



aktiv.

Svend Foyns gate 22B, 4016 STAVANGER

**Flott og innholdsrikt rekkehus
med 3 soverom og 2 stuer -
Etablert og barnevennlig område -
Solvendt balkong**



Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 335 733,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 245 296,-
Felleskostn.: Kr 5 938,-
Selger: Lene Engevik Bukholm

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 119/119 kvm
Tomtstr.: 860 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 1266
Andelsnr.: 18
Oppdragsnr.: 1413250064

Velkommen til Svend Foyns gate 22 B!

Vi har gleden av å presentere en flott og innholdsrik familiebolig (rekkehus) med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Flere oppgraderinger er gjort de senere år med bl.a. helt nytt bad i 2021 (utført av fagfolk). Rekkehuset holder god standard og grenser til grøntareal.

Innhold:

1. et.: Gang, soverom, bad, stue/allrom

2. et.: Stue m/utg balkong, 2 soverom

U. et.: Gang, vaskerom m/bi-inngang, kjellerstue (ikke byggemeldt), bod.

Praktisk utvendig bod.

Flott og solrik beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser, med skoler og barnehager i kort avstand. Flotte turområder i nærheten og kort sykkelavstand til Stavanger sentrum, SUS og UIS. Kilden kjøpesenter som har det meste, ligger like i nærheten. Lett adkomst til E39 og god bussforbindelse.

Hjertelig velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	131
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 38 m² Gang, bod, vaskerom, kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 40 m² Entré, kjøkken, bad, soverom

2. etasje

BRA-i: 41 m² Stue, soverom, soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

860 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Pent opparbeidet. Hver andel disponerer tomt foran og bak sin bolig

Beliggenhet

Flott og solrik beliggenhet i rolige og barnevennlige omgivelser. I nærheten finnes flere skoler og barnehager. Flotte tuområder i nærheten med Vannassen like ved, samt kort avstand til flotte friområder i Sørmarka.

Det er også en kort sykkelavstand til Stavanger sentrum, SUS og UIS. Kilden kjøpesenter har det meste og ligger like i nærheten.

Lett adkomst til E39 og god bussforbindelse.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Skolekrets

Konferer Stavanger kommune.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Oppført i mur og tre. For mer info se tilstandsrapport fra takstmann.

Innhold

- 1. etasje: Gang, soverom, bad, stue/allrom
- 2. etasje: Stue m/utg balkong, 2 soverom - det ene har oppbevaring på en liten hems over soverommet
- Kjeller: Gang, vaskerom m/bi-inngang, kjellerstue (ikke byggemeldt), bod

Det er også en utvendig bod

Standard

Vi har gleden av å presentere en flott og innholdsrik familiebolig (rekkehus) med attraktiv og barnevennlig beliggenhet. Flere oppgraderinger er gjort de senere år med bl.a. helt nytt bad i 2021 (utført av fagfolk). Rekkehuset holder god standard og grenser til grøntareal. Boligen strekker seg over 3 etasjer.

Velkommen til visning!

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:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ut fra type betongstein er tekkingen fra ca 1990. (Steinen ble produsert fra ca 1985-95.)

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader. Videre bør det vurderes utskiftning av taktekking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Det er også registrert rust på ventildeksel i grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Rust på innfestingen av takrenner/nedløp og ventildeksel i grunnmur bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig svekkelse av funksjon og levetid. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til lekkasjer, redusert avrenning og skader på bygningskonstruksjonen.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til ca. 85 cm.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Rekkverkshøyden bør økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

Utvendige trapper

Entré- og kjellertrapp i betong, skiferheller i trinnene på entrétrappen.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Det er registrert bom i enkelte skiferheller.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det anbefales å utbedre skiferheller med "bom" for å hindre at vann trenger inn under hellene, noe som kan føre til frostspreng og at hellene løsner eller sprekker ved belastning.

Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Denne rapporten omhandler utvendige kontrollpunkt selv om disse ligger under borettslagets ansvar.

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

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ujevnheter på 16-17 mm gjennom stuen i 2. etasje. Målinger i øvrige rom er under krav til avvik.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger. Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelig radoneksponering.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak: Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Låskasse på dør til vaskerom i kjeller er sterkt slitt.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Låskassen bør skiftes for å sikre funksjonell og trygg bruk av døren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert sikkerhet og brukervennlighet.

1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Avviket gjelder originale kobberrør.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg. Det anbefales å vurdere utskifting av de originale kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avviket gjelder støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det bør vurderes utskifting av støpejernsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Varmtvannstank

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende. Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller eller underetasje. Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert bokomfort.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Forhold som har fått TG3:

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'.

Gulvet har plater/betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32 %.

Vurdering av avvik: Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er registrert råteskader i nedre svill i utforet vegg i bod kjeller. Plast på innsiden av isolasjonen som er medvirkende til

kondensproblematikken her. Denne byggemåten var normal frem til slutten av 1990-tallet. Det er registrert råteskader i bunnsvill i hull for fuktkontrollen. Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det må gjennomføres utbedring av råteskadet treverk i bunnsvill og utforede vegger i bod/kjeller. Plast på innsiden av isolasjonen bør fjernes for å redusere kondensproblematikk og forhindre nye skader. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innemiljø.

KJELLER > VASKEROM - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden utløses av alder med bakgrunn i forskrift og lovverket.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, eventuelt suppleres med dreneringstiltak. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vanninntrenging i grunnmur og bygningskonstruksjon, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Integrerte hvitevarer følger med i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer info.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562625

Diverse

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk. Ny varmepumpe montert i 2025

Info strømforbruk

I 2025 har selger brukt 5673kWh. Så gjennomsnittet pr mnd i 2025 er 709kWh.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 859 656

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 438 624

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer bl.a. styrehonorar, lønn etc., forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, drift og vedlikehold, TV-pakke, forsikringer bygg, kommunale avgifter, kontingent Boligbyggelag, administrasjonskostnader m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 938

Andel Fellesgjeld

Kr 335 733

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

22.09.2025

Andel fellesformue

Kr 5 160

Andel fellesformue dato

22.09.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bekkefare 5 Borettslaget

Organisasjonsnummer

932306158

Andelsnummer

18

Om borettslaget

- 20 rekkehusleiligheter fordelt på 5 bygninger. 4-roms
- Dyrehold tillatt, men nabovarsel og melding til styret- ved flere dyr må man søke styret om tillatelse
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Avtale om Garanterte Felleskostnader med Klare Finans AS
- Kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer info.
- Rehabiliterert fasade i 2014

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13560216 7, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 30.07.2024: kr 4 164 276,-

Andel av saldo: kr 208 214,-

Første termin/første avdrag: 31.05.2019 (siste termin 30.11.2040)

Rehabilitering av fasade, husbankenfinansiert

Lånenummer: 16366162767, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.07.2024: 5.79% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72.6

Saldo per 30.07.2024: kr 2 529 549,-
Andel av saldo: kr 126 477,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.07.2042)

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å ha mindre dyr som holdes innendørs, en hund eller en katt. Ved ønske om andre eller flere dyr må det søkes styret. Nabovarsel sendes og styret underrettes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 1266 i Stavanger kommune. Andelsnr. 18 i Bekkefaret 5 Borettslaget med orgnr. 932306158

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/57/1266:

07.07.1956 - Dokumentnr: 2324 - Urådighet

EIENDOMMEN KAN IKKE SELGES UTEN SAMTYKKE

FRA RETTIGHETSHAVER: STAVANGER BOLIGBYGGELAG

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1956 - Dokumentnr: 1956 - Best. om vann/kloakkledn.

Konverteringsfeil. Dokumentet er tinglyst 20.03.1956 med dokumentnummer 929.

28.10.1954 - Dokumentnr: 3122 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.01.1956.

Det er også ferdigattest for: SPORTSBOD OG FELLESBOD BORETTSLAG BEKKEFARET 5. Datert 14.01.2015

Det gjøres spesielt oppmerksom på at stue i kjeller som er innredet og brukt som kjellerstue ikke er byggemeldt til kommunen, Rommet er forøvrig angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. 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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.01.1956.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til boligformål. Plan 2505 og 349.

Kommuneplan 116K og KP 2023-2040

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten:

Plan Id 2731 - Områderegulering for Hillevåg

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000 (Prisantydning)

335 733 (Andel av fellesgjeld)

4 235 733 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

23 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 245 296 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 256 196 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 258 996 (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 9 563

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 fastpris stort kr. 40 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle

beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad

Avd. leder Stavanger / Eiendomsmegler MNEF

christoffer.verstad@aktiv.no

Tlf: 970 93 630

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

02.10.2025





Lys entre med god plass til å henge av seg yttertøy og sette fra seg sko.



Elegant og funksjonelt bad med flotte fliser på gulv, skuffeløsning under servant og tilhørende speil.



Badet har både badekar og dusj - smakfull kombinasjon av design og funksjon.







Soverom 1. etasje



Soverom 1. etasje









Lys og luftig stue med god takhøyde.



Fra stuen er det tilgang til 2 soverom









Soverom



Lyst og romslig soverom med to vinduer.



Soverommet har plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.



Soverom 2 er også av god størrelse og har plass til stor seng. Gode vinduer gir naturlig lys inn. Det er også oppbevaring på en liten hems over soverommet





I underetasjen er det en fin kjellerstue - et ekstra oppholdsrom med mange muligheter. (ikke byggemeldt)











Balkongen har plass til hagemøbler og grill - herlig på fine sommerdager.

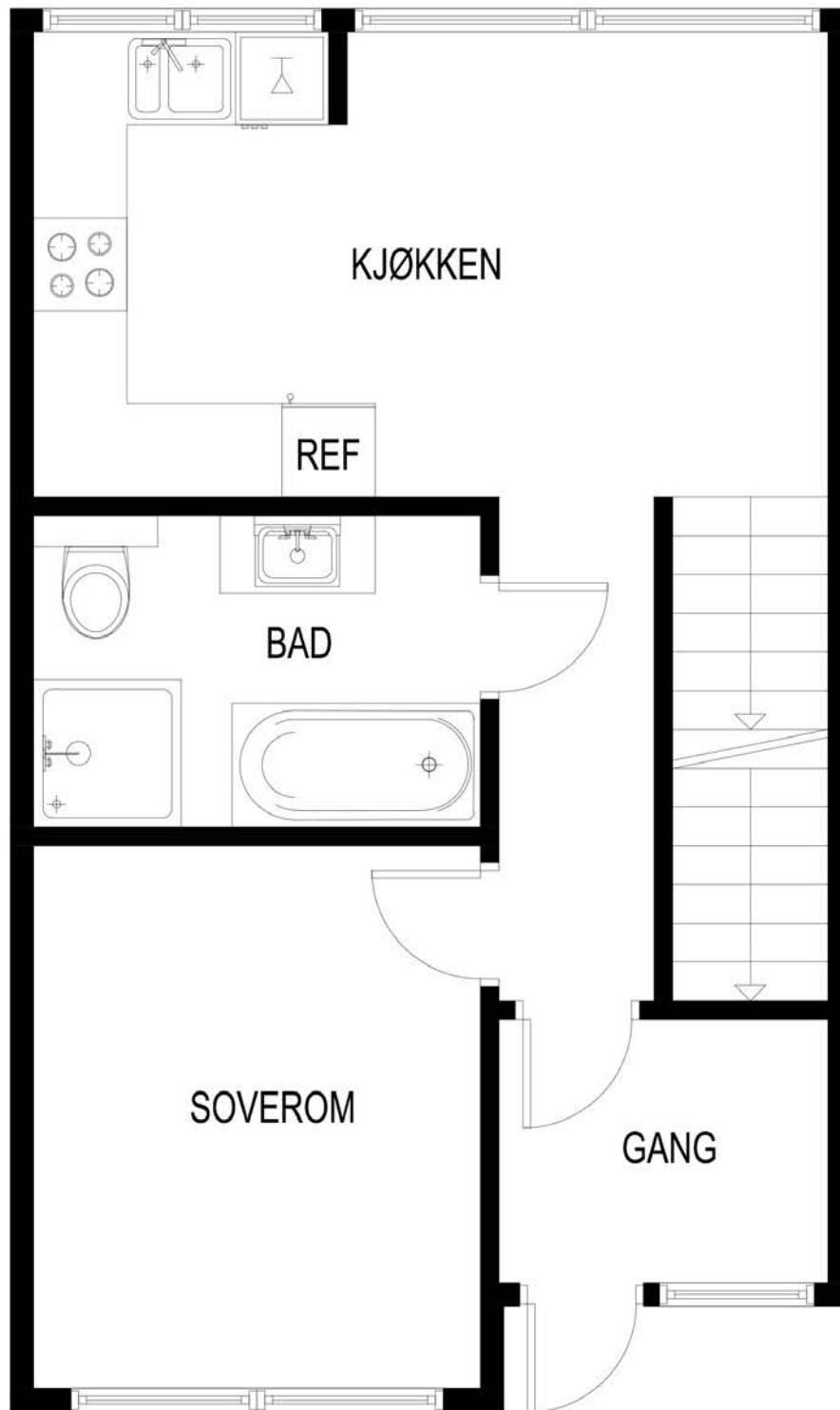


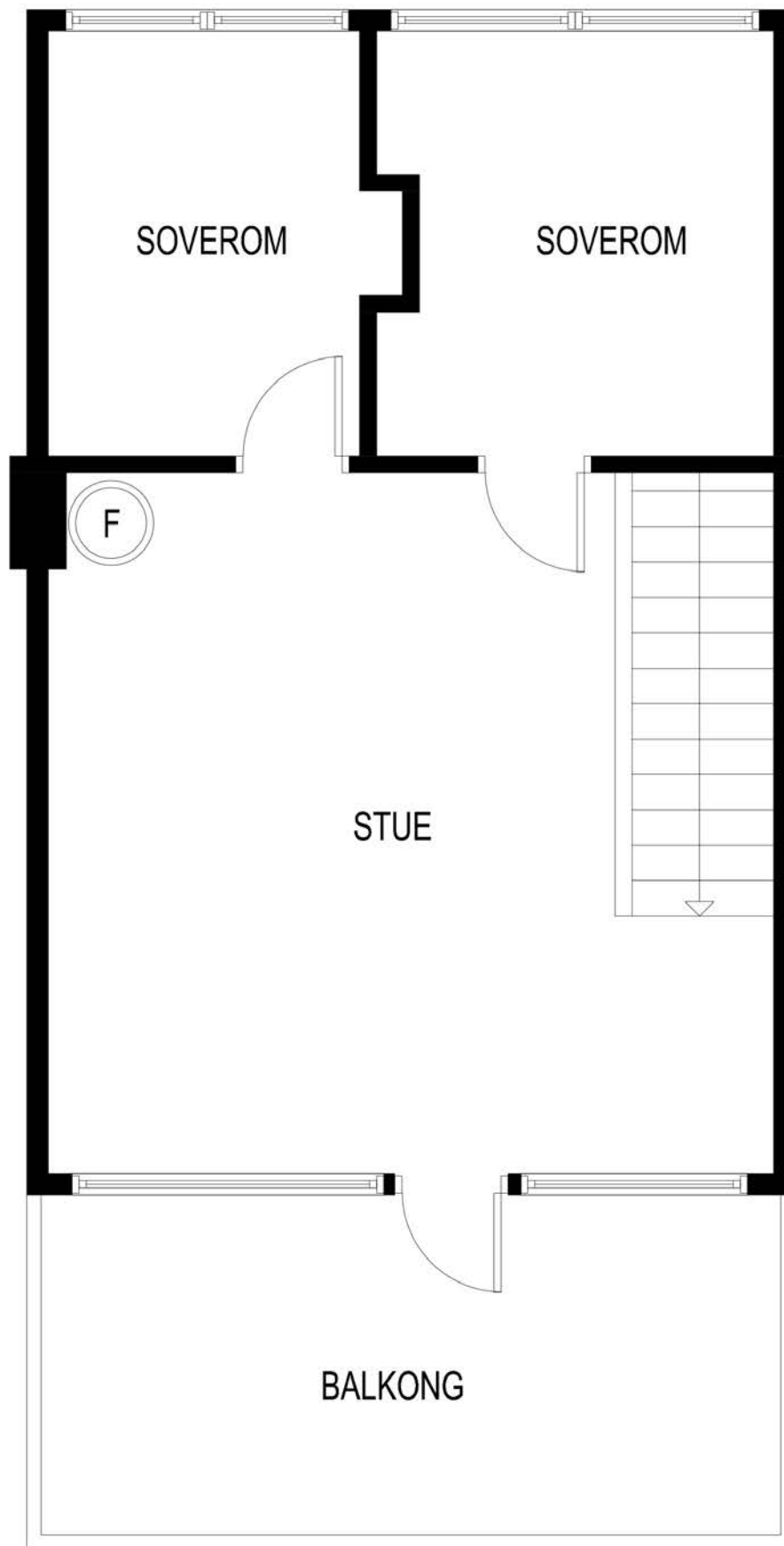
Perfekt sted for morgenkaffen.

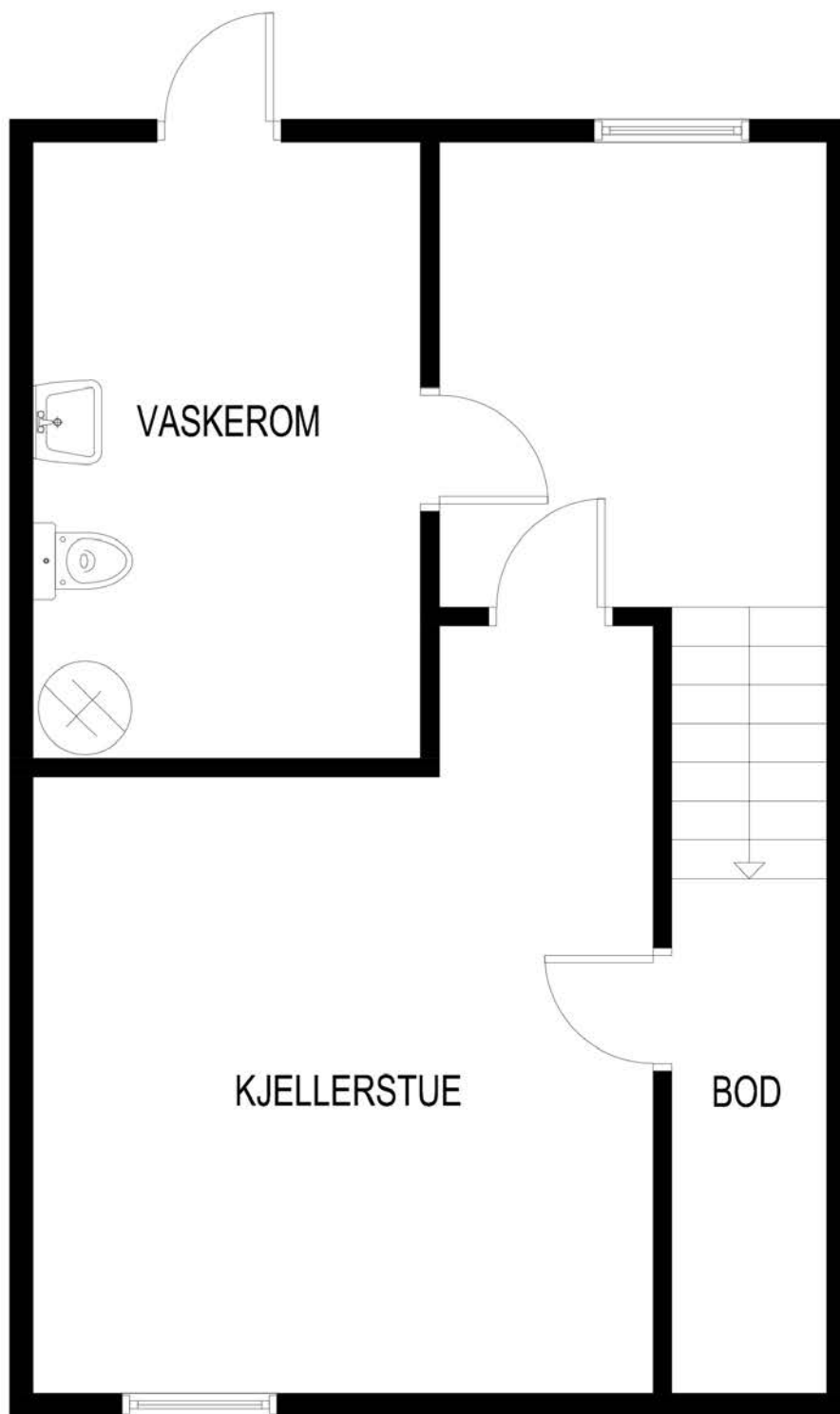
Fint opparbeidet med plen
og ulike trær og busker.











Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Svend Foyns gate 22 B, 4016 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 57, bnr. 1266

 Andelsnummer 18

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 22.09.2025

Rapportdato: 01.10.2025

Oppdragsnr.: 12162-1747

Referansenummer: LN1505

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 8854



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

Norsk takst

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



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

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

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

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

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

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Ekstern Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1955 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Renner og nedløp er utført i plast.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har ås-takkonstruksjon i tre, isolasjon ukjent.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong ut fra stue i 2. etasje.
Entré- og kjellertrapp i betong, skiferheller i trinnene på entrétrappen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malt trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv på grunn i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe plassert mellom boenhetene.
Gulvet har plater/betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32 %.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og sluk under badekar og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom kjeller:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt internt i vaskerom åpen vegg bak bereder (under fordelingsskap).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken og badetom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer, hovedsikringer er originale skrusikringer.
6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1955.
Bygningen har betong grunnmur.
Eiendommen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

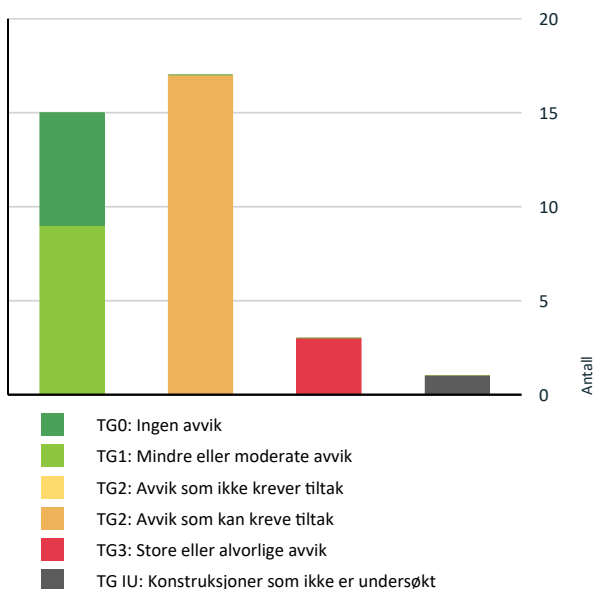
Rekkehus

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

Byggemeldte tegninger er ettersendt. I kjeller er det bygget en kjellerstue og bod (endringer vil kunne kreve søknad om bruksendring).

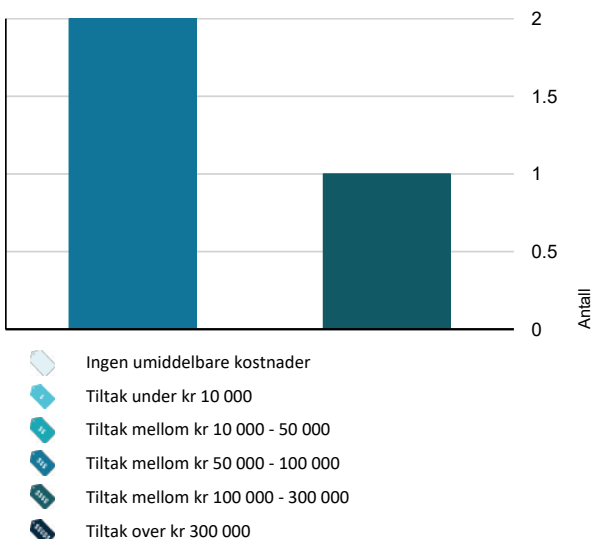
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1955

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025

Modernisering

Normalt oppussingsarbeid.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Ut fra type betongstein er tekkingen fra ca 1990. (Steinen ble produsert fra ca 1985-95.)

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Det anbefales å få utført en grundigere inspeksjon av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes utskiftning av takteking og undertak, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp er utført i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Det er også registrert rust på ventildeksel i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Rust på innfestingen av takrenner/nedløp og ventildeksel i grunnmur bør utbedres for å forhindre videre korrosjon og mulig svekkelse av funksjon og levetid.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til lekkasjer, redusert avrenning og skader på bygningskonstruksjonen.



Rust på ventil deksel.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Tilstandsrapport



Ingen luftespalte.

TG 1J Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har ås-takkonstruksjon i tre, isolasjon ukjent.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er ikke kjent om taket er etterisolert og da konstruert med nødvendig lufting i forbindelse med utskifting av tekkingen, antatt på 1990-tallet (ut fra type takstein).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare om takkonstruksjonen er tilstrekkelig isolert og luftet. Manglende informasjon om etterisolering og lufting medfører usikkerhet rundt konstruksjonens tilstand, og det er økt risiko for fuktskader, kondens og redusert levetid på takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

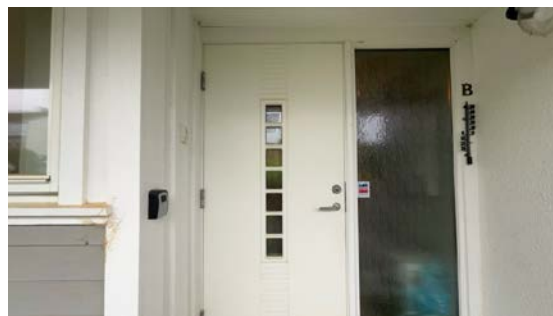
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stue i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til ca. 85 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverkshøyden bør økes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.



TG 2 Utvendige trapper

Entré- og kjellertrapp i betong, skiferheller i trinnene på entrétrappen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bom i enkelte skiferheller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales å utbedre skiferheller med "bom" for å hindre at vann trenger inn under hellene, noe som kan føre til frostspreng og at hellene løsner eller sprekker ved belastning.



1 TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Denne rapporten omhandler utvendige kontrollpunkt selv om disse ligger under borettslagets ansvar.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

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

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag mellom etasjene og betonggulv på grunn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ujevnheter på 16-17 mm gjennom stuen i 2. etasje. Målinger i øvrige rom er under krav til avvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 bør høydeforskjellene rettes opp. Konsekvensen av å ikke utbedre avviket kan være utfordringer med møblering og innredning, samt økt risiko for følgeskader på gulv og konstruksjon over tid.

1 TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende målinger og fravær av radonsperre medfører økt risiko for helseskadelig radoneksponering.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe plassert mellom boenhetene.



1 TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har plater/betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 32 %.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er registrert råteskader i nedre svill i utforet vegg i bod kjeller. Plast på innsiden av isolasjonen som er medvirkende til kondensproblematikken her. Denne byggemåten var normal frem til slutten av 1990-tallet.

Det er registrert råteskader i bunnsvill i hull for fuktkontrollen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

Tilstandsrapport

Det må gjennomføres utbedring av råteskadet treverk i bunnsvill og utforede vegger i bod/kjeller.
Plast på innsiden av isolasjonen bør fjernes for å redusere kondensproblematikk og forhindre nye skader.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre råteutvikling, soppdannelse og forringelse av konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert innemiljø.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Plast på utforet vegg.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

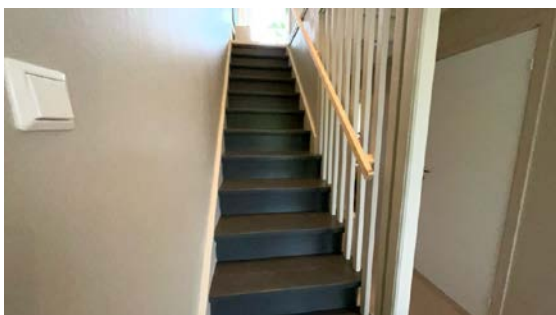
Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låskasse på dør til vaskerom i kjeller er sterkt slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

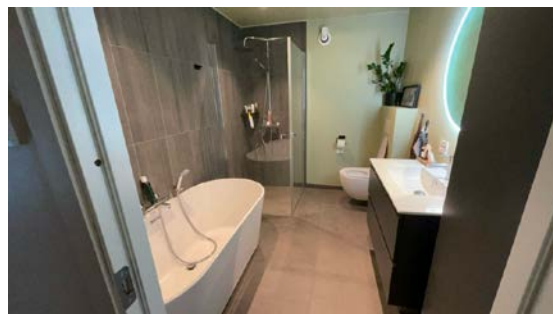
Låskassen bør skiftes for å sikre funksjonell og trygg bruk av døren. Dersom tiltak ikke utføres, kan det medføre redusert sikkerhet og brukervennlighet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Samsvarserklæringer og FDV-dokumentasjon.



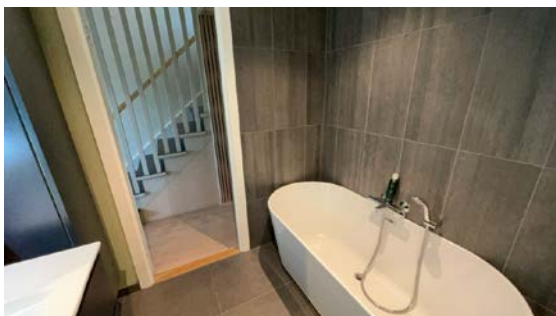
1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Døren er i våtsonen til karet. Ved mye søl i forbindelse med bruk av badekaret kan vann skvette på dørkarmen og forårsake fuktskader mellom dørkarm og vegg. Her er arbeid på baderommet dokumentert og det forutsettes da at det er tilstrekkelig sikring av område mellom vegg/membran og dørkarm som er skjult bak karmlist.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og eventuelle fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og sluk under badekar, og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

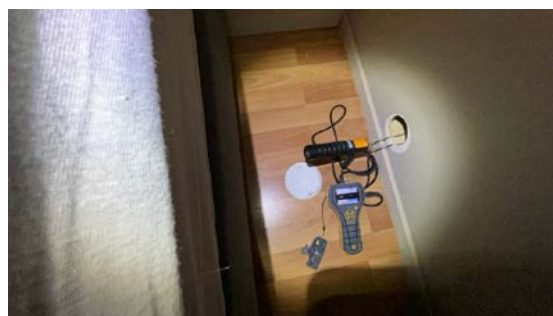
TG 0 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden utløses av alder med bakgrunn i forskrift og lovverket.

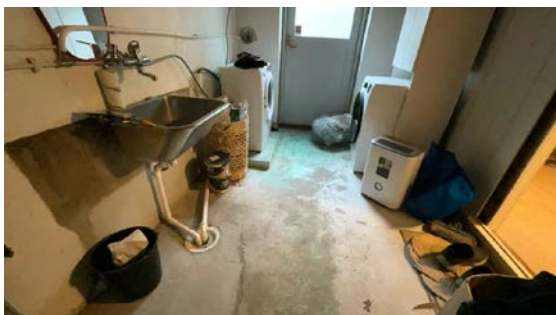
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt internt i vaskerom åpen vegg bak bereder (under fordelingsskap).



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Enkelte oppsvellinger etter vannsøl rundt vask.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plastrør (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

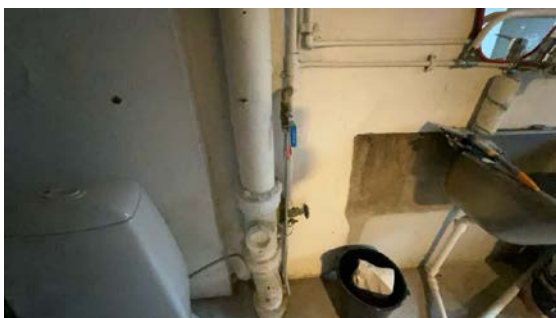
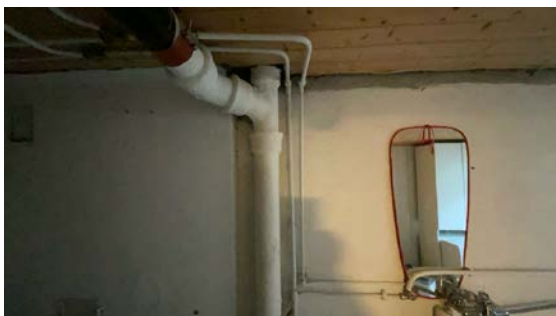
Avviket gjelder originale kobberør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskifting av de originale kobberørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

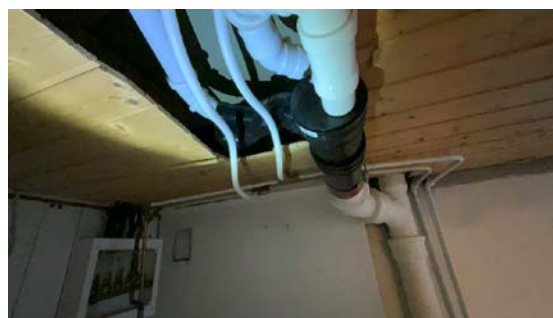
Avviket gjelder støpejernsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utskifting av støpejernsrør, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningskonstruksjonen.



TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer, mekanisk avtrekk på kjøkken og badetrom.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer, hovedsikringer er originale skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det foreligger samsvarserklæring på arbeid utført ifb. med oppgradering av badetrommet.
Det er utført elektrisk arbeid av autorisert installatør i juli-august 2024, med tilhørende sluttkontroll.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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



1 TG 0 Branntekniske forhold

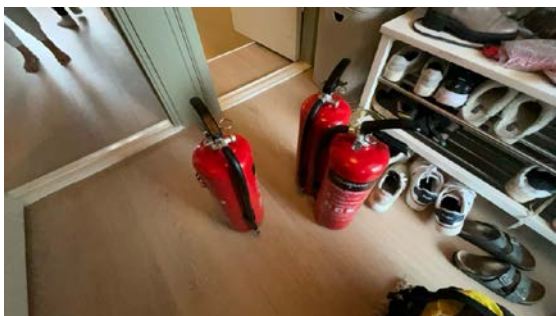
Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1955.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen bør skiftes ut, og utvendig fuktsikring av grunnmuren bør etableres for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader på kjeller eller underetasje.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring kan føre til økt fare for fuktskader, råte og muggsopp, noe som kan medføre kostbare utbedringer og redusert bokomfort.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør justeres slik at det etableres tilstrekkelig fall vekk fra bygningen, eventuelt suppleres med dreneringstiltak.

Dette bør gjøres for å redusere risikoen for vanninntrengning i grunnmur og bygningskonstruksjon, som kan føre til fuktskader og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1955.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1955.
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjennomføre rørinspeksjon og vurdere tilstand på utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen ved videre aldring kan være plutselige lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	40			40	
2. etasje	41			41	9
Kjeller	38			38	
SUM	119				9
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, kjøkken, bad, soverom		
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2		
Kjeller	Gang, bod, vaskerom, kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte tegninger er ettersendt. I kjeller er det bygget en kjellerstue og bod (endringer vil kunne kreve søknad om bruksendring).

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bad 2021. Det er utført elektrisk arbeid av autorisert installatør i juli-august 2024, med tilhørende sluttkontroll. Varmepumpe 2024.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Kjellerstue har lavere takhøyde og mindre lysareal i vinduer enn dagens krav til rom for varig opphold.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under 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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	116	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2025	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Lene Engevik Bukholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1266		0	860.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Svend Foyns gate 22 B

Hjemmelshaver

Bekkefaret 5 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BEKKEFARET 5 BORETTSLAGET	932306158			Bukholm Lene Engevik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

18

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bekkefaret i et etablert boligområde.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1956

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen. Tatt i bruk (GAB)15/12-1955 er registrert på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LN1505>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250064	

Selger 1 navn
Lene Engevik Bukholm

Gateadresse	
Svend Foyns gate 22B	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4016

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1413250064

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette gjelder kjeller vaskerom: Fra tilstandsrapport "For vaskerommet i kjeller er aktuell byggeforskrift byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Tilstandsgraden i tilstandsrapport utløses av alder med bakgrunn i forskrift og lovverket". Det ble også foretatt hulltaking på vaskerom ifm. tilstandsrapporten uten å påvise unormale forhold. Jeg har personlig opplevd at vaskerommet har fungert greit til daglig bruk mens jeg har bodd her, uten at jeg kan uttale meg om tilstanden utover egen erfaring.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gjennomført av tidligere eier, som beskriver det slik: Totalrenovasjon av bad i første etasje, alt nytt av rør og elektrisk. Rommet ble utvidet og ribbet inn til tømmeret som huset er bygget av. Alt unntatt bærebjelkene i huset er nytt i tilknytning til badet

Arbeid utført av

Samuelson og Samuelson Bygg

Filer

1Samsvarserklæring.pdf

555644550.jpg

412615826.jpg

1254518304.jpg

1159298953.jpg

835996074.jpg

1Samsvarserklæring.pdf

Samsvarserklæring rørlegger.pdf

slukmansjett.pdf

rørmansjett.pdf

alfix tetningsmasse 1K.pdf

Modena-Tørrbetong-B20.pdf

modena_termoflyt_pro-002.pdf

5 Kursfortegnelse 20 kurser.pdf

3 Samsvarserklæring.pdf

2 Sluttkontroll.pdf

1 Risikovurdering.pdf

956914867.jpg

2068718452.jpg

1210298489.jpg

1602716355.jpg

186131809.jpg

618556398.jpg

852632681.jpg

2067343478.jpg

303254473.jpg

1517545505.jpg

2009161909.jpg

1053315027.jpg

790057158.jpg

363816706.jpg

1123911932.jpg

1815820750.jpg

1286965354.jpg

140256691.jpg

934425718.jpg

2060609251.jpg

1015682243.jpg

1984896060.jpg

1762278581.jpg

908105691.jpg

1194346649.jpg

1448374868.jpg

165114983.jpg

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjennomført av tidligere eier, som beskriver at alt av rør tilknyttet nybygget bad ble byttet ut, nytt "rør i rør" skap og system er på plass, alle sluker er nye. Avløpsrør som er originalt i kjeller, av jern(?), ble beholdt da dette ikke var nødvendig å bytte etter konsultasjon med rørlegger.

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

Beskrivelse

Tidligere eier beskriver: Saltutslag i kjellervegg og gulv i bod som ligger under husets inngangsparti. Merknad om dette i tilstandsrapport da jeg kjøpte, ble behandlet med fuktsperre i 2017. Jeg (nåværende eier) har selv sitt tendens til dette i samme rom (bod under trapp). Fellesutgifter steg også i juni 2025 blant annet for å kunne ta bedre høyde for vedlikehold.

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

Beskrivelse

Det er tendenser til dårlig trekk i pipe ved oppfyring. Er byttet pakning i overgang til pipe i 2025.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sola Elektro: Bad som er bygget i 2021. alt elektrisk er byttet ut. også installert nye brytere med dimmer til lys på kjøkken Madland Elektro: Installert ny stikkontakt og kurs til varmepumpe

Arbeid utført av

Sola Elektro / Madland Elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført el-kontroll 04.07.2024 av EL-team AS (tidligere eier).

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Opplyst av tidligere eier: Tidligere BK bygg: Hele Borettslaget fikk byttet vinduer og all kledning. Nåværende eier: Ufaglært: Nye terrassebord på terrasse. Faglært: installert varmepumpe i 2025. Ufaglært: bygget tak til varmepumpe.

Arbeid utført av

Tidligere BK bygg

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

Beskrivelse

Tidligere eier: Innredet kjeller, gipset vegger og lagt laminat. en av tidligere eier har utført arbeidet. Nåværende eier: ny laminat lagt i 2025

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

I følge tidligere eier er det gjennomført radonmåling. ingen unormale verdier registrert

21.1 Radonmåling

År

2021

Verdi

Under grenseverdi

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

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste meg om: - det har vært et tilfelle av vepsebol hos en annen beboer i borettslaget. Det skal ha blitt utbedret med en gang. - observasjon av rotter i nærområdet (tilknyttet gater), det skal ha blitt gjennomført tiltak av styret i form av kontroll og skadedyrbekjempelse gjennom antisimex. Jeg har ikke sitt noe til rotter mens jeg har bodd her.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250064

Tilleggs kommentar

Slik det står i vedtektene har borettslaget også vedlikeholdsplikt, se vedtektene for mer informasjon. Mens jeg har bodd her har hver seksjon disponert fritt området utenfor sin bolig. Det er 2 frittstående boder, en felles med nærmeste nabo + en egen.

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: 1413250064

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lene Engevik Bukholm	4804d119d37c38d40c5dd 0ed4e78fc86878b8cb4	01.10.2025 19:46:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250064

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Svend Foyns gate 22B, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1266/0/0

Dato: 2025-09-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 349

Ikrafttredelsesdato: 23.5.1956

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Svend Foyns gate 22B, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1266/0/0

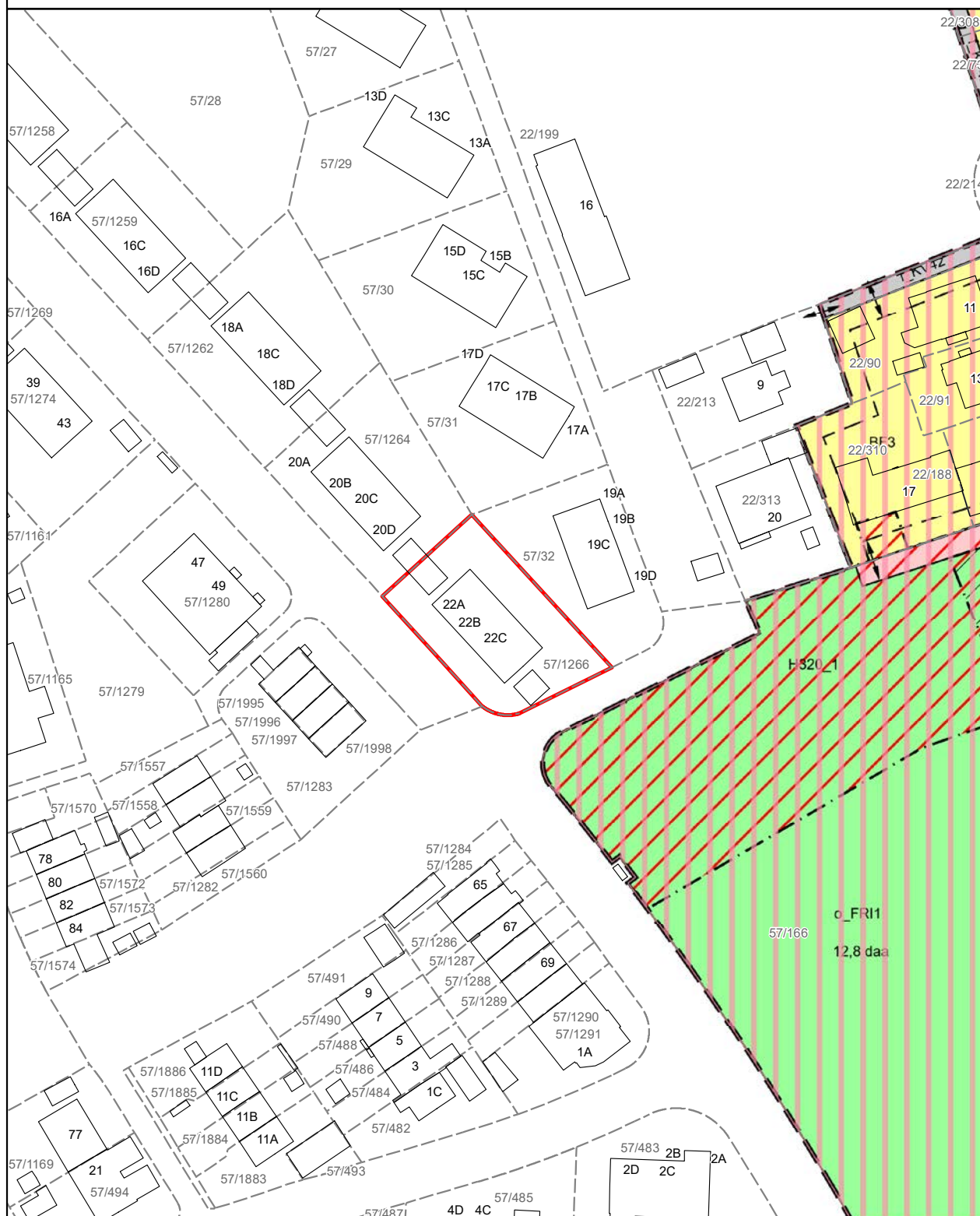
Dato: 2025-09-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2731

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 22.09.25 Side 1 av 2

Borettslaget Bekkefaret V	V ³ r ref.:	60/18
Svend Foyns gate 22 B	Type:	Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Lene Engevik Bukholm
Organisasjonsnr: 932 306 158	Andelsnr:	18

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 938

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

5 938

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 335 733 Gjeld siste ³ rsoppg.: 328 410Klient ajourf. l³ n: 6 714 671 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 6 568 219Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 13560216 7, HusbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.09.2025: 4.44% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 22.09.2025: 3 947 418

Andel av saldo: 197 371

Første termin/første avdrag: 31.05.2019 (siste termin 30.11.2040)

Rehabilitering av fasade, husbankenfinansiert

L³ nenummer: 15160341782, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.09.2025: 5.29% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 22.09.2025: 2 767 253

Andel av saldo: 138 363

Neste termin/avdrag: 28.09.2025 (siste termin 28.06.2042)

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Yrjan Garmanvik Johansen

Adresse: Svend Foyns gate 20 B

Postnr/-sted: 4016 STAVANGER

Telefon: Mob.: 47248379

E-post: yrjan.johansen@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0

Gebyr: 0

Rente: 0

Restanse: 0

Forskudd: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 5 160

Gjeld: 328 410

Andre inntekter: 314

Utgifter: 16 853

7: P³ lydende

P³ lydende: 100

Opprinnelig innskudd: 9 486

Andelsnr: 18

Partialobligasjonsnr: 18

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1955G³ rds/bruksnr: 57/1266, 57/1262, 57/1264, 57/1258, 57/1259

Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 22.09.25 Side 2 av 2

Borettslaget Bekkefaret V	V³ r ref.:	60/18
Svend Foyns gate 22 B	Type:	Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Lene Engevik Bukholm
Organisasjonsnr:	932 306 158	

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562625
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1955				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	86
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	4		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Rekkehus	P-rom	86
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storbø				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- 20 rekkehusleiligheter fordelt på 5 bygninger. 4-roms
- Dyrehold tillatt, men nabovarsel og melding til styret- ved flere dyr m³ man sjøke styret om tillatelse
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Avtale om Garanterte Felleskostnader med Klare Finans AS
- Kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer info.
- Rehabiliter fasade i 2014
- 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.

Ordensregler for Bekkefaret V

1. Grunnlag

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men også rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet.

Hver beboer må i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape ett godt bomiljø.

2. Hovedregel

Vi bor tett, derfor må vi ta hensyn til naboene. Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

3. Bruk og skader

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Beboerne har ansvar for å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret vedtar.

4. Dyrehold

Det er tillatt å ha mindre dyr som holdes innendørs, en hund eller en katt. Ved ønske om andre eller flere dyr må det søkes styret. Nabovarsel sendes og styret underrettes.

5. Uteområder

Klipping av plen og hekk ved behov. Dette går på rundgang mellom beboerne i hver rekke.

Utvist skånsomhet for plenen i perioder med mye væte.

6. Ro i boligene

I tiden kl. 23 - 06 skal det være ro i boligene.

Naboene varsles særskilt dersom en planlegger aktiviteter som vil føre til ekstra høylydt støy også utenom denne tidsperioden, eksempelvis ved fest eller oppussing.

Vedtatt på generalforsamling i B/L Bekkefaret V 1. juni 2004.

Vedtekter

for B/L Bekkefaret V, org nr 932 306 158, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 25.05.2005. Sist endret 14.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget 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) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Overgangsregel: Varmtvannsberedere eldre enn 1985 vil bli skiftet og påkostet av borettslaget en gang ved nødvendig utskifting. Styret kontaktes.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, 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. Varmtvannsberedere eldre enn 1985 vil bli skiftet og påkostet av borettslaget en gang ved nødvendig utskiftning. Styret kontaktes.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder 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 styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere 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 generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling 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 boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BYPLANVEDTEKTER

TIL PLAN 349/353/354/355 FOR FELTENE I (plan 349), II (plan 353), III (plan 354), IV (plan 355) STAVANGER ARBEIDSGÅRD

Bestemmelsene er stadfestet av departementet 27.06.1956 (plan 350)

- § 1. Innenfor feltene I, II, kvartalene "Gro" og "Kari" i felt III og kvartalene "Hans", "Lars", "Per" og "Pål" i felt IV skal bebyggelsen utformes som rekkehus, innenfor kvartal "Åse" i felt III og kvartalene "Tor", "Nils" og "Are" i felt IV som vertikalt delte tomannsboliger.
- Følgende tomter legges ut til forretningsbebyggelse: I felt I tomtene på hjørnet av Fridtjof Nansens vei - gate 802 og gate 802 - Stemveien, i felt III kvartal "Gro" tomten på hjørnet av Gate 802 - Gate 830.
- § 2. Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskeri, fellesgarasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper.
- § 3. Bebyggelse skal plasseres i de regulerte byggelinjer og med møneretning som vist på planen. Hvor det er angitt på planen skal husene plasseres i en bestemt avstand fra nabogrense. Bygningene skal ha sadeltak.
- § 4. Bebyggelse skal være i 1½ eller 2 etasjer, loft må ikke innredes til beboelse. Garasje kan oppføres i 1 etasje.
- § 5. På tomter for tomannsboliger må garasjer ikke oppføres med større grunnflate enn 23 m². De må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.
- § 6. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, evt. heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurenes høyde.
- § 7. Tomtene kan innhegnes med hekkplanting eller maks. 0,65 m høyt gjerde ekskl. støpt sokkel. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og utføres i samme materiale som dette. For flettverksgjerder må portstolpene utføres av vinkeljern eller kanaljern.
- § 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker skjemmende eller sjenerende for naboer. Sådant beplantning kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

§ 9. Selger av tomt (parsell) er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

Fra disse vedtekter kan byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefaret V.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden avgi du dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 18.03 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 20.03 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 20.03 klokken 14.00 og avsluttes fredag 22.03 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 18.03.2024, kl. 09:00

Digitalt på Min Side

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 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Bekkefarete V

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder, Rusi Birger Roussenov, velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Janne Førland velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltagere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Forslag til vedtak: Til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets 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 45 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Joakim Evensen Hansen går ut av styret.

Forslag til vedtak: Bente Arntzen velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Håvard Gysland Seljeskog og Inger-Lise Schwebs Lever er på valg og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Håvard Gysland Seljeskog og Inger-Lise Schwebs Lever velges som varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Styret fungerer som valgkomité

Forslag til vedtak: Styret velges som valgkomité.

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Janne Førland velges som delegert til Bates generalforsamling.

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers 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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

60 Borettslaget Bekkefaret V

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader		1 080 000	900 000
Sum Inntekter		1 080 000	900 000
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lønn etc.	1	51 345	51 345
Forretningsførerhonorar		51 366	54 624
Tilleggstjenester forretningsfører		18 916	26 665
Revisjonshonorar	2	8 640	8 501
Drift og vedlikehold	3	83 822	193 415
TV og/eller internett		113 285	114 961
Renovering	4	0	1 188 000
Forsikringer		82 269	73 859
Kommunale avgifter		255 506	242 309
Kontingent Boligbyggelag		6 000	6 000
Administrasjonskostnader		1 867	6 477
Sum kostnader		673 017	1 966 155
Driftsresultat		406 983	-1 066 155
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter		11 775	8 636
Rentekostnader		257 777	107 135
Netto finanskostnader		246 002	98 499
Resultat	5	160 981	-1 164 654

60 Borettslaget Bekkefaret V

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	45 000	45 000
Bygninger	6	1 625 003	1 625 003
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 670 003	1 670 003
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 000
Forskuddsbetalte kostnader		112 874	107 244
Andre fordringer		4 500	500
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		374 619	436 347
Sum omløpsmidler		491 993	548 091
SUM EIENDELER		2 161 995	2 218 094

60 Borettslaget Bekkefaret V

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		-4 998 430	-5 159 412
Sum egenkapital	7	-4 996 430	-5 157 412
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	4 249 456	4 437 134
Pant- og gjeldsbrev l³ n	8	2 569 053	2 652 702
Borettsinnskudd		187 720	187 720
Sum langsiktig gjeld		7 006 229	7 277 556
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 500	500
Leverand³rgjeld		132 705	90 018
P³ l³pne renter		14 991	7 431
Sum kortsiktig gjeld		152 197	97 949
Sum gjeld		7 158 426	7 375 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 161 995	2 218 094

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rusi Birger Roussenov
Styreleder

Janne Fj³rland
Styremedlem

Joakim Evensen Hansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjelder ³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vNre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens ³ kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse ³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vNre balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i skilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ ende ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	45 000	45 000
Arbeids giveravgift	6 345	6 345
Sum personalkostnader	51 345	51 345

Borettslaget 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
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	48 376	167 386
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 640	1 215
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	26 806	24 814
Sum	83 822	193 415

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Utskiftning av kledning	0	1 188 000
	0	1 188 000

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	160 981	-1 164 654
Opptak av lån	0	2 677 291
Avdrag på lån	-271 327	-1 681 096
Endring disponible midler	-110 345	-168 459
Omløpsmidler	491 993	548 091
Kortsiktig gjeld	152 197	97 949
Disponible midler	339 796	450 142

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 625 003	45 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 625 003	45 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 625 003	45 000
Anskaffelsesår :	1955	1955
Antatt levetid i år :		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	; rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	2 000	0	2 000
Egenkapital	-4 998 430	160 982	-5 159 412
Sum Egenkapital	-4 996 430	160 982	-5 157 412

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt i 2015.

Bygningsmassen er oppført i 1955. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken
L ³ nenummer:	16366162767	13560216 7
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2022	2015
Rentesats:	5,54 %	3,854 %
Beregnet innfridd:	30.09.2042	30.11.2040
Opprinnelig l ³ nebeløp:	2 677 291	5 880 000
L ³ nesaldo 01.01:	2 652 702	4 437 134
Avdrag i perioden:	83 649	187 678
L ³ nesaldo 31.12:	2 569 053	4 249 456
Saldo 5 ³ r frem i tid:	2 123 842	3 295 360

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 7 006 229,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 1 670 003,- Eiendommens virkelige verdi anses ³ være vesentlig høyere enn balanseført verdi

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bekkefaret V.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bekkefaret V

Styreleder	Rusi Birger Roussenov (sign.)	28.02.2024
Styremedlem	Joakim Evensen Hansen (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Janne Førland (sign.)	28.02.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bekkefaret V

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bekkefaret V 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 borettslagets 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 borettslaget 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.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 borettslagets 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.

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

© 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	Ullsteinvik
Bodø	Knaresvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: BMZBK-2GVU-WVCE-G16JP-HDAYB-3YLK3



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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-29 18:28:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BMZBK-2GVIU-WVCE-G16JP-HDAYB-3YLK3

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 Borettslaget Bekkefaret V

Borettslaget Bekkefaret V ligger i Stavanger kommune og består av 20 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932306158.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Rusi Birger Roussenov
Styremedlem, Janne Førland
Styremedlem, Joakim Evensen Hansen
Varamedlem, Inger-Lise Schwebs Lever
Varamedlem, Håvard Gysland Seljeskog

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 9 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Forsikringer, budsjett, fulgt opp høye radon målinger, nye beboere og vannlekkasje i 2 boliger.

Ferdigstilling med felles innsats av beboere, husmaling på siste rekke ble gjort sommer 2023.

Oppfølging av renovering.
Innleie av stillas
BK bygg fikk ferdig stilt arbeid på yttervegger som ble funnet råde i 2023.

HMS-arbeid samt annet forefallende styre arbeid.

Styrets planer fremover

Undersøke muligheter for vann sjekk av boenheter sine rør og avløp, for og forebygge vann lekkasjer.

Følge opp pågående sak.

Fortsette og holde jevnlig dialog for og ivareta beboere og oss som sameie.

Forsikringsavtale

Borettslaget Bekkefaret V er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562625.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefaret V
Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden 19.05. - 23.05.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Rusi Birger Roussenov ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Bente Armtzen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var totalt 9 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 45 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

Vedtak:

Yrjan Garmannsvik Johansen ble valgt til leder for 1 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Inger-Lise Schewbs Lever ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Rino Alexander Hansen og Maia Lye-Jusnes ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ble valgt som valgkomité.

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Bente Arntzen ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder : Yrjan Garmannsvik Johansen valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Inger-Lise Schewbs Lever valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Bente Arntzen valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Maia Lye-Jusnes valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Rino Alexander Hansen valgt for 1 år i 2025

Protokoll for Borettslaget Bekkefaret V

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rusi Birger Roussenov (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Bente Arntzen (sign.)	26.05.2025

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svend Foyns gate 22B	H0101	57/1266	0	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BUKHOLM LENE ENGEVIK 040295*****	Eiendomsrett 1/1	Svend Foyns gate 22B 4016 STAVANGER	Bosatt

Vegadresse: Svend Foyns gate 22 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4016 STAVANGER	Kirkesogn	06011401 Bekkefare
Grunnkrets	712 Bekkefare 6	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ullandhaug		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4573765		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1955

1: Bygning 4573765: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.12.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	489
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	489
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	15.12.1955	14.11.1995

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	166	0	166	0	0	0
H01	4	163	0	163	0	0	0
K01	0	160	0	160	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET BEKKEFARET V	Org.nr	932306158
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	4

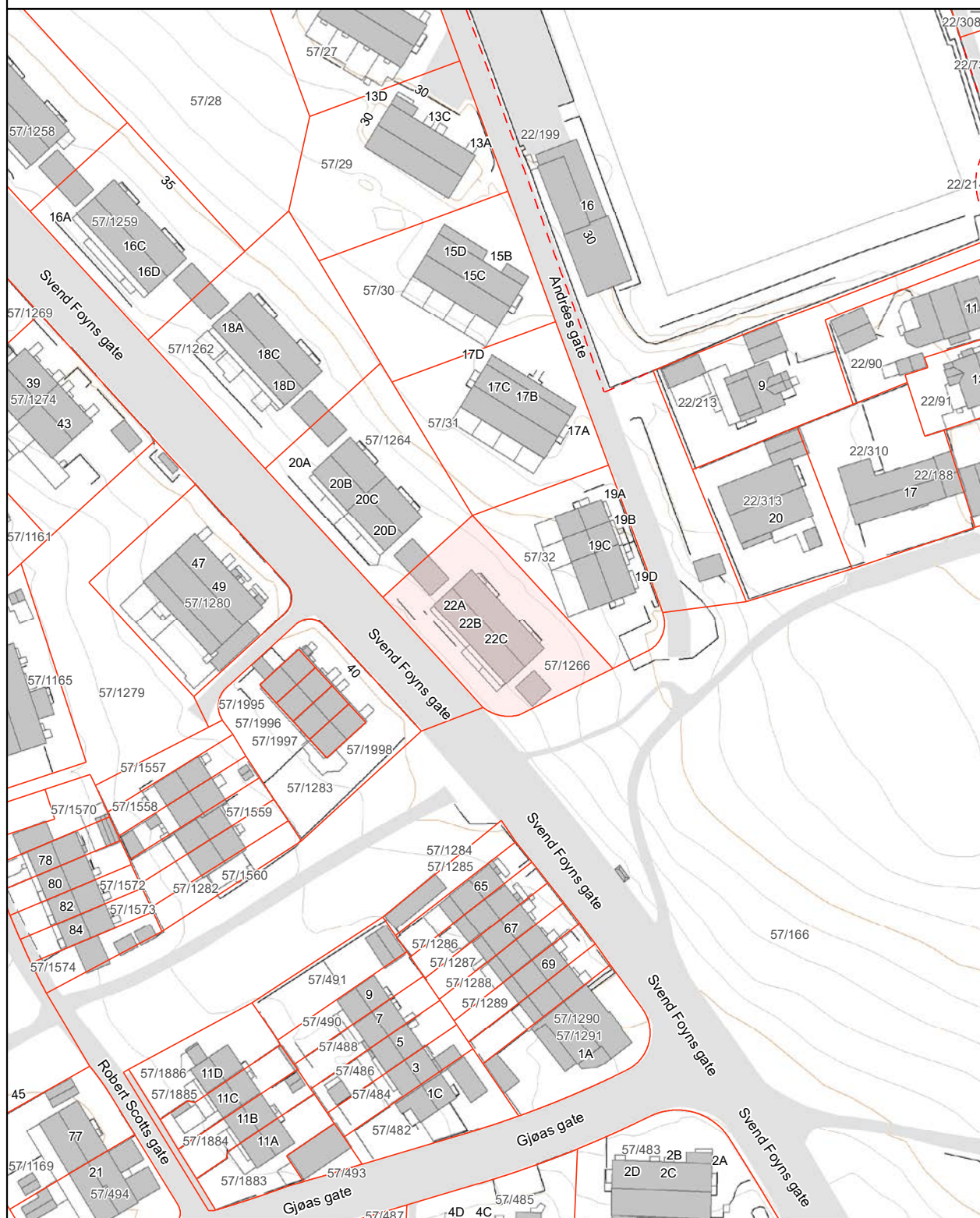
Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	57/1258	1130.2	
Grunneiendom	57/1259	860.4	
Grunneiendom	57/1262	1134.5	
Grunneiendom	57/1264	906.7	
Grunneiendom	57/1266	860.3	

Grunnkart

Adresse: Svend Foyns gate 22B, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1266/0/0
Dato: 2025-09-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Adresse: Svend Foyns gate 22B, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1266/0/0
Dato: 2025-09-22
Målestokk: 1:1,000



Eiendomskart med grenser

Adresse: Svend Foyns gate 22B, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1266/0/0

Dato: 2025-09-22

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune

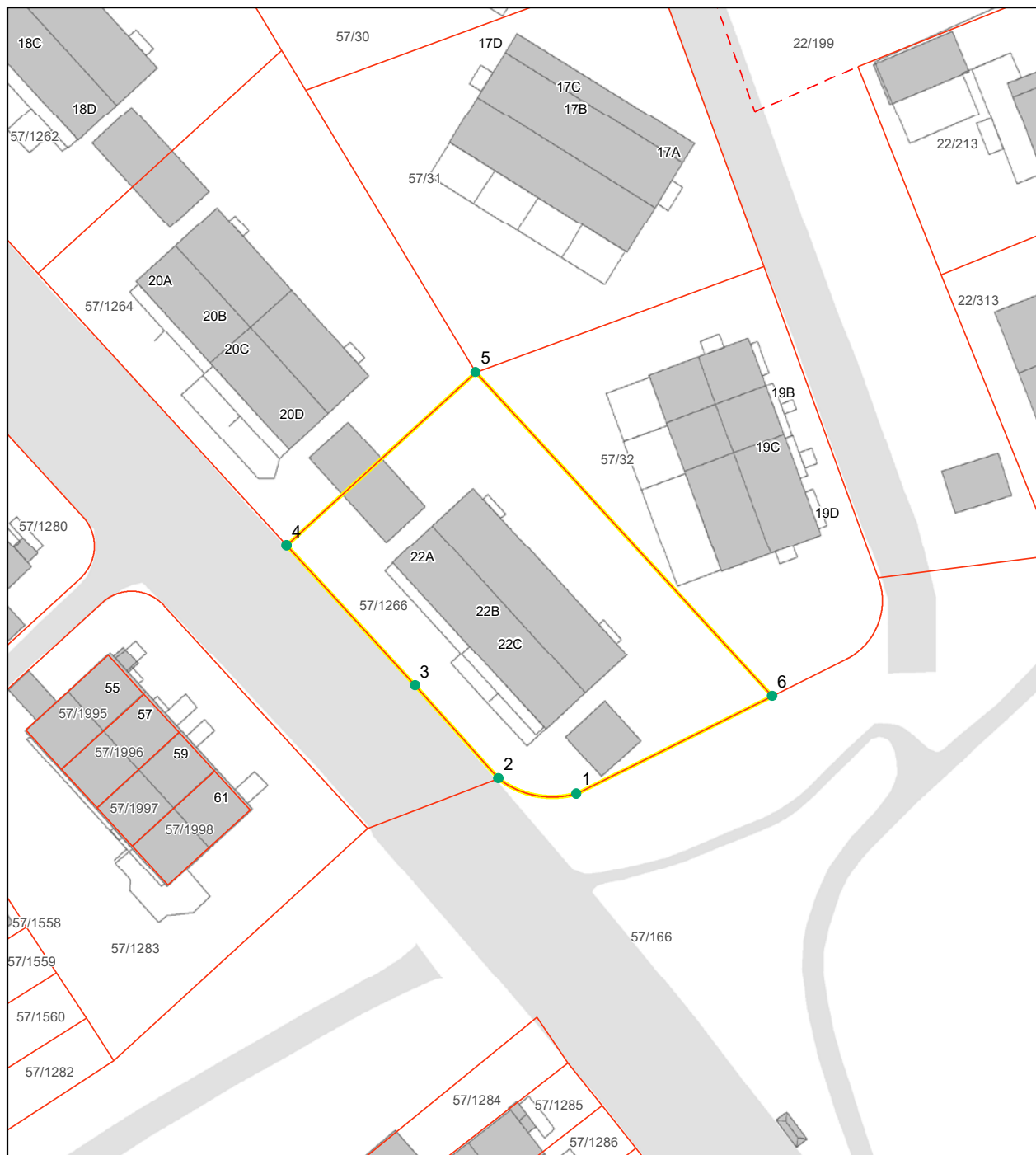


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelloven § 17.

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

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

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





Areal og koordinater:

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

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6538911.33614	312115.555086	ikke spesifisert	7.62	Umerket		Terrengmålt	13	8.027
2	6538912.73073	312108.381994	ikke spesifisert	11.45	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6538921.23191	312100.757611	ikke spesifisert	17.45	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6538934.05562	312089.009229	ikke spesifisert	23.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6538949.90442	312106.337792	ikke spesifisert	40.3	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6538920.27053	312133.467754	ikke spesifisert	20.07	Umerket		Terrengmålt	13	0



Skatteetaten

Dato
22.09.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

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

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Organisasjonsnr 932 306 158 Andelsnr 18

Eiendommens adresse:

Svend Foyns gate 22B, 4016 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 859 656 Som sekundærbolig: kr 3 438 624
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

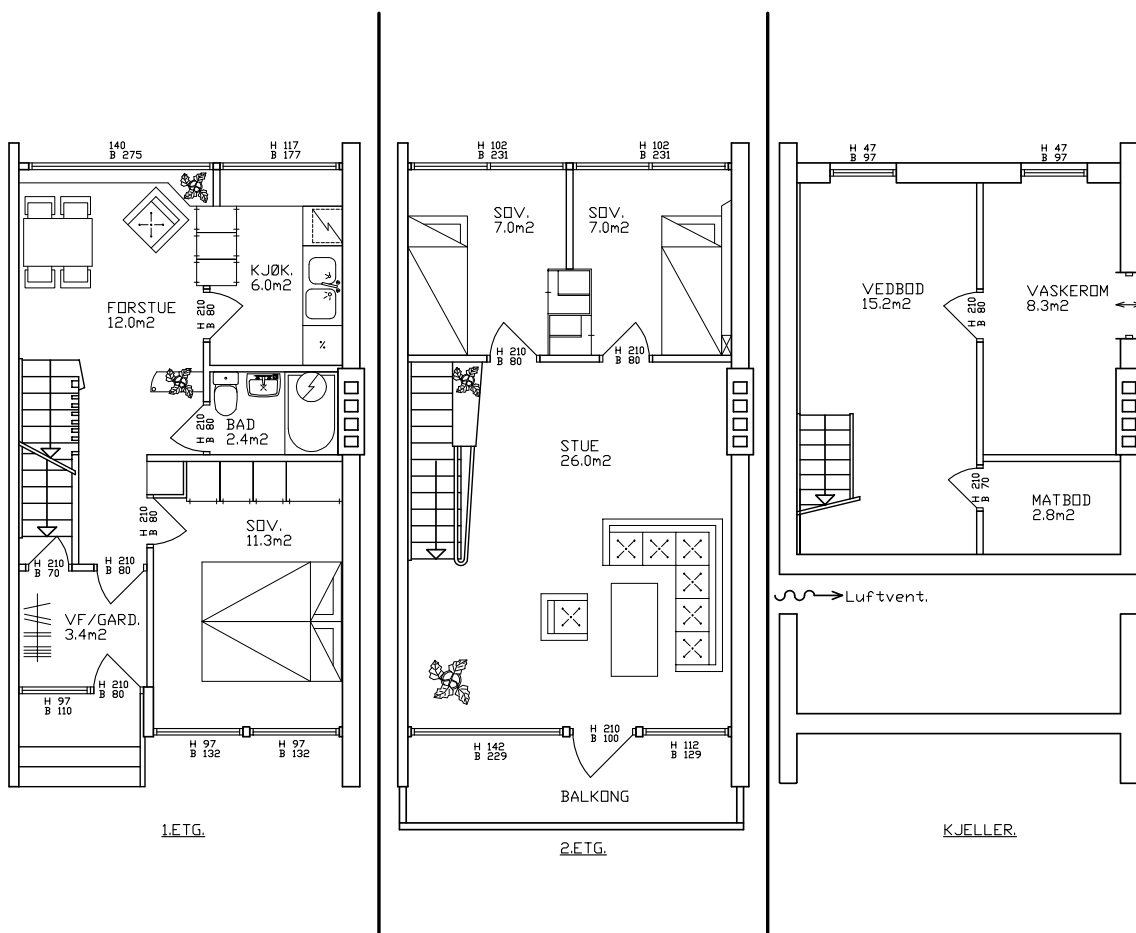
Tlf 800 80000



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L BEKKEFARET V

LEILIGHETSTYPE: 4 ROMS



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

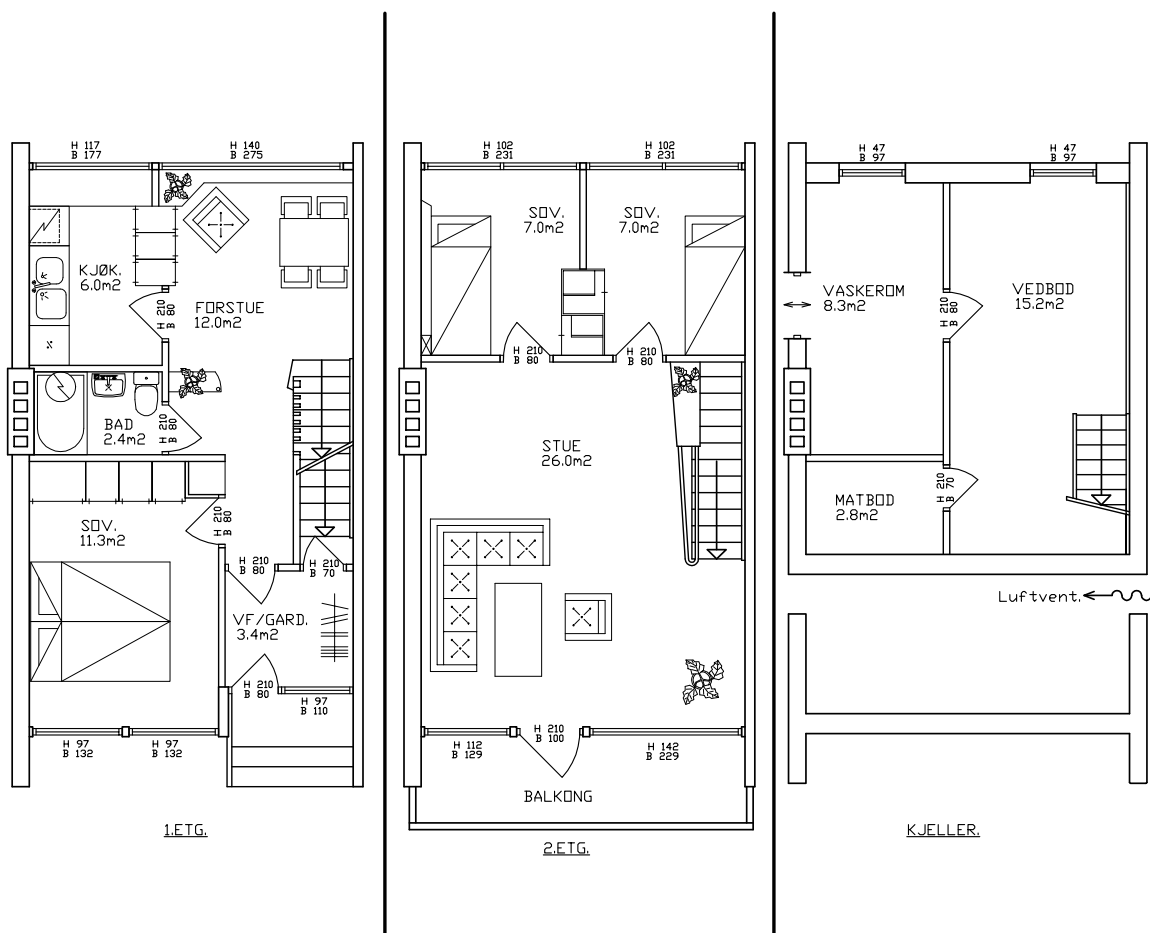
Dato: 17.08.01 /Rev. 1



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L BEKKEFARET V

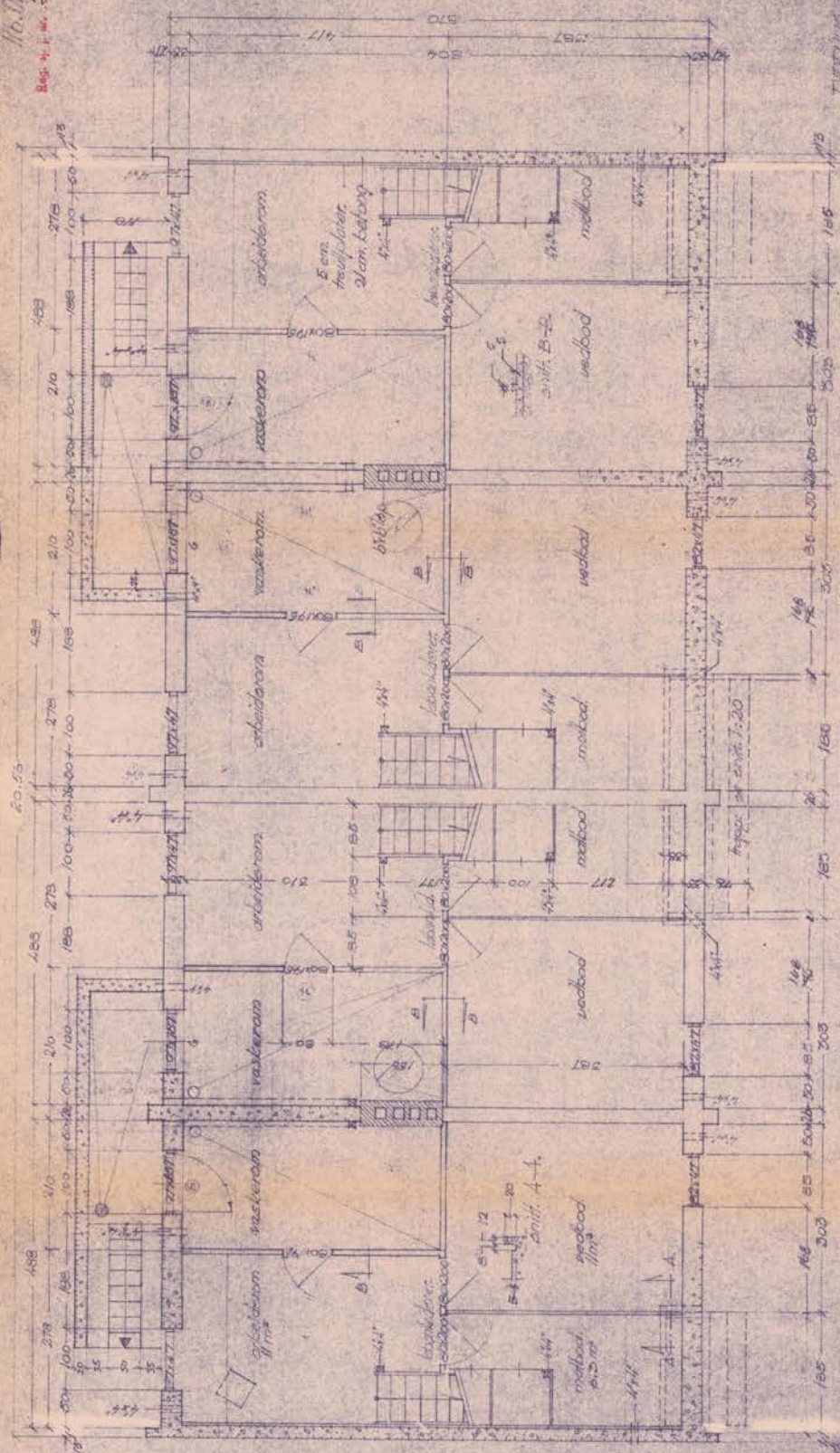
LEILIGHETSTYPE: 4 ROMS



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 17.08.01 /Rev. 1

[illegible]

116.009.

7472/54
STAVANGER BYGNINGSRÅD

Borg. af 1. nr. 32.7/54



TIEHUS F. 4ENF.
FASADE. MÅL: 1:50.
EVIND DETZIG & OVERBYGGLAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.

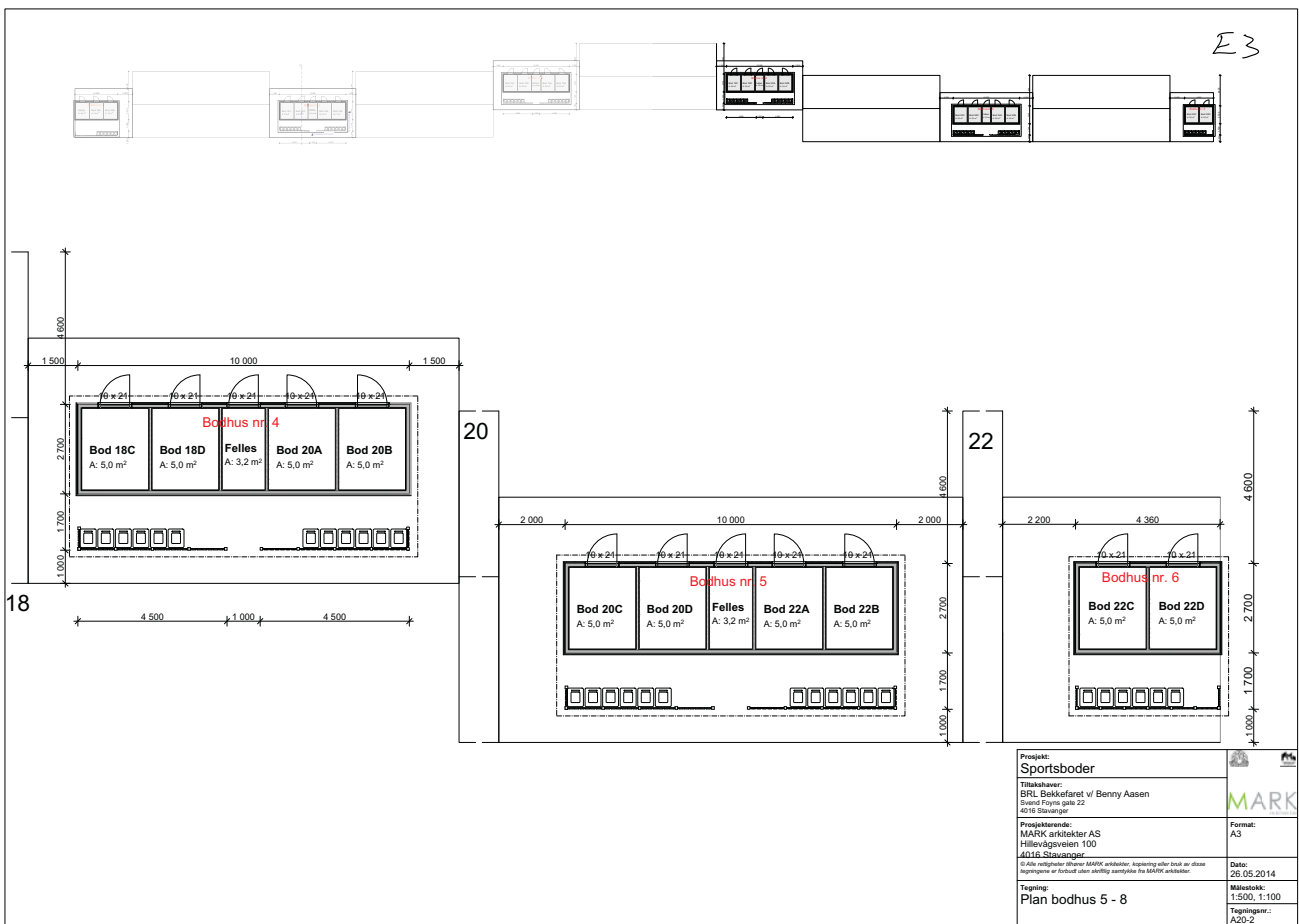
STAVANGER BYGNINGSRÅD 7777
 116. 003 S.
 154

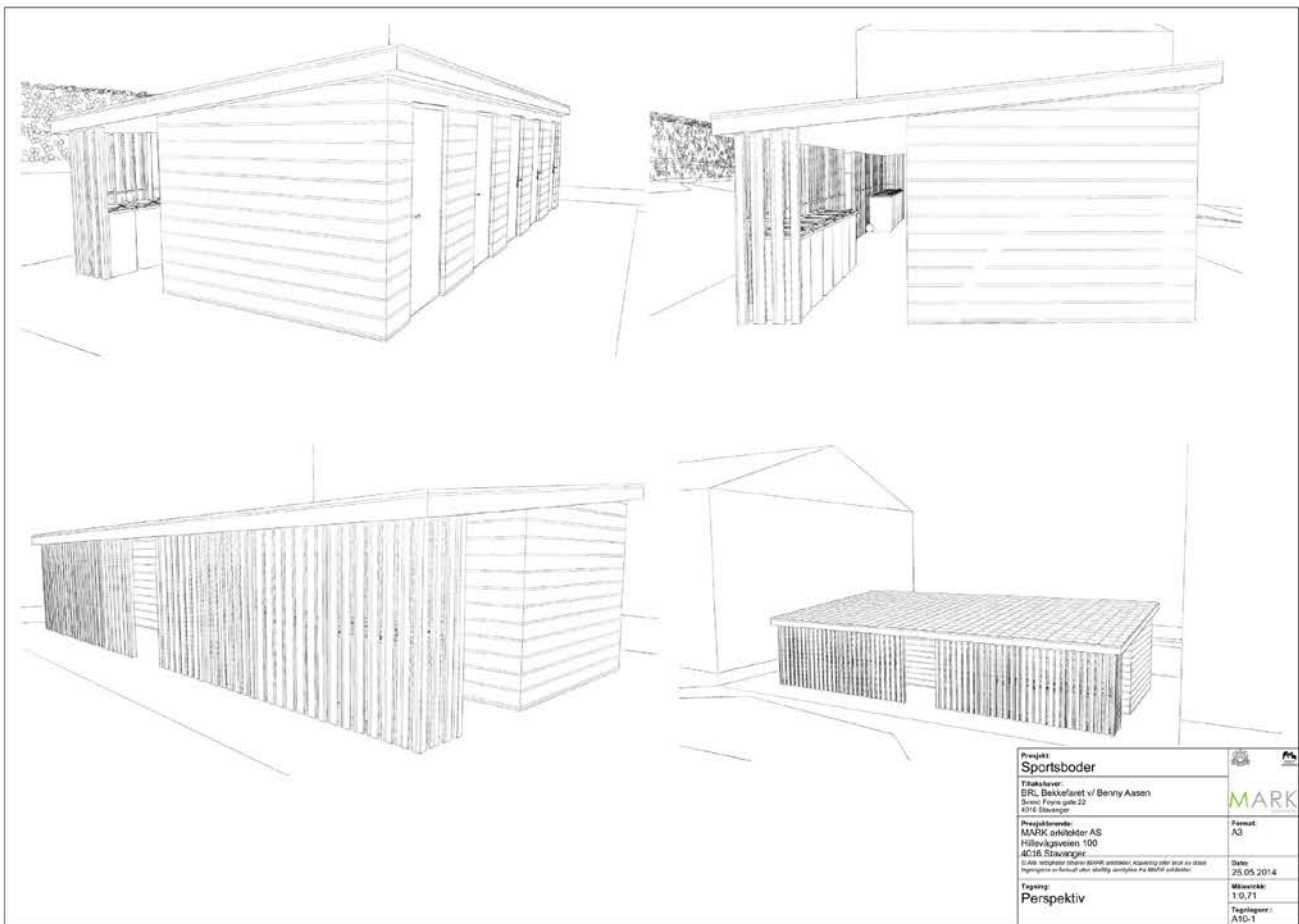
Reg. af 1. nr. 327/24



Stavanger 1924
 Byggeskildring
 116. 003 S.

TYPEHUS 6. 45. 112
 INNGANGSFASADE 1 KAL. 1:50.
 EYVIND PETZVUS & SØNNER BODLUND.
 AKERSTEDT 1924.





Nabolagsprofil

Svend Foyns gate 22B - Nabolaget Jarlebanen - vurdert av 53 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Gjøas gate Linje 11, N85	3 min 0.2 km
Paradis stasjon Linje L5	17 min 1.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.8 km
Stavanger Sola	13 min

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	9 min 0.6 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	19 min 1.5 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	18 min 1.5 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	22 min 1.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	6 min 2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

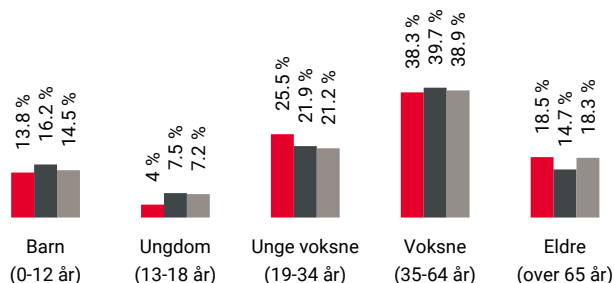
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jarlebanen	1 041	564
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	7 min 0.5 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	9 min 0.6 km
Teknikken barnehage (1-5 år) 173 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Hillevåg PostNord	7 min 0.5 km
Coop Extra Bekkefaret	7 min



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. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



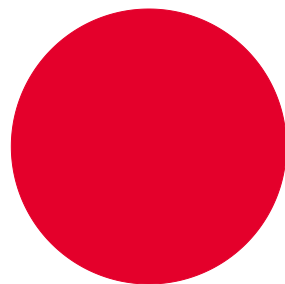
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

⚽	Svend foymsgate balløkke	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Jarlabanen	4 min	🚶
	Fotball	0.3 km	
🏊	SATS Hillevåg	7 min	🚶
🏊	Jazzercise Stavanger	10 min	🚶

Boligmasse



100% annet

«Nært til Stavanger by, kjøpesenter og flotte turområder. Rolig og greit område.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kilden Kjøpesenter

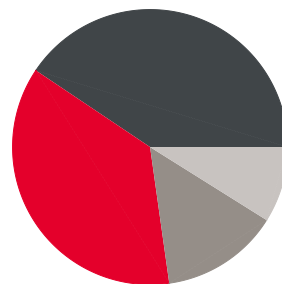
6 min 🚶



Apotek 1 Kilden

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



37% i barnehagealder
41% 6-12 år
14% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

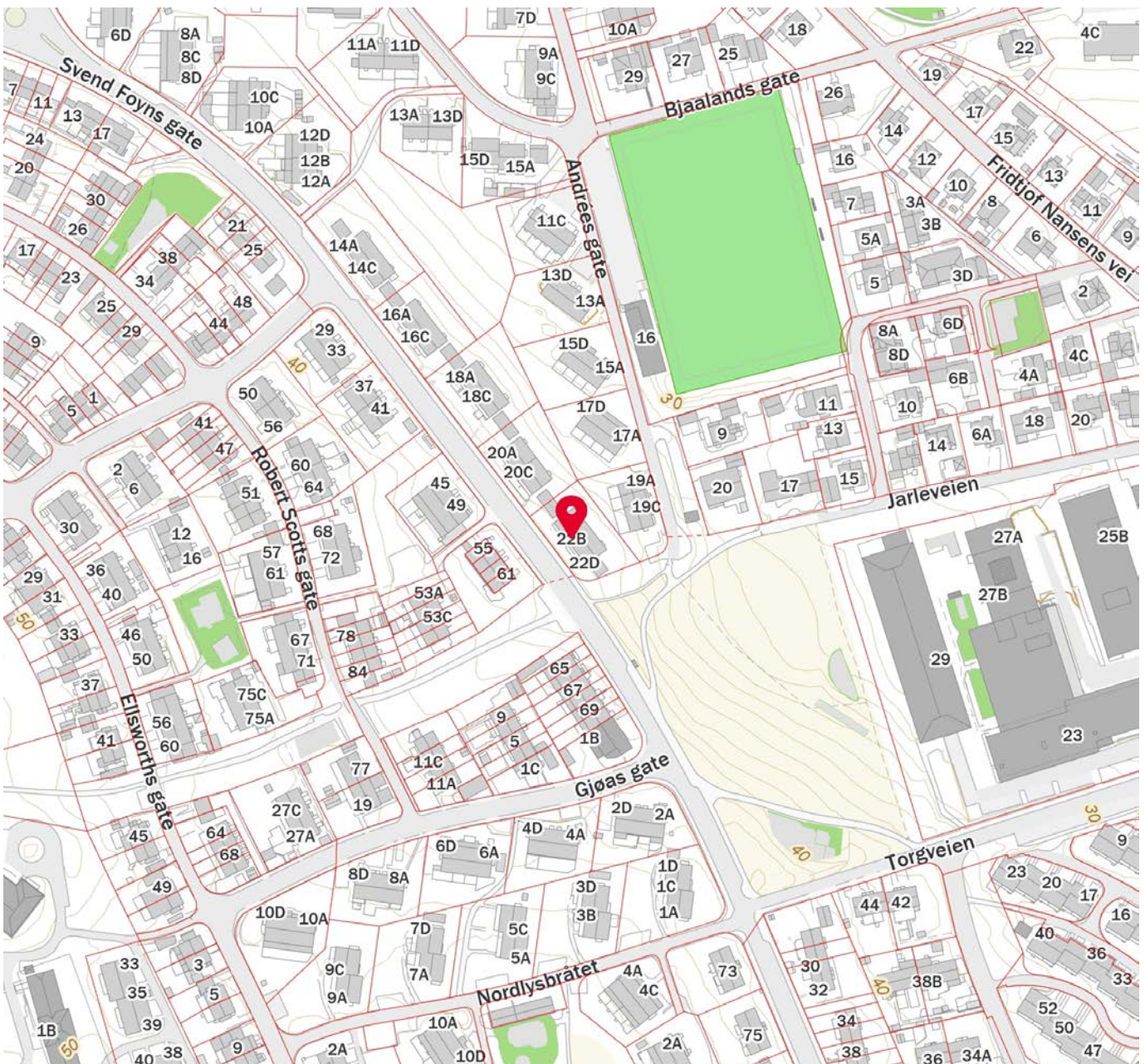
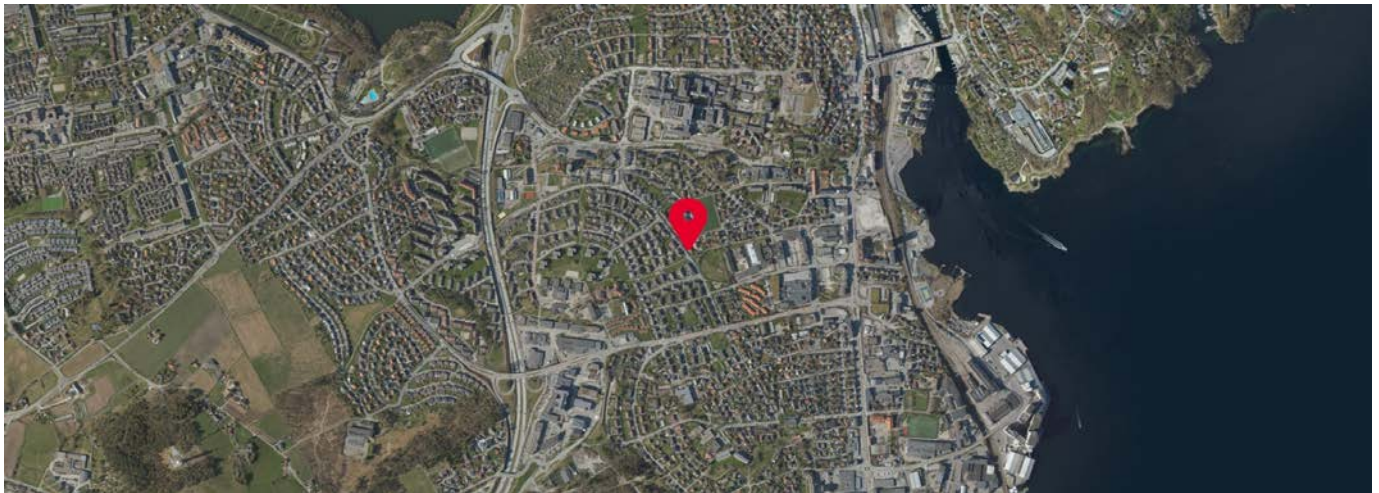
53%



Jarlebanen
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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 kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 kostnadsgodtgjørelse, 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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Svend Foyns gate 22B
4016 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre