

aktiv.

Verven 2A, 4014 STAVANGER

**Toppleilighet m/balkong & utsikt.
Velholdt & nymalt. "Møbelpakke"
medfølger. Flytt rett inn!**



Eiendomsmegler MNEF

Gerry Carlmark

Mobil 975 48 358

E-post gerry.carlmark@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-

Omkostn.: Kr 66 100,-

Total ink omk.: Kr 2 656 100,-

Felleskostn.: Kr 1 573,-

Selger: Andrea Munthe

Salgsobjekt: Eierseksjon

Eierform: Selveier

Byggeår: 2003

BRA-i/BRA Total 34/38 kvm

Tomtstr.: 2444 m²

Gnr./bnr. Gnr. 52, bnr. 598

Snr. 117

Oppdragsnr.: 1413250007

Sentral beliggende toppleilighet like ved Badedammen.

Velkommen til visning i Verven 2a- en meget kjekk og trivelig leilighet m/ sentral beliggenhet i etterspurt område like ved Badedammen. Gangavstand (5 min) til byen.

Leiligheten ligger i 4. etg og byr på en arealeffektiv løsning og bra standard. Leiligheten selges møblert og er inkl. i prisantydningen. En god startpakke for dem som tenker utleie eller som skal etablere seg for første gang.

Praktisk og romslig bad m/ fliser og varmekabler. Doble terrassedører i stuen som kan åpnes på vidt gap ut mot balkongen og blir som en forlengelse av stuen på en fin sommerdag. Balkongen er for øvrig bred m/ plass til sittegruppe. Utsikt. Hemsene er på 17 kvm og er innredet som soverom (ikke godkjent). Konf.megler.

Leiligheten er klar for snarlig overtagelse hvis ønskelig.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	27
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	51
Budskjema	92

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 34 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 38 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 17 m² Entre, trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.

5. etasje

BRA-i: 17 m² Hems

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Terrasse

Tomt

2444 m² felles eiet tomt. Pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Svært attraktiv og sentral beliggenhet i etterspurt boligområde. Kun 50 meter unna populære Badedammen. Her kan du ta deg en dukkert og nyte de parkmessige omgivelsene året rundt.

5-6 min spasertur inn til sentrumsskjernen.

Bebyggelsen

Området er stort sett bebygget med boligblokker og småhusbebyggelse samt næring- og kontor.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater.

Trebjelkelag mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

Innhold

4. etg: Entrè/ gang, bad/ vaskerom, stue/ kjøkken. Balkong.

Hems: Soverom (ikke godkjent).

1. etg: Egen bod.

Felles sykkelparkering i lukket anlegg.

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:

Balkong/ terrasse:

Høyde på rekkverk 90 cm. Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm.

Etasjeskille og gulv på grunn:

Ved enkel nivellering i 4. etg er det registrert en høydeforskjell på 2 cm. Ved enkel nivellering på hems er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm. Parkett fremstår som slitt TG 2.

Kjøkken:

TG 2 på grunn av skade/svelling på benkeplate.

Trapp:

Åpning mellom hems og vindu er 18 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Elektrisk:

El-installasjon er utvidet med spotter i tak på utbygget hems. Samsvarserklæring foreligger ikke.

Varmesentral:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Varmtvannsbereder:

TG 2 på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Ventilasjon:

TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Bad/ vaskerom - membran, tettesjikt og sluk:

TG 2 membran på grunn av alder og utførelse.

Sanitærutstyr: Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører:

TG 3 på grunn av blant annet: Vindu over terrasse-dør er punktert. Fukt/råteskade på vindu i stue 2 stk.

Bad/ vaskerom - overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved terskel er målt til 1,7 cm. (anbefalt løsning 2,5 cm). Del av gulv er flatt uten fall. TG 3 på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner gjennom gulv uten mansjett på rør-føringer. Bom (hulrom under) i noen fliser og sprekk/riss i flis er observert TG 2.

Anbefalt tiltak: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Innbo og løsøre

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

Leiligheten selges med møbler og inventar som står på visning. Selger tar med seg personlige ting/ eiendeler samt noe pynt og bl.a kaffemaskin. Det er også en del utstyr i bod som kan medfølge. Kontakt megler for nærmere info.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger samt vaskemaskin på bad. Det gis ikke garantier for funksjonalitet eller levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse Altibox.

Parkering

Denne leiligheten har ikke parkeringsplass. Kontakt ev sameiet for å sjekke mulighet for å leie. Ellers er det vanlig gateparkering på offentlige plasser etter gjeldende bestemmelser fra kommune og parkeringsselskaper.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562826

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og varmepumpe, samt varmekabler på bad.

Info strømforbruk

Gjennomsnitt strømutgifter ligger på ca kr 600-700 per mnd.

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket leiligheten. Megler har lagt til grunn samme karakter (oransje F) fra forrige salgsprosess for ca 1 år siden. Det er ikke gjort endringer som tilsier at karakteren har endret seg.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 590 000

Kommunale avgifter

Kr 4 582 for 2025

Formuesverdi primær

Kr 524 985 for 2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 099 941 for 2023

Andre utgifter

Megler er ikke kjent med andre løpende kostnader enn det som er opplyst om i denne salgsoppgave, bortsett fra eget strømforbruk og innboforsikring.

Tilbud lånefinansiering

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

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Verven 2

Organisasjonsnummer

886010192

Om sameiet

Sameiet består av 188 leiligheter, hvorav 38 er organisert som et borettslag.

Felleskostnader

Kr 1573 per mnd.

Inkludert: Kollektiv avtale med Altibox (TV/ internett), drift og vedlikehold av felles arealer, bygningsforsikring, vaktmestertjenester, styrehonorar, strøm felles areal m.m.

Andel fellesformue

Kr 12 072 per 31.12.2024

Sikringsordning fellesgjeld

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, men sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

eiendommen.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 52, bruksnummer 598, seksjonsnummer 117 i Stavanger kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/52/598/117:

17.06.2003 - Dokumentnr: 9029 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 117

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 26/7354

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon 8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22

23,24,25,26,27,28,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,46,

47,48,49,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68

69,70,71,72,73,74,75,76,77,78OG 79

30.10.2003 - Dokumentnr: 17529 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 117

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 26/7300

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.

9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,
29,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,47,48,49,50,53,54,55,56,57,
58,59,60,61,62,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,
79,80,

14.01.2008 - Dokumentnr: 32934 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 117

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 26/6448

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av 24 resterende leiligheter i 4. etg. datert 20.02.2004.

Før ferdigattest kan utskrives må gjenstående arbeid fullføres:

1. Icopal Tak AS og Lilleland AS har ikke søkt ansvarsrett i tiltaket. Søknad bes ettersendes.
2. Byggesøksavdelingen har mottatt reaksjoner fra Teknisk drift/ plan og anleggsavdelingen vedr utstikkende rørstusser fra åpne balkonger. Utbygger bes dokumentere at løsningen kan godkjennes av Teknisk drift og anleggsavdelingen.
3. Store vindusfelt i vegg mellom trapperom og korridor må merkes for å unngå sammenstøt.
4. Det ble registrert ved befaring at all merking i rømningsveier er utført med skilt uten lys. Dette er ikke iht veiledningen REN. Rømningsikkerheten bes dokumentert.
5. Manglende håndløpere i trapperom må monteres.
6. En dør i rømningsvei har en høyde mindre enn 1.9 m. Kan det dokumenteres at rømningsikkerheten er ivaretatt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger byggetegninger for innredning av hems. En må derfor legge til grunn at bruken ikke er godkjent til varig opphold/ soverom. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Bygningen Verven 2a er regulert til bolig/ forretning/ kontor iht reguleringsplankart.

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig, park- og friområde, kontor/forretning og industri/ lager iht reguleringsplan id 2482 for Verven 4, Storhaug bydel samt reguleringsplan id 1880, Blå promenade, fra Havneringen til Badedammen. Reguleringsplan under bakken: Plan id 2192, Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.

Adgang til utleie

Leiligheten kan leies ut ihht sameiets vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Leiligheten er ferdig utvasket, fraflyttet og klar for overtagelse. Det vil ikke bli gjennomført ytterligere rengjøring før overtagelse.

Budgivning

Budgivning i 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. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, 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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

66 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 656 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 667 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 669 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 66 100

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast meglerprovisjon kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg betaler oppdragsgiver kr 9 900,- for tilrettelegging samt utlegg iht oppdragsavtalen.

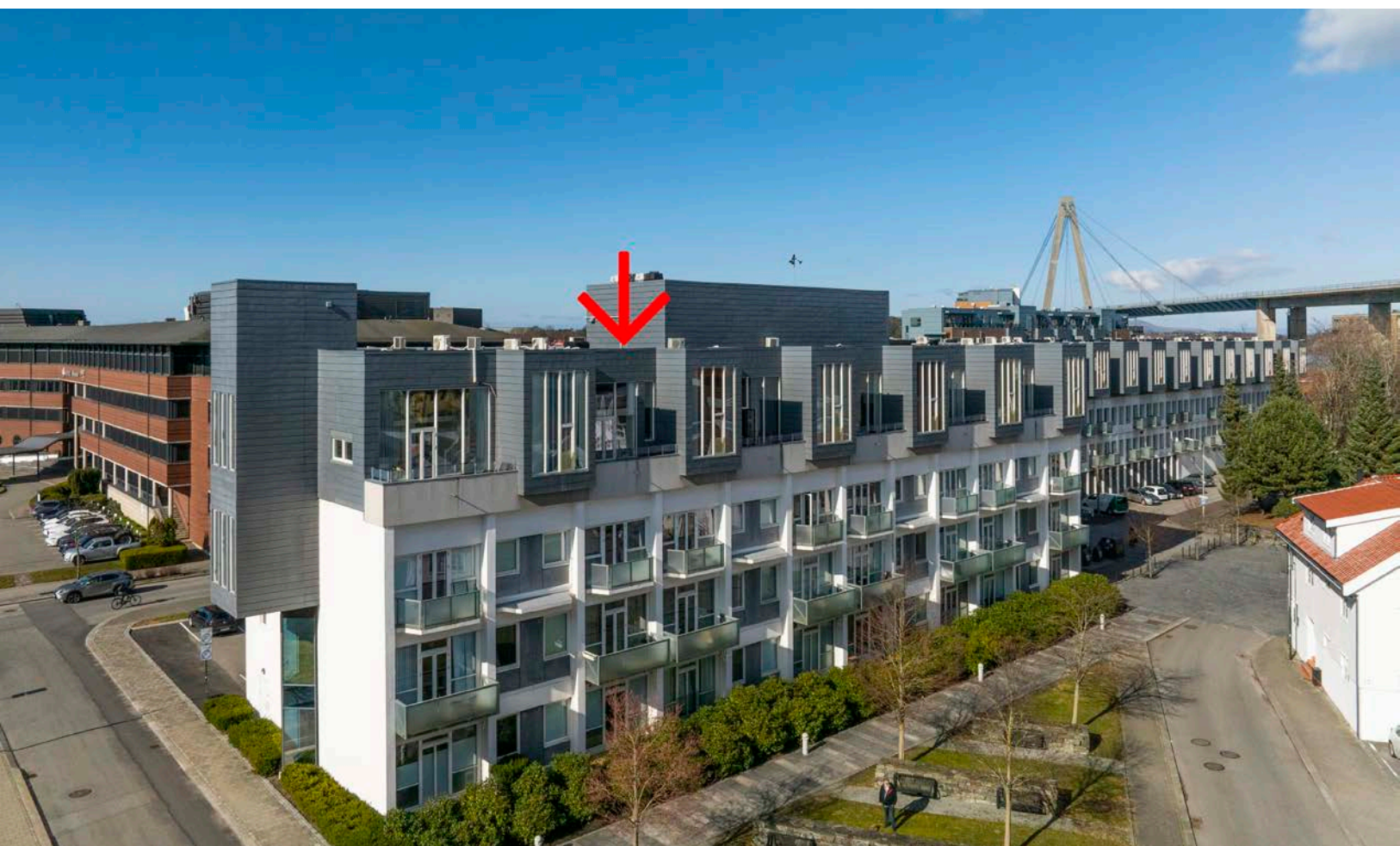
Ansvarlig megler/ Oppdragsansvarlig

Gerry Carlmark
Eiendomsmegler MNEF
gerry.carlmark@aktiv.no
Tlf: 975 48 358

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10
4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

20.03.2025





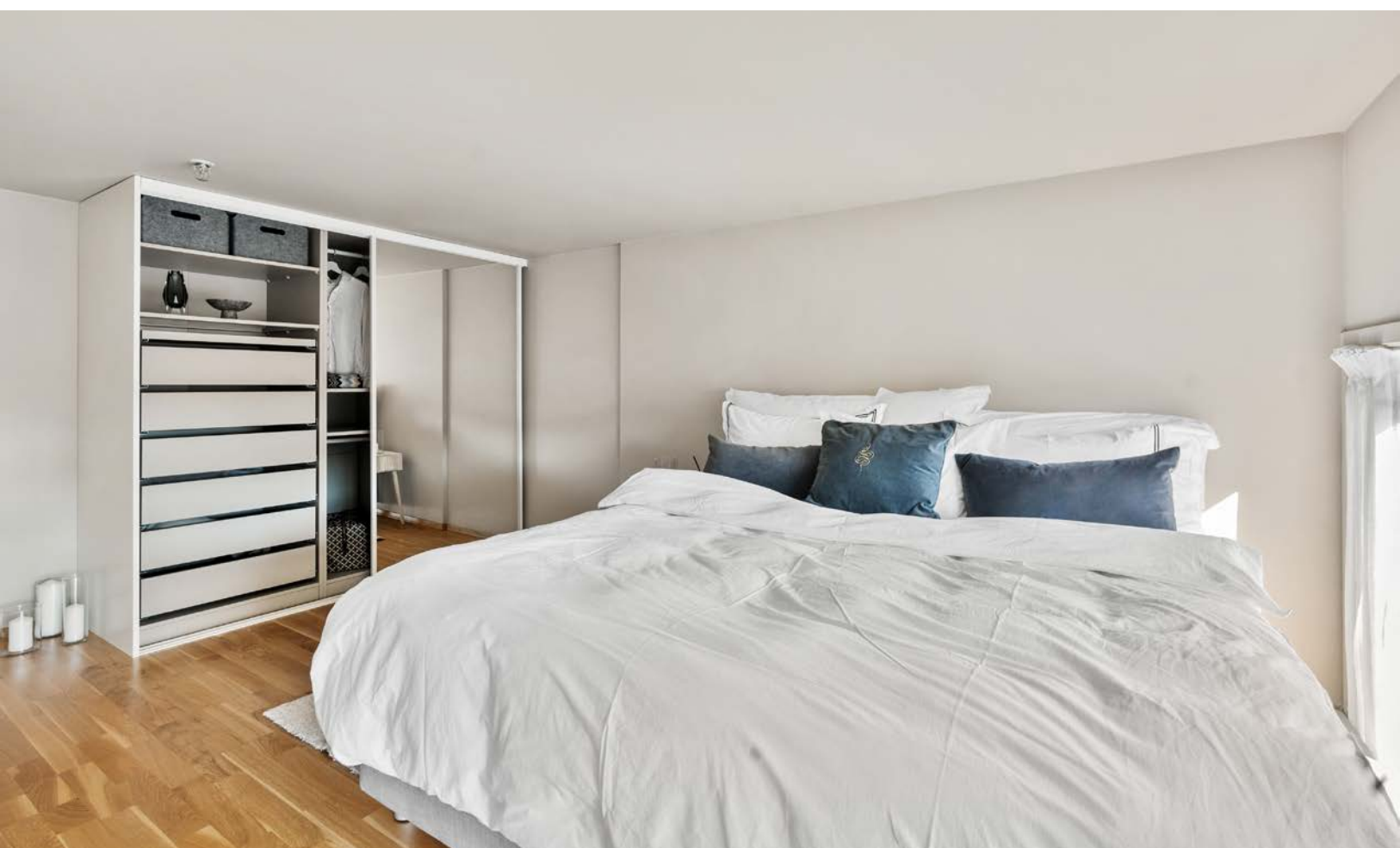




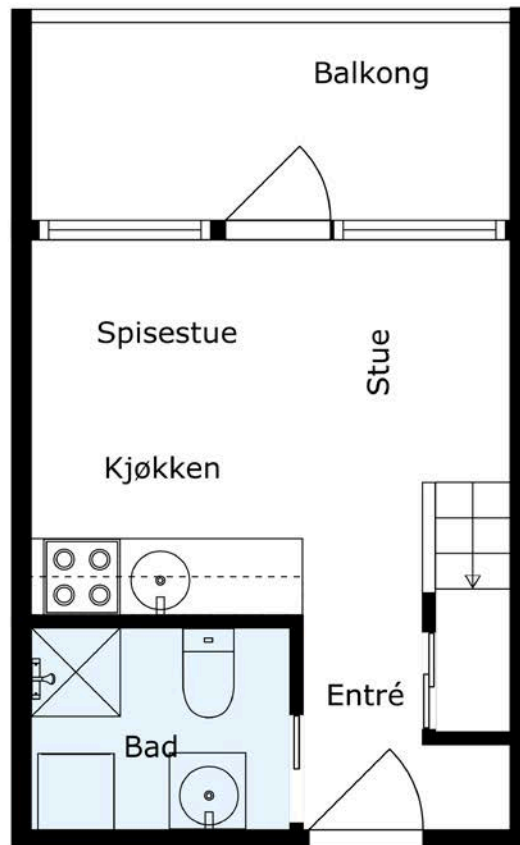






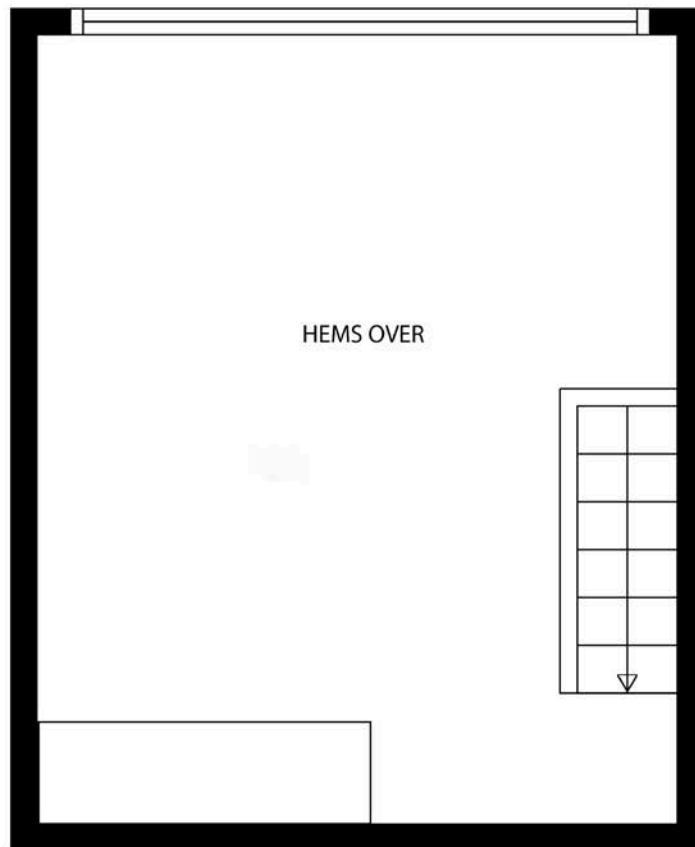






Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Mål Beregnes Med Cubicasa- Teknologi. De Anses Å Være Meget Pålitelige, Men Ikke Garanterte.

Hems stemmer ikke overens med godkjente byggetegninger og er derfor ikke godkjent. Kon megler

Vedlegg

Nabolagsprofil

Verven 2A - Nabolaget Badedammen/Spilderhaug - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Bekhuskaien Linje 1, 4, 38, X60, 100	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 🚶 1.4 km
✈️ Stavanger Sola	14 min 🚗

Skoler

Storhaug skole (1-7 kl.) 337 elever, 22 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Nylund skole (1-7 kl.) 658 elever, 29 klasser	14 min 🚶 1.1 km
Våland skole (1-7 kl.) 512 elever, 22 klasser	23 min 🚶 1.9 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 441 elever, 30 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Bergeland videregående skole 700 elever	13 min 🚶 1 km
Stavanger katedralskole 375 elever	16 min 🚶 1.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Kyviks vei	9 min 🚶
🚗 Nytorget	9 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100



Kvalitet på skolene

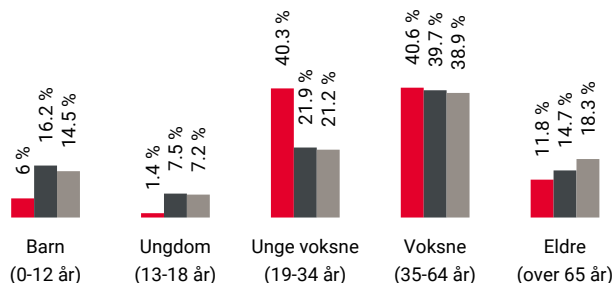
Bra 66/100



Naboskapet

Høflige 48/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Badedammen/Spilderhaug	1 778	1 278
🟡 Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
🟢 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 🚶 0.7 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 🚶 0.9 km
St. Svithun barnehage (1-5 år) 42 barn	15 min 🚶 1.2 km



Dagligvare


Coop Prix Badedammen Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Coop Extra Støperigården Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.6 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 80/100

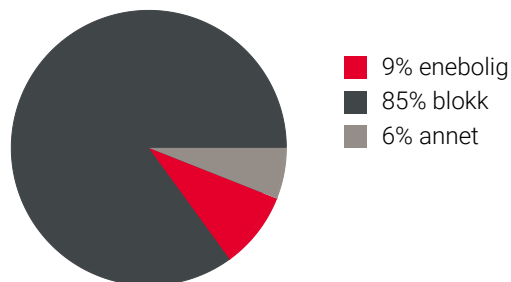
 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

 **Vedlikehold veier**
Godt velholdt 73/100

Sport

-  Kjelvene balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km
-  Kyviksmarka 9 min 
Ballspill, sandvolleyball 0.6 km
-  Aura Fitness Storhaug 10 min 
-  SATS Storhaug 10 min 

Boligmasse




«Gangavstand til sentrum. Nærhet til sjø. Urbane omgivelser. Flott at Badedammen er nærmeste nabo.»

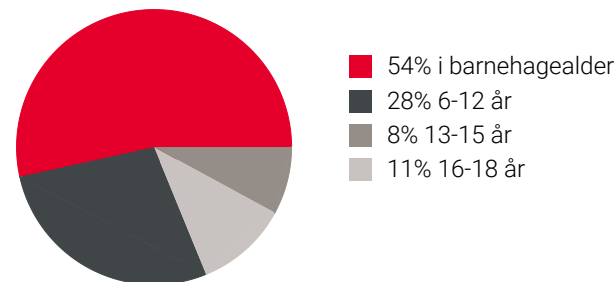
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Mediegården 8 min 
-  Ditt Apotek Støperigården 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn






Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

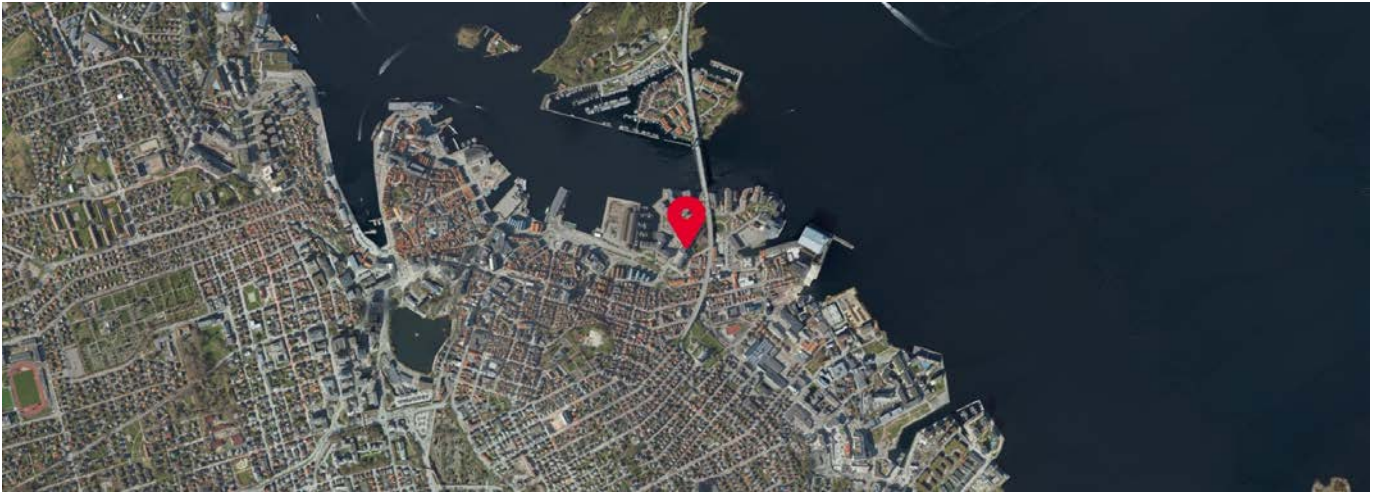
Flerfamilier

0% 65%

-  Badedammen/Spilderhaug
-  Stavanger/Sandnes
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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 2025

Verven 2 A

4014 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2003

BRA: 38 m²

BRA-i: 34 m²



Samlet vurdering

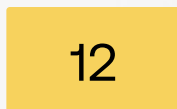
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



 **Supertakst**

GNR: 52 BNR: 598 SNR: 117

Terje Tollefsen
Tefst Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Verven 2 A
4014 Stavanger

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28615>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Vindu over terrasse-dør er punktert. Fukt/råteskade på vindu i stue 2 stk. Justering av terrassedør må påregnes. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak

Prisoverslag for bytte av vindu med punktert glass og karm med fukt/råteskade. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 1,7 cm. (anbefalt løsning 2,5 cm). Del av gulv er flatt uten fall. TG 3 på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner gjennom gulv uten mansjett på rør-føring. Bom (hulrom under) i noen fliser og sprekk/riss i flis er observert TG 2.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Automatisk vannstoppe-system er montert på hovedstoppekran. Prisoverslag er kunn sjablongmessig og kun utbedring av fall på gulv ved dør og mansjett på rør-føring. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Åpning i horisontal åpninger i rekkverk er 12 cm. Pga betongheller over tekking er ikke selve tekking og fall-forhold kontrollert.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Restrlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel i 4 etasje nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.
Ved enkel på hems nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm.
Parkett fremstår som slitt TG 2.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående hvitevarer.
TG 2 på grunn av skade/svelling på benkeplater.
Fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp

Oppsummering

Åpning mellom hems og vindu er 18 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Automatisk vann-stopp system er montert.

Elektrisk

Oppsummering

El-installasjon er utvidet med spotter i tak på utbygget hems. Samsvarserklæring foreligger ikke. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i tørt rom, og har automatisk vannstoppventil. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

TG 2 på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring.

Klem-ring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse.

Rør-føring gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet.

Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av alder og utførelse. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Hems er utvidet over stue. Det er ikke kjent om bruksendring er bygge-søkt.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyde i stue 2, 11 m. Takhøyde på hems er 1, 92 m.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er installert sprinkler i leiligheten/bygget. På grunn av hems er bygget over hele stue vil sprinkler være redusert til dette. Det anbefales at forhold bygge-søkes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Andrea Søndergaard Munthe**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygnings-sakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**

Telefon: **91174769**

Firma: **Teft Eiendom A/S**

Epost: **terje@tefteiendom.no**

Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Medlem av
NITO

Om bygnings-sakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Verven 2 A, 4014 Stavanger**

Kommunenr: **1103**

Gårdsnr: **52**

Bruksnr: **598**

Festenr:

Seksjonsnr: **117**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2003 - Ref. Eiendomsverdi**

Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

OM BYGGEMÅTE

Boligblokk med grunnmur i sted-støpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med fasade-plater. Trebjelkelag mellom etasjene. Vindu med dobbelt glass. Flat tak tekket med papp/takmembran.

INNVENDIGE OVERFLATER

4 etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak.

Hems. Parkett på gulv. Malt vegg og tak.

OPPVARMING

4 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad/vaskerom.

Hems. Elektrisk. Varmepumpe.

KONKLUSJON

Leiligheten fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Førørig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 2 stk TG 3 og 12 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	21	17	4	0	7
Hems.	17	17	0	0	0
Totalt m²	38	34	4	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	17	17	0	Entre, trapp, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.	
Hems.	17	17	0	Trapp, (hems blir idag brukt som soverom).	
Totalt m²	34	34	0		

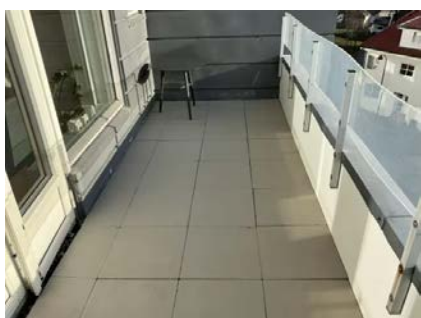
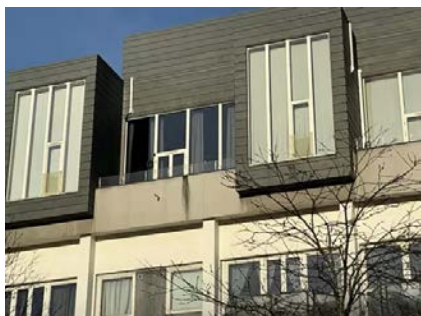
Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer samt kott under trapp er tatt med i arealet. Balkong 6, 78 m. Bod i kjeller 3, 73 m. Takhøyde målt i stue 2, 11 m. Takhøyde målt på hems 1, 92 m.

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptomer på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Innfesting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Åpning i horisontal åpninger i rekkverk er 12 cm. Pga betongheller over tekking er ikke selve tekking og fall-forhold kontrollert.

Terrasse/ balkong er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjons-metode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av damp-sperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Taktekking av papp eller lignende produkt. Ikke undersøkt pga tilkomst. Vurderes på bakgrunn av alder. Merknader: Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak.

6.2 Vinduer og dører



Punkttert vindu.



Fukt/råteskade på vindu i stue.



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass. Inngangsdør fra byggeår.
Innvendig skyvedør til bad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet. Vindu over terrasse-dør er punktert. Fukt/råteskade på vindu i stue 2 stk.

Justering av terrassedør må påregnes. Normaltid for justering av vindu og dører 2 – 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Prisoverslag for bytte av vindu med punktert glass og karm med fukt/råteskade. Sameiet organiserer normalt utvendig vedlikehold og eventuelt behov for tiltak. Prisoverslag er sjablongmessig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Større riper i parkett ved kjøkken.

Type

Trebjelkelag

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Ved enkel i 4 etasje nivellering er det registrert en høydeforskjell på 2 cm.
Ved enkel på hems nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1, 2 cm.
Parkett fremstår som slitt TG 2.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

6.4 Kjøkken



Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter.

Mekanisk avtrekk.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Frittstående hvitevarer.

TG 2 på grunn av skade/svelling på benkeplater.

Fremstår ellers i god stand med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert. Hems er utvidet over stue. Det er ikke kjent om bruksendring er bygge-søkt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Dette er er forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Ja

Takhøyde i stue 2, 11 m. Takhøyde på hems er 1,92 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift? Ja

Det er installert sprinkler i leiligheten/bygget. På grunn av hems er bygget over hele stue vil sprinkler være redusert til dette. Det anbefales at forhold bygge-søkes.

6.6 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpning mellom hems og vindu er 18 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Krav til frihøyde på trapp 2 m.



6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Automatisk vann-stopp system er montert.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre.



Spot er plassert i tak over dusj-sone.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ikke undersøkt

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

El-installasjon er utvidet med spotter i tak på utbygget hems. Samsvarserklæring foreligger ikke.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektro-faglig person.

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres.	

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Kott under trapp.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2016.	
Størrelse	
116 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i tørt rom, og har automatisk vannstopppventil. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG 2 på grunn av bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Avtrekk betjenes med kjøkken-hette. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Sluk er fra byggeår 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

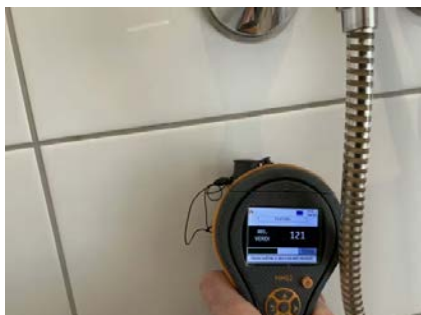
Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei





Riss/sprekk på flis.



Svelling på dørkarm.



Ingen mansjett på rør-føringer.

Oppsummering av overflater

TG-3

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 1,7 cm. (anbefalt løsning 2,5 cm). Del av gulv er flatt uten fall. TG 3 på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner gjennom gulv uten mansjett på rør-føringer. Bom (hulrom under) i noen fliser og sprekk/riss i flis er observert TG 2.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Automatisk vannstoppe-system er montert på hovedstoppekran. Prisoverslag er kunn sjablongmessig og kun utbedring av fall på gulv ved dør og mansjett på rør-føringer. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rør-føringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Klem-ring og membran er ikke synlig på denne type sluk/utførelse. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. TG 2 membran på grunn av alder og utførelse. Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Bad er slutten av forventet brukstid. Det anbefales installere tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr



Beskrivelse

Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.
 Servant med skap.
 Speil.
 Dusj-vegg.
 Toalett.
 Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe svelling på dør og baderoms-innredning TG 2.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende kjøkken.
 Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke TG 2.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250007	
Selger 1 navn	
Andrea Munthe	
Gateadresse	
Verven 2A	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4014
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Rogaland sprebank
Polise/avtalenr.	7504532

Document reference: 1413250007

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Toalett surklet derfor byttet. Sprekk/hakk i flis i dysjkabinett.

Initialer selger: AM

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet toalett

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Gulv inne er ugjevnt

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1413250007

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Munthe	ecfa0c5a1fc44be8c1d506e5 904584698b347505	19.03.2025 15:50:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1413250007

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.03.25 Side 1 av 2

Sameiet Verven 2	V ³ r ref.:	628/117
Verven 2 A	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Andrea Sjøndergaard Munthe
Organisasjonsnr: 886 010 192	Seksjonsnr:	117

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	1 573		
Felleskostnader:	Fellesutgifter		1 194
Tilleggsytelser:	Altibox 50		379

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

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

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2025

Utest ³ ende saldo:	-1 573		
Felleskostnader:	-1 573	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	1 573

6: Ligning - 2024

Annen formue:	12 072	Gjeld:	0	Andre inntekter:	448
		Utgifter:	0		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr: 117		Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 2003
G³ rds/bruksnr: 52/598
Bygningstype: Blokk med heis

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562826
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0410
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	BRA 26
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	
Livsl ³ p standard:	Nei	Kategori:	Brjk 26
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 11.03.25 Side 2 av 2

Sameiet Verven 2	V³ r ref.:	628/117
Verven 2 A	Type:	Eierseksjonssameie
4014 STAVANGER	Eiere:	Andrea Sjøndergaard Munthe
Organisasjonsnr:	886 010 192	

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 188 leiligheter, hvorav 38 er organisert som et borettslag.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse Altibox. Kontakt styret for mer informasjon.
- Alarmmottak i heis tilknyttet Rogaland brann og redning IKS.
- Sameiet leier utvendige parkeringsplasser - kontakt styret for ³ melde interesse.
- Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meldes sameiets styre innen 14 dager etter overdragelse. Unnløtelse medfører gebyr.
- Vaktmestertjeneste.
- Rengjøringsstjeneste.
- Seksjonseiere er ansvarlig for egne varmepumper som er montert p³ taket.
- Se ogs³ mer informasjon p³ sameiets egen hjemmeside: www.verven2.no
- Sameiet har installert kameraover³kning som dekker alle innganger og de fleste parkeringsplasser.
- Eierseksjonsloven i 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrjk. Dette inneb³rer at sameieren har s³ kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET VERVEN 2

Org.nr 886 010 192

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

Innhold

1 Navn.....	4
1-1 Navn og formål.....	4
1-2 Hva sameiet omfatter.....	4
2 Rettslig råderett.....	4
2-1 Rettslig råderett	4
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	5
3-3 Ordensregler	5
4 Parkering.....	5
4-1 Organisering.....	5
4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.	5
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5 Vedlikehold.....	6
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	6
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	7
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.....	7
6-1 Felleskostnader	7
6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	8
6-3 Heftelsesform.....	8
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	8
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	8
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	8
8 Styret og dets vedtak.....	8
8-1 Styret - sammensetning.....	8
8-2 Styrets oppgaver	8
8-3 Representasjon og fullmakt.....	9
9 Årsmøtet	9
9-1 Myndighet.....	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet.....	9
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte.....	9
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	9
9-5 Møteledelse og protokoll	9
9-6 Stemmerett og fullmakt	10

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

1 Navn

1-1 Navn og formål

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

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

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

Styret skal ha melding overdragelse og utleie av seksjonen.

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

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

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

4 Parkering

4-1 Organisering

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

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

Endringer av denne bestemmelsen krever samtykke fra de berørte seksjonseierne.

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

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører, herunder vinduskarmer, vindusrammer, hengsler og åpne/lukkemekanisme til disse
- j) vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnettet
- k) innvendige flater av eventuell balkong

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

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

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
 - endring av vedtektene
 - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styremail: Se eget oppslag i oppgangene.

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

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

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

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

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

11-2 Mindretallsvern

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

12 Kameraovervåking

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

Sameiet Verven 2



Innkalling til årsmøte 2024

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Verven 2.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2023, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Mandag 13.05.2024, kl. 18:00

Scandic Stavanger City

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité

Styret
Sameiet Verven 2

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 275 000,- Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Det er til enhver tid mye arbeid, ansvar og henvendelser for styret. Leder gjør styrearbeid hver dag, følger opp og er tilgjengelig på telefon.

Derfor foreslår vi en økning på 25 000,- kroner; Til 275 000,- for perioden som har gått.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Asbjørn Hamre er på valg

Forslag til vedtak: Asbjørn Hamre velges for 2 nye år

Styrets innstilling: Styret ønsker at leder blir sittende i en ny periode

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Kim Arild Endresen er på valg

Forslag til vedtak: Kim Arild Endresen velges for 2 nye år.

Styrets innstilling: Styret ønsker at Kim Arild velges for 2 nye år

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Frank Gjøse er på valg

Forslag til vedtak: Frank Gjøse velges for 1 nytt år

Styrets innstilling: Styret foreslår at Frank Gjøse velges for 1 nytt år

5.4 Valg av valgkomité

Det har i tidligere år ikke meldt seg en valgkomite, så styret har hatt denne jobben. Det er ønskelig med en valgkomite av andre andelseiere til neste periode.

Forslag til vedtak: Det velges en valgkomite. Alternativt tar styret dette som tidligere.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Selskapets navn:

Dato: 2024

.....
(seksjonseiers underskrift)

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

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

628 Sameiet Verven 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 895 778	2 765 563	3 055 807
Leieinntekt garasje		114 975	105 300	118 000
Leieinntekt lokaler		983 888	804 650	905 365
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		682 200	682 200	682 200
Lading el-bil		2 679	0	0
Sum Inntekter		4 679 520	4 357 713	4 761 372
Kostnader				
Styreonorar, lynn etc.	1	285 250	268 135	285 250
Forretningsfjrerhonorar		248 100	239 244	246 180
Tilleggstjenester forretningsfjrer		48 356	48 356	35 350
Revisjonshonorar	2	15 939	6 334	16 300
Vaktmestertjenester		155 556	141 340	163 020
Drift og vedlikehold	3	2 527 624	1 701 876	2 042 600
TV og/eller internett		839 278	855 030	855 024
Forsikringer		829 897	709 313	896 292
Energi/strym		146 928	199 867	162 000
Administrasjonskostnader		20 163	23 143	18 600
Sum kostnader		5 117 091	4 192 639	4 720 616
Driftsresultat		-437 572	165 075	40 756
Finansielle poster				
Renteinntekter		71 277	22 090	48 000
Netto finanskostnader		-71 277	-22 090	-48 000
Resultat	4	-366 295	187 164	88 756

628 Sameiet Verven 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		209 922	57 023
Forskuddsbetalte kostnader		450 658	417 405
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		2 049 705	2 529 329
Sum omløpsmidler		2 710 286	3 003 757
SUM EIENDELER		2 710 286	3 003 757

628 Sameiet Verven 2

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		1 980 523	2 346 818
Sum egenkapital	5	1 980 523	2 346 818
 <u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		44 521	64 662
Leverandørgjeld		607 097	547 411
Annen kortsiktig gjeld		78 145	44 867
Sum kortsiktig gjeld		729 763	656 939
Sum gjeld		729 763	656 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 710 286	3 003 757

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Asbjørn Hamre
Styreleder

Kim Arild Endresen
Styremedlem

Kesia Hvidsten
Styremedlem

Magne Lea
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter girnes i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående års regnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital på års regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	250 000	235 000
Arbeidsgiveravgift	35 250	33 135
Sum personalkostnader	285 250	268 135

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	286 795	291 998
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 982 236	1 170 814
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	9 738	3 722
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 041	14 228
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	239 815	216 374
6790 Annen fremmed tjeneste	0	4 619
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	120
Sum	2 527 624	1 701 876

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	-366 295	187 164
Endring arbeidskapital	-366 295	187 164
Omløpsmidler	2 710 286	3 003 757
Kortsiktig gjeld	729 763	656 939
Arbeidskapital	1 980 523	2 346 818

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i retts resultat	Regnskap 31.12.22
Sameiekapital, seksjonseiere	1 980 523	-366 295	2 346 818
Sum Egenkapital	1 980 523	-366 295	2 346 818

Resultat og balanse med noter for Sameiet Verven 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Verven 2

Styreleder	Asbjørn Hamre (sign.)	16.04.2024
Styremedlem	Kim Arild Endresen (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Magne Lea (sign.)	09.04.2024
Styremedlem	Kesia Hvidsten (sign.)	15.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Verven 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Verven 2 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: H1E3-J8A1V-G05Z4-H1BT1-OWEJ7-K5DW2



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-16 13:50:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H1E3-J8A1V-G05Z4-H1B1I-OWE17-K5DW2

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Informasjon fra styret

Om Sameiet Verven 2

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Asbjørn Hamre

Styremedlem, Magne Lea

Styremedlem, Kim Arild Endresen

Styremedlem, Kesia Hvidsten

Varamedlem, Frank Tornes Gjøse

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 22 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har i tillegg vært løpende e-post- og telefonkontakt.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Vedlikehold og HMS:

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

Blir skiftet vår/sommer 2024

-Rep/sparkling/fuging og maling av vegg mot vest 2B

-Ny avtale med vaskefirma: Vi har fått ny avtale på renhold som sparer oss ca 80 000,- per år

-Møter med forsikringsselskapet og gjennomgang av forsikringssaker

-Radonmålinger første etasje i A-bygget. Godkjente verdier

-Utbedring av påbygg på tak som huser felles avsug/vifter til BRL-delen (1-3 etasje A)

samt utbedring av regulator og styring vifter.

-Utbedring platting og trær B-inngang (våren 24)

Løpende, årlige serviceavtaler:

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

oppdateres med bilder og rapporter.

Det har blitt sendt ut HMS skriv/brannvern (pluss 2 purringer) til samtlige eiere. Vi har mottatt 94 skjema.

Kartlegging av plassering varmtvannsberedere 4de etasje.

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

-Felleskostnader: Grunnet generell prisstigning samt nødvendig vedlikeholdarbeid økte vi med 5%

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

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

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

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

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

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

VI MINNER OM HJEMMESIDE verven2.no. Her finnes linker og svar på de fleste spørsmål.

Styrets planer fremover

Platting/skifer inngang 2B skal utbedres

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.04.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Verven 2A
4014 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gerry Carlmark

Oppdragsnummer:

Telefon: 975 48 358
E-post: gerry.carlmark@aktiv.no

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 viderefremlet 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