |      | 237 342       | 263 108       | 260 000       |
| Administrasjonskostnader           |      | 56 014        | 38 142        | 28 500        |
| Sum kostnader                      |      | 3 997 946     | 3 904 798     | 4 066 900     |
| Driftsresultat                     |      | 109 054       | -33 646       | 446 783       |
| <b>Finansielle poster</b>          |      |               |               |               |
| Renteinntekter                     |      | 129 488       | 100 860       | 100 000       |
| Netto finanskostnader              |      | -129 488      | -100 860      | -100 000      |
| Resultat                           | 4    | 238 542       | 67 215        | 546 783       |

## 548 Sameiet Sverdrup Terrasse

|                                                     | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                    |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                                |      |                  |                  |
| Andre driftsmidler                                  | 5    | 106 558          | 137 745          |
| Finansielle anleggsmidler                           |      |                  |                  |
| Sum anleggsmidler                                   |      | 106 558          | 137 745          |
| <b>Omløpsmidler</b>                                 |      |                  |                  |
| Fordringer                                          |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader                           |      | 15 382           | 13 462           |
| Forskuddsbetalte kostnader                          |      | 450 284          | 429 469          |
| Andre fordringer                                    |      | 18 590           | 11 142           |
| Bankinnskudd og kontanter                           |      |                  |                  |
| Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto |      | 3 721 327        | 3 637 082        |
| Sum omløpsmidler                                    |      | 4 205 582        | 4 091 156        |
| SUM EIENDELER                                       |      | 4 312 140        | 4 228 901        |

Balanse 2024

## 548 Sameiet Sverdrup Terrasse

|                                 | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |      | 3 728 840        | 3 490 298        |
| Sum egenkapital                 | 6    | 3 728 840        | 3 490 298        |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser    |      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |      | 15 900           | 12 706           |
| Leverandørgjeld                 |      | 451 908          | 693 807          |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 115 493          | 32 090           |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 583 300          | 738 603          |
| Sum gjeld                       |      | 583 300          | 738 603          |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD        |      | 4 312 140        | 4 228 901        |

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ole Jan Askeland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Stein Lea  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Oskar Seglem  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eva Kristin Nesheim  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Randi Kirsten Skjær Stryrseth  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet 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.

De 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 gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på årsregnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

|                       | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar          | 120 000          | 120 000          |
| Arbeidsgiveravgift    | 16 920           | 16 920           |
| Sum personalkostnader | 136 920          | 136 920          |

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<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 1 586 934        | 1 613 225        |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 80 217           | 57 633           |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 10 402           | 15 317           |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning      | 0                | 13 500           |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler   | 489 709          | 504 883          |
| Sum                                      | 2 167 262        | 2 204 558        |

Konto 6600 - Hovedpostene gjelder Takteking og kostnader heis.

## Note 4 - Arbeidskapital

|                              | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <u>ARBEIDSKAPITAL</u>        |                  |                  |
| Resultat                     | 238 542          | 67 215           |
| Tilbakeføring av avskrivning | 31 187           | 31 187           |
| Endring arbeidskapital       | 269 729          | 98 402           |
| Omløpsmidler                 | 4 205 582        | 4 091 156        |
| Kortsiktig gjeld             | 583 300          | 738 603          |
| Arbeidskapital               | 3 622 282        | 3 352 553        |

## Note 5 - Varige driftsmidler

|                                      | EL-Bil ladeanlegg |
|--------------------------------------|-------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 311 875           |
| ± rets tilgang :                     | 0                 |
| ± rets avgang :                      | 0                 |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 311 875           |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 205 317           |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                 |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 106 558           |
| ± rets avskrivninger :               | 31 187            |
| Anskaffelsesår :                     | 2018              |
| Antatt levetid i år :                | 10                |

## Note 6 - Egenkapital

|                              | Regnskap<br>31.12.24 | ± rets resultat | Regnskap<br>31.12.23 |
|------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Sameiekapital, seksjonseiere | 3 728 840            | 238 542         | 3 490 298            |
| Sum Egenkapital              | 3 728 840            | 238 542         | 3 490 298            |

## Resultat og balanse med noter for Sameiet Sverdrup Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Sameiet Sverdrup Terrasse**

|             |                                     |            |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Ole Jan Askeland (sign.)            | 16.02.2025 |
| Styremedlem | Stein Lea (sign.)                   | 14.02.2025 |
| Styremedlem | Eva Kristin Nesheim (sign.)         | 14.02.2025 |
| Styremedlem | Randi Kirsten Skår Størseth (sign.) | 14.02.2025 |
| Styremedlem | Oskar Seglem (sign.)                | 14.02.2025 |



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Sverdrup Terrasse

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bodø    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansund | Straume    |            |

Penneo Dokumentnøkkel: OLG5Y-8QSCN-1AV5U-506BP-V2DEJ-EES2Z



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Rosnes, Monica Roth**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-17 15:11:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OLG5Y-8QSCN-1AV5U-506BP-V2DEJ-EESZZ

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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Sameiet Sverdrup Terrasse

Sameiet Sverdrup Terrasse ligger i Stavanger kommune og består av 110 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 983149219.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Ole Jan Askeland

Styremedlem, Eva Kristin Nesheim

Styremedlem, Randi Kirsten Skår Størseth

Styremedlem, Oskar Seglem

Styremedlem, Stein Lea

### Styrets arbeid i perioden

#### Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Vi har fått 11 nye eiere som ønskes velkommen.

#### Arrangementer:

Vi har hatt dugnad med maling av levegg atrium, blomster kasser og plukket avfall.

Det ble stilt container til disposisjon for beboerne.

Styret avsluttet året med en tilstelning.

#### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Oppfølging av vedlikeholdsplan. Fulgt opp pålegg etter EI-kontroll, og vedlikehold og avtaler i perioden.
- Behandlet søknad om montering av varmepumpe.
- Hentet inn anbud for renovering tak. Her ble Icopal valgt og renoveret tak på inngang 46 og 44.
- Schindler har renoveret heis i inngang 46.
- Styret skaffet brun dunk fra kommunen til hageavfall, den ble misbrukt og er levert tilbake.
- Vaktmester har vasket/spylt uteområdet mellom blokkene.
- Vi har hatt sykkel aksjon hvor sykler som var etterlatt ble fjernet.
- Styret har opprettet bibliotek i sykkel rommet, hvor en kan sette inn leste bøker og hente en ny.
- Det har vært innbrudd i boder, sykler er blitt stjålet flere ganger. Tyvene har kommet seg inn via garasjeport da biler ikke har stoppet og vært oppmerksom. De har og kommet seg inn via inngang 54.
- Styret har fått Lås senteret Marvik til å sikre dører inn til sykkel rommet, og vi har fått ekstra belysning utfor.
- Styret ble gjort oppmerksom på at det fra kommunen sin side kun var midlertidig brukstillatelse for leilighetene i inngang 52 og 54 samt 401 i inngang 50. Dette er nå kommet i orden etter mye om og men om hvem som hadde ansvaret.
- Styret har hentet inn anbud på Elbil lading , her ble Lyse valgt. Det ble sendt ut informasjon fra styret og Lyse, og oppstart var 31.01.2025

- Styret har levert ut batterier til røykvarslere til alle leiligheter.
- Utleie av ekstra parkeringsplasser.

#### **HMS-arbeid:**

- Styret følger opp Hms portal med sjekkpunkter i sameiet.
- Rydding av personlige eiendeler på fellesareal og garasjen pga. brannsikkerhet
- Brannøvelse avholdt i forbindelse med dugnad.

#### **Styrets planer fremover**

Styret skal hente inn anbud for renovering av tak på inngang 40,42,48,50 og 52. Da er alle tak tatt

Refuging av fuger på atrium.

Spyling og vask av atrium etter eller før refuging.

Dugnad og container til disposisjon for beboerne i mai måned.

Oppfølging av vedlikeholdsplan.

Oppfølging og utleie av gjeste parkeringsplassene.

#### **Forsikringsavtale**

Sameiet Sverdrup Terrasse er forsikret i IF Skadeforsikring med polise nummer SP0005390215.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## **SAMEIET SVERDRUP TERRASSE – INFORMASJON OG HUSREGLER.**

Formålet med informasjonen og husreglene er å skape et godt miljø for beboerne i Sameiet Sverdrup Terrasse.

Seksjonseieren har ansvar for å videreformidle dette dokumentets innhold til husstandens medlemmer og andre som benytter seksjonseiers leilighet, herunder leietakere, samt megler ved salg av leiligheten.

### **GENERELL INFORMASJON:**

Sameiet har et styre, bestående av 5 personer samt en valgkomite på 3 personer.

### **VEDLIKEHOLD/DRIFT:**

Alt ytre vedlikehold av bygninger, uteareal, infrastruktur og fellesområder ligger under sameiet. Alt som er innenfor leilighetenes vegger, samt terrasser og balkonger er den enkeltes ansvar.

### **HUSLEIE:**

Husleien dekker bl.a.

- Honorar til forretningsfører
- Internett/TV/Radio
- Vaktmester
- Ytre og innvendig vedlikehold av fellesrom
- Bygningsforsikring (utvendig) (Eier har selv ansvar for innboforsikring)
- Strøm på fellesarealer

### **INTERNETT/TV/RADIO:**

- Sameiet abonnerer kollektivt på såkalt digital grunnpakke fra Telia, som er inkludert i husleien. Det skal være en ordinær dekode som følger leiligheten. Den skal ikke leveres inn til Telia ved salg.
- De som ønsker å utvide kanal-TV tilbudet kan kontakte Telia, for oppgradering og selv betale for dette.
- Radio er via TV abonnementet

### **VAKTMESTER:**

Randaberg hageservice utfører en rekke tjenester:

- renhold av fellesarealer, trapper og heiser
- rydding/renhold utvendig
- skifte av lyspærer i fellesområdene
- kontroll av dører etc.

Vaktmester kan kontaktes direkte på telefon: Mobil: 90113975

28.02.25

## BRANNVERN

Røykvarsler er installert i alle leiligheter. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved å skifte batteri årlig. Røykvarsleren bør testes fra tid til annen. Brannslukningsapparat plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Vedlikehold av brannslukningsapparatet er eiers ansvar.

Det gjennomføres brannøvelse jevnlig og vil bli varslet i forkant. Ved alarm: gå til oppsamlingsplass som er ved utgangsdøren fra sykkelrommet på nordsiden av bygget.

## SIKKERHET - GARASJEPORT OG HEISER

Sameiet har inngått avtale med Securitas om kameraovervåking /sikring av garasjeanlegg.

Det er inngått en vedlikeholdsavtale med Dør & Portservice AS for garasjeporten. Ved problemer med porten kan man ringe til: 90 65 60 10 (vakttelefon)

Beboerne bør være oppmerksomme ved inn/utkjøring, *også med sykkel eller til fots*, slik at uvedkommende ikke slipper inn.

Det er også inngått en totalavtale med Schindler om drift og vedlikehold av heiser. Alarm i heiser er koplet direkte til Schindler alarm.

## PARKERING:

Det følger med 1 parkeringsplass til hver leilighet, og det er ca. 20 gjesteplasser, *kun beregnet* for kortere bruk ved besøk. Ved behov for flere faste parkeringsplasser, eller ved besøk utover 3 døgn kan plass leies etter avtale med styret. Brudd på denne regelen kan medføre borttauing av bilen for bileiers regning. Seksjonseierne kan leie ut sin plass internt i sameiet, men ikke til utenforstående.

## LADING AV EL-BIL:

Beboere som ønsker å lade bil må bestille lader ved å følge denne lenken:

<https://www.lyse.no/boligselskap/lading/zaptec>

Elektriker (OneCo) kommer og monterer på anvist parkeringsplass. Alle kostnader med lader og installasjonsarbeider er inkludert i prisen.

## SYKLER:

Sykelstativene skal benyttes for parkering av sykler. Det er forbudt å transportere sykler i heiser og trappeoppganger, da dette lett skaper opp dører og vegger. De skal heller ikke være til hinder ved evakuering i tilfelle brann. Nytt sykkelrom med låsbart stativ er tatt i bruk høsten 2022.

Sykler kan også stå på egen oppmålt garasjeplass så lenge det ikke er til hinder for naboen.

Vi ber om at gamle sykler som ikke er i bruk fjernes.

28.02.25

### **BALKONGER/TERASSER, MARKISER, GLASSVERANDA, TILBYGG, PIPE M.V**

For å opprettholde et pent og harmonisk ytre skal markiser være mest mulig ensartet.

Søknad om montering sendes til sameiets styre. Alle som ønsker endringer som vil være synlige utenfra og dermed påvirke bygningenes ytre, skal forelegges styret for godkjenning.

Sameiet har etablert en rammetillatelse for innglassing av verandaer, der dette ikke er montert fra starten.

Søknad om å glasse inn verandaer må sendes til styret, som kan henvise til leverandør og om forskrifter for dette.

Dersom det blir montert pipe/ildsted i de øverste leiligheter, skal feiervesenet varsles.

Det er tillatt å grille på balkong/terrasser med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

### **KJELEDYR/HUND/KATT:**

Normalt hold av hund eller katt er tillatt. Søknad må sendes til styret ved ønske om å anskaffe reptil dyr. Eier skal være innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjanse for andre beboere. Dersom det fremsettes klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, forplikter eier seg til å fjerne dyret hvis det ikke kan oppnås en minnelig ordning med klager.

### **VIS HENSYN:**

Å bo i blokk er like forpliktende overfor naboer som i alle andre boformer. Unngå derfor bruk av vaskemaskin, tørketromler etc. mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Unngå å spille høy musikk i samme periode og det henstilles generelt til fornuftig bruk av lyd- eller lysanlegg døgnet rundt. Vær oppmerksom at åpne vinduer øker faren for at du sjenerer andre. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, bør naboene varsles i god tid.

Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdag kl. 10.00 – 18.00. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer informeres om dette i god tid.

### **EKSTRA NØKLER:**

Er det behov for ekstra nøkler til hoved inngangsdør kan man henvende seg til Styret for bestilling av disse. Mail: [sameiet.sverdrupterrasse@gmail.com](mailto:sameiet.sverdrupterrasse@gmail.com)

Nøkler inn til den enkelte leilighet er standard og kan kopieres av den enkelte.

**KJØP/SALG AV LEILIGHET:**

For å unngå urettmessige krav om husleie etc. må selger påse at forretningsfører (BATE) blir orientert om eierskifte

**FORSLAG/KLAGER:**

Klager, forslag, melding om skader og lignende kan sendes på mail til: sameiet.sverdrupterrasse@gmail.com eller legges i postkasse til styrets formann eller en i styret.

**HUSREGLER:****RØMMNINGSVEIER:**

Rømningsveier må ikke blokkeres av private ting, da dette utgjør stor brannfare, i tillegg vil det kunne oppstå giftig røyk i tilfelle brann.

Styret kan fjerne alle private ting som står på disse arealene uten varsel.

**PARKERINGSPLASS:**

Kun dekk, felger og sykkel som ikke er til hinder for andre kan oppbevares på parkeringsplassen. Andre ting vil bli fjernet av vaktmester dersom beboer etter oppfordring ikke rydder opp.

**LUKK IKKE OPP FOR UKJENTE:**

For at Sverdrup Terrasse skal være et trygt og sikkert sted å bo, ber vi den enkelte om ikke å slippe inn ukjente (selgere, bud etc.) Gå heller ned og ta imot leveransen.

**BOSS/AVFALL:**

Alt boss og husholdningsavfall skal hives i de nedgravde bosscontainerne på nordsiden av den minste blokken. Det er containere for papir/papp, restavfall, for organisk avfall og glass og metall. Beboerne må selv kildesortere sitt avfall før det kastes i dunkene. Papp skal brettes/slås sammen, slik at det tar minst mulig plass/ikke sitter fast i åpningen.

Husk at aktiv kildesortering resulterer i lavere felleskostnader for sameiet.

Skal du kvitte deg med større gjenstander som møbler eller lignende kan du bestille gratis henting på Stavanger kommune sin hjemmeside, hentavfall.no tlf. 51507090

Farlig avfall som maling, kjemikalier, spraybokser o.l. kan leveres gratis på kommunens miljøstasjoner.

Elektriske apparater skal bringes til elektroforhandler, f.eks. i underetasjen hos Rema i starten av Sverdrups gate.

Lysrør, lyspærer og små batterier kan plasseres i røde bokser i sykkelrommet.

28.02.25

**REKLAME:**

Uønsket reklamemateriell må kastes i papiravfallet

**PARABOL/ANTENNER/VARMEPUMPER**

Det er ikke anledning til å sette opp egen parabol eller andre antenner.

Ved montering av varmepumpe, må søknad først sendes til styret.

**BEBOER MÅ SØRGE FOR:**

- At vifte alltid er på (For å unngå kondensskader og muggdannelse samt undertrykk)
- At ventiler alltid er åpne (For å unngå kondensskader og muggdannelse samt undertrykk)
- At teppebanking fra balkong/vindu ikke forekommer
- At balkong/terrasse ikke benyttes til lagringsplass
- At sluker på balkonger/terrasser holdes rene. Oppståtte skader pga. slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar
- At alle skadesaker blir meldt til Styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden.
- Å begrense skader ved f.eks. å kontakte rørlegger for å stanse lekkasje
- Å straks melde fra til Styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker e.l. i boligen. Beboer må for egen regning sørge for desinfisering.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sverdrup Terrasse mandag 24.03.2025  
kl. 17:30 - Scandic Hotell, Løkkeveien.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Ole Jan Askeland ble valgt til møteleder og Kari Frimanslund Sørums ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Hilde Iversen ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 20 seksjonseiere og 8 godkjente fullmakter representert.  
Totalt 28 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørums fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

### Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 120 000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Fremtidig vedlikehold og finansiering

Sak innmeldt av Frank Hinrichsen

### Bakgrunn og presentasjon av saken:

Sameiet står overfor betydelige vedlikeholdskostnader i årene som kommer. Styret har besluttet en økning av felleskostnadene med 12 % fra 2025 for å bygge opp en økonomisk buffer. Hensikten med denne bufferen er å dekke fremtidige vedlikeholdstiltak, herunder:

- Utskifting av vinduer med en estimert kostnad på 20-25 MNOK, forventet om 10 år.
- Oppgradering av heiser, med en kostnad på 800k-1 MNOK per heis.
- Ferdigstillelse av takprosjekt, med resterende kostnader på ca. 500k.

Mens det er viktig å sikre en bærekraftig økonomi for sameiet, stilles det spørsmål ved hvorvidt en slik økning er nødvendig på nåværende tidspunkt, og om det finnes mer rettfærdige finansieringsalternativer.

Ved å øke felleskostnadene i dag, belastes nåværende eiere med kostnader for vedlikehold som også vil komme fremtidige eiere til gode. Dette kan oppfattes som urimelig, særlig for dem som planlegger å selge sin bolig før tiltakene igangsettes.

Videre har det ikke blitt presentert en grundig analyse av hvordan en slik økning vil påvirke boligverdiene. Det er rimelig å anta at høyere felleskostnader kan gjøre boligene mindre attraktive for potensielle kjøpere, noe som kan redusere markedsverdien av leilighetene.

### Forslag til vedtak:

Styret gjennomfører en grundigere analyse av hvordan en økning i felleskostnadene vil påvirke boligverdiene i sameiet. Styret vurderer alternative finansieringsmetoder, inkludert:

- Ekstraordinære innbetalinger ved behov  
Lånefinansiering for større vedlikeholdsprosjekter  
En gradvis innfasing av økningen, koblet til konkrete tiltak

Styret utarbeider en mer detaljert vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoversikt og presenterer denne for eierne.

Saken settes opp til ny behandling på ekstraordinært sameiermøte etter gjennomføring av punktene over.

### Styrets innstilling:

Styret er valgt av årsmøtet til å drifte sameiet og holde dette ved like. Å drifte sameiet innebærer å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver og kalle inn til og holde styremøter. Det er også styrets ansvar å ta seg av vedlikehold av bygningene og fellesarealene.

Styret ber om tillit fra eierne at vi ivaretar styrets oppgaver og fatter de nødvendige beslutninger, uten detaljstyring.

Forslag til vedtak bes derfor avvises av årsmøtet.

### Vedtak:

3 stemte for forslaget til Frank Hinrichsen og 19 mot.

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder for 1 år**

Stein Lea er spurt av valgkomiteen om han vil være styreleder, og har sagt ja. Han har 1 år igjen av sitt styreverv.

#### **Vedtak:**

Stein Lea ble valgt til leder for 1 år.

### **6.2 Valg av 3 styremedlem for 2 år**

Valgkomiteen har hatt en god prosess og har fått ja fra følgende personer:

Bjørn Rasen og Charlotte Tvedt. Oskar Seglem tar gjenvalg.

#### **Vedtak:**

Bjørn Rasen, Charlotte Tvedt og Oskar Seglem ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **6.3 Valg av valgkomité**

Styret har forespurt Leif Buch Hansen og Serina Johnsen og begge har sagt ja til gjenvalg.

Ny i valgkomiteen blir Stein Lea.

#### **Vedtak:**

Leif Buch Hansen, Serina Johnsen og Stein Lea utgjør boligselskapets valgkomité.

### **6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Styreleder: Stein Lea valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Bjørn Rasen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Charlotte Tvedt valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Oskar Seglem valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Randi Kirsten Skår Størseth valgt for 2 år i 2024

Stavanger 24.03.25

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering

## Protokoll for Sameiet Sverdrup Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Ole Jan Askeland (sign.)

25.03.2025

Protokollvitne

Hilde Iversen (sign.)

25.03.2025

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 14.11.2000   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 22.09.2025   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 76/8594      | Bruk av grunn        | ( ) |

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

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                             | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                 | Status<br>Kategori |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| RANDEN MARKUS OBRESTAD<br>F080695***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Sverdrups gate 40<br>4007 STAVANGER | Bosatt (B)         |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse           | Br.enhet | Eiendom      | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|--------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Sverdrups gate 40 | H0304    | 59/1521/0/28 | 74  | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Adresse

**Vegadresse:** Sverdrups gate 40

**Adressetilleggsnavn:**

|            |                |           |                        |
|------------|----------------|-----------|------------------------|
| Poststed   | 4007 STAVANGER | Kirkesogn | 06011101 Kampen        |
| Grunnkrets | 912 Kampen 3   | Tettsted  | 4522 Stavanger/Sandnes |
| Valgkrets  | 7 Kampen       |           |                        |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                                  | Bygningsstatus   | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------------------------|------------------|------------|
| 1  | 4815114    |     | Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143) | Tatt i bruk (TB) | 15.06.2001 |

**1: Bygning 4815114: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer (143), Tatt i bruk 15.06.2001**

### Bygningsdata

|                  |                      |                    |      |
|------------------|----------------------|--------------------|------|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)            | BRA Bolig          | 9215 |
| Sefrakminne      | Nei                  | BRA Annet          |      |
| Kulturminne      | Nei                  | BRA Totalt         | 9215 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering  | BTA Bolig          |      |
| Har heis         | Ja                   | BTA Annet          |      |
| Vannforsyning    | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt         |      |
| Avløp            | Offentlig kloakk     | Bebygd areal       |      |
| Energikilder     | Elektrisitet         | Ufullstendig areal | Nei  |

|                  |           |                  |    |
|------------------|-----------|------------------|----|
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 69 |
|------------------|-----------|------------------|----|

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Rammetillatelse         | 20.08.1999 | 15.03.2000 |           |
| Igangsettingstillatelse | 30.01.2000 | 04.04.2000 |           |
| Tatt i bruk             | 15.06.2001 | 18.10.2001 |           |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse           | Br.enhet | Eiendom      | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|-------------------|----------|--------------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Sverdrups gate 40 | H0304    | 59/1521/0/28 | 74  | 3   | 1   | 1  | Kjøkken        |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H06    | 4           | 581       | 0         | 581     | 0         | 0         | 0       |
| H05    | 7           | 1029      | 0         | 1029    | 0         | 0         | 0       |
| H04    | 20          | 1471      | 0         | 1471    | 0         | 0         | 0       |
| H03    | 14          | 1443      | 0         | 1443    | 0         | 0         | 0       |
| H02    | 17          | 1087      | 0         | 1087    | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 7           | 1142      | 0         | 1142    | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 2462      | 0         | 2462    | 0         | 0         | 0       |

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 59/1521

|                |            |                         |                                   |
|----------------|------------|-------------------------|-----------------------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 7219.7                            |
| Etablert dato  | 08.03.1939 | Historisk oppgitt areal | 7220                              |
| Oppdatert dato | 13.03.2024 | Historisk arealkilde    | Areal hentet fra eiendomsbase (5) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                                 |
| Bruk av grunn  |            |                         |                                   |
| Arealmerknader |            |                         |                                   |

- |                                                |                                                   |                                                          |                                                     |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tinglyst   | <input type="checkbox"/> Del i samla fast eiendom | <input type="checkbox"/> Grunnforurensning               | <input type="checkbox"/> Avtale/Vedtak om gr.erverv |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bestående  | <input type="checkbox"/> Under sammenslåing       | <input type="checkbox"/> Kulturminne                     |                                                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> Seksjonert | <input type="checkbox"/> Klage er anmerket        | <input type="checkbox"/> Ikke fullført oppmålingsforr.   | Frist fullføring: <input type="text"/>              |
| <input type="checkbox"/> Har fester            | <input type="checkbox"/> Jordskifte er krevd      | <input type="checkbox"/> Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/>                 |

### Teiger

| Type teig    | X         | Y        | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 6541866.6 | 311252.8 |   | Ja     | 7219.7     |              |



Stavanger  
kommune

## Kommunale opplysninger

|       |            |               |                       |
|-------|------------|---------------|-----------------------|
| Dato: | 13.01.2026 | Produsert av: | Mona Hjemlestad Lohne |
|-------|------------|---------------|-----------------------|

### Eiendomsinfo

|          |                   |      |      |      |   |      |    |
|----------|-------------------|------|------|------|---|------|----|
| Gnr:     | 59                | Bnr: | 1521 | Fnr: | 0 | Snr: | 28 |
| Adresse: | Sverdrups gate 40 |      |      |      |   |      |    |

### Veiadkomst

|                      |                                     |          |
|----------------------|-------------------------------------|----------|
| Ankomst fra:         |                                     | Merknad: |
| Offentlig vei        | <input checked="" type="checkbox"/> |          |
| Privat vei           | <input type="checkbox"/>            |          |
| Felles privat vei    | <input type="checkbox"/>            |          |
| Ingen veiadkomst     | <input type="checkbox"/>            |          |
| Uavklart eierforhold | <input type="checkbox"/>            |          |

### Tilkobling til vann og avløp

|                                         |                                           |                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig vann? | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei<br><input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                |                                           |                                 |

|                                          |                                           |                                 |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------|
| Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp? | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei<br><input type="checkbox"/> |
| Merknad:                                 |                                           |                                 |

## Kommunale avgifter

|                  |                                                   |                                         |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fakturahyppighet | 2 terminer<br><input checked="" type="checkbox"/> | 12 terminer<br><input type="checkbox"/> |
|------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|

|         |                                           |                                             |
|---------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Betalt: | Ja<br><input checked="" type="checkbox"/> | Nei *<br><input type="checkbox"/>           |
|         | Forfallsdato:                             | Klikk eller trykk for å skrive inn en dato. |
|         | Beløp:                                    | 3143                                        |

\* 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](mailto: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.

| 20.08.2025          |          | Terminfaktura Kr 3143 (4) |            |       |            |            |            |
|---------------------|----------|---------------------------|------------|-------|------------|------------|------------|
| Vare                | Grunnlag | Enhet                     | Enhetspris | Andel | Fra dato   | Til dato   | Beløp      |
| FASTDEL RENOVASJON  | 1        | stk                       | 1805,50    | 0,5   | 01.07.2025 | 01.01.2026 | Kr 1128,44 |
| TØMMING NEDG. CONT. |          |                           |            |       |            |            | Kr 716,08  |
| FASTDEL VANN        | 90       | m2                        | 10,60      | 0,500 | 01.07.2025 | 31.12.2025 | Kr 548,55  |
| FASTDEL AVLØP       | 90       | m2                        | 14,50      | 0,500 | 01.07.2025 | 31.12.2025 | Kr 750,38  |

*Eiendomsskatt og feiing og tilsyn av fyringsanlegg er unntatt mva. Andre beløp er vist inkl. mva. Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.*



**Skatteetaten**

Dato  
13.01.2026

**U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1**

NORKART AS  
Hoffsveien 4  
0275 OSLO

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger*

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 1103 STAVANGER**

Gnr 59              Bnr 1521              Fnr 0              Snr 28

### **Eiendommens adresse:**

Sverdrups gate 40, 4007 STAVANGER

### **Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

Som primærbolig:    kr 1 019 728    Som sekundærbolig:    kr 4 078 910  
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

17/03402



## Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen

Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602142718

Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn              | Adresse                       |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|
| 964965226       | STAVANGER KOMMUNE | Postboks 8001, 4068 STAVANGER |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn           | Bruksenhet | Adresse                                        |
|-------------------|----------------|------------|------------------------------------------------|
| 271043            | SEBBSMOEN GUNN | H0405      | LEIL. D-405, SVERDRUPS GATE 46, 4007 STAVANGER |
| 220842            | SEBBSMOEN OVE  | H0405      | LEIL. D-405, SVERDRUPS GATE 46, 4007 STAVANGER |

### Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

| Knr  | Gnr | Bnr  |
|------|-----|------|
| 1103 | 59  | 1521 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkeloven § 24



*R* André Rønning

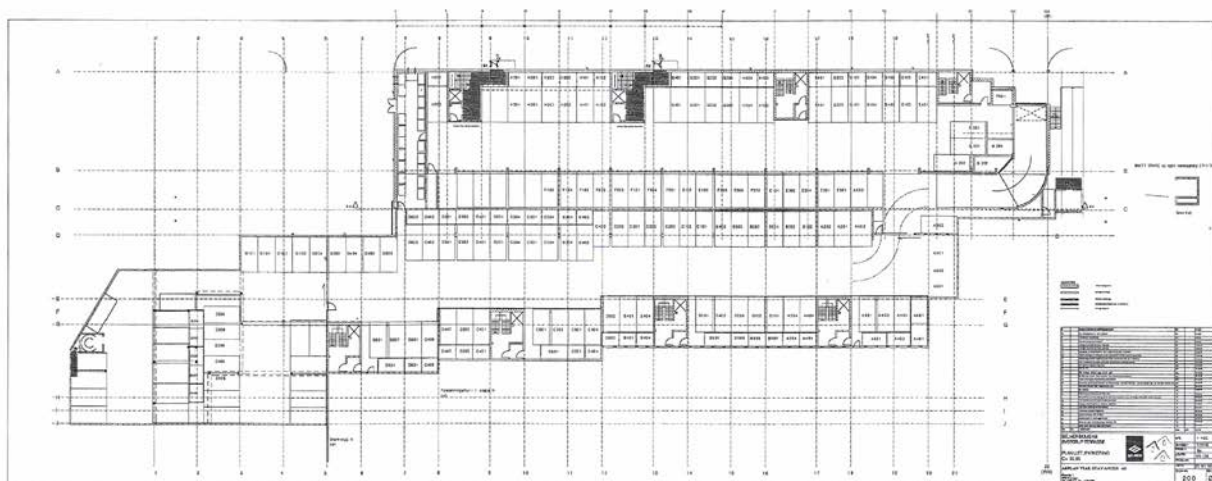
5

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

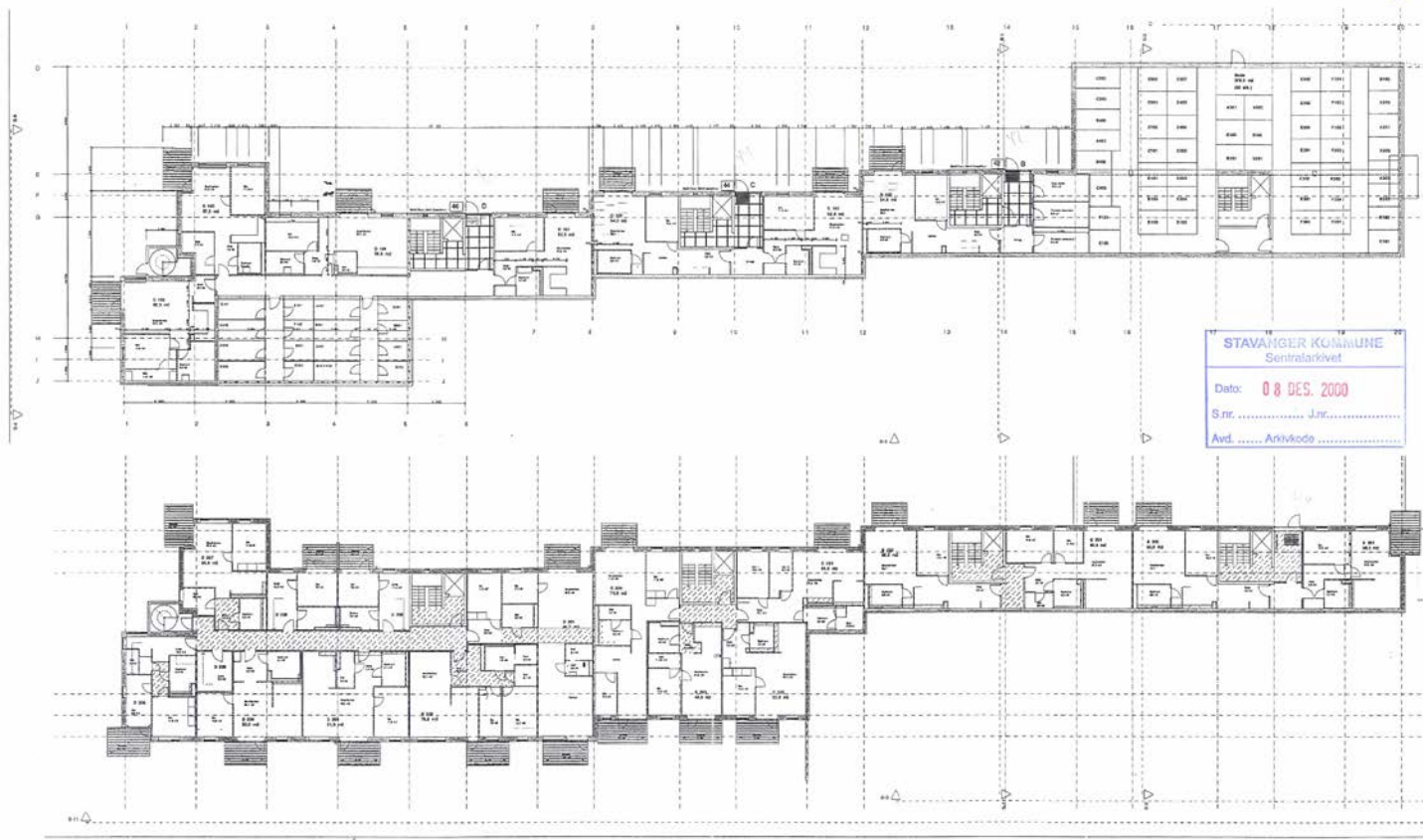
Dato: 08 DES. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

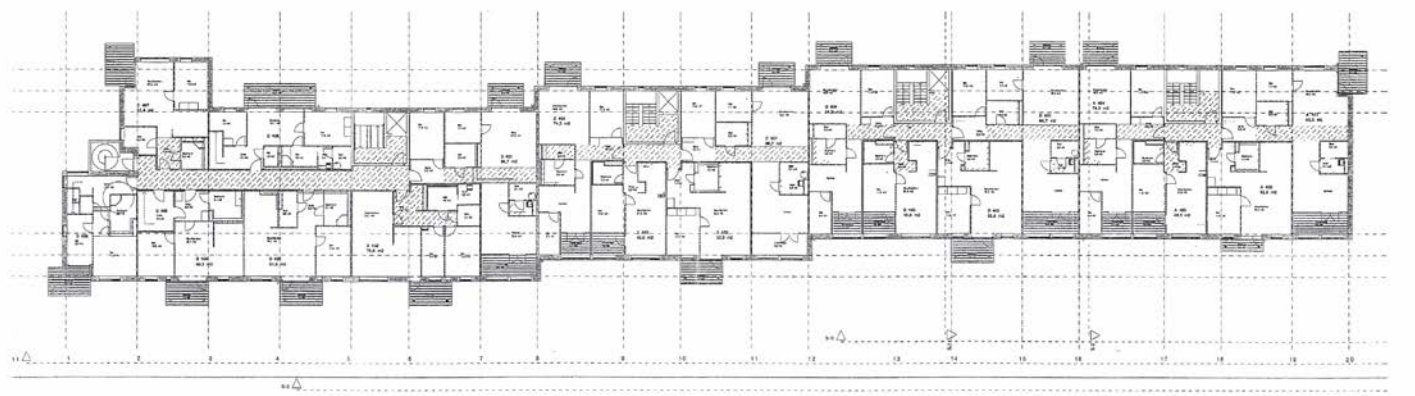


6



SELMER BOLIG A/S - SVERDRUP TERRASSE B.T.1  
PLAN 1. & 2. ETG. M 1:300 30.11.00

7



SELMER BOLIG A/S - SVERDRUP TERRASSE B.T.  
 PLAN 3 & 4 ETG. M 1:300 30.11.00

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| STAVANGER KUNST- OG<br>Sentralskrivet |                |
| Dato:                                 | 08.11.2000     |
| S.nr.:                                | JNE.....       |
| Avd.:                                 | Arkivkode..... |

8



# SELMER BOLIG AS - SVERDRUP TERRASSE B.T.1

PLAN 5. & 6. ETG. M 1:300 30.11.00

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| STAVANGER KOMMUNE |              |
| Sentralarkivet    |              |
| Dato:             | 08 DES. 2000 |
| S.no:             | J.no:        |
| Aud.:             | Arkivkode:   |

STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 08 DES. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

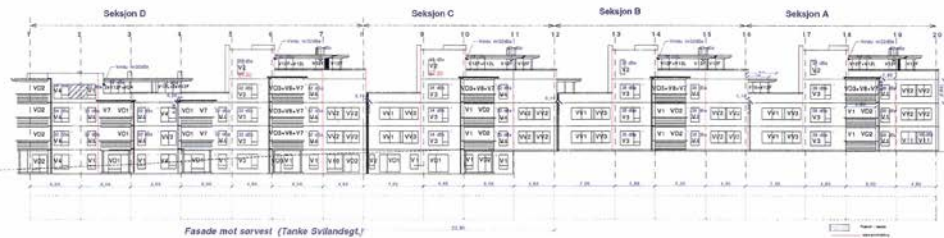


STAVANGER KOMMUNE  
Sentralarkivet

Dato: 08 DES. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....



Regning for malteri og innvendigbelegg 10.00.00

| Malteri | Innvendigbelegg | Malteri | Innvendigbelegg |
|---------|-----------------|---------|-----------------|
| 1.00    | 1.00            | 1.00    | 1.00            |
| 2.00    | 2.00            | 2.00    | 2.00            |
| 3.00    | 3.00            | 3.00    | 3.00            |
| 4.00    | 4.00            | 4.00    | 4.00            |
| 5.00    | 5.00            | 5.00    | 5.00            |
| 6.00    | 6.00            | 6.00    | 6.00            |
| 7.00    | 7.00            | 7.00    | 7.00            |
| 8.00    | 8.00            | 8.00    | 8.00            |
| 9.00    | 9.00            | 9.00    | 9.00            |
| 10.00   | 10.00           | 10.00   | 10.00           |
| 11.00   | 11.00           | 11.00   | 11.00           |
| 12.00   | 12.00           | 12.00   | 12.00           |
| 13.00   | 13.00           | 13.00   | 13.00           |
| 14.00   | 14.00           | 14.00   | 14.00           |
| 15.00   | 15.00           | 15.00   | 15.00           |
| 16.00   | 16.00           | 16.00   | 16.00           |
| 17.00   | 17.00           | 17.00   | 17.00           |
| 18.00   | 18.00           | 18.00   | 18.00           |
| 19.00   | 19.00           | 19.00   | 19.00           |
| 20.00   | 20.00           | 20.00   | 20.00           |
| 21.00   | 21.00           | 21.00   | 21.00           |
| 22.00   | 22.00           | 22.00   | 22.00           |
| 23.00   | 23.00           | 23.00   | 23.00           |
| 24.00   | 24.00           | 24.00   | 24.00           |
| 25.00   | 25.00           | 25.00   | 25.00           |
| 26.00   | 26.00           | 26.00   | 26.00           |
| 27.00   | 27.00           | 27.00   | 27.00           |
| 28.00   | 28.00           | 28.00   | 28.00           |
| 29.00   | 29.00           | 29.00   | 29.00           |
| 30.00   | 30.00           | 30.00   | 30.00           |
| 31.00   | 31.00           | 31.00   | 31.00           |
| 32.00   | 32.00           | 32.00   | 32.00           |
| 33.00   | 33.00           | 33.00   | 33.00           |
| 34.00   | 34.00           | 34.00   | 34.00           |
| 35.00   | 35.00           | 35.00   | 35.00           |
| 36.00   | 36.00           | 36.00   | 36.00           |
| 37.00   | 37.00           | 37.00   | 37.00           |
| 38.00   | 38.00           | 38.00   | 38.00           |
| 39.00   | 39.00           | 39.00   | 39.00           |
| 40.00   | 40.00           | 40.00   | 40.00           |

APPLIKASJONSTAVANGER AS

400 J

STAVANGER KOMMUNE  
Senitalsarkivet

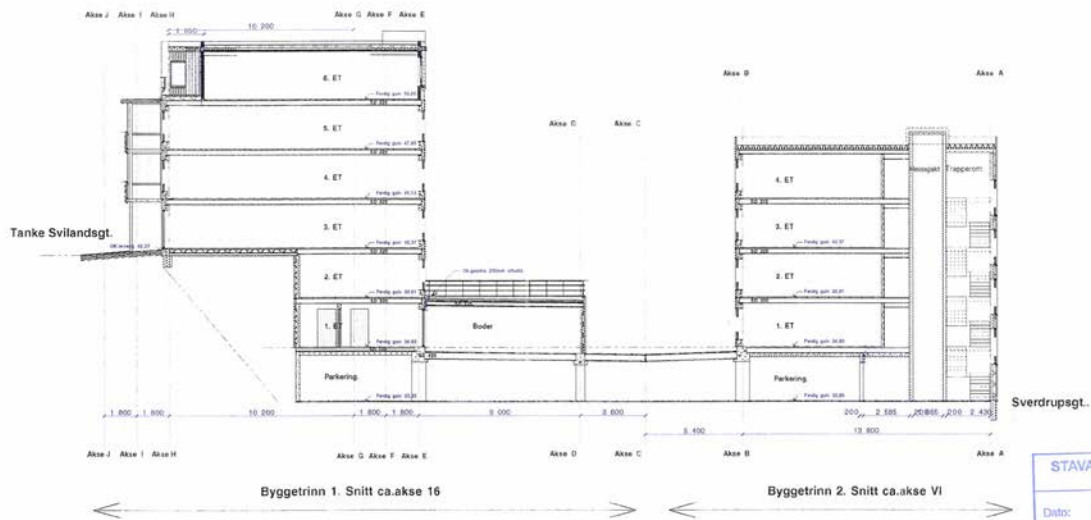
Dato: 08 DES. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

|                                                                                                                                                                               |  |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------|
| <p><b>SELMER BOLIG AS</b><br/> <b>SVERDRUP TERRASSE</b></p> <p>Tversnitt B-B Akse 5</p>  |  | <p>1:100</p> <p>AK</p> <p>BA</p> <p>2010</p> <p>12.01.00</p> |
| <p>APPLIKASJON<br/>         ETABLERING A3<br/>         Skisse 1<br/>         4000 tegninger<br/>         10.000000 Teg. 01/01/00</p>                                          |  | <p>001</p>                                                   |

10



STAVANGER KOMMUNE  
Sentralkontoret

Dato: 03 DES. 2000

S.nr. .... J.nr. ....

Avd. .... Arkivkode .....

|                                                                                       |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  |        |  |          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----|--|--------|--|----------|--|
| A                                                                                     |  | Kjøpet er med tilleggsskatt 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | MVA |  | Du To  |  |          |  |
| nr                                                                                    |  | skjema                        |  |  |  |  |  |  |  |  |  | nr  |  | skjema |  |          |  |
| SELMER BOLIG AS<br>SVERDRUP TERRASSE                                                  |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  | nr     |  | 1:100    |  |
| Tversnitt A-A                                                                         |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  | skjema |  | HK       |  |
|  |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  | skjema |  | BA       |  |
|                                                                                       |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  | skjema |  | 92063    |  |
|                                                                                       |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  | skjema |  | 20.01.99 |  |
|                                                                                       |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  | skjema |  | 300      |  |
| ARPLAN YVER STAVANGER AS<br>Bjørnsd. 1<br>4004 Stavanger<br>70 23 00 00 Fax 1304 90   |  |                               |  |  |  |  |  |  |  |  |  |     |  | nr     |  | A        |  |

# Nabolagsprofil

Sverdrups gate 40 - Nabolaget Kampen - vurdert av 113 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Sverdrup terrasse<br>Linje 15     | 1 min<br>0.1 km  |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 18 min<br>1.5 km |
| Stavanger Sola                    | 19 min           |

## Skoler

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>450 elever, 23 klasser             | 5 min<br>0.4 km  |
| BISS Sentrum (1-10 kl.)<br>232 elever, 14 klasser            | 9 min<br>0.7 km  |
| Byfjord skole (1-7 kl.)<br>391 elever, 27 klasser            | 17 min<br>1.3 km |
| Kannik skole (8-10 kl.)<br>657 elever, 37 klasser            | 17 min<br>1.4 km |
| Tastaveden skole (8-10 kl.)<br>311 elever, 24 klasser        | 17 min<br>1.5 km |
| Bergeland vgs - Tanke Svilandsgate<br>250 elever, 19 klasser | 3 min<br>0.2 km  |
| Stavanger katedralskole - Bjergsted                          | 9 min            |

## Ladepunkt for el-bil

|                                    |        |
|------------------------------------|--------|
| Smedvigkvartalet                   | 6 min  |
| P-arketten konserthuset, Stavanger | 10 min |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

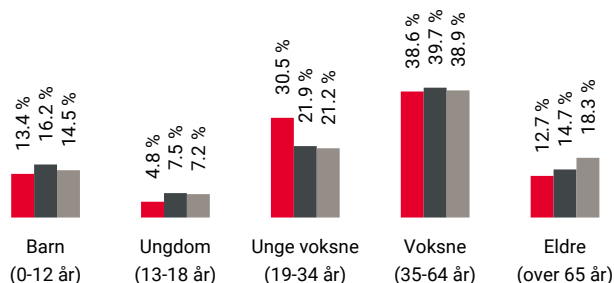
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Kampen            | 1 917     | 1 073         |
| Stavanger/Sandnes | 229 178   | 103 563       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Bjergsted barnehage (1-5 år)<br>110 barn     | 4 min<br>0.3 km  |
| Hertervigtunet barnehage (1-5 år)<br>32 barn | 5 min<br>0.4 km  |
| Solvang barnehage (1-5 år)<br>84 barn        | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Bjergsted             | 5 min           |
| Bunnpris Bragetunet<br>PostNord | 7 min<br>0.5 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 79/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 78/100

## Sport

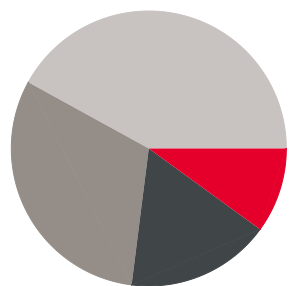
Rudlå balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

Kampens plass balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km

EVO Bjergsted 10 min

SATS Herbarium 12 min

## Boligmasse



10% enebolig  
17% rekkehus  
31% blokk  
42% annet

«Fredfullt midt i byen»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Herbarium

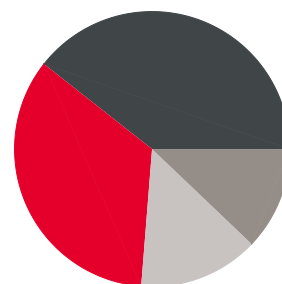
12 min



Apotek 1 Bjergsted

4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder  
39% 6-12 år  
12% 13-15 år  
14% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



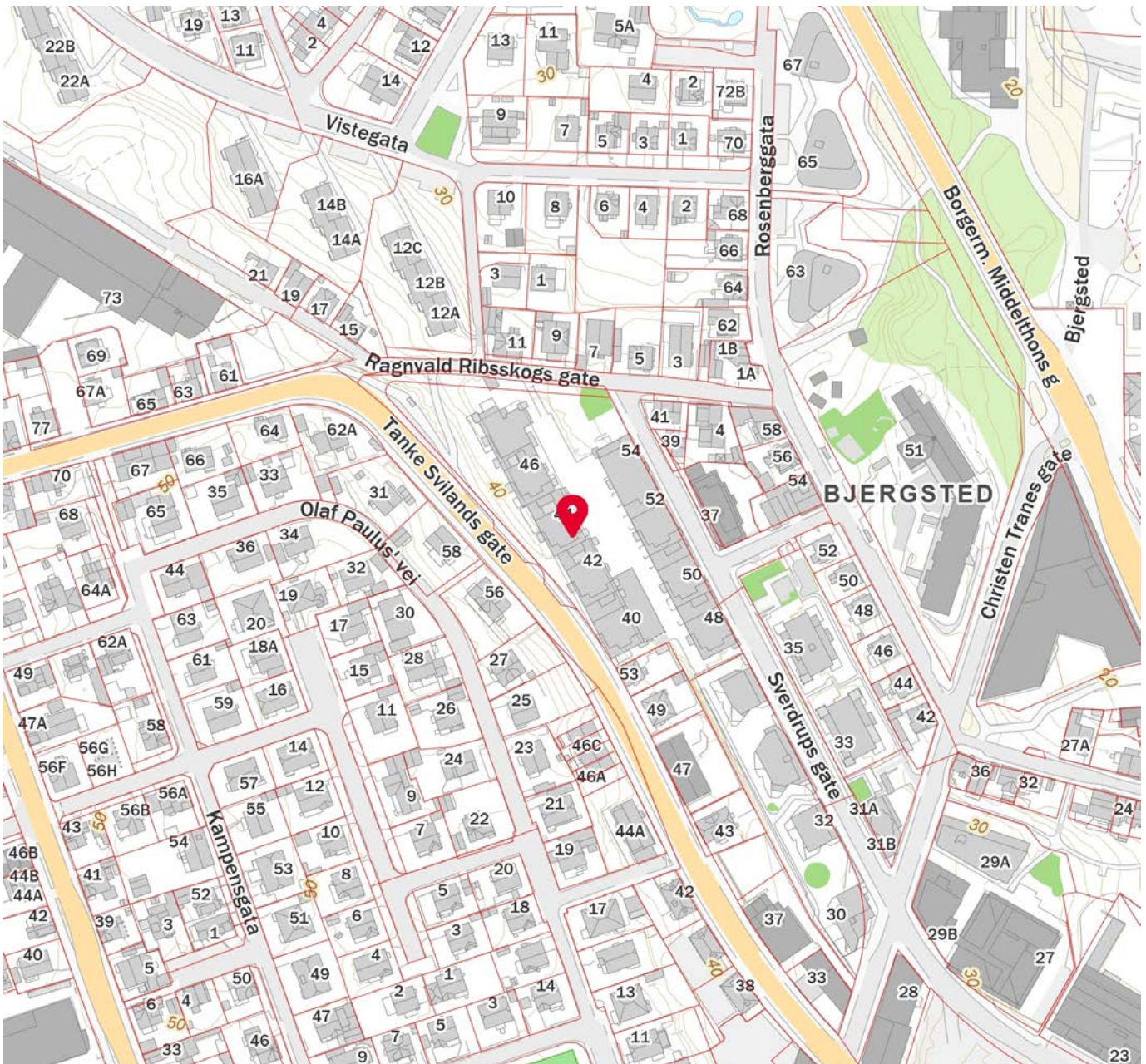
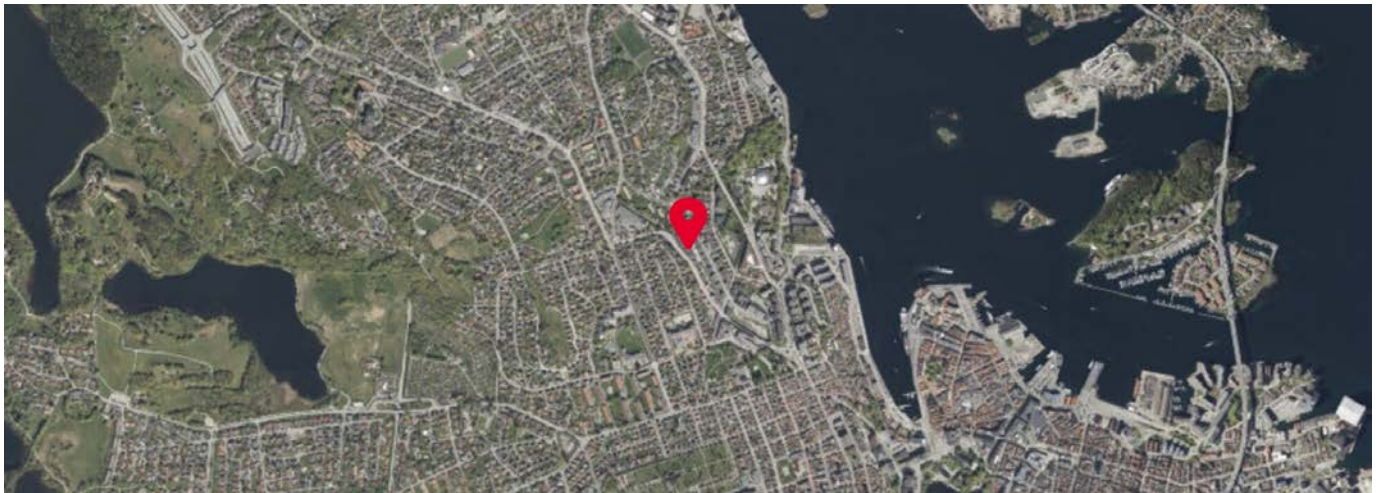
0%

54%

Kampen  
 Stavanger/Sandnes  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 60% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |





## 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 eieendom (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. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Sverdrups gate 40  
4007 STAVANGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Christoffer Værstad

**Telefon:** 970 93 630  
**E-post:** christoffer.verstad@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre