



aktiv.

Bergelandsgata 45, 4012 STAVANGER

**Sentralt næringslokale med
stue/kjøkken/kontor og bad.**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 57 779,-
Omkostn.: Kr 70 060,-
Total ink omk.: Kr 2 817 839,-
Felleskostn.: Kr 2 994,-
Selger: Bonzo Eiendom AS

Salgsobjekt: Kontor
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 42/42 kvm
Tomtstr.: 538 kvm
Soverom: 0
Gnr./bnr. Gnr. 55, bnr. 85
Snr. 16
Oppdragsnr.: 1403260025

Sentralt næringslokale med stue/kjøkken/ kontor og bad.

Velkommen til Bergelandsgata 45!

Lokalet har en attraktiv og sentral beliggenhet, og bærer god standard.

Kontoret er innredet med kjøkken og bad, og fremstår godt vedlikehold.

Eier har vært i dialog med Stavanger kommune angående omregulering og reseksjonering fra næring til bolig. Se vedlegg i salgsoppgave for mer informasjon. Det stilles ingen garantier for at en eventuelt omregulering godkjennes.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	29
Andre vedlegg	80
Nabolagsprofil	150
Budskjema	158

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 42 kvm

BRA totalt: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 kvm BRA-i: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken

BRA-i: 5 kvm BRA-e: Bod

Arealbeskrivelse

Boligbygg med flere boenheter

Bruttoareal BTA

1. etasje: 5 kvm TBA: Balkong

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 37 kvm BRA-i: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken

1. etasje: 5 kvm BRA-e: Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

538 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Beliggenhet

Næringsseksjonen har en etterspurt og sentral beliggenhet med Stavanger sentrum rett i nærheten – kort vei til et pulserende byliv med et rikt utvalg av restauranter, koselige caféer, butikker og shopping.

Her finner du også kulturtilbud som museer, teater og konserter, samtidig som vakre promenader langs Vågen og i historiske Gamle Stavanger gir flotte tur- og

opplevelsesmuligheter.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Lokalet er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Innhold

1. Etasje: Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken/kontor.

Standard

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.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe malingavskalling og slitasje på overflater ved skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling. Manglende

vedlikehold kan over tid medføre økt risiko for korrosjon og redusert levetid.

INNVENDIG

1. ETASJE - BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glippe mellom flis og dørkarm, hvor overgang ikke er tett utført. Dette gir mangelfull beskyttelse mot vanninntrengning ved evt. lekkasjer eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpen glippe mellom flis og dørkarm kan medføre at fukt og vann trenger ned i underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å tette overgangen for å redusere risiko for fuktskader.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring.

Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for membran-/tettesjiktløsningen er overskredet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at tettesjiktet er over 15 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i fungerende stand ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling. Anbefaler nærmere kontroll av ventilasjonstekniker

Varmtvannstank

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG3:

Parkering

Det er flere parkeringsanlegg i nærområdet hvor man kan leie parkeringsplass. Det tas forbehold om ledig kapasitet for parkeringsanleggene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 89217671

Diverse

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

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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 m². 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. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

57 779 (Andel av fellesgjeld)

2 747 779 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

68 670 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

70 060 (Omkostninger totalt)

2 817 839 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

Kommunale avgifter

Kr 2 636 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 1 086 for år 2025

Informasjon om eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 1086,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt.

Informasjon om formuesverdi

Ligningsverdi forespurt Skatteetaten, men opplyst at ikke foreligger.

Boenheten

Eierbrøk

38/784

Felleskostnader inkluderer

Lønnskostnader, TV-pakke, Renovasjon, Energi, Renhold, Vaktmester, Drift og vedlikehold, Honorar og regnskapsfører FF, Honorar FF videre fakturert, Konsulent/ juridisk bistand mm, Forsikringspremier, Adm.kostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 994

Andel Fellesgjeld

Kr 57 779

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

02.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Annuitetslån på 1,2 mill pr 10.10.2025, rente pr 06.01.2026 6,45 %- flytende, nedbetaling over 15 år.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Breiavannet Terrasse

Organisasjonsnummer

929 23 462

Om sameiet

- Felleskostnader pr mnd 2994.00.
- Bokført utestående pr.02.02.2026 : 0 (Avregning av ev. energimålere kommer i tillegg)
- Hva dekkes av fellesutg: Lønnskostnader, TV-pakke, Renovasjon, Energi, Renhold, Vaktmester, Drift og vedlikehold, Honorar og regnskapsfører FF, Honorar FF videre fakturert, Konsulent/juridisk bistand mm, Forsikringspremier, Adm.kostnader.
- Planlagte endringer i fellesutgifter: Nei
- Fellesgjeld/benyttet kreditt/saldo pr. 02.02.2026 : Kr 1192073.00, andel etter eierbrøk 38/784: 57779
(annuitetslån på 1,2 mill pr 10.10.2025, rente pr 06.01.2026 6,45 %- flytende, nedbetaling over 15 år.)
- Garasje/biloppstillingsplass med leiligheten: Avklares med selger
- Forsikringsselskap/polisenr: Gjensidige/89217671
- Styregodkjennelse ved eierskifte praktiseres ikke

Lånebetingelser fellesgjeld

Annuitetslån på 1,2 mill pr 10.10.2025, rente pr 06.01.2026 6,45 %- flytende, nedbetaling over 15 år.

Styregodkjennelse

Praktiseres ikke.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Husdyr er tillatt.

Forretningsfører**Forretningsfører**

Resultat24 AS;

Offentlige forhold**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 55, bruksnummer 85, seksjonsnummer 16 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

Dokumentnr. 142928Tinglyst 27.02.2009

Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 16

Formål: Næring

Sameiebrøk: 38/784

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på nybygg boligblokk i 5 etsj. m(14 leilih. 2 2 Næringslokaler.
08.06.2011

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.2011.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Reguleringsplan - Id 1381B2 - Bebyggelsesplan for Bergelandsgata 45. Ikrafttredelse
15.12.2005

Reguleringsplan - Id 297 - Stavanger sentrum. Ikrafttredelse 23.12.1946

Reguleringsplan - Id 1381 - Kongsgata med nærmeste områder. Ikrafttredelse
15.11.1993

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter) - Id 2829 - Detaljregulering for
kvartalet Sven Oftedals plass.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)- Id 2832 - Detaljregulering for
bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien.

Kommuneplan - Id 129K - Stavanger sentrum. Ikrafttredelse 11.03.2019

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

Kjøpsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på 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.

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.

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. Minimumsprovisjonen er kr 49 000 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 7 900 Oppgjørsvederlag
- 1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 870 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 144 950

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale.
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Nygård
Partner / Eiendomsmegler MNEF
alexander.nygard@aktiv.no
Tlf: 414 10 818

Ansvarlig megler bistås av

Alexander Nygård
Partner / Eiendomsmegler MNEF
alexander.nygard@aktiv.no
Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

05.02.2026

Alexander Nygård v/ Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å presentere

Bergelandsgata 45!

Foto Asle Haukland.



Romslig kontor med kjøkkenløsning.



Kontoret har gode vindusflater og skyvedør ut til balkong.







I det ene hjørnet av kontoret er det en liten, praktisk kjøkkenkrok.

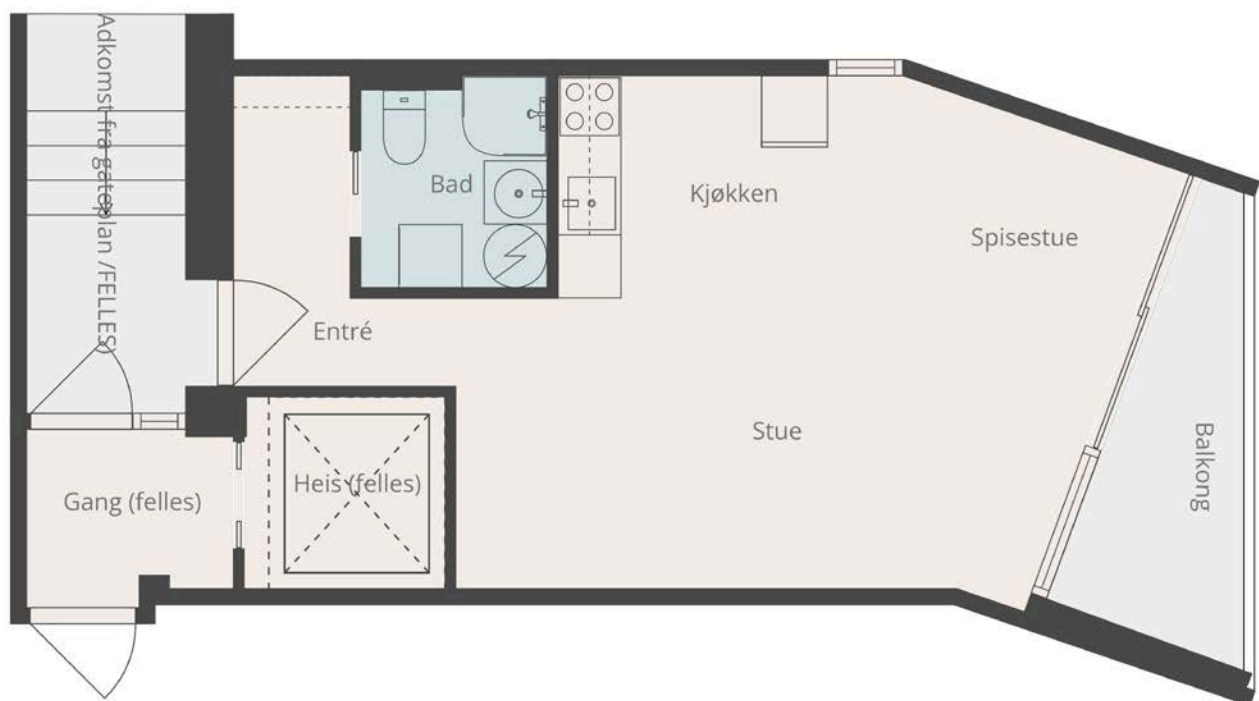


Kjøkkenet er praktisk og funksjonell, med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og integrert kaffemaskin. Benkeplaten er i slitesterk laminat, og innredningen har moderne, glatte fronter som gir et stilrent uttrykk.

Badet er funksjonelt med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler for ekstra komfort.







Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

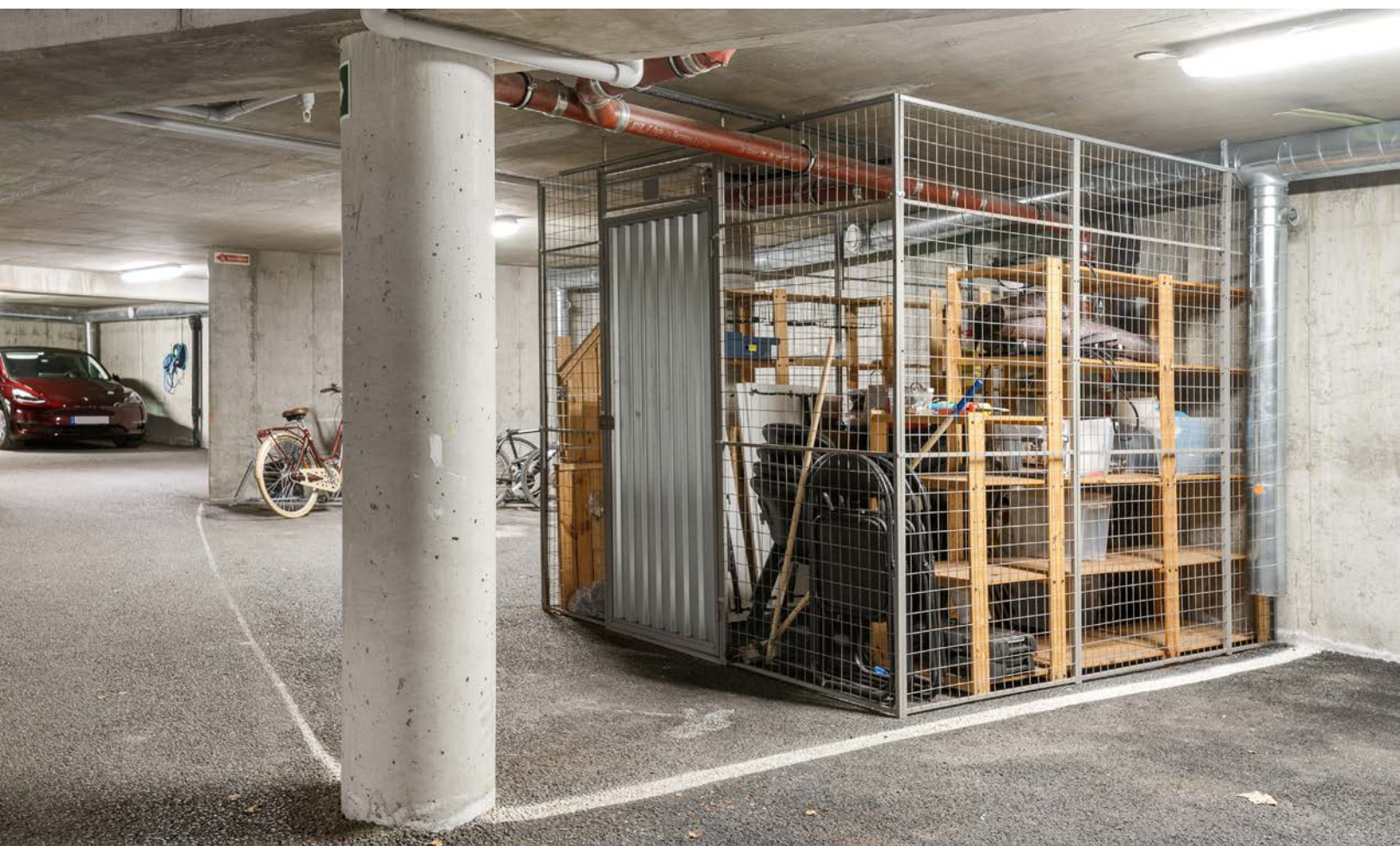
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Fellesgang



felles uteområde med gode sittemuligheter.









Leiligheten ligger like ved Breiavatnet - midt i hjertet av Stavanger.
Området er svært sentralt, med kort vei til både butikker, restauranter, kafeer og kulturtilbud.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Bergelandsgata 45, 4012 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 55, bnr. 85, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 13152-1164

Referansenummer: BP1726

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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

Norsk takst

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



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

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

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

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450

Medansvarlig

Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert balkong med belegg på gulv og rekkverk i impregnert treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Det er plastsluk.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, kaffemaskin og stekeovn. Benkeplaten er av laminat.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

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

[Gå til side](#)

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert ved visuell kontroll, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

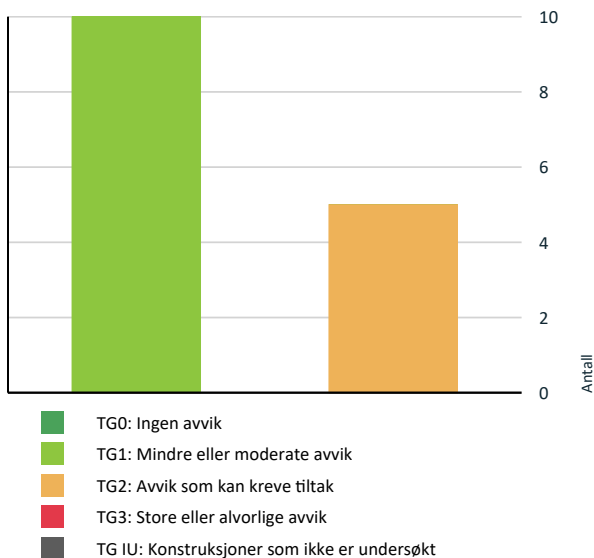
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om 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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe malingavskalling og slitasje på overflater ved skyvedør.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert glippe mellom flis og dørkarm, hvor overgang ikke er tett utført. Dette gir mangelfull beskyttelse mot vanninntrengning ved evt. lekkasjer eller vannsøl.



Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet levetid for membran-/tettesjiktløsningen er overskredet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at tettesjiktet er over 15 år gammelt.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Iht. midlertidig brukstillatelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe malingavskalling og slitasje på overflater ved skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling. Manglende vedlikehold kan over tid medføre økt risiko for korrosjon og redusert levetid.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Det er etablert balkong med belegg på gulv og rekkverk i impregnert treverk.



INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Overflater i normal stand iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert glippe mellom flis og dørkarm, hvor overgang ikke er tett utført. Dette gir mangelfull beskyttelse mot vanninntrengning ved evt. lekkasjer eller vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpen glippe mellom flis og dørkarm kan medføre at fukt og vann trenger ned i underliggende konstruksjoner over tid. Det anbefales å tette overgangen for å redusere risiko for fuktskader.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befarings. Membran er synlig ført under klemring.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid for membran-/tettesjiktløsningen er overskredet. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i at tettesjiktet er over 15 år gammelt.

Konsekvens/tiltak

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



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble målt relativ luftfuktighet (RH) i konstruksjonen til 23 %, og måleresultatene er vurdert opp mot Mollier-diagrammet, for å kontrollere at fuktforholdene ligger innenfor normale nivåer.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

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



Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

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

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

1 TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i fungerende stand ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert iring inne i aggregatet, hvilket kan ha betydning for videre levetid og funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fukt i aggregat bør følges opp over tid for å hindre videre skadeutvikling. Anbefaler nærmere kontroll av ventilasjonstekniker



TG 2 Varmtvannstank

Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Vurdering av avvik:

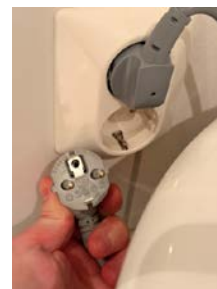
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereder er tilkoblet med støpsel i stikkontakt. Løsningen er ikke i samsvar med dagens krav, da varmtvannsberedere skal ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere fast tilkobling for å lukke avviket.



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Tilstandsrapport

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.
2009
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det mangler samsvarserklæring i installasjonen, dette er et verdipapir som må oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjon er viktig ved senere utvidelser. Kravet til slik erklæring kom i Norge 1. januar 1999.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Sikringene i sikringsskapet er ikke merket. Kursene er kun angitt i kursoversikten.



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

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

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

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert ved visuell kontroll, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

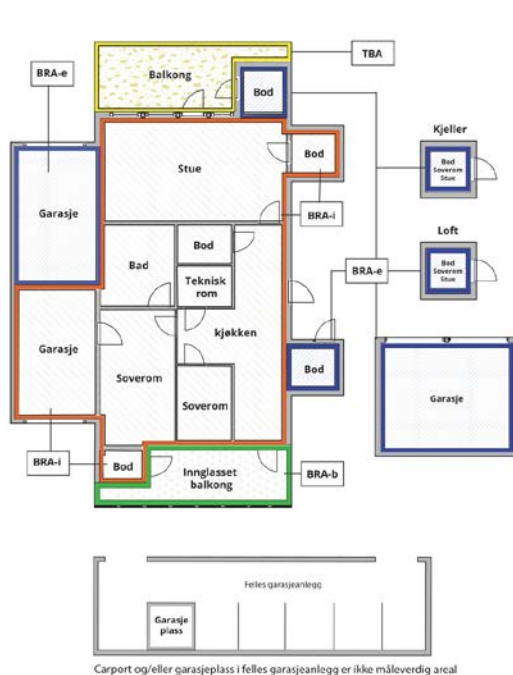
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	37	5		42	5
SUM	37	5			5
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

- Terrasse - 5 m² - TBA (terrasse- og balkongareal)

- Bod - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er oppgitt iht. fremlagte tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Bonzo Eiendom as Simen Sabalis	Kunde Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	85		16	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bergelandsgata 45							
Hjemmelshaver Bonzo Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Det er ikke mottatt kommunale opplysninger, og er derfor ikke kontrollert.

Tilknytning avløp

Det er ikke mottatt kommunale opplysninger, og er derfor ikke kontrollert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/)

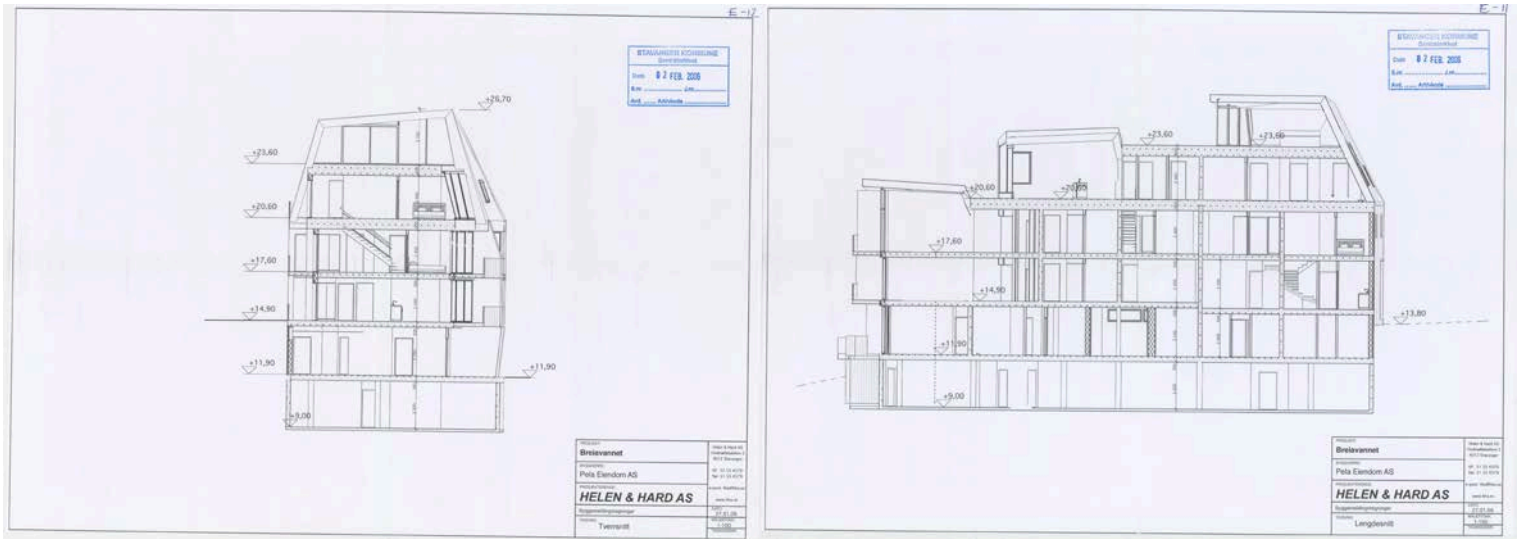
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BP1726>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

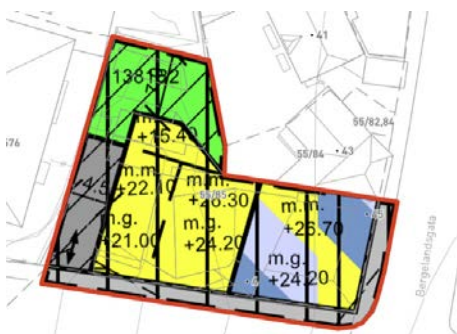
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon





Referat forhåndskonferanse

Saksnr.: 2025/288181-2

Dato:	26.11.2025	KL.:	14:00
Møtested:	Olav Kyrres gate 23		
Gnr/Bnr:	55/85	Adresse:	Bergelandsgata 45
Tilstede: Tiltakshaver/ansvarlig søker: <u>Bonzo Eiendom v/Sigvart Fosse</u> Kommunen/andre: Byggesak v/Ingrid R. Valen			
Tiltakets art:	• Bruksendring fra næring til bolig for seksjon 16. • Reseksjonering til bolig etter innvilget bruksendring		
Formålet med forhåndskonferansen: Aktuelle problemstillinger,	1. Hvilke bestemmelser det må søkes dispensasjon fra, og hva som vektlegges i vurderingen. 2. Hvilke dokumentasjonskrav dere ønsker i en søknad (TEK-tema m.m.). 3. Praktisk løp videre (nabovarsel, vedlegg, tidsløp). 4. Hva som kreves av sameiet i forbindelse med reseksjonering.		
Planforutsetninger: Kommuneplan, Reguleringsplan, Bebyggelsesplan	Plan 1381 B2, bebyggelsesplan for Bergelandsgata 45, vedtatt 06.12.05 		

	Tillatt arealformål: bolig/forretning/kontor § 2.3 Utnyttelse <i>T-BRA=880 m² ., hvorav maks. 790 m² kan benyttes til boligformål. Parkering- og bodareal som ligger helt eller delvis under terreng regnes ikke med i BRA.</i> § 2.4 Parkering og atkomst <i>Det tillates inntil ni bilplasser. Parkering kan anlegges helt eller delvis under terreng og/eller bebyggelse. Parkeringskjeller under terreng tillates å gå helt ut til tomtegrensen</i> § 3 Byggeområde <i>Det tillates maks 14 leiligheter. Det tillates ikke boliger i 1. et. mot Bergelandsgata.</i> § 3.1 Fellesarealer <i>I tillegg til fellesarealer vist på plankartet skal det etableres felles uteområder på terrasser. Disse skal være godt tilgjengelige pr heis og innbyrdes forbundet med trapper. Det skal også etableres et innendørs felles leke- og oppholdsområde på min. 50 m² med god kontakt med felles grøntområde. Rommet skal tilfredstille krav til varig opphold. Dette fellesområdet/rommet skal kunne tilrettelegges for variert aktivitet.</i> § 4 Fellesområder <i>Felles grøntområde skal opparbeides for bruk til lek, opphold og rekreasjon. Området må gjøres tilgjengelig for alle. Arealets høyde skal ligge på nivå med hagene i Bergelandsgata 43 og 41.</i>
--	---

kommuneplanens arealdel 2023-2040, vedtatt 19.06.2023**1.17 Bestemmelser og retningslinjer for utearealer****Bestemmelser**

- 1. I prosjekter eller planer for mer enn 5 boliger skal det avsettes minimum 30 m² felles og offentlig uteoppholdsareal pr. boenhet innenfor utbyggingsområde. Arealbehov kan være større for å oppfylle funksjons- og kvalitetskravene. I områder avsatt til sentrumsformål i byområdet er kravet minimum 16 m² pr. boenhet.*

.....

Bestemmelser om kvalitetskrav:

.....

- 13. Utearealene skal ha gode solforhold. Det skal dokumenteres at minst 50% av utearealet har sol kl. 15 ved vårjevndøgn og kl. 18 midtsommer. Dette gjelder også naboeiendommer. Det skal tas hensyn til skygge fra omkringliggende bebyggelse og eksisterende skog/trær.*

1.14 Bestemmelser og retningslinjer for parkering

Minimum 2,0 sykkelparkering per boenhet + 1 gjesteplass

0,5 bilparkering per boenhet

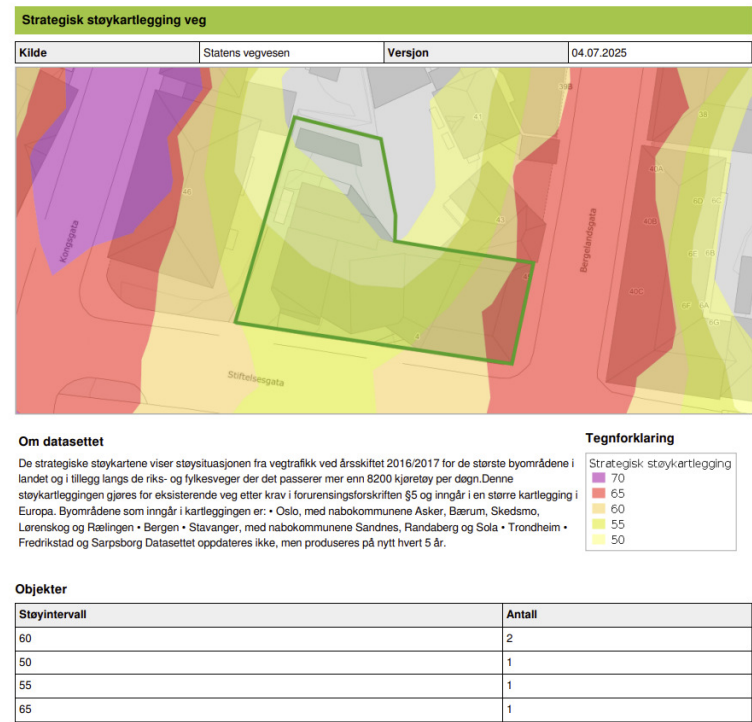
2.2 Bestemmelser og retningslinjer for boligområder**Bestemmelser:**

.....

- 3. I nye boligprosjekter skal alle boliger ha en størrelse på minimum 40m² BRA. Minimum 50% av boligene skal ha større BRA enn 55 m² og ha min. 2 rom. Minimum 40% av boligene skal ha større BRA enn 80 m² og være tilpasset barnefamilier (min. 3*

rom, fortrinnsvis direkte utgang til terreng). Minimum 50% av boligene skal være universelt utformet.

Eiendommen ligger innenfor rød og gul støysone:



Etterskrift:

Kommunedelplan for sentrum, vedtatt

§ 2.2.1 Områder med bebyggelse og anlegg

b. Bebyggelse i gater med krav til aktive førsteetasjer

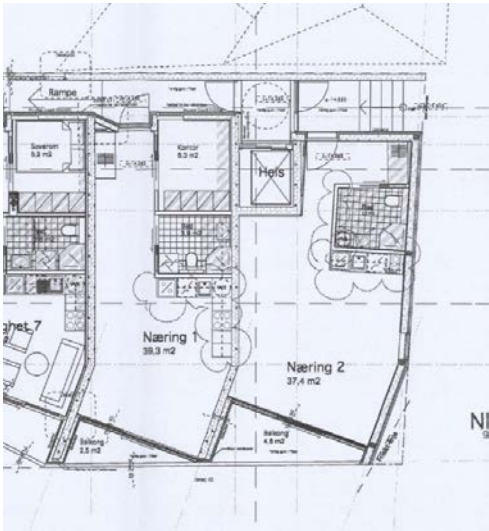
..... *Kun publikumsrettet næring og tjenesteyting tillates i førsteetasjen. Hotellværelser og parkering tillates ikke i førsteetasjen.*

Dispensasjon:
Pbl, arealplan, forskrift

Dispensasjoner
Reguleringsplan 1381:

- § 2.3 utnyttelse – overskrider areal avsatt til bolig
- § 3 – overskridelse tillatt antall boliger

	kommuneplan - 1.17 Krav til uteoppholdsareal og solforhold? Etterskrift: Dispensasjon fra kommunedelplan for sentrum § 2.2.1 punkt b, bebyggelse i gater med krav til aktive førsteetasjer.
Estetikk: Trehusbyens retningslinjer, hensyn til omgivelsene, visuelle kvaliteter, terrengtilpasning,	Plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd: <i>“Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.”</i> 

	 
Uttalelse/ andre myndigheter: Byantikvaren, Park og vei, Fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen, arbeidstilsynet etc.	
Andre forhold: Hensynssone, ny/endret adkomst, VA tilknytning, universell utforming	

Eventuelt: Tilsyn, krav og forutsetninger,	Bygningen er godkjent med 14 leiligheter og 2 næringslokaler. Lokalet er orientert mot Stiftelsesgata. korttidsutleie – hotelldrift vil kreve dispensasjon fra formål Søknad om unntak fra TEK17 Det må fremgå hvilke krav det søkes unntak fra, hvor stort avviket er fra kravet, evt. kompenserende tiltak, plan- og bygningsloven § 31-4 Ansvarlig foretak En eventuell søknad om bruksendring vil kreve bruk av ansvarlig foretak Søknad om dispensasjon krever ikke bruk av firma, men i dette tilfellet kreves det at søknaden viser at støy er ivarettatt. Det må vurderes av lydkonsulent. Arealet er mindre enn minstekravet til leiligheter for nye prosjekter. Det vil derfor være viktig å vise at leiligheten innehar gode bokvaliteter. Det går an å søke om dispensasjon først og bruksendring etterpå. Saken er avhengig av flere dispensasjoner. Vi kan ikke si noe på nåværende tidspunkt om dispensasjon kan gis. Reseksjonering Dersom det skal etableres en ny boenhet, må det foreligge vedtak fra årsmøte og erklæring fra styret i sameiet. Se nærmere på vår hjemmeside for hva som kreves: Seksjonering Stavanger kommune veiledning-til-utfylling-av-soknadsskjema-reseksjonering-.pdf
--	--

Søknaden vedlegges situasjonskart med tiltaket inntegnet og målsatt samt plan- og fasadetegninger i målestokk.

Les om hvordan du søker her:

[Hvordan søker du? | Stavanger kommune](#)

Videre prosess

Normal saksbehandlingstid vil være: **maks 12 uker + høring**

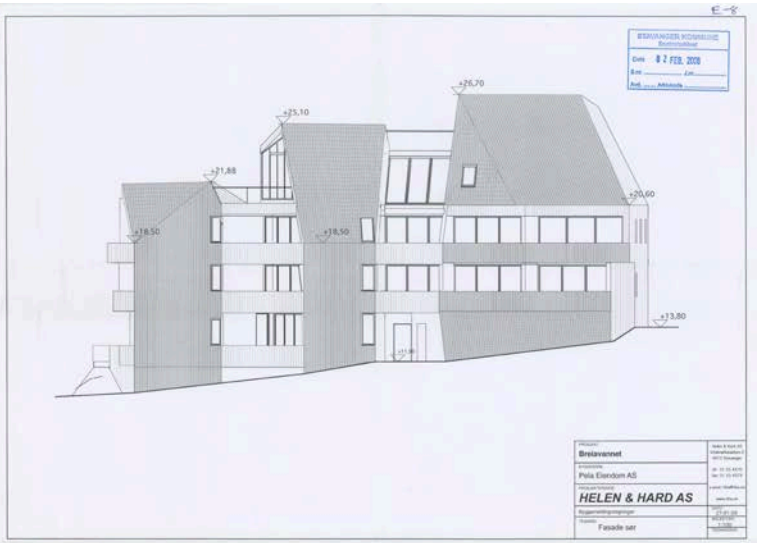
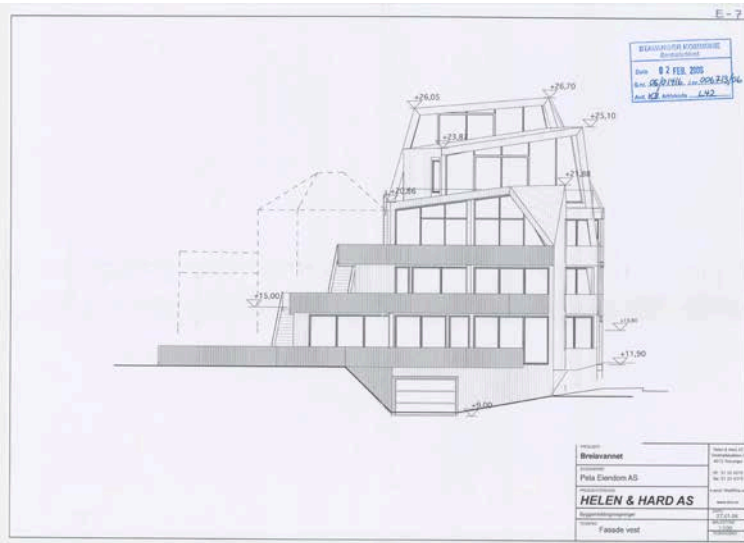
Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte parter rettigheter i den videre saksbehandlingen. Naboprotester mv. vil f.eks. kunne føre til krav om endring av prosjektet, og at saksbehandlingstiden kan øke.

Til orientering:

Referatet legges inn i kommunens sakarkivsystem og vil da bli offentlig tilgjengelig i henhold til offentleglova.

Med hilsen

Ingrid Rossavik Valen
saksbehandler



EKSISTERENDE



Fasade vest

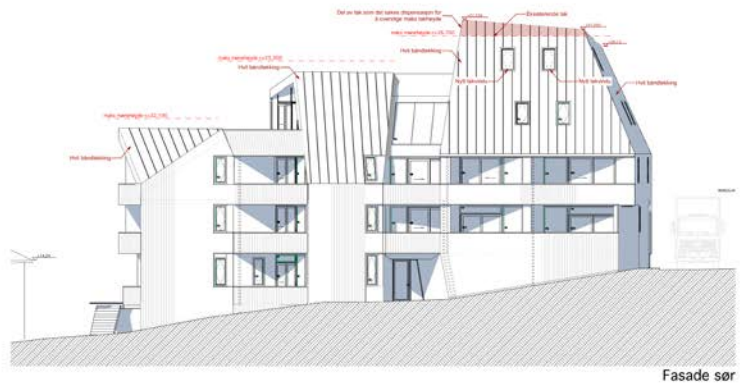


Fasade sør

OMSØKT:



Fasade vest

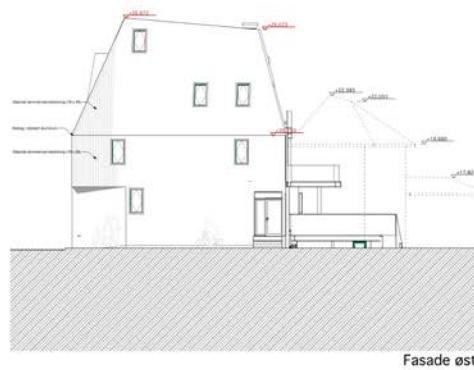


Fasade sør

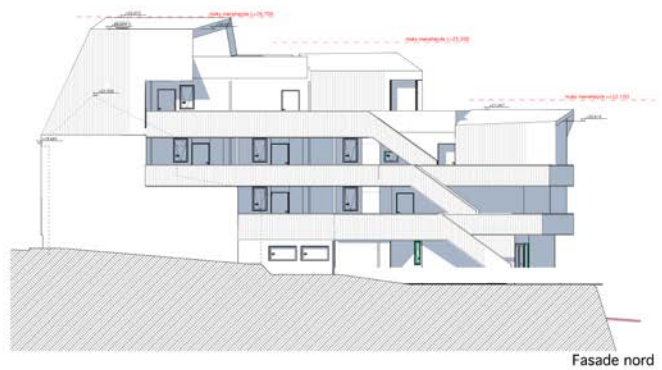
A1 = 1:100
A3 = 1:200

BYGGEMELDING 2019
HELEN & HARD AS
05 / 05
Byggesøknad Plan
Byggesøknad Byggesøknad Tattest
101 Fasade sør og vest 0
1:100 1:1 200/04 27.01.2019
840 x 430

EKSISTERENDE

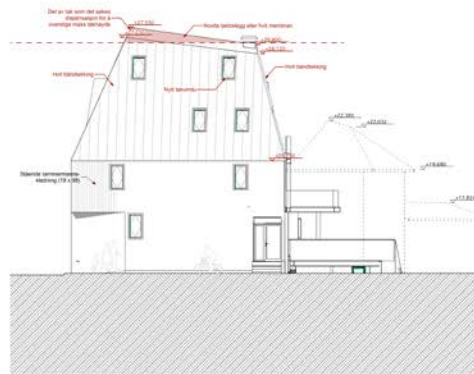


Fasade øst

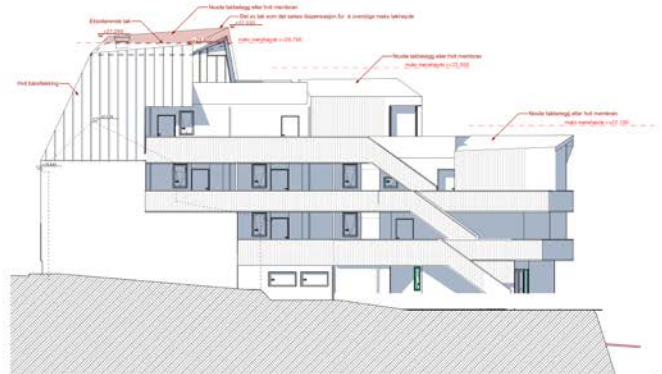


Fasade nord

OMSØKT:



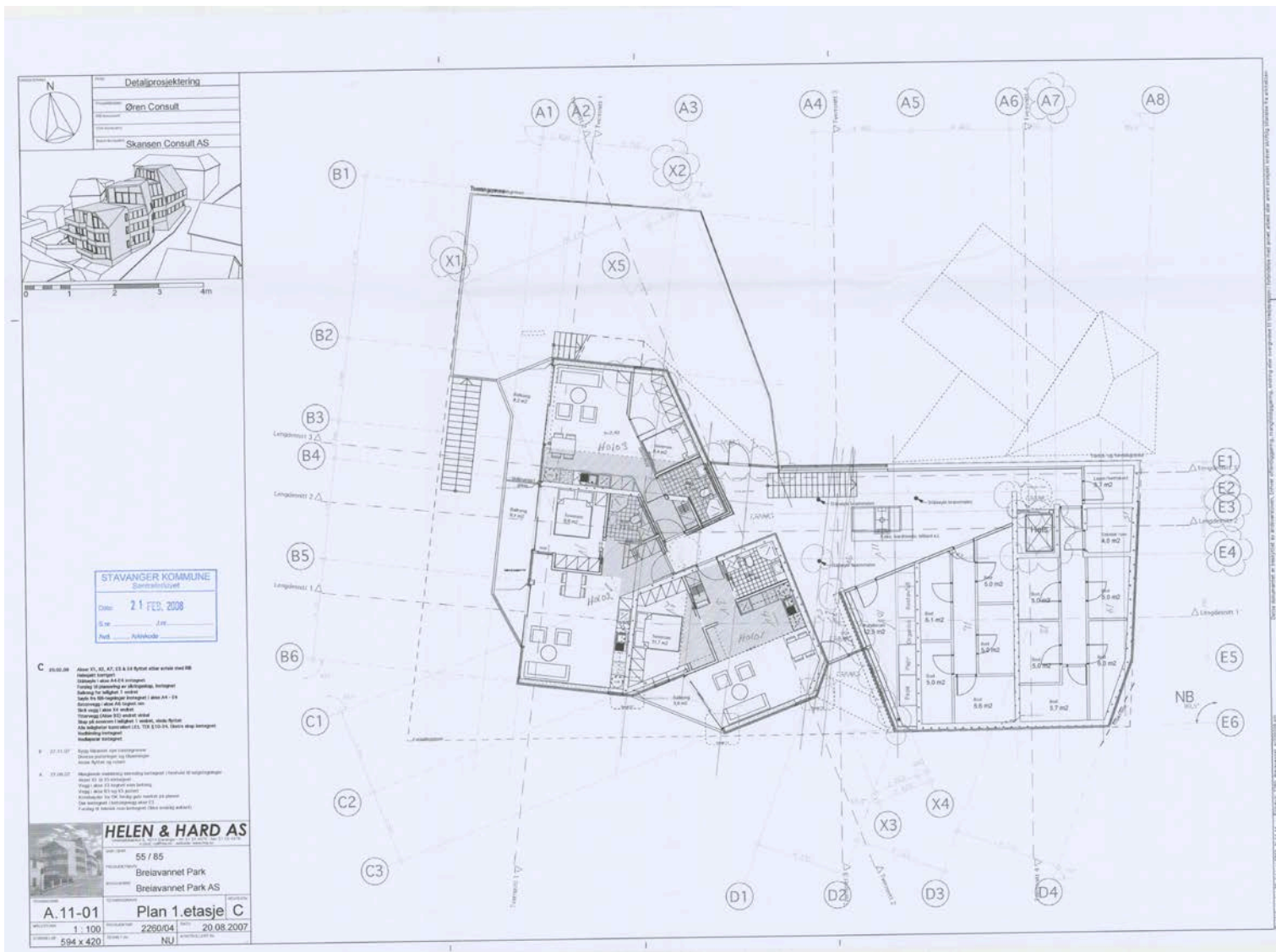
Fasade øst

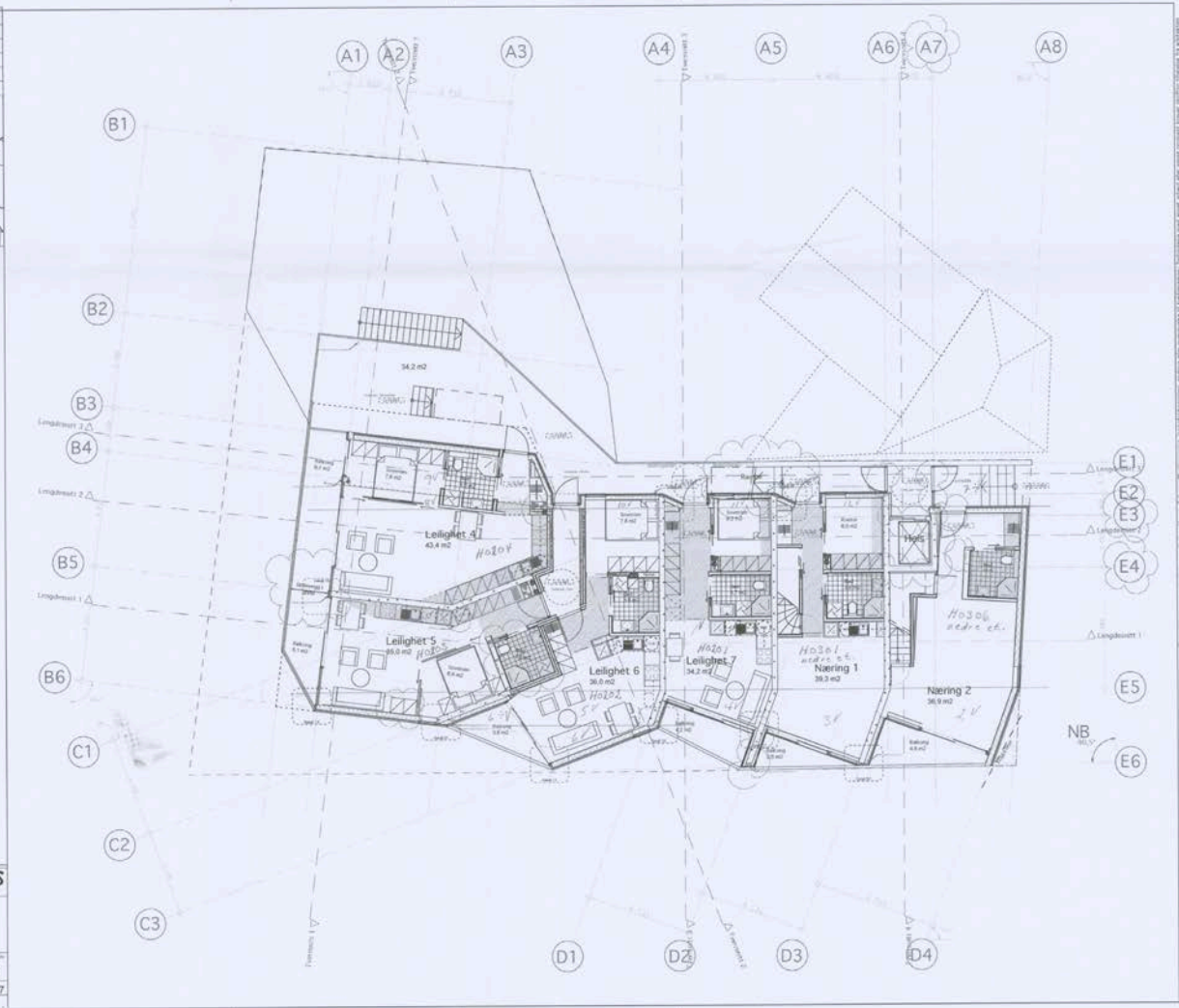


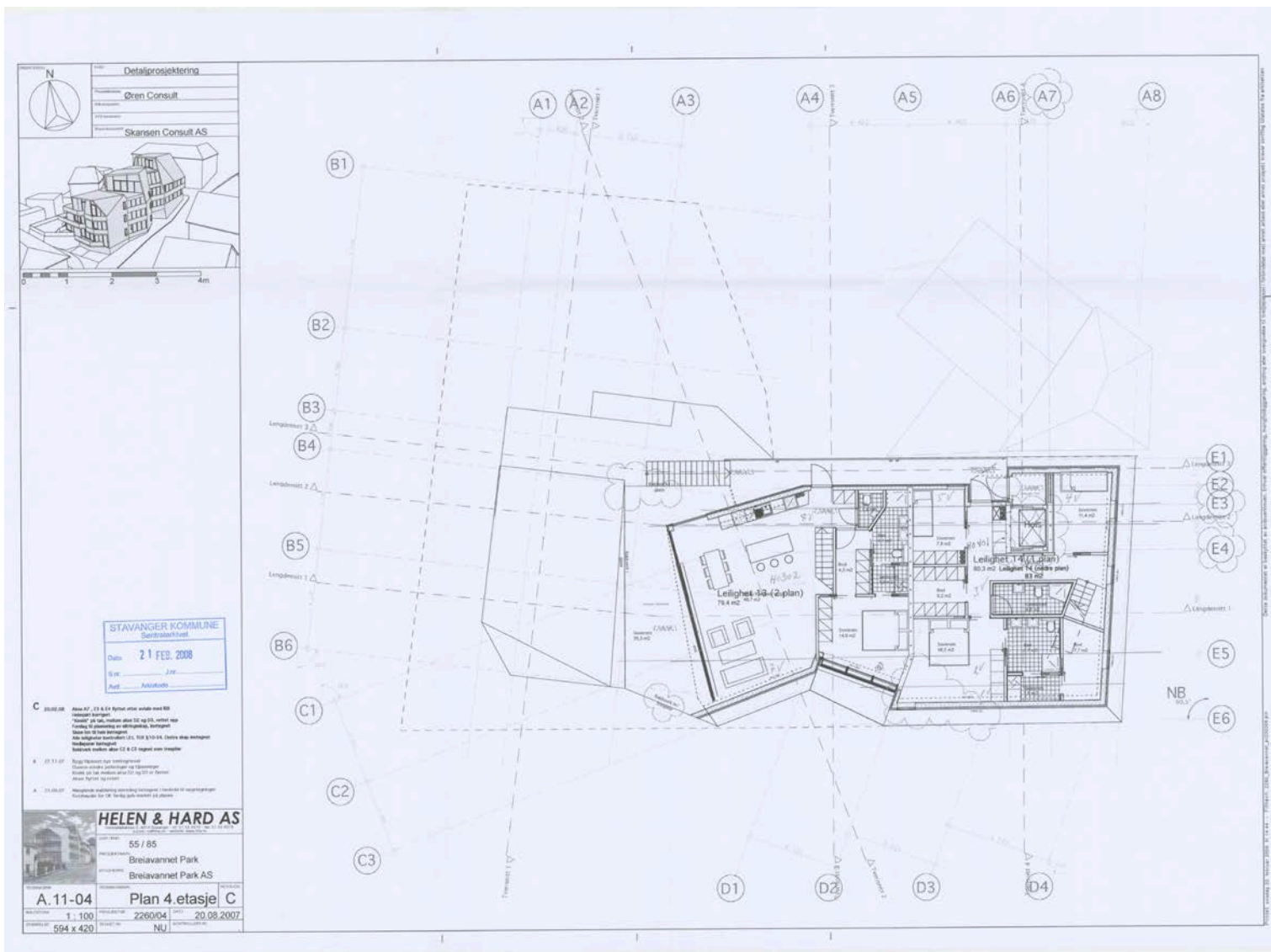
Fasade nord

A1 = 1:100
A3 = 1:200

BYGGEMELDING 2019	
HELEN & HARD AS	
DS / RS	
Borgernevet Park	
Borgernevet Bystadsdel Tettstede	
102	Fasade øst og nord 0
1:100, 1:1	2000/04, 27.01.2019
840 x 430	RS









STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

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

Helen & Hard Arkitektkontor
Vindmøllebakken 2

4014 STAVANGER

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
TKH-06/1416-78

ARKIVNR.
BYG 55/85

JOURNALNR.
36683/11

DATO
08.06.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 55/85
Byggestedsadresse: Stiftelsesgata 4 og Bergelandsgata 45(næring)

Tiltakshaver: Breiavannet Park
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK I 5 ETJ. M/14 LEILH. + 2
NÆRINGSLOKALER, OG

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet KBU1923/06 av 4.5.2006 og kan tas i bruk.

For leilighet nr. 9 er ikke utforming av bad og dørbredde i overensstemmelse med Teknisk Forskrift. Siden ansvarlig utførende er konkurs så vil vi ikke forfølge dette videre. Jfr. Pbl §32-1, andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Ferdigattest erstatter tidligere gitt brukstillatelse på eiendommen.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Ref K7009

Stavanger kommune - org.nr. 964 965 226

Begjæring om ¹⁾ ☒ **oppdeling i eierseksjoner** ☐ **reseksjonering**

MTI

Rekvirentens navn BREIVANNEI EIENDOM AS	
Adresse CONSUL S. BERGESENSVEI 15	
Postnr. 4016	Poststed STAVANGER
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 9915 86 407	Ref. nr.

Plass for tinglysningsstempel



Doknr: 142928 Tinglyst: 27.02.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
	STAVANGER	55	85		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
985 215 502	Pela Eiendom AS	

3. Begjæring

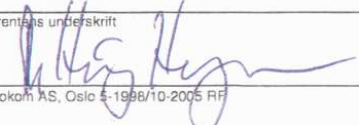
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)	
1	B	38	B	13	B	114	B	25				37			
2	B	43	B	14	B	133	B	26				38			
3	B	44	B	15	N	39		27				39			
4	B	43	B	16	N	38		28				40			
5	B	35	B	17				29				41			
6	B	36	B	18				30				42			
7	B	34	B	19				31				43			
8	B	31	B	20				32				44			
9	B	35	B	21				33				45			
10	B	36	B	22				34				46			
11	B	40	B	23				35				47			
12	B	45	B	24				36				48			
Sum tellere:				784		= nevner:		784							

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato
1/12-2008

Rekvirentens underskrift


Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokon AS, Oslo 5-1998/10-2005 RF

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

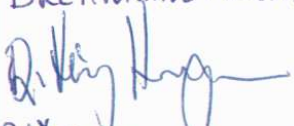
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

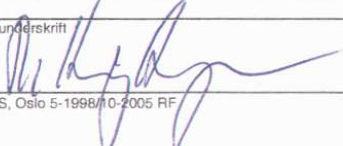
6. Tegninger mv.

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

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato STAVANGER 1/12-08	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) BREI AVANNEI EIENDOM AS  R. HENNINGSEN HENNINGSEN	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
--	--	--

Dato 1/12-08	Rekvirentens underskrift 
------------------------	--

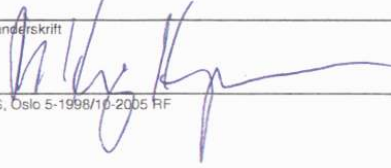
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
55	85
Stavanger	
Dato	Stempel og underskrift
12.02.2009	May-Tove Rossild
STAVANGER KOMMUNE KULTUR OG BYUTVIKLING GEODATAAVDELINGEN	

STAVANGER KOMMUNE	
Dato:	17.02.2009
Snr.:	Jnr.:
Avl.:	Arlavkode:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.
--

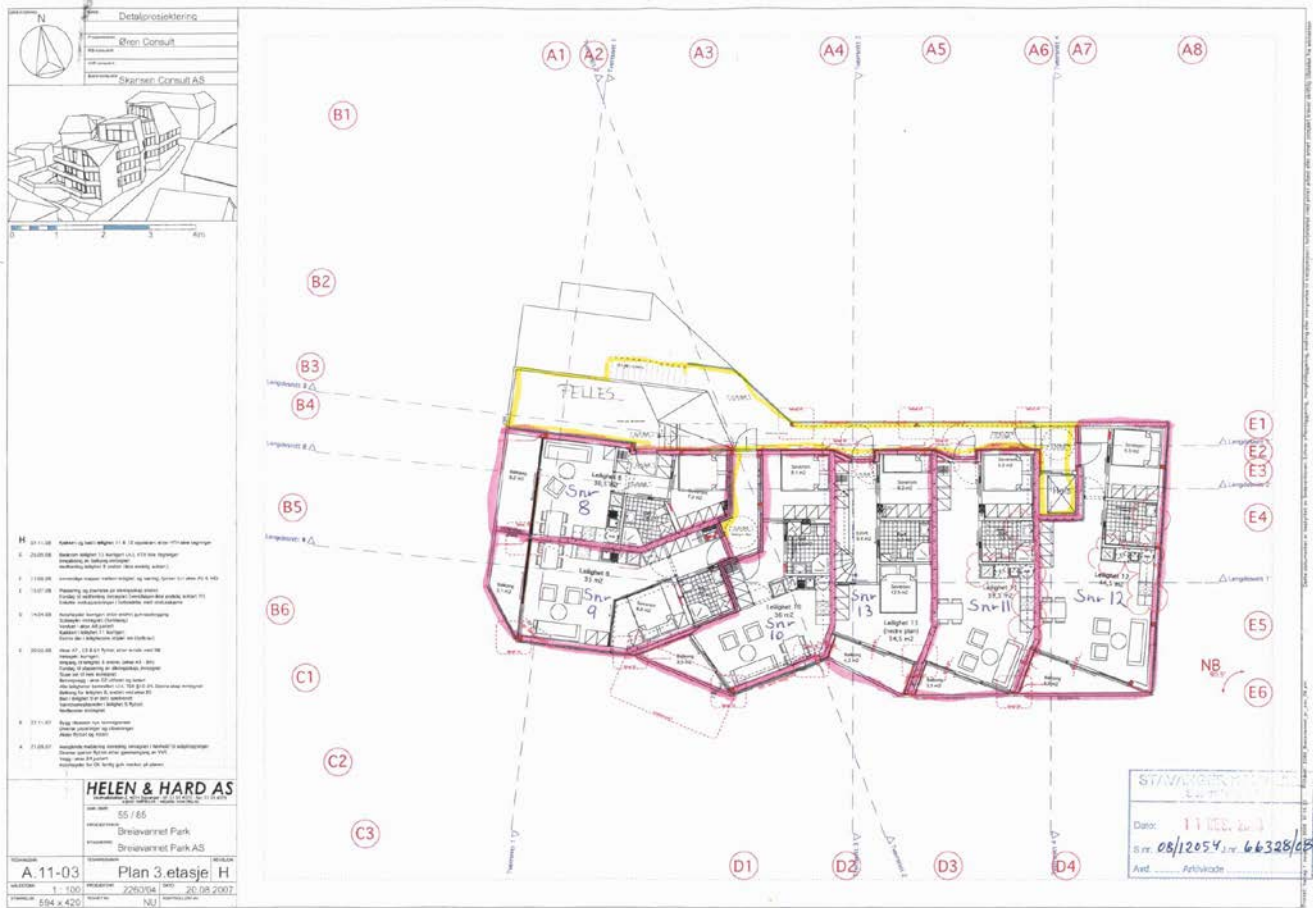
Dato	Rekvirentens underskrift
1/12-08	

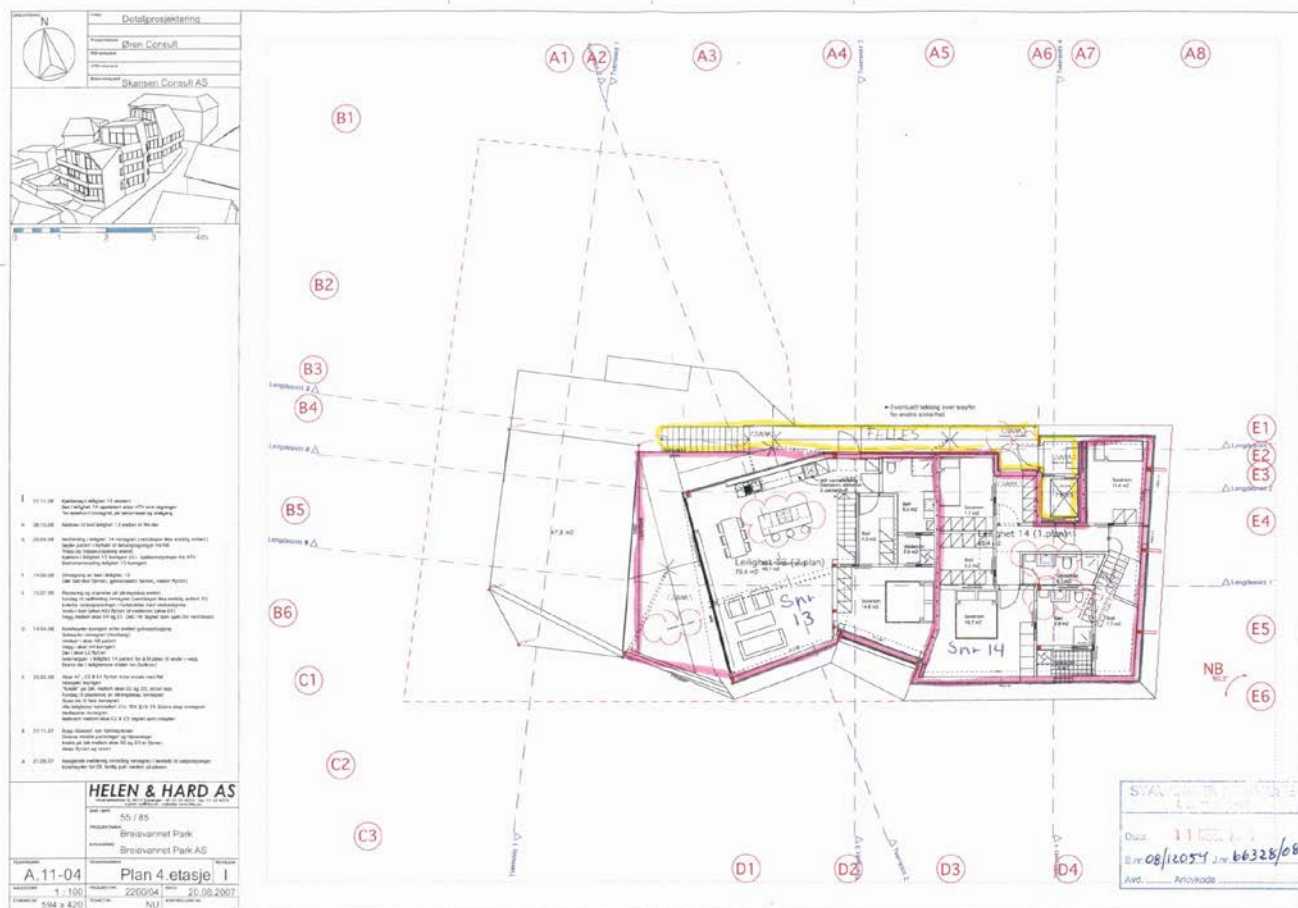


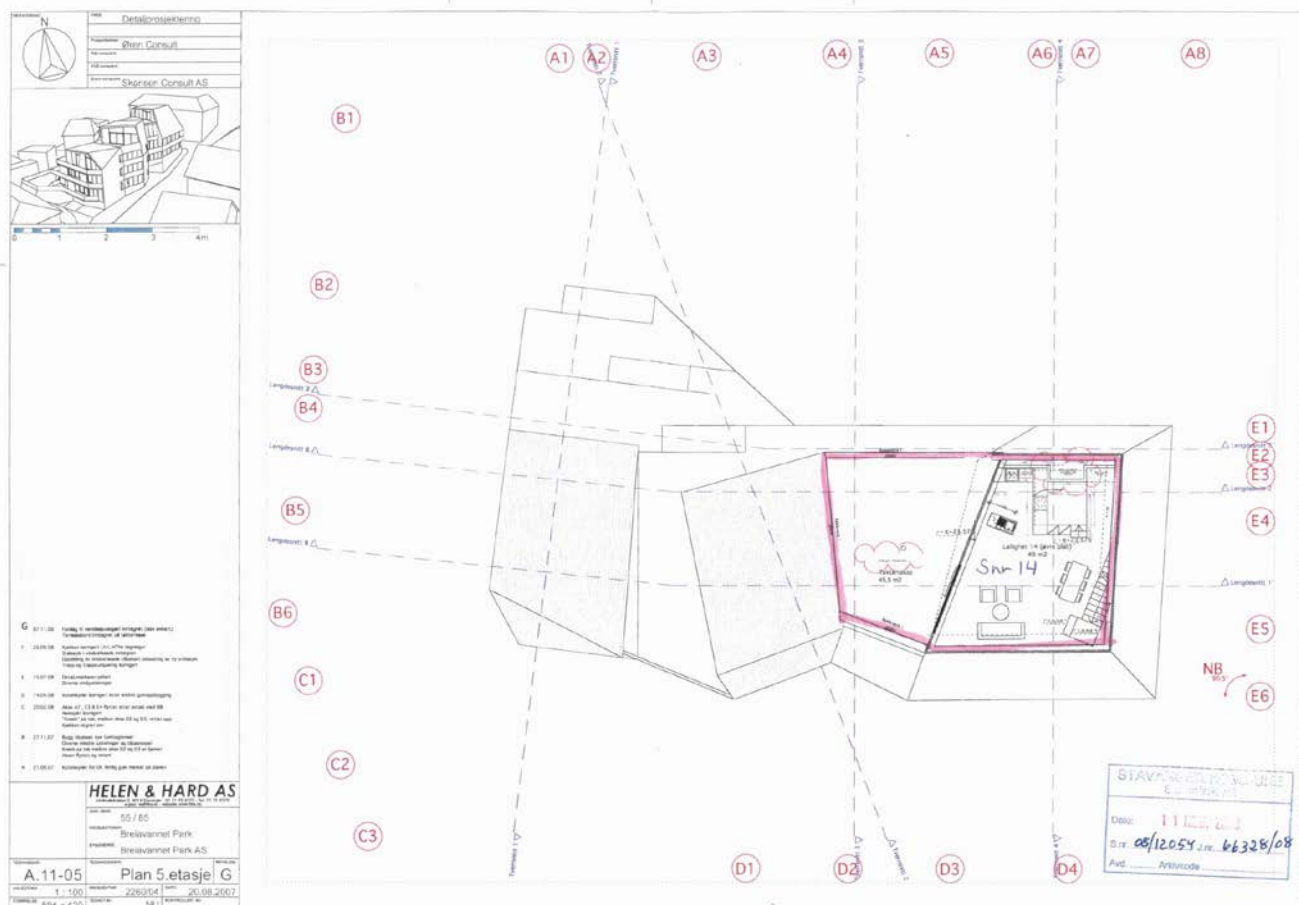












Eiendomskart med grenser

Adresse: Bergelandsgata 45, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/85/0/16

Dato: 2026-01-21

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

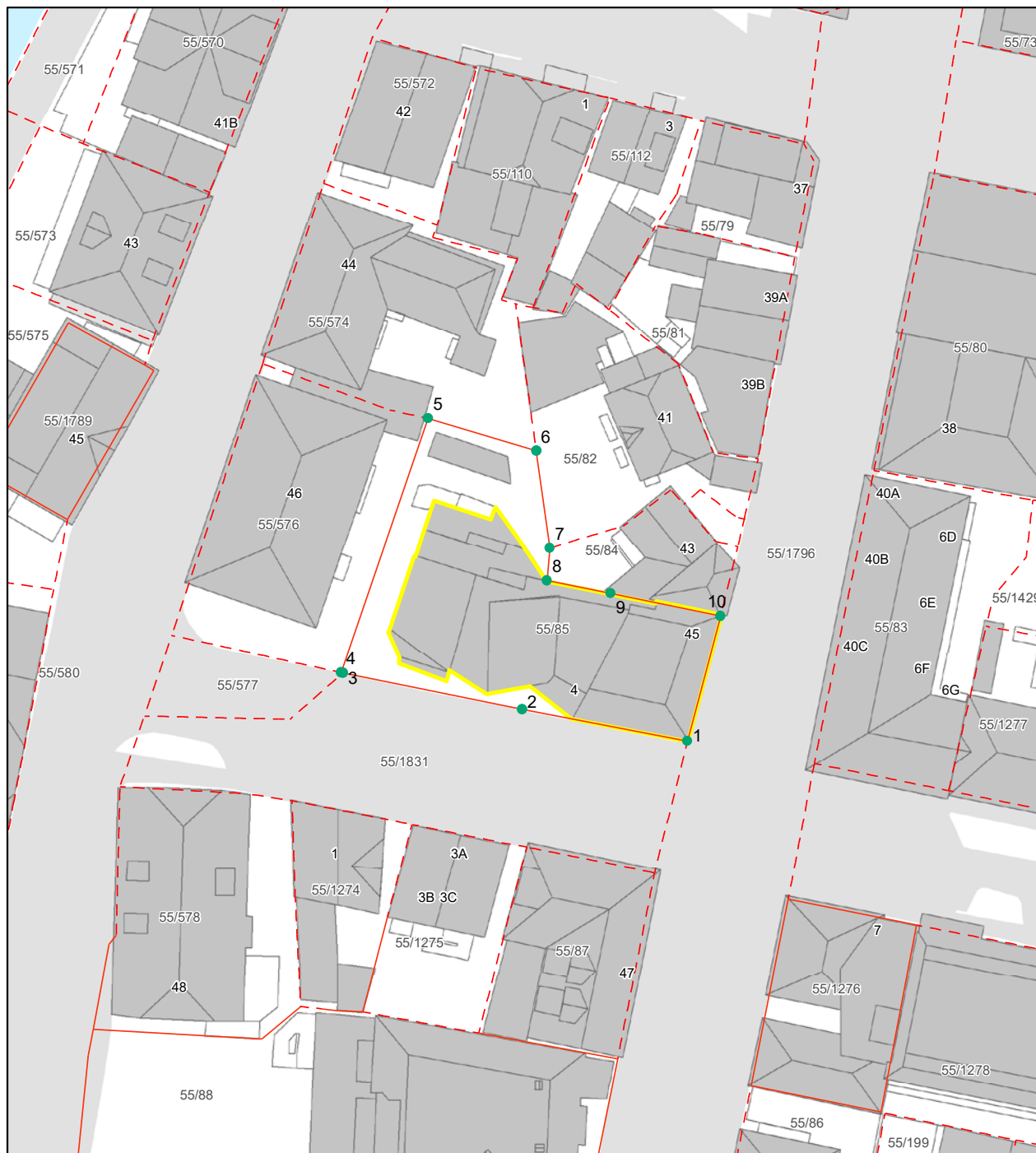


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6541006.31618	312324.038142	Ikke spesifisert	15.46	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6541009.25456	312308.907566	Ikke spesifisert	16.83	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6541012.60534	312292.468451	Ikke spesifisert	0.18	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6541012.63885	312292.285241	Ikke spesifisert	24.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6541035.93319	312300.272508	Ikke spesifisert	10.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6541032.96375	312310.180514	Ikke spesifisert	9.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6541024.04781	312311.435945	Ikke spesifisert	3	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6541021.07114	312311.174146	Ikke spesifisert	5.98	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6541019.87696	312317.01786	Ikke spesifisert	10.32	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6541017.81364	312327.094316	Ikke spesifisert	11.93	Umerket		Terrengmålt	13	0

Ikrafttredelsesdato: 15.12.2005



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1



BEBYGGELSE OG ANLEGG

AREALFORMÅL

1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse-frittliggende

Fritidsbebyggelse-konsentrert

Fritidsbebyggelse-blokk

Kolonihage

Sentrumsformål

Kjøpesenter

Forretninger

Offentlig eller privat tjenesteyting

Barnehage

Undervisning

Helse-/omsorgsinstitusjon

Kulturinstitusjon

Forsamlingslokale for religionsutøvelse

Administrasjon

Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Fritids- og turistformål

Utleiehytter

Fornøylespark eller tempark

Campingplass

Leirplass

Råstoffutvinning

Steinbrudd og masseuttak

Næringsbebyggelse

Kontor

Hotell/overnatting

Beverting

Industri

Lager

Bensinstasjon/vegsserviceanlegg

Annen næring

Idrettsanlegg

Skianlegg

Skiløypetrasé

Idrettsstadion

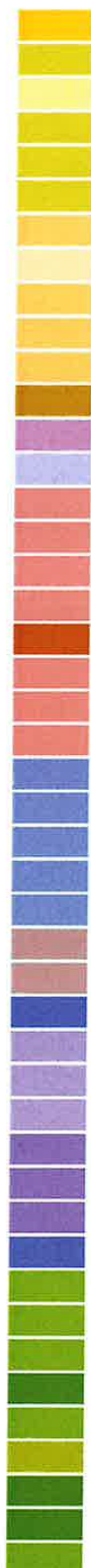
Nærmiljøanlegg

Golfbane

Motorsportanlegg

Skytebane

Andre idrettsanlegg



Andre typer bebyggelse og anlegg

Godsterminal

Godslager

Energianlegg

Fjernvarmeanlegg

Vindkraftanlegg

Vann- og avløpsanlegg

Vannforsyningsanlegg

Avløpsanlegg

Renovasjonsanlegg

Øvrige kommunaltekniske anlegg

Telekommunikasjonsanlegg

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Uthus/haust/badehus

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Uteoppholdsareal

Lekeplass

Gårdsplass

Parselhage

Annet uteoppholdsareal

Grav- og urnelund

Krematorium

Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Bolig/forretning

Bolig/forretning/kontor

Bolig/tjenesteyting

Bolig/kontor

Forretning/kontor

Forretning/kontor/industri

Forretning/industri

Forretning/kontor/tjenesteyting

Forretning/tjenesteyting

Næring/tjenesteyting

Kontor/lager

Industri/lager

Kontor/industri

Kontor/tjenesteyting

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)

Veg

Kjøreveg

Fortau

Torg

Gatetun

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal/gågate

Sykkelanlegg

Annen veggrunn - tekniske anlegg

Annen veggrunn - grøntareal

Bane (nærmere angitt baneformål)

Trasé for jernbane

Trasé for sporveg/forstadsbane

Trasé for taubane

Stasjons-/terminalbygg

Holdeplass/plattform

Leskur/plattformtak

Tekniske bygg/konstruksjoner

Annen banegrunn - tekniske anlegg

Annen banegrunn - grøntareal

Lufthavn

Lufthavn - landings-/taxebane

Lufthavn - terminalbygg

Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg

Landingsplass for helikopter o a

Havn

Kai

Havneterminaler

Havnelager

Molo

Navigasjonsinstallasjon

Hovednett for sykkel

Kollektivnett

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport

Kollektivknutepunkt

Kollektivanlegg

Kollektivterminal

Kollektivholdeplass

Pendler- /innfartsparkering

Parkering

Rasteplass

Parkeringsplasser

Parkeringshus/ -anlegg

Teknisk infrastruktur

Energinett

Fjernvarmenett

Vann- og avløpsnett

Vannforsyningsnett

Avløpsnett

Overvannsnett

Avfallssug

Telekommunikasjonsnett

Sikringsanlegg

Andre teknisk infrastrukturtraseer

Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

Blågrønnstruktur

Naturområde

Turdrag

Turveg

Friområde

Badeplass/ -område

Park

Vegetasjonsskjerm

Vannspeil

Overvannstiltak

Infiltrasjon/fordrøyning/avledning

Kombinerte grønnstrukturformål

Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret

Ulike typer militære formål

Skytefelt/øvingssområde

Forlegning/leir

Kombinerte militærformål

Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og
gardsstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seterområde

Gartneri

Peisdyranlegg

Naturformål

Friluftsmål

Reindrifsmål

LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskapshensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdsel

Ankringsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farled

Hoved- og biled

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låseingsplasser

Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål



Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



HENSYNSSONER FLATER

Flater	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsSone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt

Vegstengning/fysisisk kjøresperre

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring

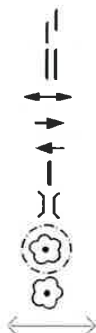
Brukar

Tunnelåpning

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre

Regulert møneretning



ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol

Symbol

RpGrense

RpFormålGrense

RpSikringGrense,

RpStøyGrense

RpFareGrense,

RpInfrastrukturGrense,

RpAngittHensynGrense,

RpBåndleggingGrense,

RpGjennomføringGrense,

RpDetaljeringsGrense,

RpBestemmelseGrense

RpRegulertHøyde

RpJuridiskLinje

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Bygg, kulturminner, mm som skal bevares

Byggegrense

Planlagt bebyggelse

Bebyggelse som inngår i planen

Bebyggelse som forutsettes fjernet

Regulert senterlinje

Frisiktilinje

Regulert kant kjørebane

Regulert kjørefelt

Regulert parkeringsfelt

Regulert følgjengerfelt

Regulert støyskjerm

Regulert støttemur

Sikringsgjerde

Bru

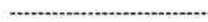
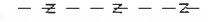
Tunnel

Måle og avstandslinje

Strandlinje sjø

Strandlinje vassdrag

Midtlinje vassdrag





Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Bløkkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
- Allmennnyttig barnehage
- Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennnyttig kirke
- Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennnyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for porseløshager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gate/tun
- Torg
- Raste plass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRILUFTSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRILUFTSOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friluftområde
- Friluftområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friluftområde i sjø/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Hoyspeningsanlegg (hoyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESTALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPESTALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette i industristok

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avlopsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvar
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitoner ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernrområde (på land)
- Naturvernrområde i sjø og vassdrag
- Kimavensone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

FORNELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

FORNELSESMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennnyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan formylingsgrense
- Reguleringsplan rekkeføllegrense

Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Hoyspeningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskitoner
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornylsesområder
- 991 - Formylsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

Kommunedelplan

Adresse: Bergelandsgata 45, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/85/0/16

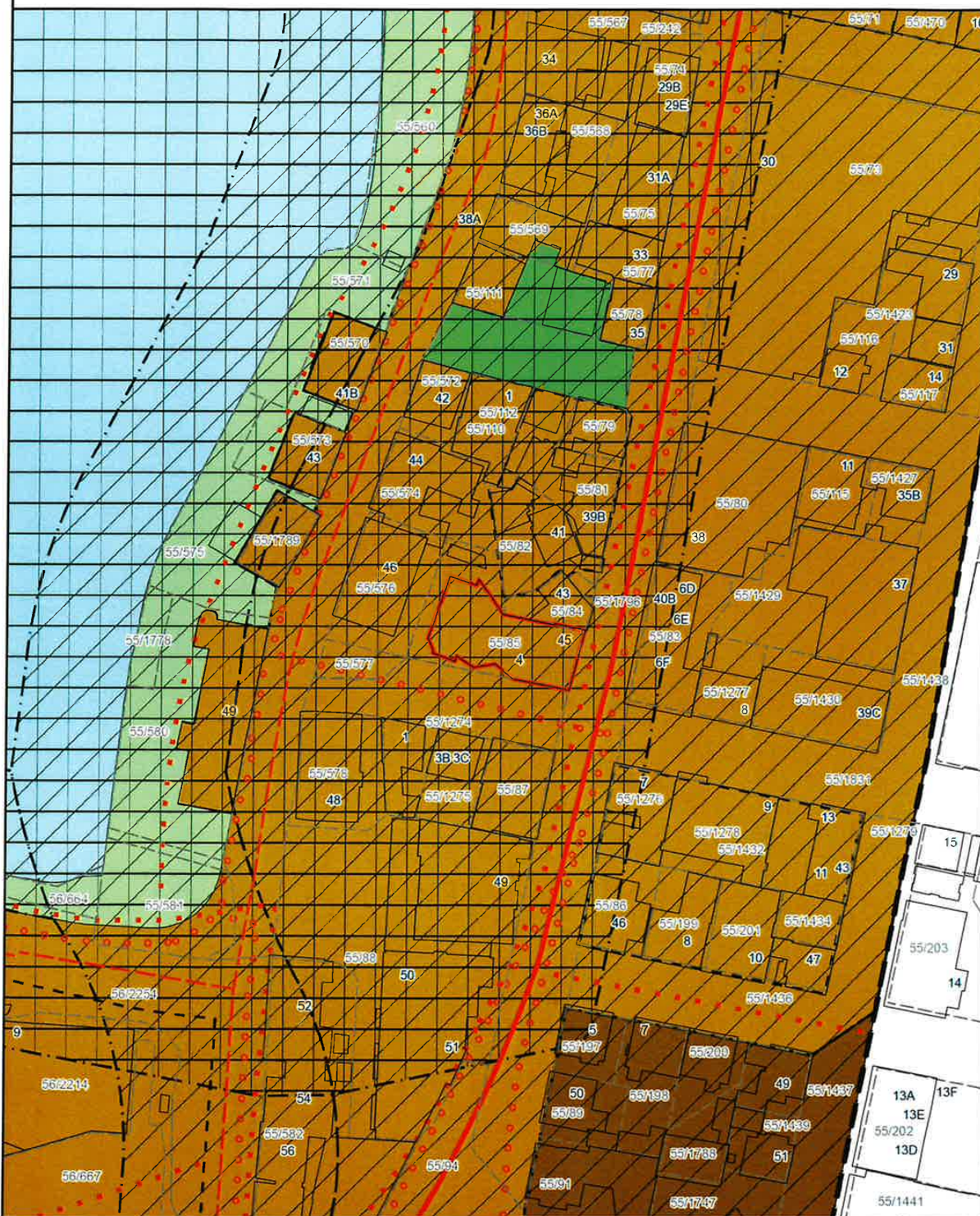
Dato: 2026-01-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 129K

Ikrafttredelsesdato: 11.3.2019

Stavanger
kommune



Kommuneplan

Adresse: Bergelandsgata 45, 4012 STAVANGER

Gnr/Bnr: 55/85/0/16

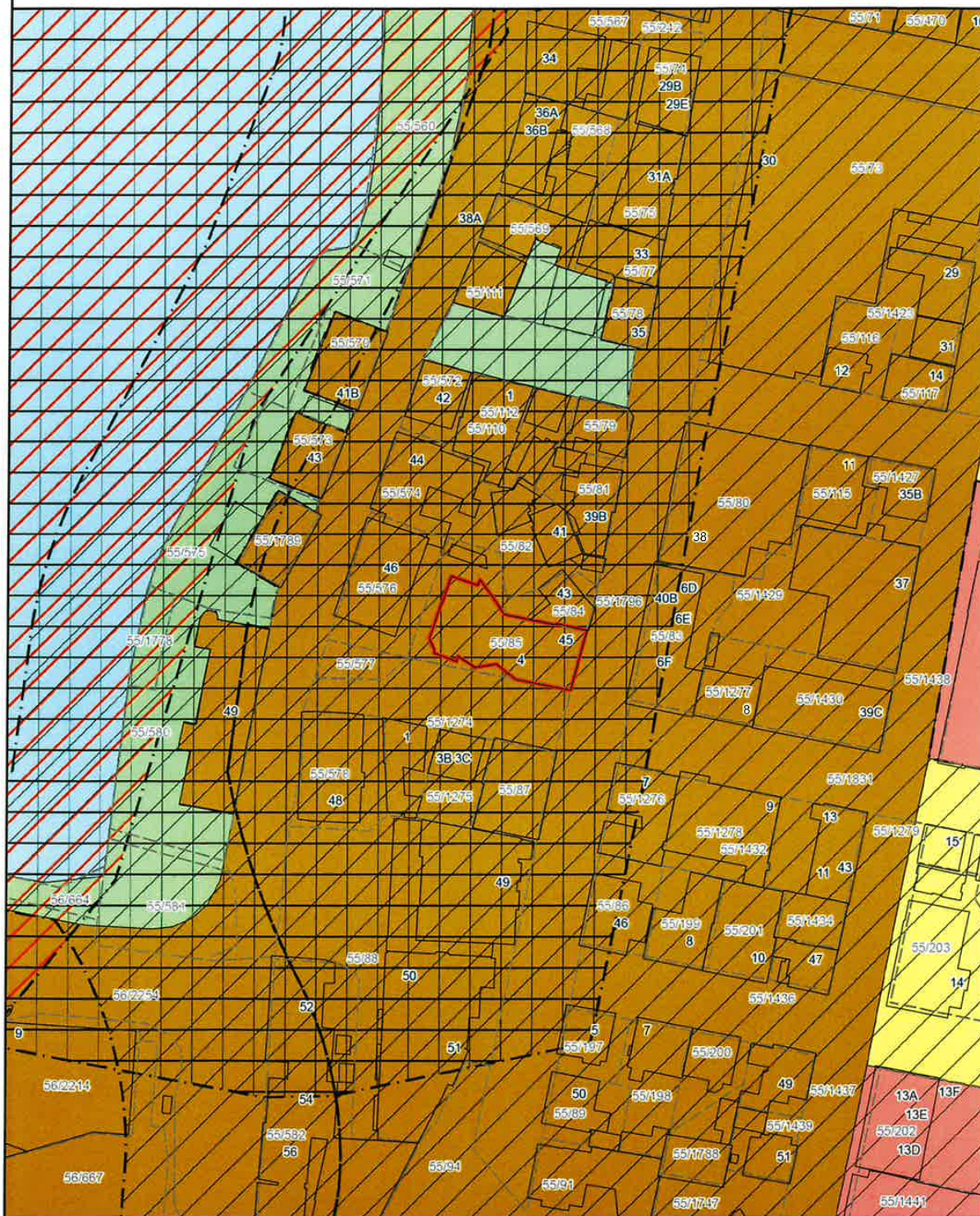
Dato: 2026-01-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Tegnforklaring Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Rastoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og umelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingssområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)

	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Ekstisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

89

Tegnforklaring Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jembane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Middlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE

§ 1 Navn

Sameiet navn er: Sameiet Breiavannet Terrasse

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 eierseksjoner i eiendommen gnr 55 bnr 85 i Stavanger kommune, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 4 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avlagte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører, dersom det i årsmøte i forkant besluttes at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan gi forretningsfører instruks, fastsette lønnen hans, føre tilsyn med at han utfører sine plikter samt si ham opp eller gi ham avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksfør når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 6 Bruk og husorden

Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Stavanger kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanlig brukt til, med mindre den aktuelle del av fellesarealet er utlagt til eksklusiv bruk i henhold til disse vedtekter eller beslutning i sameiet.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i henhold til sameierbrøkene.

Felles utvendig ledninger rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Det må oppgis fullt navn på leietaker, emailadresse, mobilnummer på hovedleietaker.

Sameiet er opprettet til boligformål, og tilnærmet hotellvirksomhet (korttidsleie) for den enkelte eierseksjon, er derfor i strid med byggets hovedformål, og derfor ikke tillatt.

Dersom eier ikke fremlegger kontaktinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 02.03.2015. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/ registreringsgebyr (pr 02.03.2015 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 02.03.2015 750,-).

Dersom en seksjonseier påfører sameiet kostnader har styret rett til å vedta at disse kostnadene viderebelastes seksjonseier. Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefakturerer fattes i samsvar med vedtektene.

§ 7 Vedrørende parkeringsplasser

Seksjonene som har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass er angitt i Parkeringsboken, som er vedlagt. Hver seksjonseier i sameiet står fritt til å selge eller kjøpe eksklusiv bruksrett til parkeringsplass av en annen seksjonseier i sameiet. Det presiseres at eksklusiv Bruksrett av parkeringsplasser ikke kan selges til noen som ikke er seksjonseier i sameiet. Parkeringsplassenes plassering fremgår av plantegning over kjelleretasjen.

§ 8 Generelt

For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sandnes, 26. mai 2025

1. Generelt

Ordensregler og rutiner er ikke bare plikter, men snarere rettigheter.

Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro, orden og gode boforhold i sameiet. Hver enkelt seksjonseier og beboer må derfor i egeninteresse gå inn for å overholde reglene og rutinene som er nødvendig for at sameiet skal bli et så trivelig sted som vi ønsker. For øvrig legges eierseksjonslovgivningen til grunn for sameiets virke.

2. Ro og orden

Hver seksjonseier plikter å sørge for ro og orden. Seksjonseier har i det hele ansvaret for at han selv, hans husstand, leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller området for øvrig, ikke skaper unødige ulemper av noen art for de andre i sameiet.

Det skal være ro mellom kl. 24.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og eller annet utstyr som lager støy ikke tillatt.

Dersom en skal avholde festligheter, eller foreta andre aktiviteter som kan medføre en viss støy rådes en til å informere sine nærmeste naboer på forhånd.

3. Bilparkering

Biler skal parkeres på seksjonens oppmerkede garasjeplass i de innendørs lukkede parkeringsanleggene. Parkering utenom oppmerkede plasser er ikke tillatt uten nærmere anvisning av styret.

En garasjeplass skal kun benyttes til parkering av bil, motorsykkel eller vanlig sykkel.

Bildekk kan oppbevares på egen garasjeplass, men da opphengt på vegg.

Andre rekvisitter som beholdere med spylevæske, vaskemidler, bøtter, filler m.v. skal ikke oppbevares på garasjeplassen, dertil har hver seksjon sin bod.

4. Sykkelparkering

Sykler skal fortrinnsvis parkeres i sameiets sykkelstativ. Sykler tillates ikke parkert i trappegangene eller i gangen i 1. etasje.

5. Motorsykler m.v.

Motorsykler, mopeder, vogner mv, må ikke plasseres i fellesarealer uten nærmere anvisning av styret.

6. Utvendig parkering - gjesteparkering

Sameiet har ingen gjesteparkering. Plassen foran sykkelparkeringen kan kun disponeres av servicebiler til bygget.

7. Bilvask

Sameiet disponerer ingen vaskeplass for biler, vi må forta dette andre steder.

8. Dører og lukking

Alle ytterdører, og garasjeporter skal holdes låst. Dører til indre

fellesrom skal holdes lukket til enhver tid. Garasjeportene åpnes med automatiske

portåpner. For å unngå at uvedkommende slipper inn, plikter enhver å påse at garasjeporten

lukker etter ut- og innkjøring. Ingen må slippe inn personer uten å forsikre seg om at

vedkommende tilhører sameiet eller har noe i sameiets bygninger å gjøre.

9. Navneskilt

Seksjonseier plikter å bestille navnelapper for ytterdørklokke hos styret.

Styret ved formannen fremskaffer disse. Det er seksjonseiers ansvar at skilting til enhver tid er korrekt, også ved utleie av leilighet.

10. Nøkkelrekvisisjon

Nye nøkler bestilles ved henvendelse til styret som utsteder en nøkkelbestilling.

Nøkler hentes hos låseselskapet og betales av seksjonseier ved henting

11. Heisalarm

Heisalarmen er tilknyttet Noralarm ved direkte telefonlinje. Alarmknappen må holdes inne i 5 sekunder for å få kontakt.

12. Brannalarm

Sameiet har pr. i dag direkte kobling mot brannvesenet. Boligseksjonene og felleområdene er bygget som egne brannceller med sprinkleranlegg.

Dette skal i utgangspunktet slukke en brann innenfor hver boligseksjon.

Ved evakuering skal trappen benyttes som rømningsvei, ikke bruk heisen.

Røkvarsleren er den enkelte leilighets brannvarsling. Husk å prøve røkvarsleren regelmessig og skift batteri årlig.

Hver boligseksjon skal være utstyrt med et pulverapparat som hver seksjonseier plikter å holde i orden og kunne bruke ved branntilløp i egen boenhet.

13. Grilling

Grilling er omgang med åpen ild. Bruk av grill på terrassen må skje i kontrollerte former hvor alle sikkerhetsregler for en slik aktivitet er fulgt.

Dette bør blant annet innebære og ha brannslukningsapparatet i beredskap.

14. Røyking

Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealene, dette inkluderer garasjeanlegg, trappeganger, heisesluser og heiser. Det er forbudt å kaste sigarettstumper eller andre gjenstander fra vindu eller balkong. Ei heller skal sigarettstumper kastes foran inngangsdørene eller andre steder på fellesområdet.

15. Kjellerbod

Det er ikke tillatt å lagre gjenstander i kjeller som kan medføre fare for brann, soppdannelse eller vond lukt. Oppbevaring av møbler o.l. på sameiets fellesarealer er kun tillatt, i begrenset omfang, på anvist sted.

16. Dyrehold

Sameiet vil ikke nekte noen å ha kjeldedyr i boligen. Det forutsettes at dette ikke medfører sjenanse for andre beboere, eller naboer. Styret ønsker å få beskjed når noen anskaffer seg sådanne.

17. Vaktmester.

Vi har i dag ingen vaktmestertjeneste. Utsetting av bosscontainere blir fordelt mellom noen leiligheter. Snømåking og rengjøring av fellesområdene blir forslått tatt på dugnad. Vask av fellesområdene blir fordelt mellom de som ønsker å bidra. Man kan kjøpe seg fri og styret vil fastsette en pris pr. år for dette, det samme gjelder utsetting av bosscontainere.

18. Bruksrett og vedlikeholdsplikt.

De områder som seksjonseiere har eksklusive bruksrett til skal vedlikeholdes av bruksrettshaver. Det være seg terrasseområder, plattinger m.m. Vedlikeholdet skal være av en slik standard at det ikke er til sjenanse for andre beboere eller gir anlegget et dårlig inntrykk.

19. Avfallsbehandling

Sameiet har i samarbeid med Stavanger kommune etablert en selvbetjent miljøstasjon for avfallsbehandling. Dette innebærer at avfall skal sorteres i følgende 6 kategorier:

Papir – Matavfall – Glass og metallemballasje – Plast – Restavfall – Farlig avfall.

Containerne i fargekode er plassert i sameiets innendørs avfallsromm og er tydelig merket.

Det er avgiften for restavfall (sort container) som koster mest. Det påhviler enhver beboer å sortere avfall optimalt slik at antall sorte containere kan reduseres til et minimum. Dette er samtidig gunstigst for miljøet. Hvordan sorteringen skal gjøres er vist med plansjer utarbeidet av Stavanger kommune oppslått på veggen i avfallsrommet.

Seksjonseier må tilrettelegge for sortering i egen boenhet, der sorteringen egentlig starter.

Restavfall og matavfall pakkes godt inn før det kastes.

Pappesker og lignende komprimeres og brettes så godt sammen som mulig.

Avfall skal ikke lagres på terrasser eller i ganger utenfor leilighet over noen tid før det kastes.

Når containerne står utendørs for tømming skal avfall bringes ut og legges i containerne og ikke plasseres på gulvet i avfallsrommet eller andre steder.

Vi har plikt til å låse containerne før de settes ut, det vil si at man ikke må fylle i en container slik at lokket ikke kan lukkes.

Gjenstander som skal kastes som ikke faller inn under containersorteringen og som heller ikke egner seg til å plassere i container, skal beboerne selv bringe til kommunalt deponi utenfor sameiet. Det være seg møbler, datautstyr, fjernsyn, utrangerte griller m.v.

20. Hagen

Hagen stelles og vedlikeholdes i sommerhalvåret av dugnadsgjengen.

Ved benyttelse av hagen skal støy unngås, og bruken skal ikke være til sjenanse for beboerne eller til skade for vegetasjonen.

21. Utvendig vask av vinduer og terrasser

Vask av vinduer utvendig skal skje på en slik måte at det ikke skjemmer for nedenfor liggende leiligheter. Det samme gjelder ved rengjøring av balkonger og terrasseplattinger.

22. Drenering.

Dreneringsspor og sluker i balkonggulv/terrassegulv skal holdes åpne kontinuerlig.

23. Ventilasjon

Ventilasjon i boligseksjonen er selvstendige enheter, og således i utgangspunktet

seksjonseiers eget ansvar. Filtre i villaventvifter bør skiftes minst en gang pr. år. Dersom dette ikke gjøres, vil viftene gå tett av støv og dritt, og dermed ikke fungere.

24. Utleie av seksjon

Seksjonseier som leier ut sin seksjon plikter å informere beboer om sin seksjon, om sameiets regler og rutiner og å påse at beboer følger disse.

Seksjonseier plikter også ved utleie, for alle praktiske formål og av sikkerhetsmessige grunner, å gi styret informasjon om leieforholdet, som å oppgi navn og telefon nummer til leietager, og beboer dersom dette ikke er samme person.

25. Utleie av garasjeplass og bod

Dersom man leier ut garasjeplass til person som ikke bor i B. T. Skal styret ha navn og adresse på personen, samt bilnummer og biltype. Det skal ikke leveres ut nøkkel, kun garasjeåpner, på grunn av sikkerhet.

26. Beredskapsplan og varsling

Styret oppdaterer årlig en beredskapsplan som gir informasjon om hvordan beboere skal forholde seg i kritiske situasjoner, som brann, vannlekkasjer, feil i leiligheten osv.

Meld fra til styret om alle uregelmessigheter av betydning.

27. Forsikring

Sameiet har en totalforsikring i KLP polisenr: 2321572

Denne dekker skade på bygninger, garasjeanlegg.

Den dekker ikke seksjonseier eller beboers innbo og løsøre, ei heller biler, motorsykler, sykler eller innhold i boder.

28. Konsekvenser av regelbrud og skade.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår ved grov uaktsomhet, eller grov overtredelse av sameiets regler.

29. Gyldighet.

Ordensregler og rutiner gjelder fra dags dato og frem til de blir erstattet av regler og rutiner av nyere dato. Endringer gjøres av styret ved behov.

Stavanger, 2. februar 2010.

Revidert: 27. oktober 2010.

Revidert: 5. september 2012.

Revidert: 21. mai 2024.

For Styret i Sameiet Breiavannet Terasse

Ellen Mæhlum

Styreleder

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

26.05.2025 kl. 18:00 sted: Resultat 24, Jærveien 18, 4319 Sandnes

Alle seksjonseiere i Sameiet Breiavannet Terrasse, innkalles med dette til ordinært årsmøte.

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31.000,-

5. Valg av styremedlemmer

Styreleder som velges for 2 år kandidat: Ellen Helene Mæhlum

1 styremedlem som velges for 2 år kandidat: Mads Gabrielsen

1 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang

6. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

Innføring av bestemmelse om viderefakturerings ved brannutrykning

Begrunnelse:

Formålet med bestemmelsen er å redusere unødige brannutrykninger og sikre at kostnader påført sameiet som følge av uaktsomhet dekkes av den ansvarlige. Det er også en sikkerhetsmessig oppfølging for fellesskapet.

tillegg til § 6 i vedtektene:

«Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefakturerings fattes i samsvar med vedtektene.»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

7. Innkomne saker

Ingen innkomne saker

8. Undertegning av protokoll

Mvh Styret

Sameiet Breiavannet Terrasse

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på
mine vegner på ordinært årsmøte, den 26. mai 2025.

Stavanger, _____.2025

.....
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap Sameiet Breiavannet Terrasse 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), signert 08.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 09.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), signert 09.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Sameiet Breiavannet Terrasse

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2024	2024	2023	2025
Inntekter					
Felleskostnader		643 668	643 668	612 996	663 868
Måler avregning		469	0	0	312
TVpakke		146 688	132 288	132 288	141 888
Diverse		19 844	1 375	1 500	20 302
Sum Inntekter		810 668	777 331	746 784	826 370
Kostnader					
Lønnskostnader	1	58 191	71 598	63 221	58 191
TV pakke		92 820	91 316	89 819	92 119
Renovasjon		21 270	19 238	15 696	27 683
Energi		39 736	30 392	32 738	32 099
Renhold		0	0	0	0
Vaktmester		0	0	0	0
Drift og vedlikehold	2	361 518	175 032	384 811	303 177
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	0
Honorar regnskapsfører FF		52 598	48 144	46 798	52 609
Honorar FF videre fakturert		2 312	625	1 000	2 521
Konsulent/Juridisk bistand mm		44 062	8 146	12 021	20 078
Forsikringspremier		83 871	72 379	73 691	96 072
Administrasjonskostnader		28 046	19 654	16 345	24 161
Sum kostnader		784 424	536 524	736 140	708 710
Driftsresultat		26 244	240 807	10 644	117 660
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		11 732	7 533	12 376	10 276
Annen rentekostnad		-104 408	-76 935	-97 487	-92 660
Netto finansposter		-92 676	-69 402	-85 111	-82 384
Resultat		-66 432	171 405	-74 467	35 276

Sameiet Breiavannet Terrasse

		Regnskap	Regnskap
	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordinger		5 278	42 586
Andre kortsiktige fordringer		20 097	10 626
Bankinnskudd, kontanter			
Bankinnskudd		101 068	180 868
Sum omløpsmidler	4	126 442	234 080
SUM EIENDELER		126 442	234 080
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	3	-1 129 785	-1 063 353
Sum egenkapital		-1 129 785	-1 063 353
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 156 784	1 230 225
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		71 183	41 969
Skattetrekk		0	8 510
Påløpt arbeidsgiveravgift		58	58
Skyldig arbeidsgiveravgift		0	4 371
Skyldig lønn		408	408
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		3 829	11 893
ELB		23 966	0
Sum kortsiktig gjeld	4	99 443	67 208
Sum gjeld		1 256 227	1 297 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		126 442	234 080

Sted: _____ dato: _____

 Navn _____ Navn _____ Navn _____
 Leder

 Navn _____ Navn _____

Sameiet Breiavannet Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarter og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivninger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsraten satt til 0. Dersom årlig verdi forringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	51 000	51 000
Arbeidsgiveravgift	7 191	7 755
Faste lønninger	0	4 000
Sum personalkostnader	58 191	62 755

Note 2 Vedlikehold

	2024	2023
Port og Dører	17348	24702
Heis	40954	53320
Brannalarm	71483	68273
Vedl bygning	231732	238515
Sum	361517	384811

Note 3 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2024	Årets resultat	Regnskap 31.12.2023
Egenkapital	-1 129 785	-66 432	-1 063 353
Sum egenkapital	-1 129 785		-1 063 353

Styret foreslår at underskuddet føres mot udekket tap.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 4 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2024 kr. 26 998

Sameiet har et annuitetslån med løpetid over 15 år og rente på 6,95%. saldo : -1 156 784

Kr 795 419,- forfaller til betaling fra år 2029.

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Årsrapport fra styret Sameiet Breiavannet Terrasse

Sameiet Breiavannet Terrasse, org. nr. 994540556 i Stavanger kommune. Eiendommen består av bl.a. 14 boliger 2 næringsenheter.

• Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Ellen Helene Mæhlum
Styremedlem	Mads Gabrielsen
Styremedlem	Kristina Vestbø
Varamedlem	Jorunn Forfang

• Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter, vår, sommer og høst.

Ellers har all kommunikasjon mellom styrets medlemmer, sameiets forretningsfører og andre aktører foregått på mail, sms og ved telefonkontakt. Likedan informasjon til eiere og beboere. Eks: budsjett, arbeidsoppgaver og informasjonsskriv til alle.

Årsmøte ble avholdt 21.05.2024.

Arrangement

Utenom årsmøtet har det vært avholdt 2 dugnader, vår og høst, for å rydde, kaste og vaske fellesområdene, inne og ute.

Styret har i tillegg pyntet litt ekstra i hovedinngangen med planter etter årstidene. Styret avsluttet året, som vanlig, med juletre i hovedetasjen. Og satte opp lys rundt omkring på bygget.

Ute fortsetter oppgraderingen med planting og tilrettelegging for samvær i små grupper på terrassene i hver etasje.

Styret har arbeidet med og fulgt opp følgende viktige saker i året som har gått:

- Ferdigstille terrassen i 2 etg.
- Det er blitt skiftet ut en komponent i heisen.
- Strødd sand, kostet og feide da det var isbelagte fortau rundt bygget og ved inngangspartiene til bygget. Mye snømåking.
- Kjørt bort avfall av ulike slag til Ivar.
- Beskjære og kuttet i busker og trær.
- Oppdatert ny navneliste på seksjonseiere og beboerliste.
- Oppdatert liste over ansvarlige for utsetting av bossdunker.
- Dugnadslister.
- Satt opp varselskilt mot takras rundt bygget.
- Lagt på sklisikring på terrassene.
- Lagt sedum på to tak. i tredje og fjerde etasje.

- I april 2025 ble hele bygget drone-vasket med skum.
- Inspeksjon av sprinkler i 12 av 16 leiligheter vår 2025, resterende 4 leiligheter blir inspisert neste år.
- Styret ordnet to dager med henting av grovavfall av Stavanger kommune våren 2025.

HMS-arbeid

- Kontroll og funksjonstest av branngardiner utføres nå hvert år av BVS brannvernssystemer.
- Rør/sprinkler, heis, ventilasjon og el-anleggene på bygget blir fortsatt ivaretatt av de samme aktørene vi har avtaler med: Sig Halvorsen, TK, Villavent, El -Rønning.
- Verisure har alarmsystemet i leilighetene. Portservice har ansvar for garasjeporten.
- Marvik, nå Låssenteret er lås og nøkkel ansvarlig på hele bygget.
- Fortsatt stenges bruken av bakhagens inn - og utgang i vinter månedene, da brukes den kun som nødutgang.
- Villavent tok service på ventilasjon i alle leiligheter våren 2025 (kanalrens).
- Det finnes skilting til møteplass ved evakuering fra bygget (brann, ulykker, etc.).
- Presiser at alle seksjonseiere/beboere må påse at alle ytterdører holdes låst til enhver tid for å holde vedlikeholdskostnader så lave som mulig, samt unngå besøk av uvedkommende og hærverk.
- Langsiktig og målbevisst arbeid for et godt bomiljø har gitt resultater.

Styrets planer

Prioritering av arbeid fremover:

- Sameiets drift og økonomi
- Fokusområder: å sikre at bygget er tett og ha jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter. Gjøres bl.a. ved å inspisere de steder en vet det har vært lekkasjer og følge opp ved å sjekke med jevne mellomrom.
- Kontrollere bygget, der en kan, og kontakte fagfolk raskt hvis noe er «mistenkelig».
- Alle kontrakter med serviceavtale løper til vi/de sier dem opp.
- Fellesboder ryddes, og garasjen høytrykksspyles årlig.
- Fortsette HMS arbeid.
- Utskifting av gjenstående taklamper/lysarmatur i garasjen må prioriteres i henhold til lovverket.
- På grunn av tilgrising av måkeskit er det veldig viktig å ikke la matrester stå igjen på balkong/terrasse.
- Det skal skiftes to deler av gelenderet i forskjellige etasjer. Huset blir ikke malt, men blir vedlikehold med flekking der det trengs.
- Alle sluk må renses jevnlig, så det ikke tettes.
Hver seksjonseier/beboer er ansvarlig for slukene på sine balkonger/terrasser.
Styret ansvarlig for fellesarealer.

• Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Forsikring

Fra januar 2020 skiftet sameiet forsikringsselskap. Fra KLP (som ikke dekket vannskader utenfra) til Gjensidige (som følger myndighetenes anbefalinger om å dekke det). Egenandelen ved skader utgjør kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle saker!

Økonomi

Fra 01.01.2024 er felleskostnader økt med 5%, og 01.01.2025 er de økt med 3%.

Tidligere vedtatt kreditramme på 1,5 mill er benyttet for å sikre tilstrekkelig likviditetsbuffer fra 2020 for rehabilitering av bygget.

Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 Sør-Norge (tidligere SR-Bank).

Styret mener at iverksatte planer for fremtidig vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- Avtaler med Stavanger kommune vedr. henting av boss.
- Serviceavtale med Sig. Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
- Serviceavtale med Rønning elektro
- Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
- Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
- Leveranse av TV-signaler fra Lyse net (Altibox)
- Serviceavtale for heis med TK elevator Norway AS
- Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
- Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
- Serviceavtale for brannvernutstyr med BVS
- Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse Marked, nettleier er Lnett AS.
- Serviceavtale for garasjeport med Portservice
- Serviceavtale med Villavent på ventilasjonsanlegget
- Låssenteret er lås og nøkkel ansvarlig på hele bygget (Marvik)
- Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, boss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Årsrapporten er godkjent av styret 13.05.2025

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE

§ 1 Navn

Sameiet navn er: Sameiet Breiavannet Terrasse

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 16 eierseksjoner i eiendommen gnr 55 bnr 85 i Stavanger kommune, hvorav to seksjoner er næringsseksjoner.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes interesser i driften av sameiets eiendom.

§ 4 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avlagte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører, dersom det i årsmøte i forkant besluttet at sameiet skal ha forretningsfører. Styret kan gi forretningsfører instruks, fastsette lønnen hans, føre tilsyn med at han utfører sine plikter samt si ham opp eller gi ham avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtes vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksfør når minst 2 styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutninger om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 6 Bruk og husorden

Oppløsning av sameiet kan ikke skje uten Stavanger kommunes samtykke. For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å bruke fellesarealer til det de er beregnet til, eller vanlig brukt til, med mindre den aktuelle del av fellesarealet er utlagt til eksklusiv bruk i henhold til disse vedtekter eller beslutning i sameiet.

Bruksenheten må ikke benyttes slik at andre berettigede unødig eller urimelig hindres eller hemmes i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like. Utgifter til vedlikehold av fellesarealer fordeles i henhold til sameierbrøkene.

Felles utvendig ledninger rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres over bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameierne. Sameierne skal gi adgang til bruksenhetene for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Det må oppgis fullt navn på leietaker, emailadresse, mobilnummer på hovedleietaker.

Sameiet er opprettet til boligformål, og tilnærmet hotellvirksomhet (korttidsleie) for den enkelte eierseksjon, er derfor i strid med byggets hovedformål, og derfor ikke tillatt.

Dersom eier ikke fremlegger kontaklinformasjon etter forespørsel om utlevering av navn mob evt mail, (eier hefter også for riktig informasjon om fremleier og leietaker) vil styret ha rett til å fastsette et gebyr (pr 02.03.2015. 1000,-). Riktig kontaktinfo gir grunnlag for bedre sikkerheten og for at kostnadseffektive vedlikeholdsprosesser kan ivaretas.

Utleie administrasjon som medfører endringer i sameiets beboerregister, vil styret ha rett til å fastsette et endrings/ registreringsgebyr (pr 02.03.2015 kr 500,-).

Det forventes at alle seksjonseiere samarbeider og responderer uten unødig opphold når det pågår vedlikeholdsprosjekter, som administreres av sameiet. Dersom seksjonseier ikke responderer innen angitte rimelige frister (minimum 14 dager) har styret anledning til å ilegge og fastsette gebyrets størrelse (pr 02.03.2015 750,-).

Dersom en seksjonseier påfører sameiet kostnader har styret rett til å vedta at disse kostnadene viderebelastes seksjonseier. Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefakturerings fattes i samsvar med vedtektene.

§ 7 Vedrørende parkeringsplasser

Seksjonene som har eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass er angitt i Parkeringsboken, som er vedlagt. Hver seksjonseier i sameiet står fritt til å selge eller kjøpe eksklusiv bruksrett til parkeringsplass av en annen seksjonseier i sameiet. Det presiseres at eksklusiv Bruksrett av parkeringsplasser ikke kan selges til noen som ikke er seksjonseier i sameiet. Parkeringsplassenes plassering fremgår av plantegning over kjelleretasjen.

§ 8 Generelt

For øvrig kommer eierseksjonslovens bestemmelser til anvendelse.

Sandnes, 21. mai 2024

Protokoll 2025 Sameiet Breiavannet Terrasse

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), signert 27.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

26.05.2025 sted: Resultat24's lokaler Jærveien 18

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.

Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Ellen Helene Mæhlum og Kristina Tau Strand Vestbø ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 13 seksjonseiere representert og herav 11 ved fullmakt.

2. Årsregnskap og budsjett

Tatt til etterretning og godkjent.

3. Årsrapport

Tatt til etterretning og godkjent.

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 51000, (inkl vaktmester oppgaver)styret fortar selv den interne fordeling.

Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer

Styreleder som velges for 2 år kandidat: Ellen Helene Mæhlum

1 styremedlem som velges for 2 år kandidat: Mads Gabrielsen

2 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang og Margaret Olsen

Enstemmig vedtatt.

Etter dette består styret av følgende personer:

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Ellen Helene Mæhlum	2027
Styremedlem	Kristina Tau Strand Vestbø	2026
Styremedlem	Mads Gabrielsen	2027
Varamedlem	Jorunn Forfang	2026
Varamedlem	Margaret Olsen	2026

6. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

t tillegg til § 6 i vedtektene:

«Dersom brannutrykning skyldes forhold knyttet til en seksjon, herunder, men ikke begrenset til, uforsvarlig bruk av elektriske apparater, manglende tilsyn med komfyr, grill eller lignende, eller gjentatte unødige alarmer, skal kostnadene ved utrykningen viderefaktureres den ansvarlige seksjonseier. Sameiets styre vurderer ansvarsforholdet, og vedtak om viderefakturerings fattes i samsvar med vedtektene.»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

Enstemmig vedtatt

7. Innkommne saker

Ingen innkommne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 26.05.2025
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 26.05.2025
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), 27.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Innkalling til ordinært årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse

21.05.2024 kl. 18:00 sted: Resultat 24, Jærveien 18, 4319 Sandnes

Alle seksjonseiere i Sameiet Breiavannet Terrasse, innkalles med dette til ordinært årsmøte.

Samtlige seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet og vil også ha stemmerett i henhold til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Eventuelle leietakere har rett til å møte, men har ingen stemmerett.

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll

2. Årsregnskap og budsjett

Presentasjon av regnskap og budsjett v/forretningsfører

3. Årsrapport

Gjennomgang v/styreleder

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31.000,-

5. Valg av styremedlemmer

1 styremedlem som velges for 2 år kandidat: Kristina Tau Strand Vestbø

1 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang

6. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

Tilleggstekst til sameiets vedtekter §6: «Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

7. Inkomne saker

Ingen inkomne saker

8. Undertegning av protokoll

Mvh Styret

Sameiet Breiavannet Terrasse

FULLMAKT

Undertegnede gir herved fullmakt til å møte og avgi stemme på
mine vegner på ordinært årsmøte, den 21. mai 2024.

Stavanger, _____.2024

.....
(sameier underskrift)

Fullmakten er **ugyldig** hvis det står noe annet på den enn navn, dato og signatur.

Årsregnskap Sameiet Breiavannet Terrasse 2023

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Gabrielsen, Mads (27.10.1996), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID
- Vestbø, Kristina T Strand (05.05.1971), signert 13.05.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.

Sameiet Breiavannet Terrasse

		Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	Note	2023	2023	2022	2024
Inntekter					
Felleskostnader		612 996	612 998	612 996	643 668
TVpakke		132 288	132 288	132 288	132 288
Diverse		1 500	1 500	500	1 375
Sum Inntekter		746 784	746 786	745 784	777 331
Kostnader					
Lønnskostnader	1	63 221	35 371	35 371	71 598
TV pakke		89 819	95 808	89 818	91 316
Renovasjon		15 696	14 166	23 648	19 238
Energi		32 738	40 000	50 552	30 392
Renhold		0	0	0	0
Vaktmester		0	0	0	0
Drift og vedlikehold	2	384 811	187 500	240 541	175 032
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	0
Honorar regnskapsfører FF		46 798	40 000	39 382	48 144
Honorar FF videre fakturert		1 000	500	500	625
Konsulent/Juridisk bistand mm		12 021	10 000	14 296	8 146
Forsikringspremier		73 691	60 000	56 925	72 379
Administrasjonskostnader		16 345	31 250	13 334	19 654
Sum kostnader		736 140	514 595	564 367	536 524
Driftsresultat		10 644	232 191	181 417	240 807
Finansielle poster					
Annen renteinntekt		12 376	7 417	5 750	7 533
Annen rentekostnad		-97 487	-58 000	-73 427	-76 935
Netto finansposter		-85 111	-50 583	-67 677	-69 402
Resultat		-74 467	181 608	113 739	171 405

Sameiet Breiavannet Terrasse

		Regnskap	Regnskap
	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Kundefordringer		42 586	55 802
Andre kortsiktige fordringer		10 626	17 570
Bankinnskudd		180 868	272 507
Sum omløpsmidler	4	234 080	345 879
SUM EIENDELER		234 080	345 879
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Udekket tap	3	-1 063 353	-988 886
Sum egenkapital		-1 063 353	-988 886
Gjeld			
Langsiktig gjeld		1 230 225	1 291 692
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 969	25 924
Skattetrekk		8 510	0
Påløpt arbeidsgiveravgift		58	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		4 371	0
Skyldig lønn		408	0
Påløpte kostn. og forskuddsbet. innskudd		11 892	17 149
Sum kortsiktig gjeld	4	67 208	43 073
Sum gjeld		1 297 433	1 334 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		234 080	345 879

Sted: _____ dato: _____

 Navn
 Leder

 Navn

 Navn

 Navn

 Navn

Sameiet Breiavannet Terrasse

Note 0 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarter og anbefalinger til god regnskapsskikk.

Inntekter blir regnskapsført på tidspunktet for levering til kunden og kostnader blir bokført når de er påløpt slik at sammentillingsprinsippet er oppfylt.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For kundefordringer innebærer dette at det er foretatt individuell vurdering av forventet tap.

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrige gjeld er klassifisert som langsiktig. Anleggsmidler er oppført til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har begrenset økonomisk levetid, skal avskrives etter en fornuftig avskrivingsplan. Nedskrivingsplikt vurderes i de tilfeller virkelig verdi for anleggsmidler er lavere enn bokført verdi. Nedskrivning foretas hvis verdifallet ikke forventes å være forbigående. Tidligere års nedskrivinger reverseres i den utstrekning grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

For bygninger er avskrivingsatsen satt til 0. Dersom årlig verdi foringelse ikke er kompensert med faktisk utført vedlikehold skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning. Bygnings avsetninger til vedlikehold blir balanseført under posten avsetning til forpliktelser.

Note 1 Godtgjørelse og Pensjons forpliktelser

Foretaket har ingen fast ansatte. Det er ikke avsatt til obligatorisk tjenestepensjon, da foretaket ikke yter lønn eller har aktiviteter av slikt omfang som er innenfor virkeområde til Lov om obligatorisk tjenestepensjon § 1. 1 ledd.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Faste lønninger	4 000	0
Påløpne feriepenger	408	0
Godtgj. til styre- og bedriftsforsamling	51 000	31 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	4 371
Arb.giv.avg. pål. feriep.	58	0
Sum personalkostnader	63 221	35 371

Note 2 Vedlikehold

	2023
Port og Dører	74985
Heis	53320
Sprinkler	9558
Brannalarm	68273
Vannskade	20000
Tak/fasade	17677
Uteområde	140998
Sum	384811

Note 3 Egenkapital

	Regnskap 31.12.2023	Årets resultat	Regnskap 31.12.2022
Egenkapital	-1 063 353	-74 467	-988 886
Sum egenkapital	-1 063 353		-988 886

Styret foreslår at underskuddet føres mot udekket tap.

Styret har gjennomgått regnskapet og funnet dette akseptabelt og i tråd med god regnskapsskikk.

Det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Note 4 Disponible midler

Netto disponible midler er pr. 31.12.2023 kr. 166 871

I tillegg har sameiet et annuitetslån med løpetid over 15 år og rente på 8,5%. saldo : -1 230 225
Kr 827.545,- forfaller til betaling fra år 2028.

Styret foreslår at disponible midler overføres til fremtidig drift.

Årsrapport fra styret Sameiet Breiavannet Terrasse

Sameiet Breiavannet Terrasse, org. nr. 994540556 i Stavanger kommune. Eiendommen består av bl.a. 14 boliger 2 næringsenheter.

• Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder	Ellen Helene Mæhlum
Styremedlem	Mads Gabrielsen
Styremedlem	Kristina Vestbø
Varamedlem	Jorunn Forfang

• Styrets arbeid

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 3 styremøter, vår, sommer og høst.

Ellers har all kommunikasjon mellom styrets medlemmer, sameiets forretningsfører og andre aktører foregått på mail, sms og ved telefonkontakt. Likedan informasjon til eiere og beboere. Eks: budsjett, arbeidsoppgaver og informasjonsskriv til alle.

Årsmøte ble avholdt 24.05.2023.

Arrangement

Utenom årsmøtet har det vært avholdt 2 dugnader, vår og høst, for å rydde, kaste og vaske fellesområdene, inne og ute.

Styret har i tillegg pyntet litt ekstra i hovedinngangen med planter etter årstidene. Styret avsluttet året, som vanlig, med juletre i hovedetasjen. Og satte opp lys rundt omkring på bygget.

Ute fortsetter oppgraderingen med planting og tilrettelegging for samvær i små grupper på terrassene i hver etasje.

Styret har arbeidet med og fulgt opp følgende viktige saker i året som har gått:

- Ny portsensor til portåpner. Alle med garasje fikk ny fjernkontroll.
- Det er blitt skiftet ut en komponent i heisen.
- Strødd sand, kostet og feide da det var isbelagte fortau rundt bygget og ved inngangspartiene til bygget. Mye snømåking.
- Kjørt bort avfall av ulik slag til Ivar.
- Beskjære og kuttet i busker og trær.
- Oppdatert ny navneliste på seksjonseiere og beboerliste med forretningsfører.
- Oppdatert liste over utsetting av bossdunker
- Dugnadslister
- Satt opp varselskilt mot takras rundt bygget.

HMS-arbeid

- Kontroll og funksjonstest av branngardiner utføres nå hvert år av BVS brannvernssystemer.
- Rør/sprinkler, heis, ventilasjon og el-anleggene på bygget blir fortsatt ivaretatt av de samme aktørene vi har avtaler med: Sig Halvorsen, TK, Villavent, El -Rønning.
- Verisure har alarmsystemet i leilighetene. Portservice har ansvar for garasjeporten.
- Marvik, nå Låssenteret er lås og nøkkel ansvarlig på hele bygget.
- Fortsatt stenges bruken av bakhagens inn - og utgang i vinter månedene nov, des, jan og feb. Brukes kun som nødutgang.
- Villavent tok 5 års service på ventilasjon i felles områdene.
- Det er oppført skilting til møteplass ved brann eller andre ulykker som krever evakuering fra bygget.
- Presiser at alle seksjonseiere/beboere må påse at alle ytterdører holdes låst til enhver tid for å holde vedlikeholdskostnader så lave som mulig, samt unngå besøk av uvedkommende og hærverk.
- Langsiktig og målbevisst arbeid for et godt bomiljø har gitt resultater.
-

Styrets planer

Prioritering av arbeid fremover:

- Ferdigstille terrassen i 2 etg.
- Sameiets drift og økonomi
- Fokusområder: å sikre at bygget er tett og ha jevnlig vedlikehold som gir lang levetid på alle byggkomponenter. Gjøres bl.a. ved å inspisere de steder en vet det har vært lekkasjer og følge opp med å sjekke med jevne mellomrom.
- Kontrollere bygget, der en kan, og kontakte fagfolk raskt hvis noe er «mistenkelig».
- Alle kontrakter med serviceavtale løper til vi/de sier dem opp.
- Det ble utført reparasjon av 2 dører i 2023.
- Felles Boder ryddes, og garasjen høytrykks spyles.
- Fortsette HMS arbeid.
- Fortsette utskifting av lamper i garasjen etter lovpålagt frist i 2024.
- Alle sluk må renses jevnlig, så det ikke tettes. Hver seksjonseier/beboer er ansvarlig for slukene på sine balkonger/terrasser. Styret ansvarlig for fellesarealer.

Ellers ser det ut som vi har kommet ajour med alt.

• Sameiets drift og økonomi

Forretningsførsel og revisjon

Resultat24 utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt.

Forsikring

Fra januar 2020 skiftet sameiet forsikringsselskap. Fra KLP (som ikke dekket vannskader utenfra) til Gjensidige (som følger myndighetenes anbefalinger om å dekke det). Egenandelen ved skader utgjør kr.10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.

Styret må kontaktes i alle saker!

Økonomi

Det var ingen økning av felleskostnadene fra 01.01.2023, men fra 01.01.2024 er felleskostnader økt med 5%.

Tidligere vedtatt kreditramme på 1,5 mill er benyttet for sikre tilstrekkelig likviditetsbuffer fra 2020. Sameiets driftskonto er i Sparebank 1 SR-Bank.

Styret mener at iverksatte planer for fremtidig vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Andre inngåtte og løpende avtaler:

- avtaler med Stavanger kommune vedr. henting av buss.
- Serviceavtale med Sig. Halvorsen om sprinkler i kontrollrom
- Serviceavtale med Rønning elektro
- Alarmsystem via Verisure (brannalarm)
- Avtale om forretningsførsel inkl. HMS-portal hos Resultat24
- Leveranse av TV-signaler fra Lyse Marked (Altibox)
- Serviceavtale for heis med TK elevator Norway AS
- Avtale om alarmmottak for heis med Securitas (tidligere Noralarm)
- Abonnement med Telenor på alarmtelefonen i heisen
- Serviceavtale for brannvernustyr med BVS
- Avtale om strøm (i fellesarealene) med Lyse Marked, nettleier er Lnett AS.
- Andre avtaler: Egne avtaler for dugnader, buss, vasking og renhold, samt lettere vedlikehold.

Årsrapporten er godkjent av styret 10.05.2024

Protokoll årsmøte Sameiet Breiavannet Terrasse
21.05.2024 sted: Resultat24's lokaler Jærveien 18

Dagsorden:

1. Godkjenning av innkalling, valg av møteleder, referent og valg av to personer til å signere protokoll.

Innkalling anses som godkjent, møteleder og referent Knut Inge Dale. Ellen Helene Mæhlum ble valgt til å signere protokoll sammen forretningsfører Knut Inge Dale. Det var 11 seksjonseiere representert og herav 10 ved fullmakt.

2. Årsregnskap og budsjett

Tatt til etterretning og godkjent.

3. Årsrapport

Tatt til etterretning og godkjent.

4. Styrehonorar

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 31000, styret fortar selv den interne fordeling.
Enstemmig vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer

1 styremedlem som velges for 2 år kandidat: Kristina Tau Strand Vestbø
1 varamedlemmer som velges for 1 år kandidater: Jorunn Forfang

Enstemmig vedtatt.

Etter dette består styret av følgende personer:

Rolle	Navn	På valg
Styreleder	Ellen Helene Mæhlum	2025
Styremedlem	Kristina Tau Strand Vestbø	2026
Styremedlem	Mads Gabrielsen	2025
Varamedlem	Jorunn Forfang	2025

6. Endring av vedtekter – krever to tredjedels flertall

Tilleggstekst til sameiets vedtekter §6: «Sameiet har nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. (Staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan likevel erverve inntil 10 prosent iht. eierseksjonsloven).»

Forslag til vedtak: Årsmøte vedtar å endre vedtekter i henhold til vedlagte forslag.

Enstemmig vedtatt

7. Innkommne saker

Ingen innkommne saker

Dokumentet er signert digitalt av:

- Dale, Knut Inge (21.12.1965), 28.05.2024
- Mæhlum, Ellen Helene (25.01.1952), 28.05.2024

Forseglet av



Posten Norge

Beregnet til
Sameiet Breiavannet Terrasse ved Resultat 24

Dokument type
Tilstandsrapport

Dato
31/1-18

SAMEIET BREIAVANNET **TILSTANDSRAPPORT**



Oppdrag **Breiavannet terrasse**
Oppdragsnr **1350026518**
Revisjon **1** (14/2-18. Fjernet identifikasjon av entreprenør)
Dato **31/1-18**
Utført av **Olaf Flack, Bjørn Egeland og Gunnar Forus**
Kontrollert av
Godkjent av **Heather Bergsland**

Beskrivelse **Tilstandsrapport med anbefaling for vedlikehold**
Involverte fag: **RIB, RIV, UU og tetthetsmåling**

Ref. Knut Inge Dahle

INNHALDSFORTEGNELSE

0.	TILSTANDSRAPPORT	3
	SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE.	3
	Oppgaven.	3
	Akseptkriterier.	3
	Forutsetninger	3
1.	BEFARINGER	4
2.	HOVEDKONKLUSJONER	4
2..1	Kostnader	4
2..2	Utførte rehabiliteringer	4
2..2.1	Fasade	5
2..2.2	Tak	5
2..2.3	Rekkverk i tre	5
2..2.4	Maling	5
2..2.5	Fliser på og tre plattinger svalgang	5
2..3	Lekkasjer og annen fukt	5
2..3.1	Vannlekkasjen i kjeller.	5
2..3.2	Utvendig grøft.	5
2..3.3	Sluker og plattinger i tre.	5
2..3.4	Membran på terrasser.	5
2..4	Trykktest og termografi	5
2..5	Universell utforming	6
3.	REFERANSETILSTAND	6
4.	DETALJERT RAPPORT	7
4..1	Utførte rehabiliteringer	7
4..2	Utvendig ellers	8
4..3	Fuktproblematikk	9
4..4	Trykktest og termografi	9
4..5	VVS-tekniske forhold i fellesarealer.	9
4..6	Elektromessige forhold	10
4..7	Universell utforming	11
5.	BILDER	12
5..1	Arbeider utført av ny entreprenør	12
5..2	Kledning	15
5..3	Tak	16
5..4	Rekkverk	16
5..5	Fliser på svalgang	17
5..6	Lekkasje i kjeller	19
5..7	Sluker og plattinger i tre.	20
5..8	Membran på terrasser	21
5..9	Termografi	22
5..10	VVS-messige forhold	23
5..11	Elektroforhold	24
5..12	Universell utforming	25

0. TILSTANDSRAPPORT

SAMEIET BREIAVANNET TERRASSE.

Oppgaven.

Rambøll Norge er bedt av Resultat 24 på vegne av Sameiet å foreta en vurdering av fellesområdene i sameiet Breiavannet Terrasse med hensyn på struktur, tekniske anlegg, universell adkomst og energimessige forhold.

Vi er også bedt om å levere rapport på utførte utbedringer av taket. Det er ferdigstilt, og resultatet er levert i en egen rapport.

Hensikten er å gi Sameiet riktige forutsetninger for å sette av midler til framtidig vedlikehold og tidsmessige tilpassinger.

Rambøll har gitt prisestimat på beskrevne oppgaver.

Sameiet består av 14 leiligheter, oppført i 2008. Bygget er ført opp med dekker og bærende vegger i stedsstøpt betong, hvor indre vegger og endevegger er i tre og gips. Adkomst til hver boenhet er fra svalgang på byggenes bakside.

I underetasje er det parkering og boder.

Akseptkriterier.

Vi vurderer bygg og anlegg opp mot forskrifter slik de sto ved oppføring. De tekniske anleggene vurderes også opp mot energi og innemiljømessige forhold.

Vi ser på forhold som kan påvirke verdiutviklingen, som f.eks. resultater av eventuelt sviktende vedlikehold.

Forhold til universell adkomst (tilgang for personer med en eller flere bevegelseshemninger) vurderes mot dagens forskrift (TEK 10). Dette skyldes at disse ikke var gjeldende ved oppføringen, men like fullt er av vesentlig betydning for beboeres mulighet til å bli boende i sitt hjem ved tiltagende bevegelseshindring.

Forutsetninger

Oppgaven er løst ved befaring, uten åpning eller endring av noen del av anleggene eller bygget, tilsvarende analysenivå 1 i NS 3424.

Vi har fått tilgang til rapporter utarbeidet av avdøde H Rodvelt, men ikke teknisk dokumentasjon.

1. BEFARINGER

5/12-17

Byggmester/ Takstmann Gunnar Forus ved Rambøll
Bygningsingeniør Renars Joma fra Resultat 24
Styreleder i Sameiet Ellen Mæhlum
Styremedlem Jorunn Forfang

Gunnar Forus og Renars Joma startet befaringen alene med å se på bygget utvendig og å befare balkong ved leilighet 302 der ny entreprenør har foretatt utbedring av balkong gulv og tilstøtende tak. Etter utbedringene er det lekkasje på 3 punkter inn i leilighet 302.

Da styreleder Ellen Mæhlum og styremedlem Jorunn Forfang var kommet befarte vi leiligheten under det taket som var skiftet, denne tilhører Forfang. Befaringen omfattet videregenerelltilstand utvendig, samt lekkasje i parkeringskjeller. Inntrykket om dårlig prosjektering og dårlig utførelse ved bygging beskrevet i rapportene utarbeidet av Rodvelt ble forsterket under befaringen.

11/12-17

Olaf Flack, Rambøll
Utvendig befaring for generelt inntrykk og referanse for egne og tidligere rapporter.

14/12-17

Gunnar Forus
Bygningsingeniør Bjørn Egeland, Rambøll
Tetthetsmålinger av 2 leiligheter og fortsatt generell befaring.

3/1-18

Olaf Flack
Universell utforming av fellesområder.

18/1-18

Olaf Flack, Gunnar Forus
Avsluttende befaring inkl tekniske anlegg.

2. HOVEDKONKLUSJONER

2..1 Kostnader

Det er beregnet å sette opp stillas for alle arbeider, tak, kledning og maling. Kostnadene til dette er lagt på utbedring av tak.

Det er videre lagt inn kostnader til opprydding, uforutsette kostnader, prosjektering, kontroll og oppfølging av arbeidene.

Totale kostnader på beskrevne arbeider med unntak av reklamasjons arbeider er på 2 400 000.- inkl. mva.

Kostnader til utbedring av de arbeidene som vi mener er en reklamasjon ovenfor ny entreprenør beløper seg til 375 000.- inkl. mva.

2..2 Utførte rehabiliteringer

Det er nylig skiftet tak på to takflater over leilighet 304-305, samt utbedret terrasse og svalgang ved leilighet 302. Dette er utført av en annen entreprenør enn opprinnelig, og er utført pga påviste mangler i eksisterende bygg.

Arbeidet utført av den nye entreprenøren på terrasse har åpenlyst også mangler. Det lekker på 3 plasser, og det er feil ved membran på balkong i underkant av dører og vinduer. Ved lekkasjepunktene er det fuktskader i parkett.

Trevirket som er benyttet til taktekning er ikke egnet for formålet.

Tak som tekkes med tre skal ha et fall på minimum 22 grader, fallet her er 5 grader.

De feil som er gjort ved utført arbeid og følgeskade i parkett må utbedres med egnet metodikk og egnede materialer.

2..2.1 Fasade

Råteskader i kledning og taktekking er iøynefallende og skjemmende på bygget.

Når det gjelder kledning er det nærliggende å skifte kledning med råteskader. Samtidig bør det vurderes om dårlige løsninger skal bygges om eller om det er hensiktsmessig å avvente til den resterende kledningen uansett må skiftes.

2..2.2 Tak

Når det gjelder taktekking er råteskadene av et slikt omfang at hele taket må skiftes.

Det er i utgangspunktet benyttet kledning beregnet for vegg som taktekking.

2..2.3 Rekkverk i tre

Der er noe råteskader som må utbedres. Enden på rekkverksspiler har kontakt med uheldig material og bør skjæres av ca 1 cm for å hindre råteskader.

2..2.4 Maling

Bygget er malingslitt og trenger nedvask og maling.

2..2.5 Fliser på og tre plattinger svalgang

Fliser og treplattinger på svalgang blir svært glatte når de blir våte eller ved snø. Her burde det vært sklisikre fliser eller annet egnet materiale.

Oppbygning med fliser og membran er gjort på en uheldig måte og noen fliser er løse.

Unødvendig store beslag blir ekstremt glatte ved snø.

2..3 Lekkasjer og annen fukt

2..3.1 Vannlekkasjen i kjeller.

Der er to lekkasjer med liten innbyrdes avstand. Årsak må finnes og utbedres, det er ikke akseptabelt verken for bygningen eller nytteverdien av en parkeringsplass å ha en slik lekkasje. Vi har her funnet en lekkasje i nedløpsrør for takvann, denne er utbedret og det følges opp om dette var årsak til begge lekkasjene.

2..3.2 Utvendig grøft.

Ved lekkasje i kjeller er der fjernet masse ved grunnmur. Her etableres drenering og fuktsikring før der fylles med egnet masse og belegningsstein legges tilbake.

2..3.3 Sluker og plattinger i tre.

På terrasser og svalganger med terrassebord er der mangelfull tilkomst til sluker, gulv er lagt slik at en ikke har mulighet for inspeksjon og rengjøring.

2..3.4 Membran på terrasser.

Der er svakheter med membran på terrasser.

2..4 Trykktest og termografi

Vi har foretatt trykktest på 4 leiligheter og funnet betydelige luftlekkasjer.

2.5 Universell utforming

Da bygget ble anmeldt var det i hh til teknisk forskrift (fra 2007) krav om at all tilkomst skulle være tilrettelagt for bevegelses- og orienteringshemmede. Dette var konkretisert i enkelte detaljerte krav. Kravene er mangelfullt etterlevet i sameiet.

Selv om kravene om universell utforming først slo inn i full bredde fra 2010, er det fornuftig å sammenligne med disse, ettersom de mer detaljerte kravene på en god måte sikrer at man kan fortsette å bo i sin egen bolig også når førligheten svekkes. Det er et utvilsomt gode.

Tilkomsten for personer med handicap eller med redusert førlighet kan forbedres betydelig uten store kostnader.

3. REFERANSETILSTAND

Norsk Standard 3424-2012 er benyttet for å kategorisere funnene, slik at man ved en rask gjennomgang kan se om det omtalte elementet er som nytt eller ikke lenger brukbart.

Dette standardiseres til 4 «tilstandsgrader» fra TG 0 ved feilfri tilstand, opp til TG 3 ved alvorlige avvik.

På samme måte deles konsekvensen av avvikene opp i 4 «konsekvensgrader» fra KG 0 ved ingen betydning opp til KG 3 for alvorlige konsekvenser.

Her følger Norsk Standard 3424 sin definisjon av uttrykkene:

Tabell 2 – Tilstandsgrader		
Betegnelse på tilstandsgrad, TG	Tilstand i forhold til referansenivået	Betydning/beskrivelse ^a
TG 0	Ingen avvik	- tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Ingen symptomer på avvik.
TG 1	Mindre eller moderate avvik	- byggverket eller delen har normal slitasje og er vedlikeholdt; eller - avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig i forhold til referansenivået.
TG 2	Vesentlig avvik	- byggverket eller delen er sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak; eller - mangel på vesentlig dokumentasjon; eller - det er kort gjenværende brukstid; eller - det er mangelfullt eller feil utført; eller - det er mangelfullt eller feil vedlikeholdt.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	- byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt; eller - behov for strakstiltak. Fare for liv og helse.
TGIU	Ikke undersøkt	- delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse samtidig som mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for mer omfattende undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.
^a Ikke uttømmende. Se [8] og [40] for eksempler.		

Tabell 3 – Konsekvensgrader

Betegnelse på konsekvensgrad, KG	Beskrivelse
KG 0	Ingen konsekvenser
KG 1	Små og middels konsekvenser
KG 2	Vesentlige konsekvenser
KG 3	Store og alvorlige konsekvenser

Det kan også spesifiseres hvilke konsekvenser som legges til grunn oppdelt slik: Sikkerhet (S), Helse / Miljø (HM), Økonomi (Øk) og estetikk (Est)

For universell adkomst forholder vi oss til NS1101-1:2009. Den var ikke gjeldende på byggetidspunktet. Anvisningene i den er allikevel svært nyttige for å gi sameiet egnethet for personer med forskjellig vansker med hensyn på bevegelse og veifinning.

I vår rapport forsøker vi å beskrive praktiske tiltak som vi mener bør innføres for å sikre beboernes mulighet til å bli i bygget i størst mulig grad. Avvik fra dette karakteriseres med utgangspunkt i «TG»-oppdelingene vi ellers benytter for teknisk tilstand (NS3424).

4. DETALJERT RAPPORT

«TG» beskriver bygningsdelens tilstand på befaringstidspunktet, utfyllende tekst beskriver feil ved utførelse.

«KG» beskriver konsekvens dersom avviket ikke utbedres.

4.1 Utførte rehabiliteringer

Bygningsdel	Kommentar	TG	KG	Kostnad
Generelt	Svikt i utførelse. Membran, terrassebord, kledning på vegger og tak er nytt. Der er ikke skader i materialene utover dype innslag på spiker i kledning.	1	3 (ØK) (HM)	
Membran på terrasse	Lekkasje ved vegg til leilighet 302	1	3 (Øk) (HM)	20 000.-
Terrassebord	Terrasse og svalgang ved leilighet 302. Der er ikke mulighet for rengjøring og inspeksjon under terrassebord. Manglende rengjøring vil over tid redusere drenering under terrassebordene og kan føre til lekkasjer.	1	3 (Øk)	50 000.-
Kledning på vegg	Der er 2 veggflater med tømmerpanel, den ene er spikret feil med en spiker i midten av overligger. All spikring er utført med spikerpistol som har slått spikeren for langt inn.	1	3 (Øk)	5 000.-

Taktekking	Kledning som er benyttet som taktekking er ikke beregnet eller egnet for formålet. Både kledning og taktekking er feil montert. Bordtaksbeslag er feil montert. Vi ser mye fukt under takbord. Vi har bedt entreprenør avklare hvilken type papp som er benyttet her for å avklare om den er egnet for formålet. Der er lagt remser av gipsplater mellom papp og strø, disse vil over tid gå i oppløsning og en vil få lekkasjer ved spikerhull.	1	3 (ØK)	200 000.-
Parkett leilighet 302	Der er fuktskader i parkett.	3	2 (ØK) (HM)	100 000.-

4.2 Utvendig ellers

Bygningsdel	Kommentar	TG	KG	Kostnad
Fasade i tre	Der er noe råteskader i kledningen, enkelte plasser er der liten eller ingen avstand til bakken. Kledning med råteskader må skiftes, noen uheldige løsninger kan utbedres.	2	2 (ØK)	30 000.-
Tak	Vi finner råteskader spredt over hele taket. Kledningen er ikke impregneret og har ikke dreneringsspor slik tre til taktekking skal ha, den har dårlige løsninger og utførelse i skjøter og ved raft. Vi anbefaler at taket skiftes og at det benyttes materialer som er beregnet til taktekking. Tidspunkt for utskifting bør legges slik at resterende levetid utnyttes, men før det oppstår følgeskader.	3	2 (ØK)	1 150 000.-
Rekkverk i tre	Rekkverket har mange dårlige løsninger, der er direkte kontakt mellom trevirke og betong mange steder. Det er mange plasser hvor stående spiler mangler avstand til liggende belasting. Mange plasser er detaljer utført slik at vedlikehold ved rengjøring og maling er svært vanskelig. Råteskader må utbedres, spilene skjæres av ca 1 cm i bunn for å redusere utvikling av råteskader.	2	2 (ØK)	25 000.-
Maling	Bygget er malingsslitt og trenger nedvask og maling.	2	2 (ØK)	450 000.-
Fliser på svalganger	Fliser på svalgang blir svært glatte når de blir våte eller ved snø. Noen fliser er løse.	2	2 (S)	Har ikke lagt inn kostnader for dette.

Bygningsdel	Kommentar	TG	KG	Kostnad
Tre plattinger på svalgang	Treplattingene på svalgang blir svært glatte når de blir våte eller ved snø.	2	2 (S)	Har ikke lagt inn kostnader for dette.

4..3 Fuktproblematikk

Bygningsdel	Kommentar	TG	KG	Kostnad
Parkeringskjeller	Der er 2 lekkasjer i kjeller, vi tror vi har funnet årsak og får dette utbedret.	3	2 (ØK)	3000.-
Grøft på utside nord.	Ved lekkasje i kjeller er der fjernet masse ved grunnmur. Her etableres drenering og fuktsikring før der fylles med egnet masse og belegningsstein legges tilbake.	2	2 (ØK)	30 000.-
Sluker på svalganger og terrasser	På terrasser og svalganger med terrassebord er der mangelfull tilkomst til sluker.	1	2 (ØK) (S)	5000.-
Treplattinger på terrasser og svalganger	På terrasser og svalganger med terrassebord er der mangelfull tilkomst for rengjøring.	1	2 (ØK) (S)	Dette bør utføres ved fremtidige utbedringer.

4..4 Trykktest og termografi

Bygningsdel	Kommentar	TG	KG	Kostnad
Avkast og inntak for ventilasjon	I samtlige undersøkte leiligheter er der store luft lekkasjer i forbindelse med ventilasjonen.	1	2 (ØK) (HM)	120 000.-
Luftlekkasjer generelt	Generelt store lekkasjer ved dører, vinduer og langs gulv.	1	2 (ØK) (HM)	Utbedres av den enkelte leilighets eier.

4..5 VVS-tekniske forhold i fellesarealer.

Bygningsdel	Kommentar	TG	KG	Kostnad
Ventilasjon av boder	Det er montert kraftige vifter (K160 XL) i avtrekk fra to rom med boder og avfallsrommet i 1 etg. Erstatningsluft for bodene hentes fra ytterveggsrister med gjentattede insektrister. Det oppstår et kraftig undertrykk ettersom tilførselsventiler er strupet igjen, sannsynligvis for å hindre tilførsel av sot/eksos fra trafikken utenfor. Fra avfallsrommet (vifte K160 M) er det ikke tilførsel.	2	2 (ØK) (HM)	15 000,-

Bygningsdel	Kommentar	TG	KG	Kostnad
	Uundertrykket overføres til fellesområdet og til dels til leiligheter. Dagens løsning medfører tilskitning av utstyr i bod og trekk og energitap for bygget og leilighetene. <u>Løsningene er:</u> Montere filterboks i minst EU7 på kanalene, og sørge for at ventilene er åpne, evt fjerne dem. Etablere ny rist med kanal og filter for avfallsrom.			
Ventilasjon av boder i U etg	Grei ventiler. Erstatningsluft er etablert med et enkelt hull i veggen. Denne er blokkert av en pappkasse. For å hindre sot på lagrede eiendeler anbefaler vi også her et enkelt filter i minst EU7.	1	2 (ØK) (HM)	5000,-
Ventilasjon av P areal	Greit avtrekk med erstatningsluft.	1	1	
Brannsløking	Deksel over trykkvakt er fjernet. Rørlegger må funksjonsteste, og koblingen må beskyttes av deksel. Utendørs sprinkler av fasade må være fylt av glykol. Vi har ikke funnet hvor og hvordan. Dette må rørlegger som har periodisk kontroll besvare ved neste besøk.	1	1	

4.6 Elektromessige forhold

Bygget er ikke befart av elektrorådgiver.

Fag	Delsystem	TG	KG	Kostnad
Tavler	Tavlene er underlagt årlig fagmessig kontroll. Vi har ikke funnet avvik de har oversett eller løsninger som medfører fare.	1	1	
-«-	En sikring merket «Lys 2 etg» er lagt ut i hovedtavle. Det er ikke notert hvorfor, og lyset i 2 etg fungerer. Bør undersøkes av elektriker.	1	1 til 3 avhengig av funn	Avhengig av funn
Brannsikring	Kabling opp og ut av hovedtavle er ikke tett på en brannsikker måte, da plastrørene ser ut til å være ført gjennom tettingen. Godkjent brannetterfirma bør vurdere og evt utbedre gjennomføringen.	1-2	1-2 avhengig av funn	Avhengig av funn
Sprinkler	Deksel på trykkvakt fjernet. Funksjon bør testes av rørlegger, og deksel monteres.			

	Forholdet er også notert under brannsikring.			
Lys	Noe svak belysning i inngangsparti og i P etg.	1	1	20000,-

4..7 Universell utforming

Fag	Delsystem	TG	KG	Kostnad
Veifinning for orienteringshemninger	Dører og vegger har samme farge. Alle inngangsdører og dør i inngangsparti skal ha farge som avviker på en slik måte at refleksen fra før er enten 1/3 av omliggende vegg, eller 3 ganger kraftigere enn vegg. Ny farge velges ved nødvendig maling av fasader.	1	2	0,-
-«-	Inngangsparti bør belyses kraftigere enn omliggende for å synliggjøre plassering og hjelpe svaksynte ellers. Priset under elfag.	1	2	
Adkomst med rullestoler	Det er ikke tilstrekkelig plass for å manøvrere rullestoler til 3 leiligheter i 1 etg med felles gang. Det er for sent å utbedre, ettersom det aldri er beregnet nok plass på arkitekttegningen. Ved evt behov bør åpneautomatikk monteres med «alubryter» i tilstrekkelig avstand fra dør.			20 000,-
-«-	Noe trang adkomst fram til ytterdør. Antar at man uansett må ha hjelp i bakken dersom dette er en utfordring. Ingen tiltak.	2	1	
Adkomst	For at bevegelseshemmede skal kunne komme inn gjennom felles inngangsdør er det behov for kortleser og automatikk på døren.	2	2	20 000,-
Adkomst	Inngangsdører er trukket inn i fasaden slik at tilkomst til dør og mulighet for å låse opp og åpne opp inngangsdør er svært begrenset fra rullestol. Antatt beste løsning er å montere kortleser for opplåsing og en alubryter for åpning utenfor innhukket for de enhetene hvor beboer får behov for det. Dette er ikke en løsning som er helt i samsvar med krav, men anses som beste	2	2 ved behov	20 000,- pr boenhet ved oppstått behov.

	mulige med den utformingen inngangspartiene nå har.			
HC P-plass	Det er ikke anordnet HC P-plass. Det skal minst være 1. 2 av plassene anses som tilstrekkelig store til å dekke behovet selv om de er 20 cm for smale i hh til forskrift. Byttes rundt og males ved oppstått behov.	1	2	0,-
Trapper	På toppen av trapper mangler varselsfelt som kan varsle blinde/svaksynte om at det er en nedadgående trapp foran dem. Dette skal følge en standardisert utforming.	3	3 (HM)	
-«-	Trappeneser skal markeres med farge som reflekteres annerledes enn trinnene for øvrig.	2	2 (HM)	
Planløsninger i boenhetene	Er ikke vurdert	TG IU		

5. BILDER

5.1 Arbeider utført av ny entreprenør



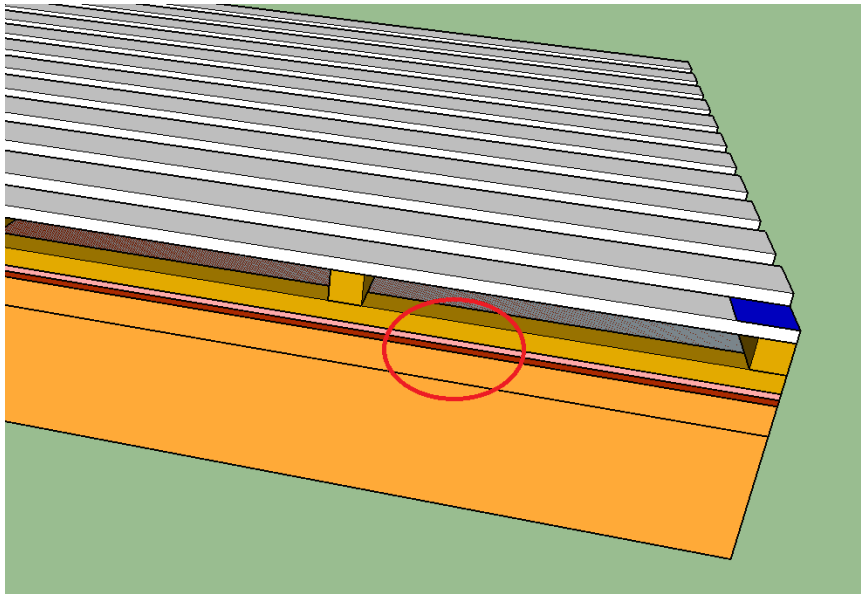
Det er ingen klaring mellom vindu og terrassebord. Dette fører vann inn under vindu og gir fare for lekkasje, en uheldig løsning.



På bildet vises mellomrommet mellom terrassebord og dør ved leilighet 302. Det som minner om krøllet hvit plast er en tettemasse som skal hindre vann inntrenging under døren. Vi har for illustreringens skyld stukket et byggeplasskort inn mellom tettemasse og dørterskel.



Takvinkel her er 5 grader, valgt materiale er på ingen måte egnet på dette taket. Overliggeren her skal være spikret med to spiker, ikke en som her. Utført av ny entreprenør.



Oppbyggingen av tak slik den framstår i dag etter ny entreprenørs arbeider. Fra innvendig side er det først gipsplater, lekter og plast. Disse lagene er ikke med på tegningen. Videre kommer bærende konstruksjon i form av sperr med isolasjon, og deretter vindtett papp, lufting, OSB plater, papp, remser av gipsplater, strø, 48x48 lekter og takbord. Remser av gipsplater som ligger i et fuktig miljø vil gå i oppløsning og en vil få lekkasjer ned i konstruksjonen.



Spiker som er slått for langt ned i trevirket vil slippe vann inn og forkorte levetiden, spesielt ved så lav takvinkel.

5.2 Kledning



Kledning med liten eller ingen avstand til bakken.

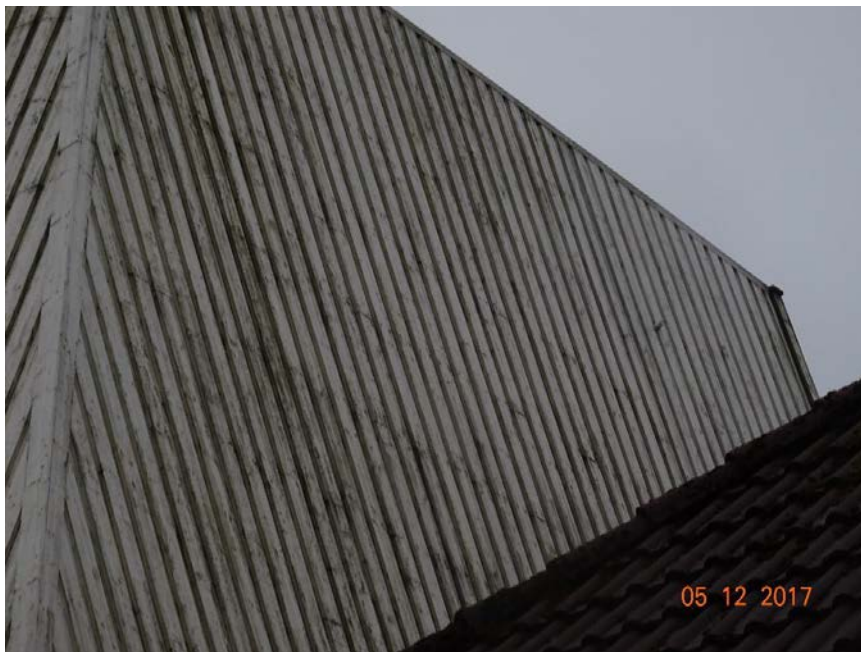


Der er noe råteskader i kledning, hovedsakelig i skjøter.



Detalj som vanskeligjør vedlikehold, det er ikke mulig å male kledning bak glasset.

5.3 Tak



Vi ser større og mindre råteskader spredt ut over hele taket.

5.4 Rekkverk



Typisk detalj på rekkverk, her med store kontaktflater mot tre og ende på rekkverksspiler direkte mot underliggende material.



Som bildet over, men her med kontakt til betong.

5..5 Fliser på svalgang



Enkelte fliser ligger løst, type membran og avslutning av membran er uheldig.

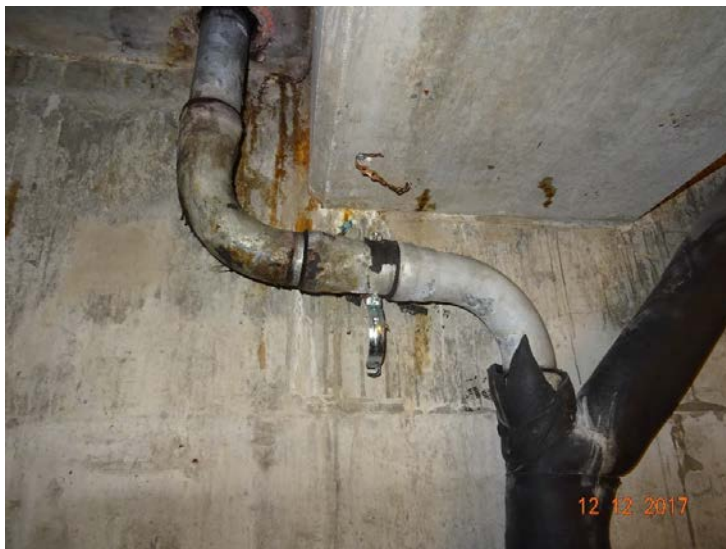


Dårlig avslutning av membran på opp siden her fører til mye fukt i ytre del av dekket.



Våte terrassebord er glatte, beslaget blir svært glatt med snø. Dette er svært uheldige løsninger.

5..6 Lekkasje i kjeller



Lekkasje ved dette røret som er avløp for tak vann eller utvendige sluker er nå utbedret. Vi avventer og ser om dette var årsak til begge lekkasjene.



Ved lekkasje lenger inne i bygget er der anordnet en innvendig drenering, denne fungerer ikke tilfredsstillende. Vannet som kommer ned her er forurenset og selv små mengder kan skade metall og lakk på en bil.

5..7 Sluker og plattinger i tre.



Noen plasser er der ikke tilkomst til sluker, noen plasser er der dårlig tilkomst.



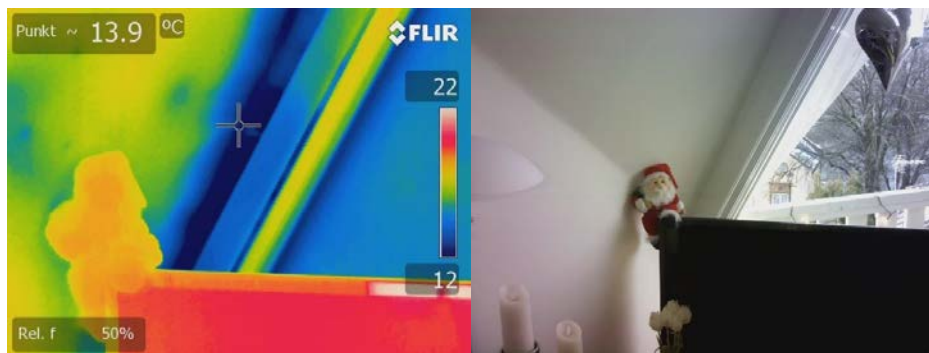
Dette er både svalgang og privat terrasse, det er ikke mulig å ta opp treplattinger for inspeksjon og rengjøring.

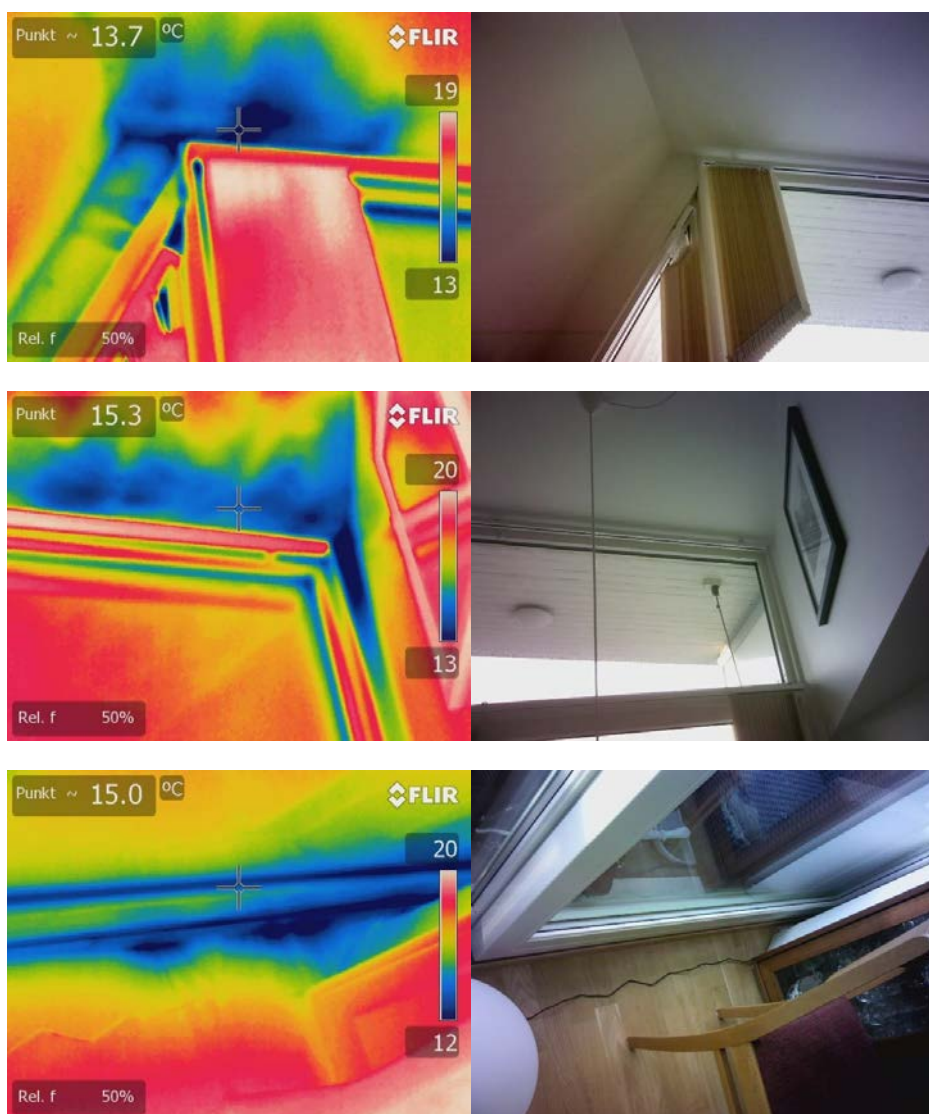
5..8 Membran på terrasser



Her ser vi en dårlig løsning på membran under en terrassedør.

5..9 Termografi





På bildene ser vi store luftlekkasjer rundt vinduer og dør mot vest, dette er et resultat av feil ved montering og vil ha et vesentlig negativt bidrag på komfort og strømregning.

5.10 VVS-messige forhold



Kraftig avtrekk fra boder

Begrenset tilførsel



Tilførsel tettet av bruker.



Sprinkler med ukjent frostsikring.

5..11 Elektroforhold



Sikring «Lys 2 etg» lagt ut. (Lys i 2 etg virker.)



Ikke fagmessig brannetting.

5..12 Universell utforming



1 av 2 mulige HC P-plasser.

Nabolagsprofil

Bergelandsgata 45

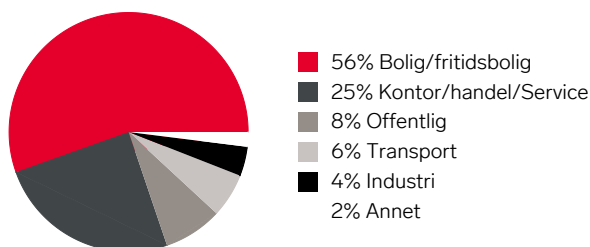
Lokal transport

🚏 Stavanger Sentrum	2 min 🚶
Buss, tog	0.2 km
🚆 Jernbaneveien	2 min 🚶
Totalt 23 ulike linjer	0.2 km
🚆 Kongsgata	2 min 🚶
Linje 4, 13, 19, X30, X40, X60	0.2 km
🏠 Atlantic Hotell	5 min 🚶
🏠 Fiskepiren	7 min 🚶

Transport for lengre reiser

🚏 Jernbaneveien	2 min 🚶
Linje FB40	0.2 km
🚏 Stavanger bussterminal	3 min 🚶
Linje FB40	0.2 km
🚆 Stavanger stasjon	4 min 🚶
Linje F5, L5	0.3 km
🚏 Fiskepirterminalen	8 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	0.7 km

Byggmasse i området



Ladepunkt for el-bil

🚗 Vaisenhusgaten	1 min 🚶
🚗 Jernbanen	4 min 🚶



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100



Serveringstilbud

Bra 71/100



Trafikk

Trafikk til tider 62/100

Området har blitt vurdert av 45 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Stavanger Kommune	16599
Stavanger Kommune Helse og Velferd	7164
Rogaland Fylkeskommune	4661
Rogaland Fylkeskommune Opplæringsav...	4062
Stavanger Kommune Bymiljø og Utbyggi...	1194
Norled AS	861
NAV Rogaland	773
Stavanger Politihus	678
Skatteetaten Stavanger Lagårdsveien	462
Tannhelse Rogaland Fkf	440
Hero Norge AS	418
Stavanger Kommune Sentraladministrasjon	389
Direktoratet for Forvaltning og Økonomi...	285
Stavanger Kirkelige Fellesråd	275
Rogaland Fylkeskommune Samferdselsav...	268

Treningssenter

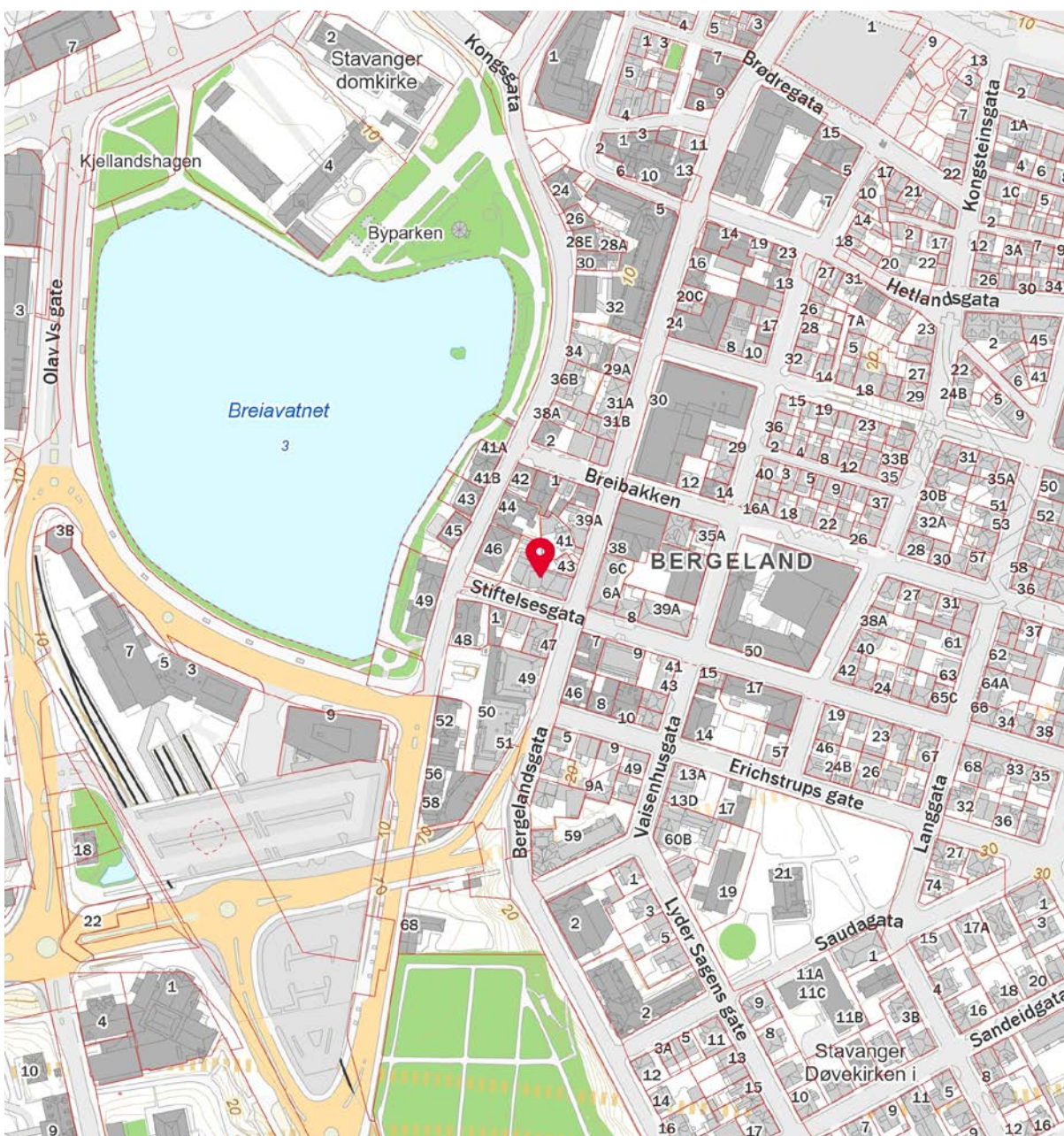
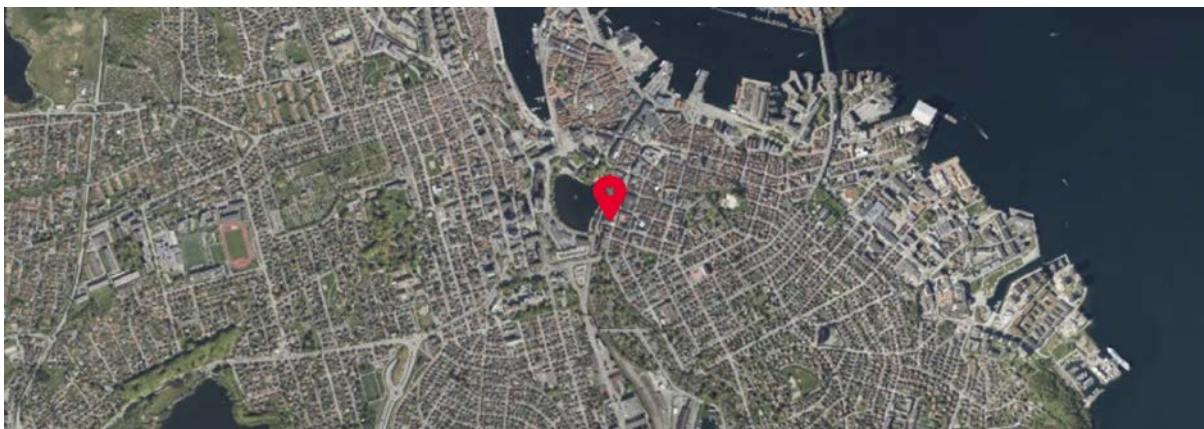
🏊 EVO Kannik	7 min 🚶
🏊 ICON Stavanger	9 min 🚶

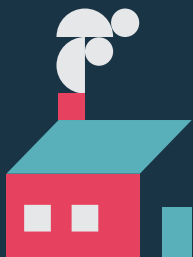
Dagligvare

Rema 1000 Byterminalen	2 min 🚶
Joker Jelsagaten	5 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	0.4 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER 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. Les mer på 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.



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: Bergelandsgata 45
4012 STAVANGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Nygård**Telefon:** 414 10 818
E-post: alexander.nygard@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