



aktiv.

Isfuglveien 5C, 4049 HAFRSFJORD

Kvernevik - Veldig pent rekkehus i barnevennlig området. 2 terrasser med gode solforhold. Parkering



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

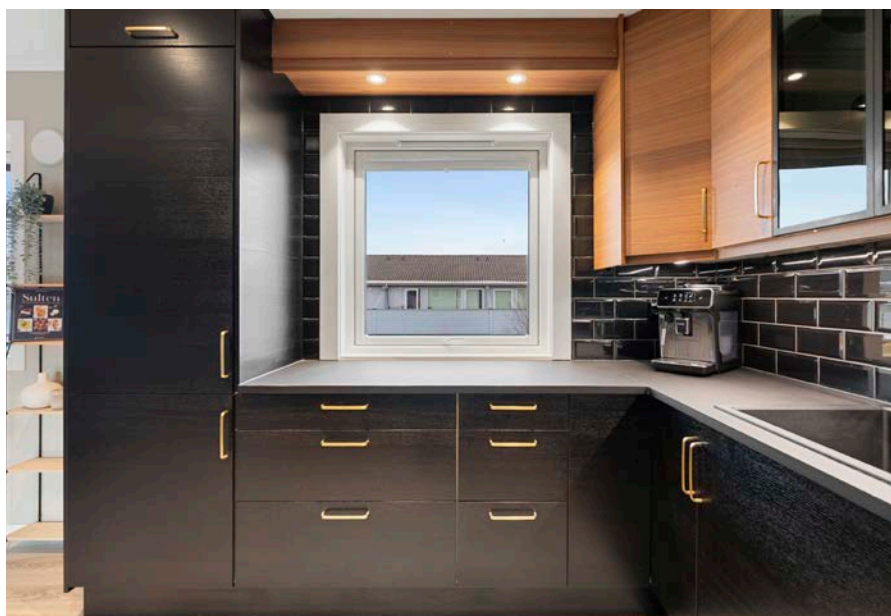
Prisant.: Kr 3 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 363 478,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 4 163 041,-
Felleskostn.: Kr 5 144,-
Selger: Petter Ims

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 90/90 kvm
Tomtstr.: 18315 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 608
Andelsnr.: 19
Oppdragsnr.: 1413250072

Kvernevik - Veldig pent rekkehus i barnevennlig området. 2 terrasser med gode solforhold. Parkering

Dette er et innholdsrikt og flott rekkehus med barnevennlig beliggenhet. Dette er en praktisk og god familiebolig som inneholder bl.a. 2 soverom, stue, bad, 2 terrasser. Boligen går over 2. etasjer og har god planløsning.

Etablert og barnevennlig område med kort avstand til skole, barnehager. Like ved boligen er Kvernevik folkesti, en turløype på ca 4 km med mange flotte områder for severdigheter, lek og aktiviteter. Det er også flere badeplasser. Ellers flotte turområder for familien ved Hafrsfjord, Endrestø, Viste og Hålandsvannet. Boligen ligger fritt og godt, med flott plassering mot friarealet/lekeplass på baksiden. Gode bussforbindelser i nærheten.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	139
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 90 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 49 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 m²

2. etasje

16 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Rom i 1.etasje beskrevet som boder er bygget om til hobbyrom/kontor, endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

I 2.etasje er soverom fjernet til fordel for større stue/kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

18315 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen på fellesområdet, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Andelhaver har opparbeidet plen/hage på baksiden med hekk.

Beliggenhet

Etablert og barnevennlig område i Kvernevik. Her har man kort avstand til skole, barnehager. Like ved boligen er Kvernevik folkesti, en turløype på ca 4 km med mange flotte områder for severdigheter, lek og aktiviteter. Det er også flere badeplasser. Ellers flotte turområder for familien ved Hafrsfjord, Endrestø, Viste og Hålandsvannet. Flere dagligvarebutikker i området.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Kvernevik barnehage (1-5 år)

Havglimt barnehage (1-5 år)

Mjughaugskogen barnehage (1-5 år)

Skole

Kvernevik skole (1-7 kl.)

Sunde skole (1-7 kl.)

Smiodden skole (8-10 kl.)

The International School of Stavanger

Randaberg videregående skole

Fritid

Knudamyrå idrettspark - Ballbinge. Ballspill

Kvernevik idrettspark

Aktivitetshall, ballspill, fotball, friidrett

Raft treningsstudio

Tananger treningssenter

Skolekrets

Kvernevik

Offentlig kommunikasjon

Buss: Alkeveien. Linje 3, X76, N84

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Fly: Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein.

Aluminiums renner og nedløp.

Ytterveggen med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Ny kledning og etterisolering i 2020(i regi av borettslaget).

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Grunnet manglende gulv er det deler av loftet som ikke er kontrollert. Grunnet en del lagrede gjenstander er det deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Innhold

Loft: Uinnredet loft

2. etasje: stue/kjøkken

1. etasje: entrè, vaskerom, hobbyrom/kontor, gang, bad, 2 soverom, kott

Standard

Dette er et veldig pent rekkehus som med en lun og varm atmosfære.

Informasjonen under i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten datert 06.11.25.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen

rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Bygningen har krypkjeller. Grunnet krevende/manglende tilkomst er det deler av denne som ikke er kontrollert. Boligen har malt tretrapp. Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

Våtrom

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har panel(plater). Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Badet er bygget i regi av Osv Sivertsen og det foreligger signerte sjekklister. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt. forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne

i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. 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. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Nedløp og beslag

Aluminiums renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret. Ny kledning og etterisolering i 2020(i regi av borettslaget).

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har takstoler i tre. Grunnet manglende gulv er det deler av loftet som ikke er kontrollert. Grunnet en del lagrede gjenstander er det deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert. Punktet må sees i sammenheng med

Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden. Ventilasjonssrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering. Loftsluken er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på ventilasjon og eventuell kondens, for å redusere risiko for fuktskader. Ventilasjonssrør fra bad og kjøkken bør isoleres for å hindre kondensering og påfølgende fuktskader. Loftsluken bør isoleres for å redusere varmetap og risiko for kondens i loftsrommet.

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metalldeler i og rundt dører.

Litt rust på hengsler på veranda dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å begrense rust utviklingen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende innfestning av bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at disse festes med vekseljern eller annen type beslag.

Innvendig

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.

Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller. Grunnet krevende/manglende tilkomst er det deler av denne som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å fjerne mest mulig av materialer og andre gjenstander som lagres under hytta og i krypkjeller da gnagere har en tendens til å etablere seg under disse forholdene. Krypkjeller har ingen synlige fuktindikasjoner på befaringen. På ett generelt grunnlag regnes denne type konstruksjon som en risikokonstruksjon grunnet faren for fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll, alternativt montere ett avfukter system. Denne typen konstruksjoner har en hyppig skadefrekvens og konstruksjonen er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fjernes materialer og gjenstander som lagres i krypkjelleren for å redusere risikoen for etablering av gnagere. Det anbefales jevnlig kontroll av krypkjelleren, eventuelt montering av avfuktersystem, for å forebygge fuktskader og biologisk aktivitet. Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fukt- og råteskader, samt skadedyrproblematikk.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

1.etasje-vaskerom-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt (ihht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for

lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

1.etasje-vaskerom-ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1.etasje-bad-overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende fall på gulvet i dusjen. Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader. Fuger med kalkutslag bør rengjøres og holdes under oppsikt, da vedvarende fukt kan føre til ytterligere misfarging eller skade på fugene. Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannopphopning, som over tid kan gi fuktskader i konstruksjonen dersom membranen ikke er korrekt utført.

Tekniske installasjoner

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon). Normal levetid på drenering er 20-60 år. Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, og 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.

Forhold som har fått TG3:

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.

Generell kommentar

Tg 3 settes ihht ny avhendingslov og NS3600 som setter krav til at el arbeid blir gjort av installatør, eller installasjons virksomhet med ansvarsrett/forsikring. Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig. Kostnadsestimat er for kontrollen, evt kostnad på utbedringer må innhentes av elektriker.

Forhold som har fått TGIU:

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse

Parkering

Parkeringsplass, ref informasjon fra forretningsfører. Det foreligger ikke skriftlighet på parkeringsplass.

Solforhold

Terrasse sørvestvendt med gode solforhold.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP562658

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette i følge informasjon fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 06.11.25.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på følgende:

På byggetegningene er det et soverom vegg i vegg med kjøkken. Dette rommet er åpnet opp og inkludert i kjøkkenet som en spisestue.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom ved inngangsdør som er innredet og brukt som soverom, ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som matbod/diverse 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.

Dette medfølger ikke i salget

- vegghengt skoskap i gang
- taklampe over spisebord
- vegglampe i trapp
- speil i gang

Energi

Oppvarming

Varmepumpe

Varmekabler bad

Info strømforbruk

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

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 3 790 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 823 221

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 292 884

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 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

Felleskostnader:

Fellesutgifter 5 000

Objekt: Tillegg boss-spann (37 - 9) 144

Styrehonorar, lønn etc.
Forretningsførerhonorar
Tilleggstjenester forretningsfører
Revisjonshonorar
Drift og vedlikehold
TV og/eller internett
Forsikringer
Kommunale avgifter
Energi/strøm
Kontingent Boligbyggelag
Administrasjonskostnader

Det bør påregnes en økning i felleskostnadene for 2026.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 144

Det bør påregnes en økning i felleskostnadene for 2026.

Andel Fellesgjeld

Kr 363 478

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

30.10.2025

Andel fellesformue

Kr 48 986

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sletteberget borettslag

Organisasjonsnummer

951311936

Andelsnummer

19

Om borettslaget

Borettslaget Sletteberget ligger i Stavanger kommune og består av 304 enheter.

Boligselskapets organisasjonsnummer er 951311936.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

**

- Ordensregler
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
- Avtale med Verisure, brannvarsling
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.

Styreleder: Terje Grønning

Telefon: Mob.: 91583213

E-post: terje.gronning@lyse.net

Webside: www.sletteberget.no

**

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 19 styremøter hvor i alt 37 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har det vært møter med leverandører til borettslaget. Vi ønsker nye andelseiere velkommen til borettslaget.

Arrangement

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområder i borettslaget. Det ble ingen grilling i år igjen på grunn av veldig dårlig vær. Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Generell oppfølging av innkomne saker/henvendelser fra beboere.
- Generelt vedlikeholdsarbeid.
- Arbeid med budsjett for 2025
- Møte med Stavanger kommune, vedlikehold av kommunale leiligheter, vi har avholdt et møte i år.
- Fortsatt en del ulovlig byggeaktivitet på området. All aktivitet utvendig skal søkes styret før noe som helst starter opp. Oppfølging av ulovlig byggeaktivitet tar mye tid for styrets medlemmer. Og noen klarer ikke å rette seg etter de pålegg som dette medfører. Styret har tatt i bruk advokat for å få orden på det som ikke er rettet opp. Det samme gjelder vedlikehold hvor beboer har et ansvar (garasje, boder, gjerder etc.) her går det treigt med responsen fra beboere, dette må bli bedre.
- Vedlikehold lekeplass etter hærverk, her har det gått med 70 000,- hittil og mer må vi bruke for å komme i mål.
- Vi tegner ny kontrakt med Sunde IL for klipping av plener og diverseforfallende arbeid.
- Beboere som bruker gjesteparkering, er en stadig utfordring og krever en del

oppfølging.

Forsikringen gikk opp i år, noe som skyldes stadig nye vannlekkasjer som dukker opp. Vi må bli bedre til å passe på ellers så vi ha en jevn stigning fremover og det lover ikke bra for husleien.

Styrets planer fremover

- Generelt vedlikeholdsarbeid og oppfølging innmeldte saker.
- Vårens ryddedag med mulig grilling på lekeplassen.
- Fortsette dialogen med Stavanger kommune, vedlikehold av kommunale leiligheter.
- Oppfølging lekeplass på grunn av hæverk
- Oppfølging av forslag som blir godkjent på generalforsamling.
- Jobbe videre med å få ned våre kostnader.

Forsikringsavtale

Borettslaget Sletteberget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562658.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 81601707594, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 30.10.2025: 36 347 800

Andel av saldo: 363 478

Første termin/første avdrag: 10.02.2022 (siste termin 10.01.2044)

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

BT I

Lånenummer: 816017-bt2, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 30.10.2025: 49 532 124

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 10.02.2022 (siste termin 10.12.2043)

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

Rehabilitering gr II

Lånenummer: 816017-bt3, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 30.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219
Saldo per 30.10.2025: 6 780 231
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 10.02.2022 (siste termin 10.01.2044)
Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR
BT III

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. Tilbyder av sikringsordningen er Klare finans AS.

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. Behandlingstid 14 dager.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets ordensregler.
Alle som ønsker å ha katt/hund i borettslaget må levere inn søknad for dette til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 608 i Stavanger kommune. Andelsnr. 19 i Sletteberget
borettslag med orgnr. 951311936

Tinglyste heftelser og rettigheter

1965/301658-3/102 15.03.1965 ERKLÆRING/AVTALE
BESTEMMELSER OM AT DELER AV EIENDOMMEN/PÅSTÅENDE
BYGNINGER/
TILBEHØR ER UNNTATT.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 1103 GNR: 41 BNR: 34
1969/12270-2/102 23.12.1969 BESTEMMELSE OM GJERDE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/58246-2/200 15.01.2021

21:00

FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Inngåelsesdato: 18.12.2020

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 1103 GNR: 41 BNR: 608

FNR: 1

Avtale om rettigheter og plikter i forbindelse med
etablering av nettstasjon 1103N6738
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

På byggetegningene er det et soverom vegge i vegg med kjøkken. Dette rommet er
åpnet opp og inkludert i kjøkkenet som en spisestue.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at rom ved inngangsdør som er innredet og brukt som soverom, ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som matbod/diverse 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

24.09.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

*kommuneplan

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 18313.01 kvm

Omravn B227

Kparealformal Boligbebyggelse

Areal 3.11 kvm

Omravn FRI576

Kparealformal Friområde

*reguleringsplan

Id 484

Navn Kvernavikområdet, Børeteigen.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08/12/1966 00:00:00

Bestemmelser 484 bestemmelser vedtatt 08.03.2024.pdf

Delarealer

Areal 17547.36 kvm

Feltnavn Felt A

Regform 110 - Boliger

Areal 276.77 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 491.73 kvm

Feltnavn

Regform 319 - Annen veigrunn

Areal 0.18 kvm

Feltnavn

Regform 300 - Offentlig trafikkområde

*reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2875

Navn Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

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.

Dette medfølger ikke i salget

- vegghengt skoskap i gang
- taklampe over spisebord
- vegglampe i trapp
- speil i gang

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

3 790 000 (Prisantydning)

363 478 (Andel av fellesgjeld)

4 153 478 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 163 041 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 170 941 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 173 741 (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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 40.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.000,-.

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

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

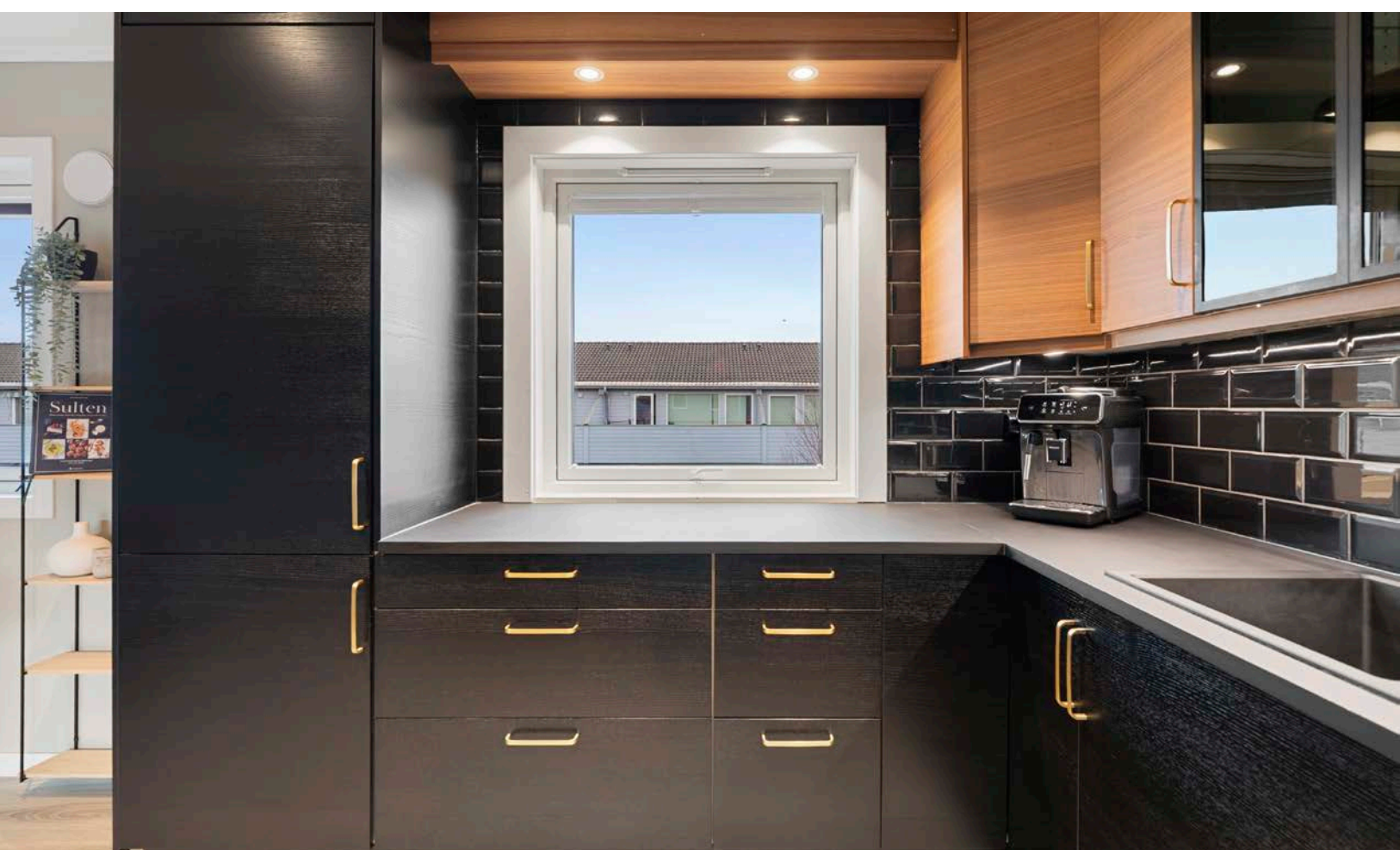
Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

07.11.2025





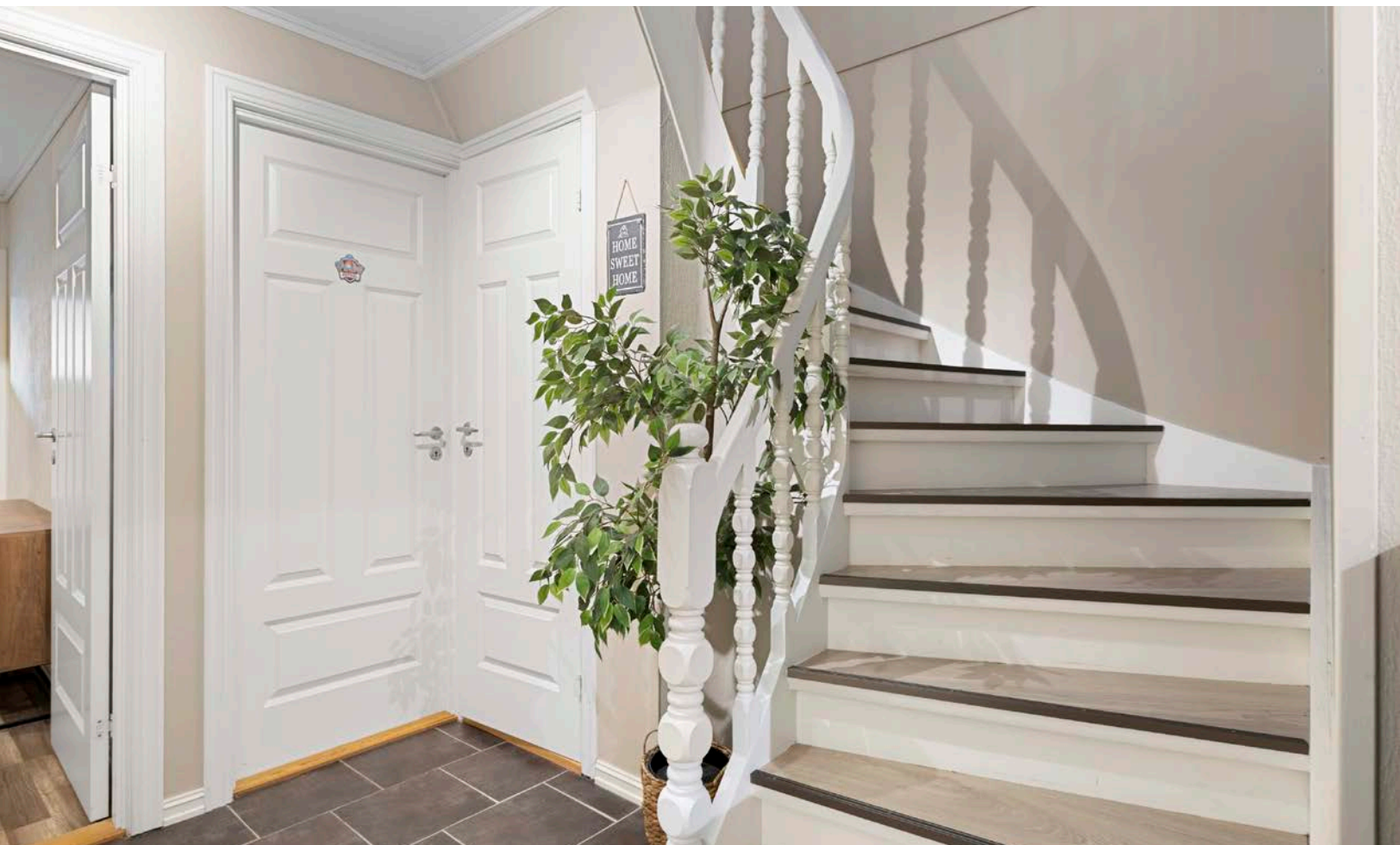




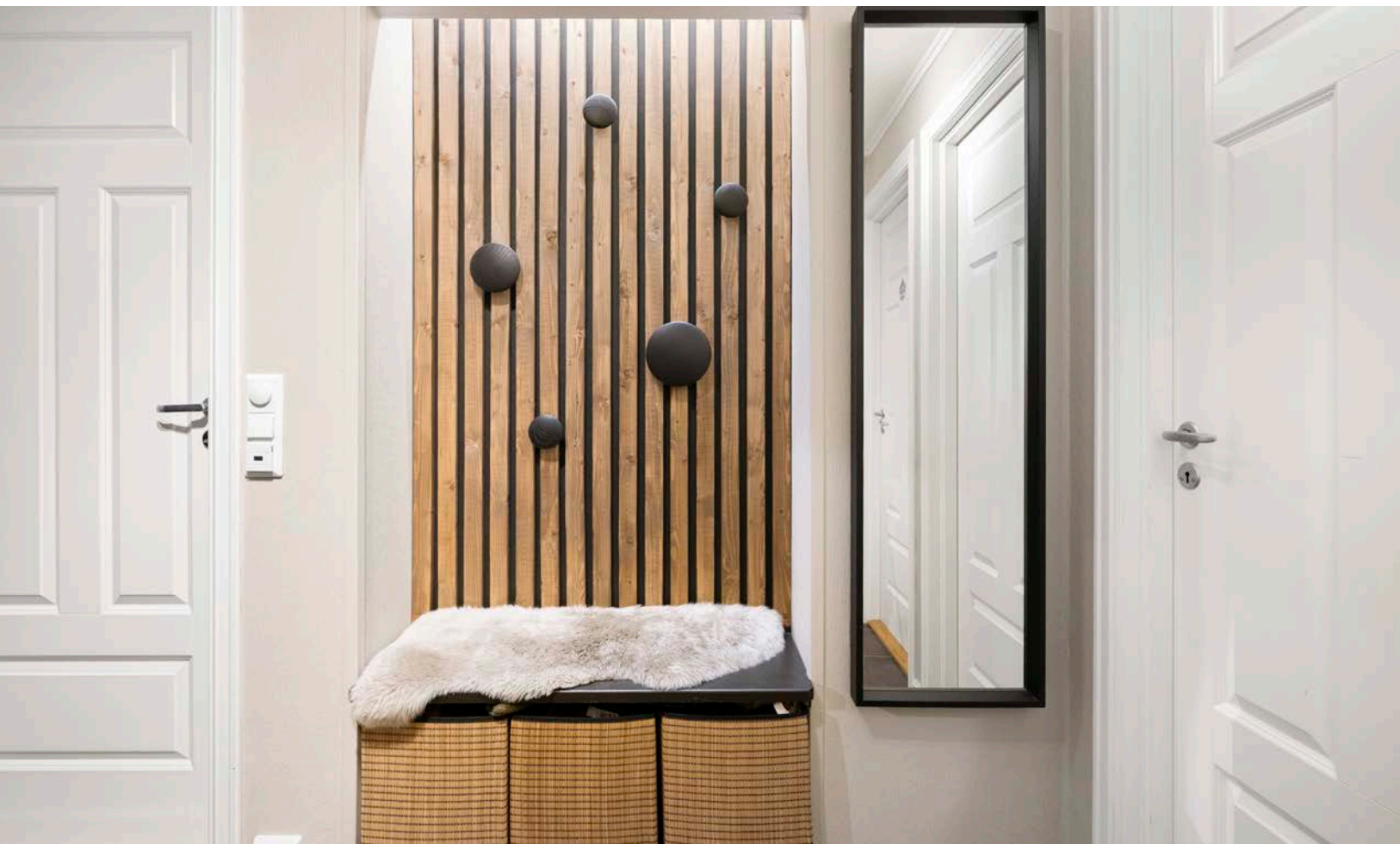






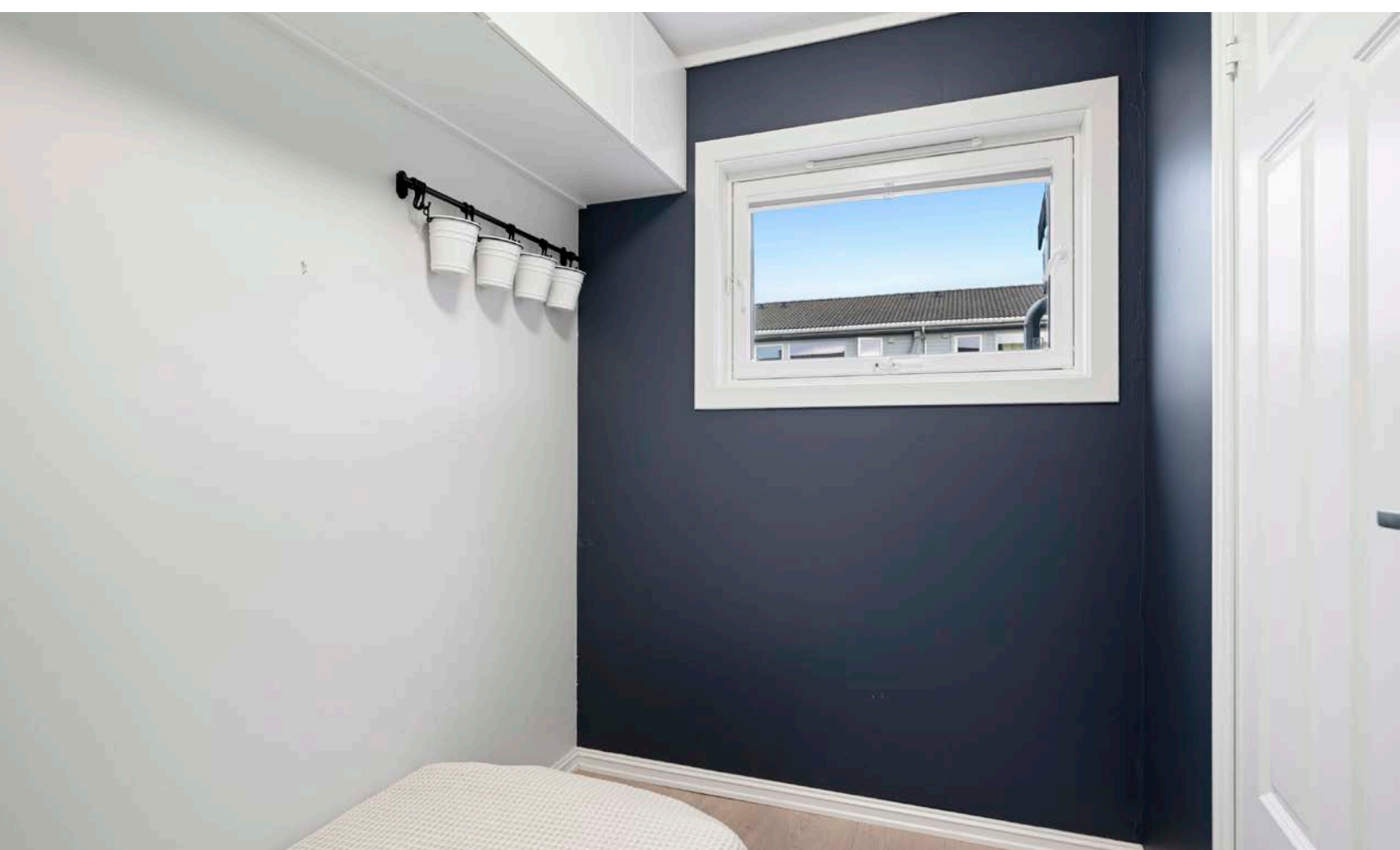












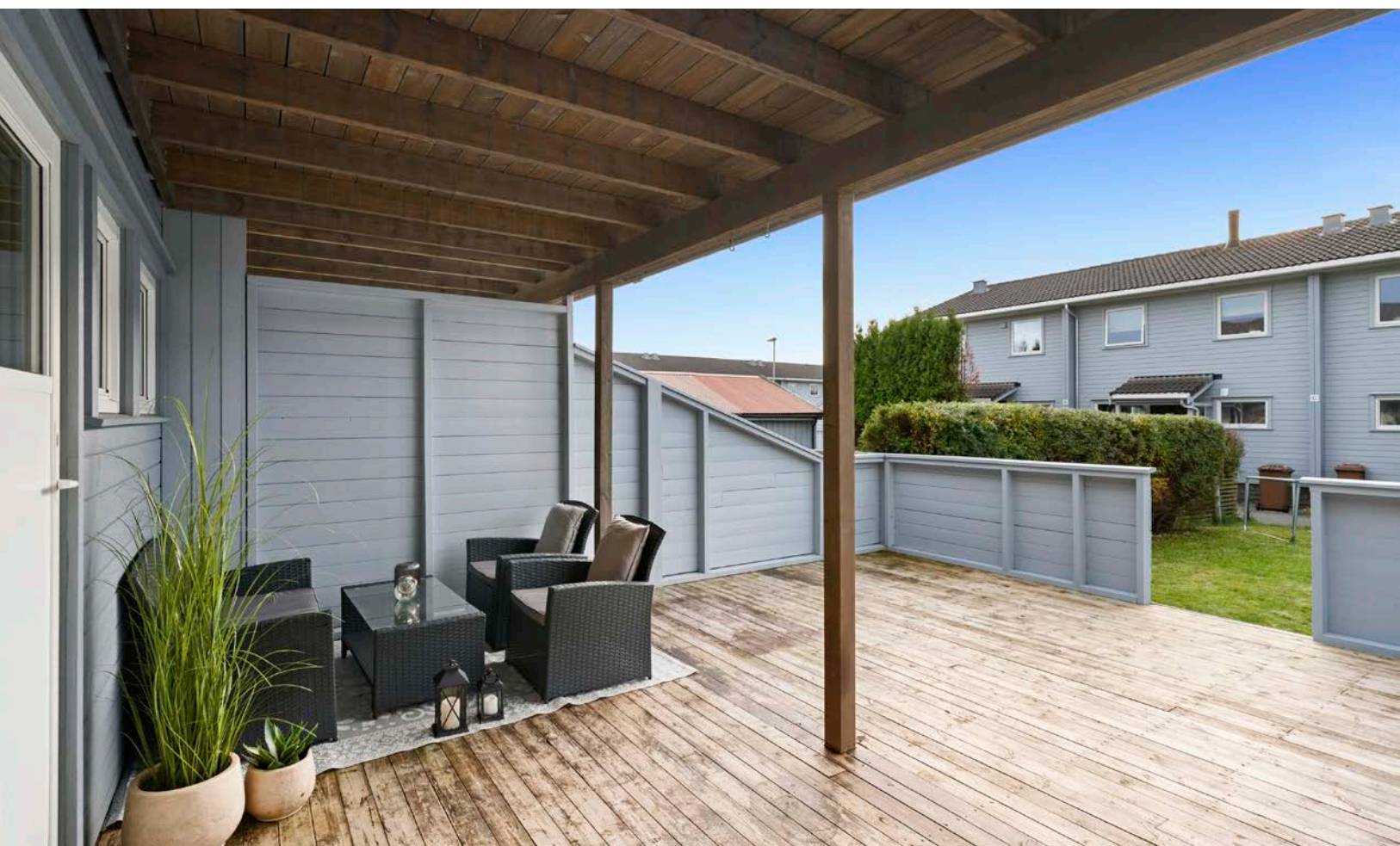




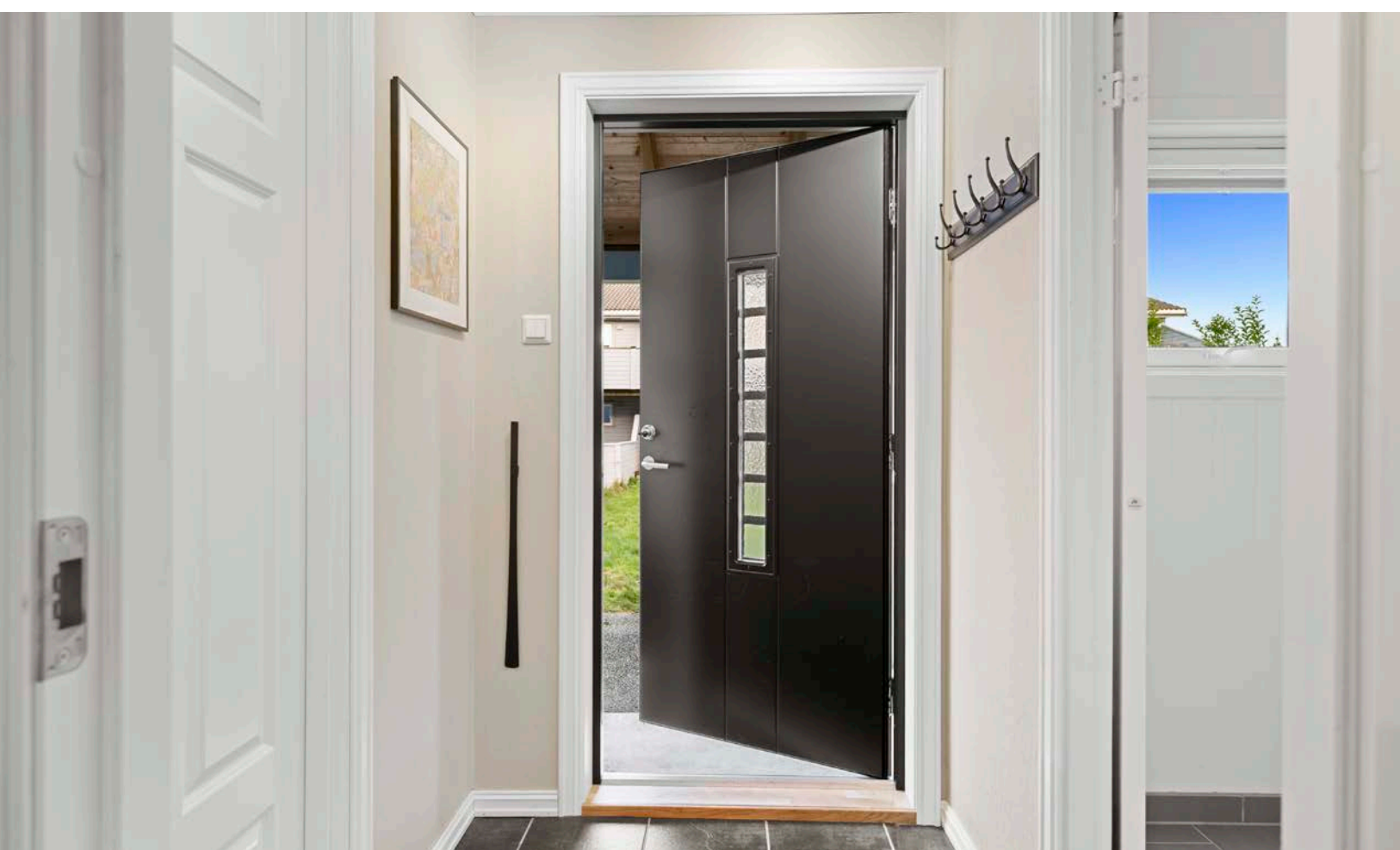














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Isfuglveien 5 C, 4049 HAFRSFJORD

📖 STAVANGER kommune

gnr. 41, bnr. 608

Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 06.11.2025

Oppdragsnr.: 12301-3494

Referansenummer: OB4062

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Aluminiums renner og nedløp.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Ny kledning og etterisolering i 2020(i regi av borettslaget).
Takkonstruksjonen har takstoler i tre.
Grunnet manglende gulf er det deler av loftet som ikke er kontrollert. Grunnet en del lagrede gjenstander er det deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting og veranda i tre konstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulf av laminat og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik iht NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Bygningen har krypkjeller.
Grunnet krevende/manglende tilkomst er det deler av denne som ikke er kontrollert.
Boligen har malt tretrapp.
Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har panel(plater). Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Badet er bygget i regi av Osv Sivertsen og det foreligger signerte sjekklister.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt,

forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra byggeår.
Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

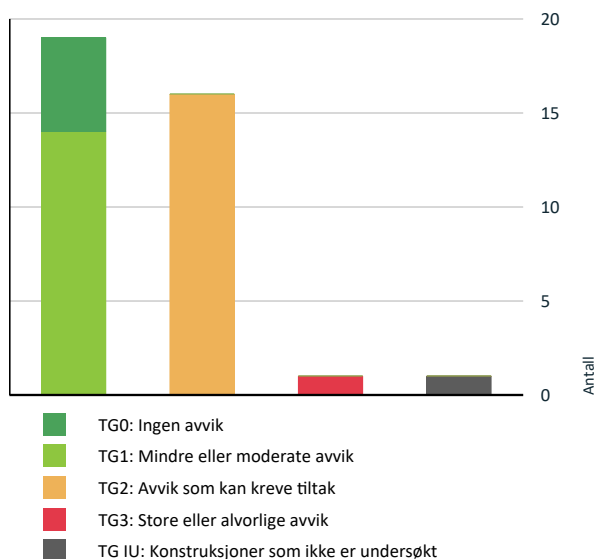
Rekkehus

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

Rom i 1.etasje beskrevet som boder er bygget om til hobbyrom/kontor, endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.
I 2.etasje er soverom fjernet til fordel for større stue/kjøkken.

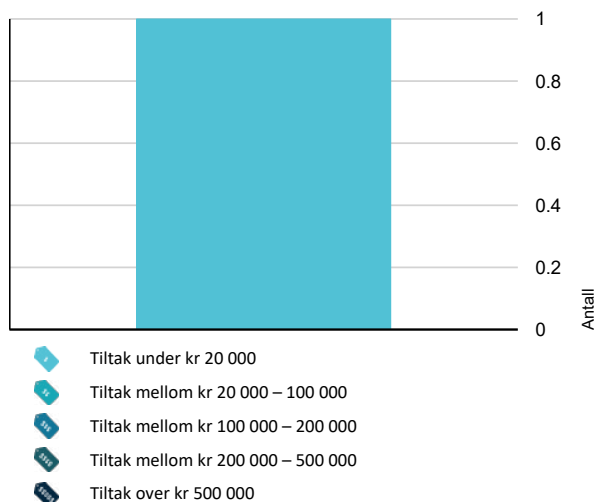
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1969

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og veranda. Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. 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.

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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.



Nedløp og beslag

Aluminiums renner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret. Ny kledning og etterisolering i 2020(i regi av borettslaget).

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har takstoler i tre.

Grunnet manglende gulv er det deler av loftet som ikke er kontrollert. Grunnet en del lagrede gjenstander er det deler av konstruksjonen som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden.

Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.

Loftsluken er uisolert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av takkonstruksjonen, spesielt med tanke på ventilasjon og eventuell kondens, for å redusere risiko for fuktskader.

Ventilasjonsrør fra bad og kjøkken bør isoleres for å hindre kondensering og påfølgende fuktskader.

Loftsluken bør isoleres for å redusere varmetap og risiko for kondens i loftsrommet.



TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustskader i metaldeler i og rundt dører.

Litt rust på hengsler på veranda dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å begrense rust utviklingen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende innfestning av bjelker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at disse festes med vekseljern eller annen type beslag.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Tilstandsrapport

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.

TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har kryp kjeller.

Grunnet krevende/manglende tilkomst er det deler av denne som ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å fjerne mest mulig av materialer og andre gjenstander som lagres under hytta og i kryp kjeller da gnagere har en tendens til å etablere seg under disse forholdene. Kryp kjeller har ingen synlige fuktindikasjoner på befaringen. På ett generelt grunnlag regnes denne type konstruksjon som en risikokonstruksjon grunnet faren for fukt og påfølgende fare for biologisk aktivitet. Det anbefales derfor jevnlig kontroll, alternativt montere ett avfukter system. Denne typen konstruksjoner har en hyppig skadefrekvens og konstruksjonen er utsatt for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør fjernes materialer og gjenstander som lagres i kryp kjelleren for å redusere risikoen for etablering av gnagere.

Det anbefales jevnlig kontroll av kryp kjelleren, eventuelt montering av avfuktersystem, for å forebygge fuktskader og biologisk aktivitet.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fukt- og råteskader, samt skadedyrproblematikk.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har panel(plater). Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt(ihht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer.
Badet er bygget i regi av Osv Sivertsen og det foreligger signerte sjekklister.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende fall på gulvet i dusjen.

Fuger mellom gulvfliser i dusjen har litt kalkutslag. Misfargingen skyldes i all hovedsak en kjemisk reaksjon mellom sementbaserte fugemasser/lim og fukt. Kalkutslaget kan blant annet komme av manglende fall på undergulvet. Dette vil ikke ha innvirkning på badets tetthet, forutsatt at membran er fagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre god avrenning og redusere risiko for vannansamling og fuktskader.

Fuger med kalkutslag bør rengjøres og holdes under oppsikt, da vedvarende fukt kan føre til ytterligere misfarging eller skade på fugene.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannopphopning, som over tid kan gi fuktskader i konstruksjonen dersom membranen ikke er korrekt utført.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder.

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.

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.

1970

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei El arbeid i 2.etasje i forbindelse med ombygging er utført av dagens eier som er utdannet elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Tilstandsrapport

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 På ett generelt grunnlag anbefales det en el kontroll ved eierskifte.

Generell kommentar

Tg 3 settes ihht ny avhendingslov og NS3600 som setter krav til at el arbeid blir gjort av installatør, eller installasjons virksomhet med ansvarsrett/forsikring. Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig. Kostnadsestimat er for kontrollen, evt kostnad på utbedringer må innhentes av elektriker.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 forenklede 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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- 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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med mur/betong konstruksjoner. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i den/de delene av muren som var

Tilstandsrapport

tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

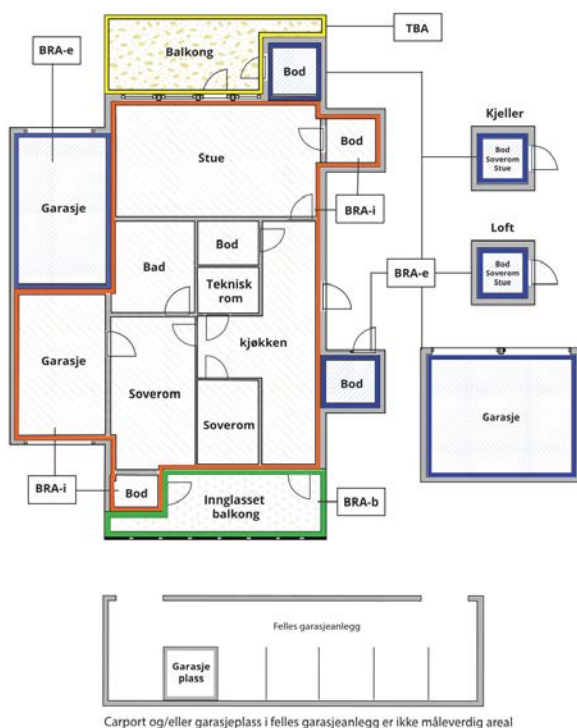
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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)		
Loft					
2. Etasje	45			45	16
1. Etasje	45			45	33
SUM	90				49
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré, vaskerom, hobbyrom/kontor, gang, bad, soverom, soverom 2, kott		

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom i 1.etasje beskrevet som boder er bygget om til hobbyrom/kontor, endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring. I 2.etasje er soverom fjernet til fordel for større stue/kjøkken.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Utført arbeid på el anlegg i 2.etasje, samt bygget om deler av 2.etasje og montert nytt kjøkken.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hobbyrom/kontor er mindre enn 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 (m ²)	S-ROM (m ²)
Rekkehus	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Petter Ims	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	608		0	18415.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Isfuglveien 5 C

Hjemmelshaver

Borettslaget Sletteberget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SLETTEBERGET	951311936			Ims Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på i Kvernavik.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.11.2025	
2	06.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

For rapporter som gjelder leilighet/rekkehus i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten/rekkehuset og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Løynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene i atkomsten til leilighetens hoveddel og tilleggsdel skal bemerkes.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250072	

Selger 1 navn
Petter Ims

Gateadresse	
Isfuglveien 5C	

Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4049

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: 1413250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovert av Osv sivertsen i 2012.

Arbeid utført av

Osv Sivertsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utskiftning av eksisterende gulvsluker gjort i 2012 av OSV Sivertsen.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt knirking i gulv 2 etg et par steder.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert sølvkre på badet av og til.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nye spotter i tak lagt nye rør og ledninger til stikkontakter og brytere i 2 etg samt deler av 1 etg. Lagt opp ny kurs til stekeovn og mikro på kjøkken. Monter belysning på loft.

Arbeid utført av

Egeninnsats (Utdannet Elektriker med Fagbrev)

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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skiftet lister og montert nye veggplater. Malt alle rom.

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, kun av faglært

Beskrivelse

Ny fasade/ vinduer/dører og terrasse (2etg) i regi av borettslaget i 2020.

Arbeid utført av

Bate

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

Fjernet soverom i 2 etg.

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

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250072

Tilleggskommentar

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: 1413250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Ims	3d91d50f23ebf9966a0b3 0c68bb0ca053ecfd27e	05.11.2025 13:22:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1413250072

- 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>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjrt: 30.10.25 Side 1 av 3

Borettslaget S letteberget	V ³ r ref.:	112/19
Isfuglveien 5 C	Type:	Borettslag
4049 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Petter Ims
Organisasjonsnr: 951 311 936	Andelsnr:	19

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 144

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 5 000

Objekt: Tillegg boss-spenn (37 - 9) 144

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 5 161

Felleskostnader: Fellesutgifter 5 000

Objekt: Tillegg boss-spenn (37 - 9) 161

3: Fellesgjeld

Ajournf. Andel f.gj. (l³ n): 363 478 Gjeld siste ³ rsoppg.: 380 058Klient ajournf. l³ n: 92 660 155 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 96 886 982Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 81601707594, Danske BankSerie l³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 30.10.2025: 36 347 800

Andel av saldo: 363 478

Første termin/første avdrag: 10.02.2022 (siste termin 10.01.2044)

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

BT I

L³ nenummer: 816017-bt2, Danske BankSerie l³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 218

Saldo per 30.10.2025: 49 532 124

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 10.02.2022 (siste termin 10.12.2043)

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

Rehabilitering gr II

L³ nenummer: 816017-bt3, Danske BankSerie l³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.10.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 219

Saldo per 30.10.2025: 6 780 231

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 10.02.2022 (siste termin 10.01.2044)

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

BT III

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Terje Grønning

Adresse: Hegrevn 9 A

Postnr/-sted: 4049 HAFRSFJ ORD

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjrt: 30.10.25 Side 2 av 3

Borettslaget Sletteberget	V³ r ref.:	112/19
Isfuglveien 5 C	Type:	Borettslag
4049 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Petter Ims
Organisasjonsnr: 951 311 936		

4: S³rskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 91583213
E-post: terje.gronning@icloud.com
Webseite: www.sletteberget.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.10.2025

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

6: Ligning - 2024

Annen formue:	48 986	Gjeld:	380 058	Andre inntekter:	1 941
		Utgifter:	20 352		

7: P³lydende

P³lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 700
Andelsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	19

8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1970
G³rds/bruksnr: 41/603, 41/608, 41/604, 41/606, 41/607, 41/605
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562658
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
System³s:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	73
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	4 - roms 112	P-rom	73
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjrt: 30.10.25 Side 3 av 3

Borettslaget Sletteberget

V³ r ref.: 112/19

Isfuglveien 5 C

Type: Borettslag

4049 HAFRSFJ ORD

Eiere: Petter Ims

Organisasjonsnr: 951 311 936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Rekkehusleiligheter, 304 andeler
- Ordensregler.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt³ drive boligspekulasjon
- Avtale med Verisure, brannvarsling
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sletteberget mandag 07.04.2025
kl. 17:30 - Sunde Idrettslag sitt klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Terje Grønning ble valgt til møteleder og Kari Frimanslund Sørums ble valgt som sekretær.

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

Vedtak:

Randi Nilsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 31 andelseiere og 7 godkjente fullmakter representert.

Totalt 38 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørums fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

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 304 000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Permanent/varig parkering på felles parkeringer ikke lenger er tillatt

Permanent/varig parkering på felles parkeringer ikke lenger er tillatt. Med dette menes kjøretøy/tilhengere som står fast parkert over tid uten bevegelse eller til hensikt å brukes daglig. Forsøk på å late som man ikke har permanente/varige parkering skal tolkes som permanent/varig parkering.

Etter varsling fra styre og kjøretøy/tilhengere ikke blir fjernet, da blir dem tauet bort på eiers regning.

Det gis fullmakt til styre/generalforsamling for redaksjonelle endringer av forbudet.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utarbeide redaksjonelle endringer av forbudet om parkeringsbestemmelser, informasjon og skilt.

6. Husdyr i borettslaget

I dag så er det følgende regel for å ha hund og katt:

Alle som ønsker å ha katt/hund i borettslaget må levere inn søknad for dette til styret.

Katter, det er kun lov å ha en katt pr husstand i borettslaget. Denne begrensningen med antall katter ble vedtatt under generalforsamling i 2014. Alle katter skal være merket med chip og hannkatter skal være kastret.

Hunder, det er kun lov å ha en hund pr husstand i borettslaget. Denne begrensningen med antall hunder ble vedtatt under generalforsamling i 2014. Alle hunder skal være merket med chip

Vedtak:

- Det er lov å ha 2 hunder eller 2 katter eller 1 hund og 1 katt pr husstand

7. Valg

7.1 Valg av nestleder for 2 år

Vedtak:

Katrine Norland Wedø ble valgt til nestleder for 2 år.

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vi skal ha 2 styremedlemmer, styret foretar intern fordeling av oppgavene, hvem blir byggetrinnsleder hvor.

Vedtak:

Øyvind Stensland og Morten Endresen ble valgt til styremedlem for 2 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Randi Elisabeth Nilsen og Kjell Olav Eriksen ble valgt til varamedlemmer

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

7.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling 27. mai.

Vedtak:

Terje Grønning, Katrine Norland Wedø, Morten Endresen og Randi Solsvik ble valgt til delegerte til Bate sin generalforsamling. Øyvind Stensland ble valgt til vara delegat.

7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Terje Grønning valgt for 2 år i 2024

Nestleder: Katrine Wedø valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Øyvind Stensland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Morten Endresen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Rita Solsvik valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Randi Nilsen valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Kjell Olav Eriksen valgt for 1 år i 2025

Sunde 07.04.25

Vedtak:

Til orientering

Protokoll for Borettslaget Sletteberget

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Terje Grønning (sign.)

22.04.2025

Protokollvitne

Randi Elisabeth Nilsen (sign.)

22.04.2025

Borettslaget Sletteberget



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sletteberget.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Mandag 07.04.2025, kl. 17:30

Sunde Idrettslag klubbhus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Permanent/varig parkering på felles parkeringer ikke lenger er tillatt

6 Husdyr i borettslaget

7 Valg

- 7.1 Valg av nestleder for 2 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling 27. mai.
- 7.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Sletteberget

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 304 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Permanent/varig parkering på felles parkeringer ikke lenger er tillatt

Kjøretøy/tilhengere som står fast parkert over tid uten bevegelse eller til hensikt å brukes daglig. Ønsker disse fjernet, da dem opptar plass på felleskapets kapasitet.

Bakgrunnen for forbudet er for å ikke misbruke tilgjengelig kapasitet for alle i nærområde vårt. Vi skal være glade for parkeringskapasiteten vi har tilgjengelig i borettslaget, men vi må ikke utnytte og misbruke felleskapets kapasitet med permanent parkering. Behøver en permanent parkeringsplass utover ens egen, da må beboerne eller andre brukere finne andre steder/leie seg parkering for dette formålet.

Forslag til vedtak: Permanent/varig parkering på felles parkeringer ikke lenger er tillatt. Med dette menes kjøretøy/tilhengere som står fast parkert over tid uten bevegelse eller til hensikt å brukes daglig. Forsøk på å late som man ikke har permanente/varige parkering skal tolkes som permanent/varig parkering.

Etter varsling fra styre og kjøretøy/tilhengere ikke blir fjernet, da blir dem tauet bort på eiers regning.

Det gis fullmakt til styre/generalforsamling for redaksjonelle endringer av forbudet.

Styrets innstilling: Tas på generalforsamling

6. Husdyr i borettslaget

I dag så er det følgende regel for å ha hund og katt:

Alle som ønsker å ha katt/hund i borettslaget må levere inn søknad for dette til styret.

Katter, det er kun lov å ha en katt pr husstand i borettslaget. Denne begrensningen med antall katter ble vedtatt under generalforsamling i 2014.

Alle katter skal være merket med chip og hannkatter skal være kastrert.

Hunder, det er kun lov å ha en hund pr husstand i borettslaget. Denne begrensningen med antall hunder ble vedtatt under generalforsamling i 2014. Alle hunder skal være merket med chip

Forslag til vedtak: Forslag til endring i siste setning etter ønske fra flere beboere:

Det er lov å ha 2 hunder eller 2 katter eller 1 hund og 1 katt pr
hustand

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

7. Valg

7.1 Valg av nestleder for 2 år

Forslag til vedtak: Katrine Norland Wedø stiller til gjenvalg

Styrets innstilling: Katrine Norland Wedø

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vi skal ha 2 styremedlemmer, styret foretar intern fordeling av oppgavene, hvem blir byggetrinnsleder hvor.

Forslag til vedtak: Øyvind Stensland stiller til gjenvalg

For den andre styremedlem posten, så har vi 3 stk som har
meldt sin interesse:

-Evelina Walbækken

-Morten Endresen

- Trond Mobæk

Styrets innstilling: Øyvind Stensland

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Kjell Olav Eriksen

Randi Elisabeth Nilsen

Styrets innstilling: Kjell Olav Eriksen

Randi Elisabeth Nilsen

7.4 Valg av valgkomité

Vi mangler valgkomite og ønsker innspill fra salen

7.5 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling 27. mai.

112 Borettslaget Sletteberget

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		15 811 200	15 811 200	17 299 200
Tillegg felleskostnader		133 058	126 984	119 000
Sum inntekter		15 944 258	15 938 184	17 418 200
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	346 864	346 864	347 000
Forretningsførerhonorar		355 032	404 342	373 860
Tilleggstjenester forretningsfører		35 454	33 717	33 700
Revisjonshonorar	2	31 275	28 918	35 000
Drift og vedlikehold	3	1 644 219	1 859 769	1 894 080
TV og/eller internett		981 311	981 312	981 400
Forsikringer		1 211 016	1 152 681	1 331 500
Kommunale avgifter		3 422 710	3 228 401	4 098 000
Energi/strøm		38 126	41 891	39 000
Kontingent Boligbyggelag		91 200	91 200	106 400
Administrasjonskostnader		147 992	120 106	123 500
Sum kostnader		8 305 198	8 289 200	9 363 440
Driftsresultat		7 639 060	7 648 984	8 054 760
Finansielle poster				
Renteinntekter		565 860	525 940	370 000
Rentekostnader		5 193 955	4 841 725	4 846 000
Netto finanskostnader		4 628 094	4 315 785	4 476 000
Resultat	4	3 010 966	3 333 199	3 578 760

112 Borettslaget Sletteberget

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	914 687	914 687
Bygninger	5	22 839 456	22 839 456
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		23 754 143	23 754 143
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		296 480	60 328
Forskuddsbetalte kostnader		164 699	1 351 353
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		14 398 017	16 539 022
Sum omløpsmidler		14 859 196	17 950 704
SUM EIENDELER		38 613 339	41 704 847

112 Borettslaget Sletteberget

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		30 400	30 400
Opptjent egenkapital		-63 635 901	-66 646 867
Sum egenkapital	6	-63 605 501	-66 616 467
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	96 886 983	101 959 176
Borettsinnskudd		4 451 200	4 451 200
Sum langsiktig gjeld		101 338 183	106 410 376
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		53 762	36 072
Leverandørgjeld		262 609	1 455 790
Påløpne renter		302 461	303 011
Annen kortsiktig gjeld		261 826	116 065
Sum kortsiktig gjeld		880 658	1 910 938
Sum gjeld		102 218 840	108 321 314
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		38 613 339	41 704 847

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Grønning
Styreleder

Katrine Norland Wædø
Nestleder

Morten Endresen
Styremedlem

Øyvind Stensland
Styremedlem

Rita Solsvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	304 000	304 000
Arbeidsgiveravgift	42 864	42 864
Sum personalkostnader	346 864	346 864

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 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	331 691	592 504
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	538 025	380 124
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	123 328	263 809
6730 Honorar for teknisk rådgivning	0	3 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	651 175	620 332
Sum	1 644 219	1 859 769

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	3 010 966	3 333 199
Avdrag på lån	-5 072 193	-5 076 006
Endring disponible midler	-2 061 227	-1 742 807
 Omløpsmidler	 14 859 196	 17 950 704
 Kortsiktig gjeld	 880 658	 1 910 938
 Disponible midler	 13 978 538	 16 039 765

Disponible midler pr. avdeling

	Totalt	Byggetrinn I	Byggetrinn II	Byggetrinn III
Disponible midler 01.01	16 039 765	3 603 649	10 294 295	2 141 822
Resultat	3 010 966	686 154	1 573 429	751 384
Avdrag lån	-5 072 193	-1 989 672	-2 711 378	-371 143
Endring disponible midler	-2 061 227	-1 303 518	-1 137 949	380 240
Disponible midler 31.12.	13 978 538	2 300 131	9 156 346	2 522 062

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 839 456	914 687
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 839 456	914 687
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 839 456	914 687
Anskaffelsesår :	1972	1972
Antatt levetid i år :		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	30 400	0	30 400
Egenkapital	-63 635 901	3 010 966	-66 646 867
Sum Egenkapital	-63 605 501	3 010 966	-66 616 467

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt de siste årene. Bygningsmassen er oppført i 1972. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank
Formål:	BT III	BT II	BT I
Lånenummer:	816017-bt3	816017-bt2	81601707594
Lånetype:	Serie	Serie	Serie
Opptaksår:	2021	2021	2021
Rentesats:	5.20 %	5.20 %	5.20 %
Betingelser:	Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR	Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR	Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR
Beregnet innfridd:	10.01.2044	10.12.2043	10.01.2044
Opprinnelig lånebeløp:	8 195 285	59 870 415	43 934 300
Lånesaldo 01.01:	7 460 660	54 502 983	39 995 532
Avdrag i perioden:	371 143	2 711 378	1 989 672
Lånesaldo 31.12:	7 089 517	51 791 605	38 005 860
Saldo 5 år frem i tid:	5 232 046	38 164 032	28 048 229

Av anleggets bokførte gjeld er kr 101 338 183 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 23 754 143. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Byggetrinn 1	Byggetrinn 2	Byggetrinn 3	Totalt
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader	5 400 000	7 992 000	2 419 200	15 811 200
Tillegg felleskostnader	69 876	63 182	0	133 058
Sum inntekter	5 469 876	8 055 182	2 419 200	15 944 258
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	114 101	168 867	63 896	346 864
Forretningsførerhonorar	116 788	172 844	65 400	355 032
Tilleggstjenester forretningsfører	11 663	17 260	6 531	35 454
Revisjonshonorar	10 288	15 226	5 761	31 275
Drift og vedlikehold	575 359	692 238	376 622	1 644 219
TV og/eller internett	322 802	477 741	180 767	981 311
Forsikringer	398 364	589 571	223 081	1 211 016
Kommunale avgifter	1 216 773	1 802 057	403 880	3 422 710
Energi/strøm	12 541	18 561	7 023	38 126
Kontingent Boligbyggelag	30 000	44 400	16 800	91 200
Administrasjonskostnader	45 195	77 562	25 234	147 992
Sum kostnader	2 853 874	4 076 328	1 374 996	8 305 198
Driftsresultat	2 616 002	3 978 854	1 044 204	7 639 060
Finansielle poster				
Renteinntekter	107 477	370 668	87 716	565 860
Rentekostnader	2 037 325	2 776 093	380 536	5 193 955
Netto finanskostnader	1 929 848	2 405 425	292 821	4 628 094
Resultat	686 154	1 573 429	751 384	3 010 966

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sletteberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sletteberget

Styreleder	Terje Grønning (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Øyvind Stensland (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Katrine Norland Wedø (sign.)	07.03.2025
Styremedlem	Morten Endresen (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Rita Solsvik (sign.)	07.03.2025



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 Sletteberget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 4 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av 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 rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:19:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4XLEP-J4SHV-75QGC-4Y4WS-VHTAU-1ZPB7

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Sletteberget

Borettslaget Sletteberget ligger i Stavanger kommune og består av 304 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951311936.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Terje Grønning
Nestleder, Katrine Norland Wedø
Styremedlem, Øyvind Stensland
Styremedlem, Rita Solsvik
Styremedlem, Morten Endresen
Varamedlem, Kjell Olav Eriksen
Varamedlem, Randi Elisabeth Nilsen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 19 styremøter hvor i alt 37 protokollerte saker har vært behandlet. I tillegg har det vært møter med leverandører til borettslaget.

Vi ønsker nye andelseiere velkommen til borettslaget.

Arrangement

Det har vært avholdt dugnad for å rydde uteområder i borettslaget. Det ble ingen grilling i år igjen på grunn av veldig dårlig vær.

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

- Generell oppfølging av innkomne saker/henvendelser fra beboere.
- Generelt vedlikeholdsarbeid.
- Arbeid med budsjett for 2025
- Møte med Stavanger kommune, vedlikehold av kommunale leiligheter, vi har avholdt et møte i år.
- Fortsatt en del ulovlig byggeaktivitet på området. All aktivitet utvendig skal søkes styret før noe som helst starter opp. Oppfølging av ulovlig byggeaktivitet tar mye tid for styrets medlemmer. Og noen klarer ikke å rette seg etter de pålegg som dette medfører. Styret har tatt i bruk advokat for å få orden på det som ikke er rettet opp. Det samme gjelder vedlikehold hvor beboer har et ansvar (garasje, boder, gjerder etc.) her går det treigt med responsen fra beboere, dette må bli bedre.
- Vedlikehold lekeplass etter hærverk, her har det gått med 70 000,- hittil og mer må vi bruke for å komme i mål.
- Vi tegner ny kontrakt med Sunde IL for klipping av plener og diverseforfallende arbeid.
- Beboere som bruker gjesteparkering, er en stadig utfordring og krever en del oppfølging.

· Forsikringen gikk opp i år, noe som skyldes stadig nye vannlekkasjer som dukker opp. Vi må bli bedre til å passe på ellers så vi vil ha en jevn stigning fremover og det lover ikke bra for husleien.

Styrets planer fremover

- Generelt vedlikeholdsarbeid og oppfølging innmeldte saker.
- Vårens ryddedag med mulig grilling på lekeplassen.
- Fortsette dialogen med Stavanger kommune, vedlikehold av kommunale leiligheter.
- Oppfølging lekeplass på grunn av hærverk
- Oppfølging av forslag som blir godkjent på generalforsamling.
- Jobbe videre med å få ned våre kostnader.

Kommentar til forslag som kommer inn til årets generalforsamling

Alle forslag som kommer inn til årets generalforsamling, og som har en kostnad for borettslaget vil ha en direkte påvirkning på husleien. I året som har gått og for 2024 så går bt 1 & 2 litt i minus, så vi spiser fortsatt litt av oppsparte midler. Det ligger an til rentenedgang i løpet av 2025 som vi håper skal hjelpe litt på dagens situasjon, men alt annet stiger jo rundt oss.

Så tenk igjennom når du er på generalforsamling og er med å stemme inn forslag som har en kostnad for borettslaget, det er din husleie du er med å vedta.

Forsikringsavtale

Borettslaget Sletteberget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562658.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Vedtekter

for B/L Sletteberget, org nr 951 311 936, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 4. april 2005, sist endret på generalforsamling 7. april 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 (boret) 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 brukerens 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.

(2) 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(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) Andelseier skal selv vedlikeholde og foreta nødvendige utskiftninger på egenoppført garasje.

(5) 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.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

(8) 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.

(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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 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 beslutes 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.

ORDENSREGLER FOR SLETTEBERGET BORETTSLAG

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære. Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Veranda/terrasser ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene(tilbygg) må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Andelseieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
- Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Boligen må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Alle har et felles ansvar for å holde orden rundt leilighetene, sørg for og plukk opp papir, glass og annet bross. Husk at parkeringsplass og gangveier også inngår som en del av beboers ansvar.

Tørkegårdene skal ryddes for papir og annet rusk, dette gjelder også plener og bed.

Husk at et rent og pent område øker trivselen for alle. Det koster så lite for den enkelte å være med på å sørge for at vi har det slik. Brosspannene blir tømt etter oppsatt plan utlevert av Stavanger kommune, og bør derfor settes ut sent kveld før tømning. Og tas inn senest samme dag som de er tømt. Brossdunkene skal stå i tørkegårdene.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene

FOTBALLSPARKING

Alt ballspill på parkeringsplasser, i gata og på lekeplassen er forbudt. Tenk på hvilke skader som kan oppstå ved uvettig fotballsparking.

UTELYS

Hver beboer er pliktig å holde utelyset i orden. Og skal ha dette på når mørketiden setter inn.

Trampoliner

Alle trampoliner skal ha en kontaktperson og liste over eventuelle medeiere/ medansvarlige som skal leveres Styret.

Kontaktpersonen er ansvarlig for å oppdatere listen over medeiere og informere Styret om ev. bytte av kontaktperson.

Alle medeiere i trampolinen er ansvarlige for at trampolinen vedlikeholdes, er i god stand og er tilstrekkelig sikret mot vind og annen flytting. Plassering avklares med styret. Styret kan pålegge flytting av trampoliner. Trampolinene skal demonteres i vintersesongen, sikkerhetsnett og polstring langs kanten er påkrevd.

Ingen bruk av trampoline før kl. 09 og etter kl. 20 på mandag til fredag, før kl 10 og etter 18 på lørdag og søndag.

Styret kan kreve trampoliner fjernet om reglene ikke følges. Hvis kravet ikke blir innfridd kan styret fjerne trampolinen uten ytterlig varsel.

Eier av trampoline er ansvarlig ved skade på borettslaget og annen manns eiendom.

Ta kontakt med din byggetrinnsleder for å få søknad.

KJØRETØY OG PARKERING

Hver leilighet har sin egen oppmerket parkeringsplass for en bil(+ event. garasje). Dersom beboerne i en leilighet skulle ha behov for parkering av mer enn en bil, må dette skje uten at dette går ut over de øvrige beboerne i huset.

Gjesteparkeringen er kun beregnet på gjester til borettslaget. Som gjester regnes de som er på kortvarig besøk hos en beboer i borettslaget. Personer som overnatter jevnlig i boligene er ikke gjester. Dersom en beboer har besøk av gjest som har behov for mer enn helt kortvarig bruk av gjesteparkering, skal dette avklares med styret i forkant. Dersom styret blir oppmerksom på at gjesteparkeringen brukes i strid med disse retningslinjene, kan styret nekte videre bruk av gjesteparkeringen for de det gjelder.

Beboere som bruker gjesteparkering vil få sine biler tauet vekk for eiers regning, ref. gen forsamlings vedtak i 2016.

Parkeringsplassene skal brukes. All parkering i gangveier er strengt forbudt, med unntak for av og pålessing av varer, personer o.l. Husk at dette er ferdselsårer som skal benyttes av brann, syke, og drosjebil under transport o.l.

Utrangerte og avskilte kjøretøy må ikke parkeres på feltet. Med hjemmel i vegtrafikkloven vil disse bli forlangt fjernet for eiers regning. Det er også forbud mot parkering av lastebiler, trailere, busser, og campingvogner/tilhengere på området tilhørende borettslaget.

Oljelekkasjer o.l. fra kjøretøy må øyeblikkelig utbedres da dette ødelegger asfalten.

Utenfor husene må sykler, mopeder, kjerrer o.l. parkeres slik at de ikke er til sjenanse for andre.

Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område, vi har mange barn som leker i gatene.

TV og Internett

Fiber kabel anlegg er montert (TV/ Internett), bruk kun godkjent utstyr når du kopler deg til. Etter generalforsamling i 2001 ble det vedtatt at det skulle bli lov å sette opp parabolantenne på verandaen i 2. etasje. Denne må plasseres på gulvet inne på verandaen og har ikke lov å ha en større diameter enn 90 cm. All annen plassering er ikke tillatt.

RO I BOLIGENE.

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00—06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

På hverdager klokken 07:00—20:00.

Lørdager klokken 10:00—18:00.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter klokken 20.00 og på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Brannvarslingsutstyr

Borettslaget er tilsluttet ett felles brannvarsling utstyr som overvåker leilighetene. Dette utstyret må ikke slås av eller fjernes.

Alle leilighetene er utstyrt med 1 stk. 6 kg. brannslukningsapparat og 2 stk. brannvarsler som er montert av borettslaget. Brannvarslerne er koplet opp mot et eksternt alarmselskap som overvåker disse. Beboere vil bli kontaktet ved feil på brannvarslerne. Borettslaget tar kostnader forbundet med vedlikehold, men beboer kan bli belastet vis utstyr er blitt ødelagt eller at noe mangler.

Brannslukningsapparatet kontrolleres ved å påse at manometer-pilen står på det grønne feltet. Apparatet bør vendes opp ned minst en gang i året for å hindre at pulveret klumper seg. Kontakt din byggetrinnsleder hvis utstyret ikke fungerer eller mistanke om feil.

Husdyr i borettslaget

Alle som ønsker å ha katt/ hund i borettslaget må levere inn søknad for dette til styret.

Det er lov til å ha 2 hunder eller 2 katter, eller 1 hund og 1 katt per husstand.

Katter skal være merket med chip og hannkatter skal være kastret. Hunder skal være merket med chip.

Hilsen

Styret

GAVT: [3448]
Prosjektnummer: [20-03178]
Dokumentnummer: **21622_v9**
Prosjektleder: Knut F. Wølstad

AVTALE

mellom

Lyse Elnett AS

org. nr. 980 038 408

(heretter Lyse)

og

Borettslaget Sletteberget

(heretter Grunneier)

som eier av gnr. **41** / bnr. **608** og / fnr. **1** i **Stavanger** kommune
(heretter Eiendommen)om rettigheter og plikter i forbindelse med nettstasjon **1103N6738** på Eiendommen.**1. Rettighetsservv for nettstasjon og kabelanlegg**

- 1.1. Grunneier gir herved Lyse og eventuelle rettsetterfølger(e) tidsubegrenset rett til å etablere, ha stående, drive, vedlikeholde, fornye og ombygge en nettstasjon med nødvendige tekniske innretninger (heretter samlet omtalt som Nettstasjonen) på Eiendommen. Grunnflaten for Nettstasjonen er 17m².
- 1.2. Videre gis Lyse og eventuell senere kabeleier tidsubegrenset rett til å etablere, ha liggende, drive og vedlikeholde, legge om og eventuelt øke driftspenningen opp til 24 kV i tilhørende kabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.
- 1.3. Lyse har rett til å føre kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen til andre kunder. Alle nye kabler eller ledninger ut fra Nettstasjonen skal varsles til Grunneier. Ved valg av trase skal det tas rimelig hensyn til interessene til Grunneier og andre som disponerer Eiendommen.
- 1.4. Plassering av Nettstasjonen og trase for Kabelanlegget er vist på vedlagte kart, Vedlegg 1 til avtalen. Lyse har rett til å foreta nødvendige justeringer i den planlagte traseen. Ved eventuell justering av traseen skal det tas rimelig hensyn til Grunneiers interesser.

2. Ferdsels- og veirettigheter

- 2.1 I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Nettstasjonen og Kabelanlegget over Eiendommen, herunder rett til bruk av nåværende og framtidige veier.
- 2.2 Ferdsel over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdsel over Eiendommen for øvrig skal det tas tilbørlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.
- 2.3 Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsel, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

lm

- 2.4 Lyse skal ha uhindret adkomst til Nettstasjonen hele døgnet. Eventuell nøkkelboks, anbrakt etter avtale med Lyse, må ikke blokkeres. Ved skifte av nøkkel, må ny nøkkel tildeles Lyse umiddelbart.

3. Massedeponering m.m.

- 3.1 Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeponering, rigg, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering skal avklares med Grunneier på forhånd. I akutte feilsituasjoner er det ikke nødvendig med slik forhåndsavklaring.

4. Flytting etc.

- 4.1 Dersom Grunneier ønsker å flytte Nettstasjonen må følgende vilkår være oppfylt:

- Grunneier må anvisa annet sted på Eiendommen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.
- Flyttekostnadene bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

- 4.2 Dersom Grunneier ønsker å flytte Kabelanlegget må følgende vilkår være oppfylt:

- Grunneier må anvisa alternativ trase på Eiendommen.
- Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre og nettmessige forhold må ikke være til hinder for dette.

Lyse dekker kostnadene ved flytting dersom det er nødvendig for utnyttelse av Eiendommen. Flytting av andre grunner enn dette, herunder flytting på grunn av estetiske hensyn, bekostes av Grunneier i samsvar med gjeldende regelverk.

- 4.3 Ved eventuell flytting av Nettstasjon eller Kabelanlegg plikter Grunneier å yte nødvendig medvirkning til tinglysning etc. av endringer.

5. Istandsetting m.v.

- 5.1 Lyse skal sette i stand Eiendommen etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold. Standarden skal være minst like god som før anleggsstart.

- 5.2 Istandsettingen inkluderer blant annet park, hage, gårdsrom, gjerder, veier, beplantning, drengsledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av drengsledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider.

- 5.3 Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer.

- 5.4 Faller Lyse sitt behov for Nettstasjonen bort, skal Lyse fjerne Nettstasjonen.

6. Vederlag

- 6.1 Lyse betaler Grunneier et engangsvederlag på kr **32.000**, - som kompensasjon for de rettigheter Lyse får etter avtalen og de ulemper og tap av enhver art som Nettstasjonen medfører for Grunneier.

- 6.2 Beløpet forfaller til betaling 3 - tre - uker etter anleggsstart. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter.

7. Eiendomsrett til grunnen

- 8.1 Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til nåværende og framtidige formål, med de begrensningene som følger av avtalen.

8. Sikringssone m.v.

- 9.1 Ut fra Nettstasjonens dør og ventilasjonsrist(er) båndlegges en sikringssone på 5 meter. Innenfor denne sikringssonen har ikke Grunneier anledning til å føre opp bygninger uten etter nærmere avtale med Lyse. Videre kan det ikke uten Lyses forhåndssamtykke foretas beplantninger eller andre tiltak rundt Nettstasjonen som kan hindre adkomst for personer eller transportmidler, svekke Nettstasjonens ventilasjon, eller vanskeliggjøre legging av kabler eller ledninger rundt Nettstasjonen.
- 9.2 Langs kabeltraseen båndlegges en sikringssone på 5 meter: 1 meter til hver side av ytterfasene for Kabelanlegg med spenning inntil 24 kV. Innenfor sikringssonen for Kabelanlegget har ikke Grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l. uten etter nærmere avtale med Lyse. Lyse har rett til nødvendig fjerning av beplantning som ikke er avklart med Lyse.

9. Varsling, skade og ansvar

- 10.1 Grunneier har plikt til å underrette Lyse på forhånd når det skal foretas graving, oppfylling eller annen endring av terrenget, sprengning, veibygging, felling av trær eller andre arbeider som kan skade eller på annen måte ha betydning for Kabelanlegget. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 3 m skal Lyse uansett varsles. Underretning skal skje så tidlig at nødvendige tiltak kan iverksettes.
- 10.2 Før Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Nettstasjonen, eksempelvis vannspyling, høytrykkspyling eller arbeider som medfører støv eller murpuss nær Nettstasjonens ventil og dør, sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak. Ved bruk av anleggsredskaper nærmere enn 5 m skal Lyse uansett varsles.
- 10.3 Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.
- 10.4 Skade som påføres Nettstasjonen eller Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

10. Forholdet til regelverk

- 11.1 For Nettstasjonen og Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

11. Tinglysing

- 12.1 Grunneier samtykker i at avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.
- 12.2 Ved eventuelt behov for matrikulering er partene enige om at det skal opprettes punktfeste.

12. Tiltredelse

13.1 Lyse kan tiltre rettighetene etter avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

13. Forholdet til andre dokumenter

14.1 Ved eventuell motstrid mellom tidligere inngåtte avtaler mellom partene, som ikke opphører ved inngåelse av denne avtalen, har denne avtalen forrang

14. Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrase og Nettstasjon på Eiendommen.

Avtalen er utstedt i 3 – tre – eksemplarer.

Sandnes den 18 / 12 - 2020

R. E. Eidem

Rannveig Eidem Norfolk

Direktør Nettplan

Lyse Elnett AS

STAVANGER den 15 / 12 - 2020

[Signature]

Borettslag Sletteberg v/Terje Grønning

Grunneier/Styrets leder

Stavanger den 15 / 12 - 2020

Katrine N. Wedø

Borettslag Sletteberg v/Katrine Norland
Wedø

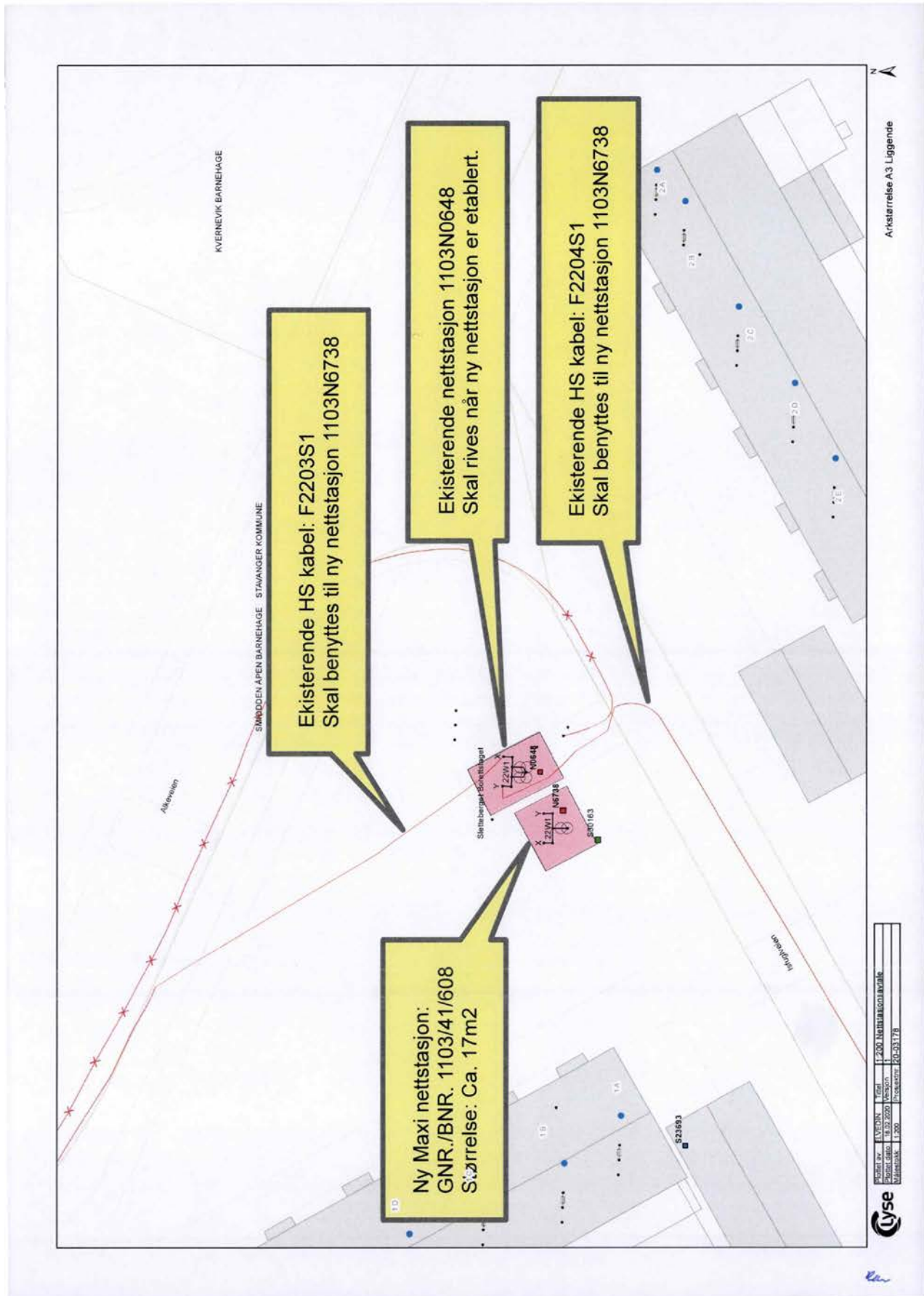
Grunneier/Styrets medlem

951 311 936

Personnummer/organisasjonsnummer

1503 95 35820

Kontonummer



Dbnr. 1658/65 af. 15/3 1965

STAVANGER KOMMUNE SENTRALADMINISTRASJONEN	
J 00000	11. JAN. 65
ARKIV Nr.	831,2 ^M

Skjøte.

Undertegnede Osvald K. Sunde f. 11/10-1915 overdrar herved til Stavanger kommune eiendommen gr. nr. 41 br. nr. 380, Madla for en kjøpesum av kr. 847 500.- som er avgjort på 6mforenet måte.

Undtatt fra handelen er 3 tomter samt en naust-tomt på tilsammen ca. 3320 m², som kjøper forplikter seg til å tilbakeskjøte til selger så snart disse er oppmålt.

Kjøperen overtar forøvrig alle sjørettigheter som tilligger gr. nr. 41, br. nr. 50, såsom strandrett, tarerett og rett til landslot.

Kjøperen betaler omkostningene ved overdragelsen. Overdragelsen skjer under ekspropriasjonstvang.

Madla, den 2. januar 1965

Osvald Sunde

Det bekreftes herved at skjøtet er underskrevet i mitt nærvær og at selgeren er Over 21 år.

Madla, den 2. januar 1965

Lene Gundersen

Som selgerens hustru samtykker jeg herved i overdragelsen.

Madla, den 2. januar 1965

Karoline Sunde

Til vitneskjett:

Lene Gundersen

Dagboknr. 12270 1969
v/Stavanger byfogdembete
- df. 23/12-69.M A K E S K I F T E S K J Ø T E

I henhold til overenskomst om makeskifte, tilskjøter
undertegnede, Stavanger Boligbyggelag, til Stavanger kommune
følgende eiendommer:

Bekeveien 9 a, Stavanger

Eiganes 2 c "

Eiganes 6 h "

Lyngveien 03 "

Eiganes 7 "

Fartein Valens vei 01, Stavanger

Fartein Valens vei 02 "

Fartein Valens vei 03 "

Eiganes 55 "

Eiganes 55 a "

Solsletteveien 22 g "

Gnr. 27, bnr. 26, Stokka, "

Gnr. 27, bnr. 509 " "

Gnr. 27, bnr. 504 " "

Gnr. 27, bnr. 397 " "

Gnr. 27, bnr. 25 " "

Gnr. 27, bnr. 327 " "

Gnr. 27, bnr. 505 " "

Gnr. 27, bnr. 508 " "

Gnr. 27, bnr. 509 " "

Gnr. 27, bnr. 510 " "

Gnr. 27, bnr. 511 " "

Gnr. 27, bnr. 6 " "

Gnr. 26, bnr. 20 " "

Gnr. 26, bnr. 58 " "

Gnr. 27, bnr. 43 " "

Gnr. 27, bnr. 72 " "

Gnr. 27, bnr. 77 " "

Gnr. 26, bnr. 264 " "

Gjerdeplikter for gnr. 26, bnr. 20, 58 og 264 og gnr. 27,
bnr. 43, 72 og 77 påligger Stavanger kommune.

Gnr. 40, bnr. 137, Stavanger

Gnr. 40, bnr. 485 "

Gnr. 40, bnr. 493 "

Gnr. 40, bnr. 495 "

Gnr. 40, bnr. 484 "

Gnr. 40, bnr. 486 "

- 2 -

Den samlede overdragelsessum er kr. 2.460.513.-

Som vederlag for ovenstående overdragelse skjøter undertegnede Stavanger kommune til Stavanger Boligbyggelag følgende eiendommer:

Digranesveien 30, Stavanger.

Stavanger Boligbyggelag overtar gjerdeplikten mot Hetlandsmarken, matr. 37, ved oppføring og vedlikehold av et inntil 1,5 m høyt flettverksgjerde så lenge det blir drevet barnehjem på Hetlandsmarken 37. Der Digranesveien 30 støter til kommunens eiendom, er gjerdeplikten Stavanger kommune uvedkommende.

Gnr. 41, bnr. 455, 456, 457 (Frafjordfeltet), Stavanger.

Der disse eiendommer støter til kommunal grunn, er gjerdeplikten kommunen uvedkommende.

Gnr. 41, bnr. 603, 604, 605, 606, 607, 608, Stavanger.

Der disse eiendommer støter til kommunal grunn, er gjerdeplikten Stavanger kommune uvedkommende.

Den samlede overdragelsessum for de eiendommer Stavanger kommune overdrar til Stavanger Boligbyggelag er kr. 2.022.560,16.

Differansen mellom overdragelsessummen fra

Stavanger Boligbyggelag til Stavanger kommune kr. 2.460.513.-

og overdragelsessummen fra Stavanger kommune

til Stavanger Boligbyggelag

2.022.560,16
kr. 437.952,84

avgjøres på omforenet måte.

Av hensyn til det offentliges beregning av gebyrer ved fremtidige overdragelser av de eiendommer Stavanger Boligbyggelag ved dette skjøte erverver av Stavanger kommune, bekrefter vi at eiendommene er ervervet til bygging av boliger for Stavanger Boligbyggelags medlemmer, og for å overføres til fremtidige datterselskaper.

Stavanger, den 22. desember 1969.

STAVANGER KOMMUNE

ordfører

finansrådmann



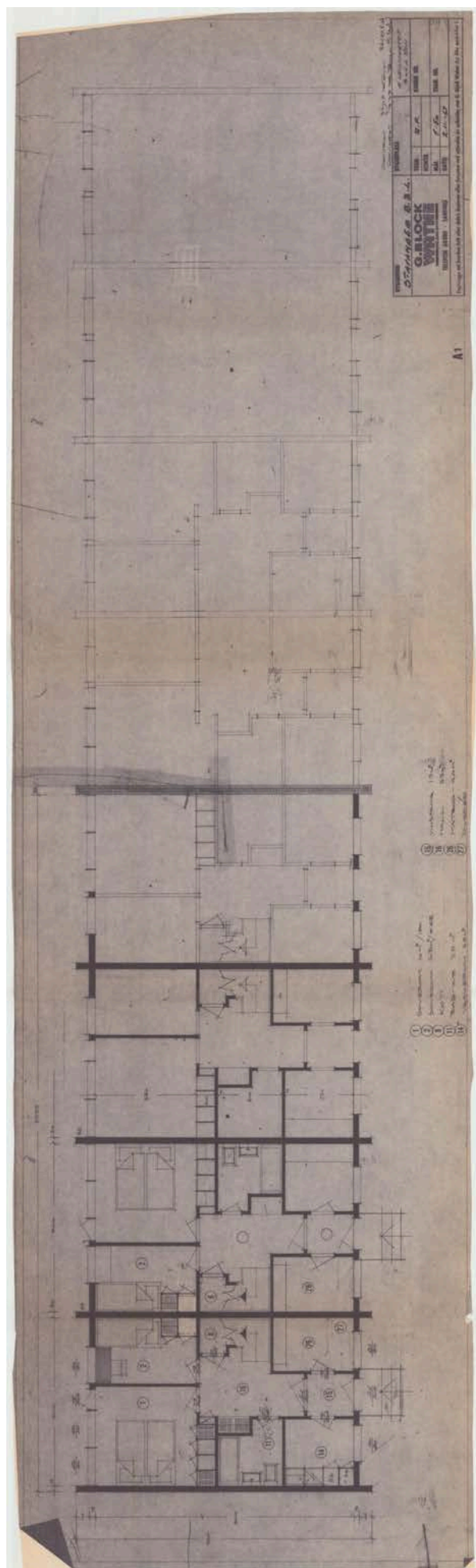
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

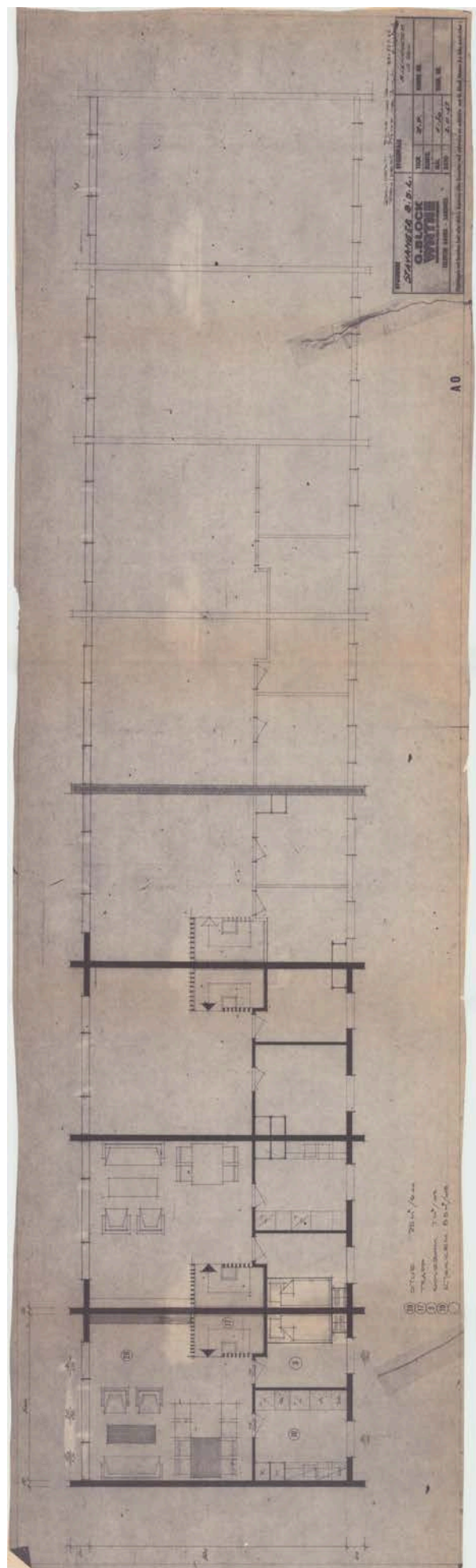
Vi attesterer at J.S.Landmark og Karl J. Hagen
har underskrevet makeskifteskjøtet i vårt nærvar, og
at de er over 20 år.

Stavanger, 23. desember 1969

Hanna Furuseth

Karl J. Hagen





BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
Henrik Steffens gt. 32
KE/gb/A 503.1

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 41 bnr. 608 hus ⁶⁰⁷4
Islomveien nr. 5 tilhørende Stavanger Boligbyggelag og utført etter bygningsrådets vedtak av 5. september 1968 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Lysgrav foran insp.luke for krypekjeller.
2. Gjerde og tørkestativ (må anmeldes).
3. Planeringsarbeide.
4. En del reparasjonsarbeider etter stormskade.
5. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ingeniørvesen.

Påpekte mangler må være utført innen mai 1970.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 24.september 1969

Reidar Haukali


K. Egeland



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	41	Bruksnr	608	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner bunn Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner over bakken Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid Reguleringsplaner i vannsøylen
Reguleringsplaner under bakken Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner over bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
Areal	18313.01 kvm	
Omravn	B227	
Kparealformal	Biligbebyggelse	
Areal	3.11 kvm	
Omravn	FRI576	
Kparealformal	Friområde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	484	
Navn	Kvernavikområdet, Børeteigen.	
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	08/12/1966 00:00:00	
Bestemmelser	484 bestemmelser vedtatt 08.03.2024.pdf	
Delarealer		
	Areal	17547.36 kvm
	Feltnavn	Felt A
	Regform	110 - Boliger
	Areal	276.77 kvm
	Feltnavn	
	Regform	320 - Gang-/sykkelvei
	Areal	491.73 kvm
	Feltnavn	
	Regform	319 - Annen veigrunn
	Areal	0.18 kvm
	Feltnavn	
	Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2875	
Navn	Detaljregulering for Bussveien Kvermtorget - Kvernevik Ring	
Plantype	35 - Detaljregulering	
Status	1 - Planlegging igangsatt	
Ikrafttredelse		
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf	
	Areal	

Eiendomskart med grenser

Adresse: Isfuglveien 5C, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/608/0/0

Dato: 2025-10-29

Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune



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

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

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

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



Ikrafttredelsesdato:



Kommuneplan

Adresse: Isfuglveien 5C, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/608/0/0

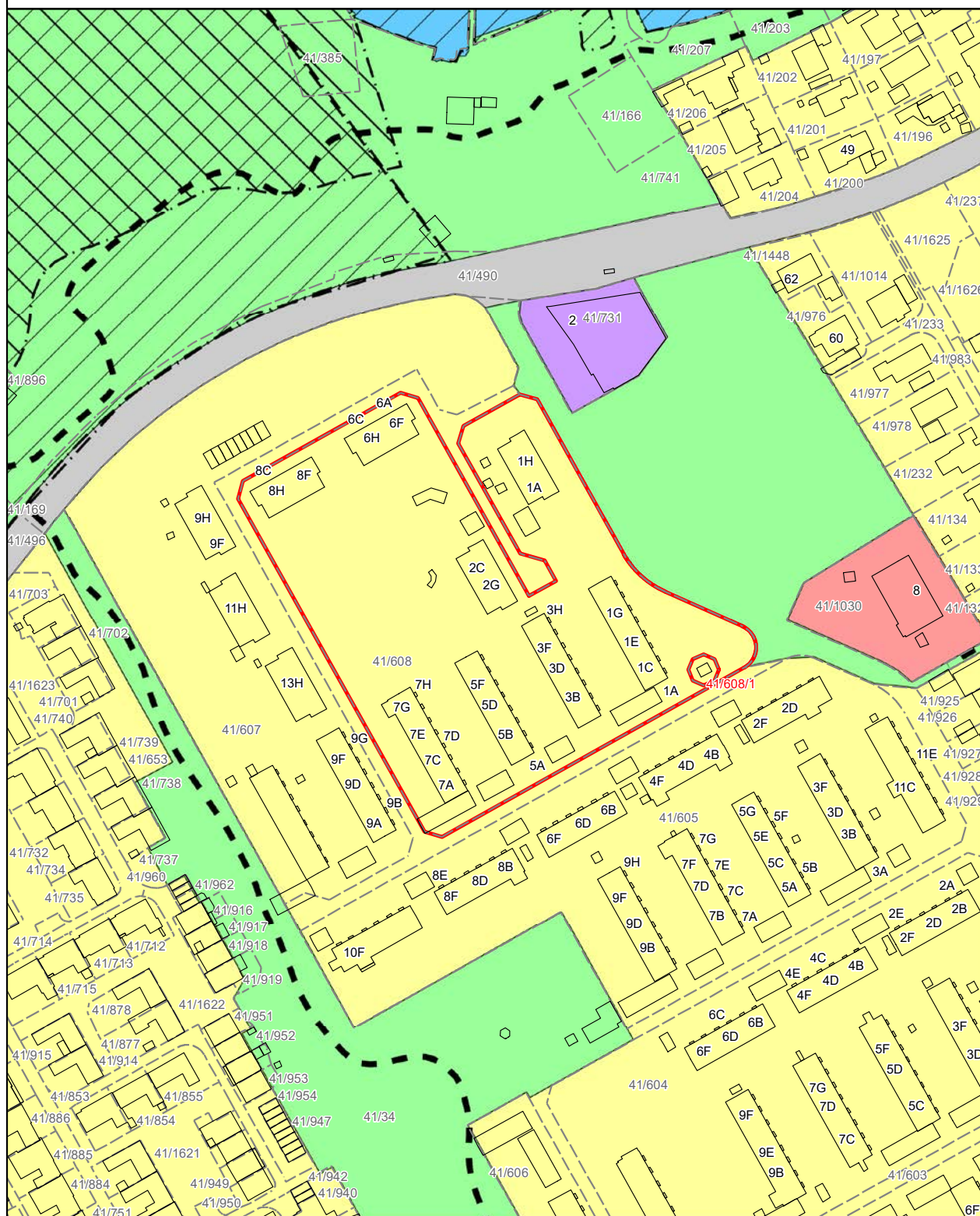
Dato: 2025-10-29

Målestokk: 1:2,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Isfuglveien 5C, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/608/0/0

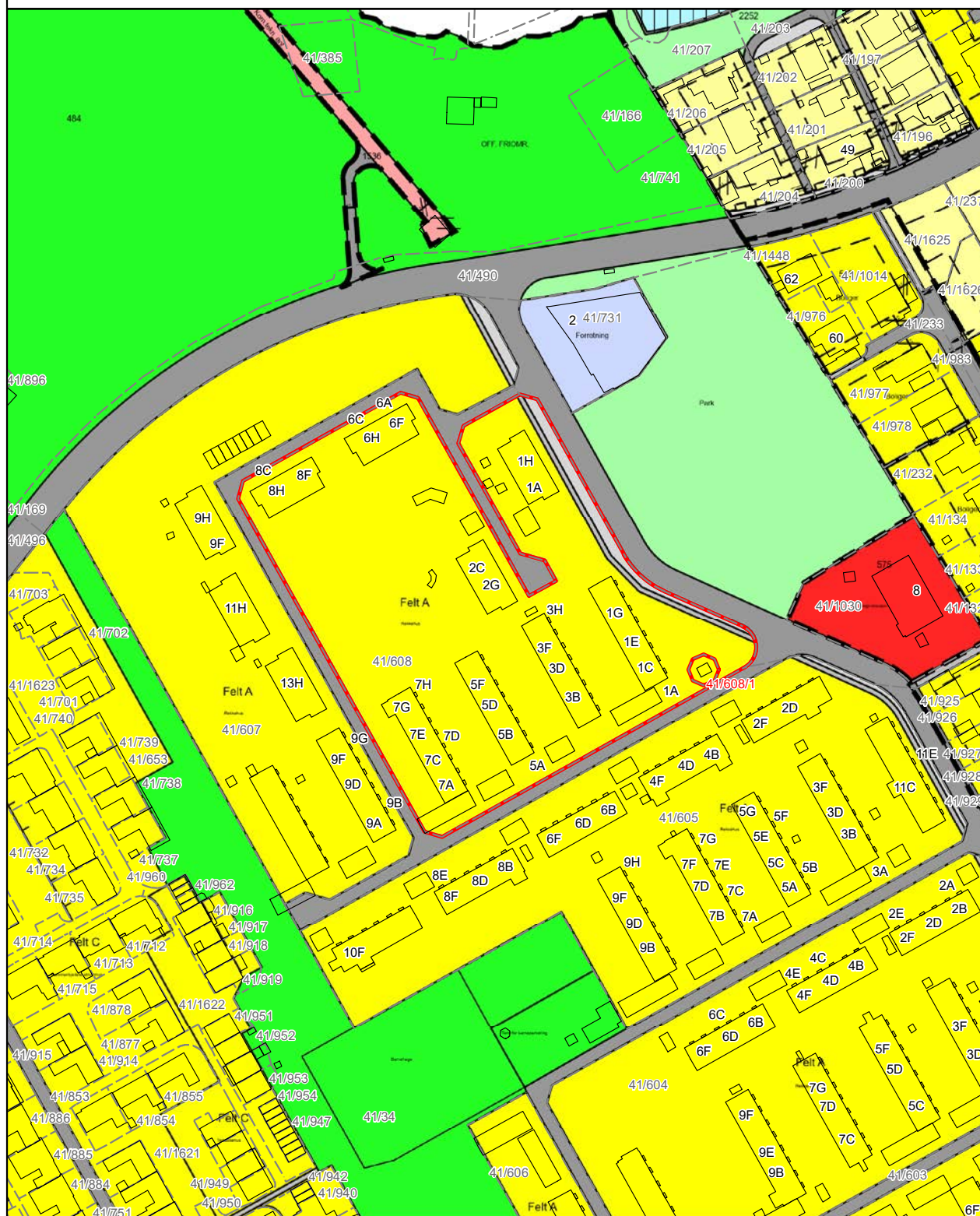
Dato: 2025-10-29

Målestokk: 1:2,000

Planident: 484

Ikrafttredelsesdato: 12.8.1966

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID 484 - REGULERINGSPLAN I TILKNYTNING TIL ENDRET PLAN FOR MIDTRE DEL AV KVERNEVIKOMRÅDET I MADLA, STAVANGER KOMMUNE

Plankartet approbert av departementet 12.08.1966

Bestemmelsene approbert av departementet 17.nov.1966 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Bygningrådet 10.01.1974	Tillegg til § 9 1.ledd	pbl § 28,3
Bygningrådet 06.10.1983	Tillegg § 5	Pbl § 28,3
Delegert 08.03.2024 Saksnr. 24/02853-4	Tilføyd bestemmelse om støttemur i § 9	pbl § 12-14

Områdets begrensning er vist med rød begrensningslinje på reguleringsplanen.
Området er oppdelt i arealer for:

- I Boligbebyggelse (inkl. interne fellesarealer)
- II Butikk- og serviceanlegg.
- III Offentlig og almenntilrettelagt bebyggelse (barne- og ungdomsskole).
- IV Fellesbestemmelser.

I Boligbebyggelsen.

Bebyggelsens art

§ 1

Arealet skal bebygges med bolighus med tilhørende garasjer.

Det tillates ikke industrielle anlegg, bensinstasjoner, verksteder, lagervirksomheter og opplag, bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

Butikker kan ikke uten byplanrådets samtykke innredes på andre steder enn der det er vist på planen.

§ 2

Som angitt på planen skal arealet bebygges med:

- A. Rekkehus i to etasjer.
- B. Frittliggende vertikale tomannsboliger i to etasjer.
- C. Vinkelhus eller atriumshus i en etasje.
- D. Frittliggende og/eller sammenkjedede bolighus i en etasje.
- E. Frittliggende eneboliger i maksimum to etasjer.

Bebyggelsen på hvert enkelt av disse felt forutsettes planlagt under ett. Unntatt er felt E, som kan planlegges individuelt innenfor rammen av de angitte generelle reguleringsbestemmelser.

Bebyggelsens plassering, ytre form og begrensning.

§ 3

Bebyggelsen plasseres som vist på planen og innenfor de regulerte byggegrenser. Byplanrådet kan godkjenne at vinkelhus, atriumhus og eneboliger i rekke eller kjede bygges mot nabogrense og slik at ingen bygningsdel (gesims e.l.) rager ut over nabogrense.

§ 4

Bebyggelsen skal oppføres med det antall etasjer som er angitt i pkt. 2. Med en etasje regnes full boligetasje på grunnmur av normal høyde på maksimum 40 cm.

Bebyggelsen skal holdes så lav at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng til hovedgesims respektive gavlspiss skal ikke overstige:

3,5 m respektive 6,0 m for 1-etasjes bebyggelse,
6,0 m respektive 8,0 m for 2-etasjes bebyggelse.

§ 5

Hvor det på planen er angitt møneretning skal denne følges. For øvrig skal møneretningen være i husets lengderetning.

Bebyggelsen skal ha flatt tak, unntatt felt B og E, som skal ha sadeltak med takvinkel 20°. Felt A skal ha sadeltak med takvinkel 22-27°. Byplanrådet kan for en gruppe hus fastsette en annen takform.

Takoppbygg og nedskjæring i takflaten, unntatt takluker, tillates bare hvis bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

Tillegg vedtatt i bygningsrådet 06.10.1983:

Bygningsrådet tillater at 2 etasjes hus på område i felt C, midtre del av Kvernevik, vist med gul farge på kart datert byplansjefen i Stavanger 27.10.1977, påbygges tak.

Takoppbygget skal utføres som vist på tegning datert bygningsetaten 9. Juni 1983, men tak som støter til hverandre kan ikke ha ark eller takvindu.

Alle takflater skal utføres som min. B-30 konstruksjon.

Egen leilighet i toppetasje tillates kun dersom tilhørende parkeringsplass kan anvises. Ved påbygging må naboeiendommen holdes skadesløs

§ 6

Samlet etasjeareal, inklusive garasje (eventuelt uthus), må for frittliggende bolighus ikke overstige 20% av tomtens areal,

For vinkelhus/atriumshus og for eneboliger i rekke eller kjede tillates, uavhengig av forannevnte regel og hvor intet annet framgår av planen, inntil 120 m², respektive 150 m² etasjeareal for hver bolig.

Garasjer og uthus.

§ 7

Garasjer (eller parkeringstak) og eventuelle uthus skal plasseres slik i forhold til bolighus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning, eventuelt bygges sammen med våningshuset. Hvor det er angitt i planen, skal garasjer plasseres som vist. For øvrig kan garasjer plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor de regulerte byggegrenser. Ingen bygningsdel (gesims e.l.) må rage ut over nabogrense.

Hvis ikke annet er angitt på planen, tillates garasjer bare oppført i 1 etasje og, når det skal gis plass for to biler med maksimum grunnflate 40 m².

Det skal utenom garasje (eller parkeringstak) være oppstillingsplass for minst 1 bil for hver bolig på egen grunn, vanligvis foran garasjen. Inn- og utkjøringsforhold til garasje skal være oversiktlige og mest mulig trafiksikre. Garasjene skal anmeldes sammen med bolighus.

Materialvalg og farge.

§ 8

Byplanrådet kan fastsette ens utvendige materialvalg og taktekkingsmateriale for deler av bebyggelsen, eventuelt for hele bebyggelsen.

Byplanrådet kan kreve at deler av bebyggelsen, eventuelt hele bebyggelsen, skal fargesettes etter en samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene.

Enhver senere forandring av materialer og farger skal i tilfelle godkjennes av bygningsmyndighetene.

Innhegning og ytre utstyr.

§ 9

Ved frittliggende boligbebyggelse innhegnes tomtene fortrinnsvis med busk- eller hekkplanting og kantstein. Hvis gjerde skal nyttes, skal dette, hvis ikke annet er bestemt, være åpent flettverksgjerde inntil 60 cm høyt, pluss eventuelt støpt sokkel inntil 15 cm over ferdig gate. Mellom regulert frisiktslinje og gateside må ingen beplantning være høyere enn 0,5 m.

Porter og portstolper skal ikke ha større høyde enn gjerdet og fortrinnsvis være av samme materiale.

Eksisterende steingjerder skal i størst mulig utstrekning beholdes.

Gjerder m.m. skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene, som også kan kreve at innhegning, forstøtningsmur, garasjeinnkjørsler m.m. skal utføres etter en samlet plan godkjent av byplanrådet for hvert kvartal eller gateløp.

Ved frittliggende eller sammenkjedet bebyggelse planlagt under ett, vinkelhus eller atriumshus og rekkehus, kan byplanrådet godkjenne at tomtene etter en samlet plan helt eller delvis innhegnes med inntil 2 m høye tette gjerder.

Innhegning av felles friareal (grøntanlegg) og forhager for blokk eller høyhusbebyggelse, herunder delegjerder i tomtegrenser, kan bare skje med byplanrådets samtykke.

Inn mot eiendomsgrensen til lekeplass i Måkeveien, gnr/bnr 41/1623, tillates oppført støttemur i inntil 1,5 meters høyde, som vist på plankartet. Forstøtningsmuren skal ha lik utførelse for hele lengden.

§ 10

Tørkestativer med eventuell innhegning plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene og strøket. Tørkeplassens areal bør ikke overstige 8 m² og må ikke overstige 12 m² pr. leilighet.

Plassering og eventuell innhegning skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene, som også kan kreve slike innretninger plassert og utført etter en samlet plan for en gruppe bolighus.

§ 11

Plassering av søppelkasser (-spann) søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir minst mulig synlige. Plasseringen skal anmeldes og godkjennes av bygningsmyndighetene.

§ 12

For rekkehusbebyggelse skal antenneanlegg være felles for hvert hus.

Fellesarealer.

§ 13

Felles friareal og andre fellesarealer skal opparbeides etter en samlet plan godkjent av byplanrådet.

II Butikk og serviceanlegg.

§ 14

På arealet tillates bare oppført bygning for virksomheter som etter byplanrådets skjønn tjener beboerne i strøket og som ikke er skjemmende eller sjenerende for strøket.

Bensin- og servicestasjoner tillates ikke.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

§ 15

Bebyggelsen kan oppføres i en etasje uten takoppbygg og med flatt tak. Hvis spesielle grunner taler for det, kan byplanrådet godkjenne en annen takform. Garasjer skal legges i samband med bebyggelsen for øvrig.

§ 16

Tomten tillates ikke inngjerdet. Det skal anvendes kantstein som begrensning mellom parkmessig behandlet del av tomten og areal for kjøre- og gangtrafikk.

§ 17

All parkering og av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av tomten skal det legges ut et etter byplanrådets skjønn tilstrekkelig stort areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for gående og kjørende.

III Offentlig og allmennyttig bebyggelse.

§ 18

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplantning, innhegning o.l. godkjennes av byplanrådet.

IV Fellesbestemmelser.

§ 19

Mot hovedveger og samleveger tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler for tomter som har mulighet for adkomst fra lokal veg. Slike tomter skal planlegges med adkomst fra lokalvegen.

§ 20

Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne, og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprikkene.

Forstøtningsmurer og markerte skråninger bør unngås og terrengforskjeller formidles ved mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planering likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, eventuelt heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 21

Tomtene må ikke beplantes slik at det blir til ulempe for området eller for den kjørende trafikk. Nærmere gatekryss enn 10 m fra hjørnetomtens nærmeste punkt mot krysset tillates ikke plantet hekk eller buskplanter langs gateside. Det samme gjelder espalier eller liknende arrangementer.

§ 22

I de regulerte åpne arealer (offentlige parkarealer og fellesarealer) kan byplanrådet tillate at det oppføres barnehager og mindre bygninger i tilknytning til lek og idrett og dessuten transformatorbokser. Bygningsrådet skal ha for øye at disse anlegg får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

§ 23

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Stavanger, jfr. § 117 nr. 1 i bygningsloven av 18. Juni 1965.

§ 24

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved privat servitut å etablere forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens bestemmelser.

Nabolagsprofil

Isfuglveien 5C - Nabolaget Sletteberget - vurdert av 77 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Alkeveien Linje 3, X76, N84	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min 10.7 km
Stavanger Sola	19 min

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	5 min 0.5 km
The International School of Stavanger 255 elever	10 min 5.3 km
Randaberg videregående skole 850 elever	9 min 5.6 km

«Dette er et veldig bra nabolag; barnevennlig, høflige folk, lite trafikk og gode fritidsmuligheter»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

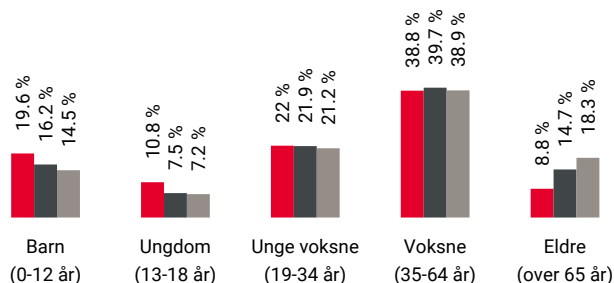
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sletteberget	797	329
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kvernevik barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min 0.2 km
Havglimt barnehage (1-5 år) 31 barn	6 min 0.6 km
Mjughaugskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernevik	4 min
Rema 1000 Kvernevik PostNord	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Knudamyrå idrettspark - Ballbinge Ballspill	6 min 🚶 0.5 km
⚽	Kvernevik idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	9 min 🚶 0.6 km
🚣	Raft treningsstudio	8 min 🚗
🚣	Tananger treningssenter	9 min 🚗

Boligmasse



■ 65% blokk
■ 35% annet

«Fin og rolig plass. Utrolig bra for barnefamilier fordi skoler barnehager og butikker ligger rett i nærheten»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Sentrum21

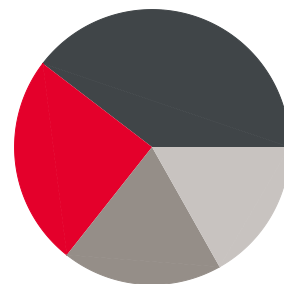
9 min 🚗



Apotek 1 Randaberg

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



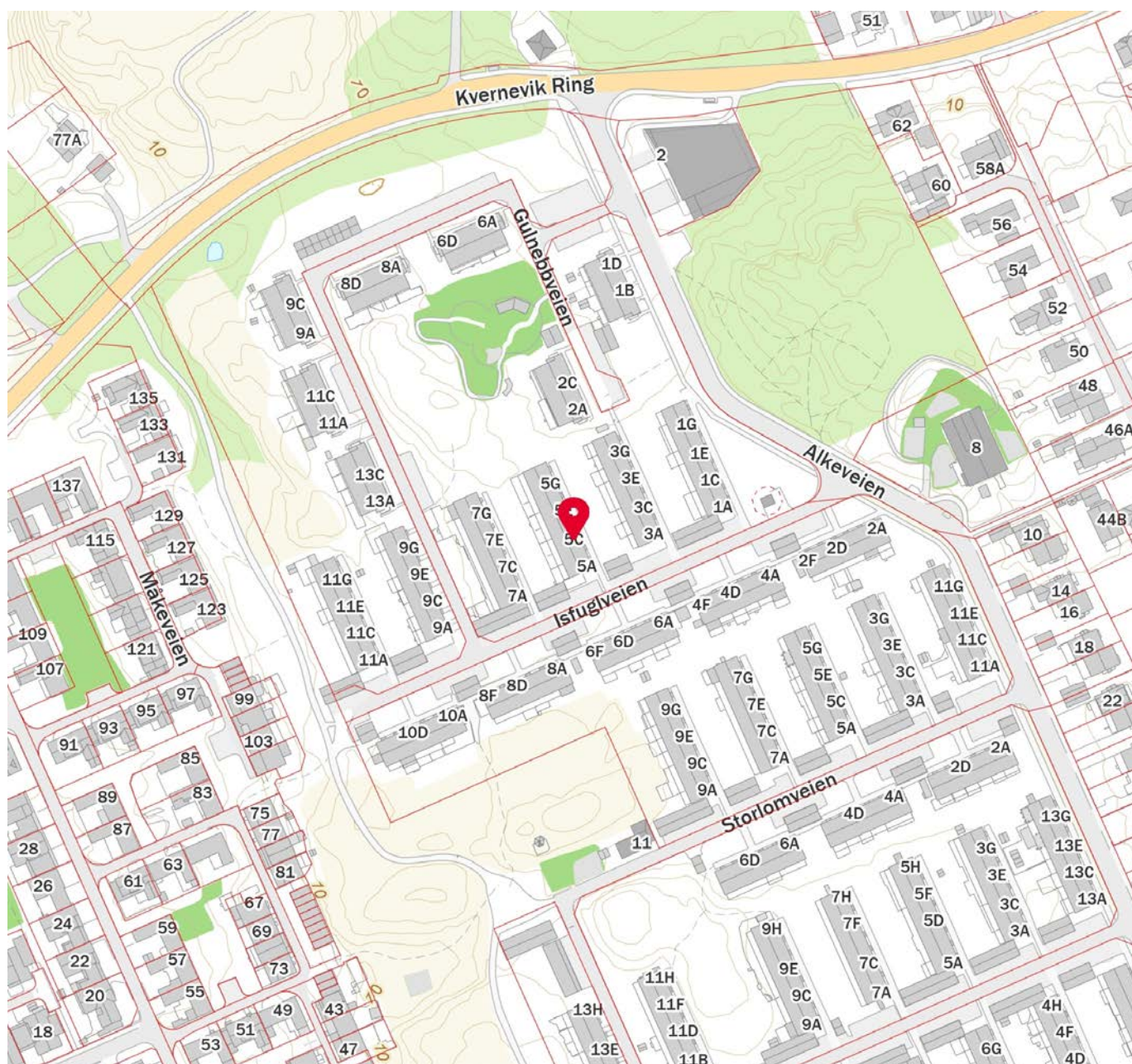
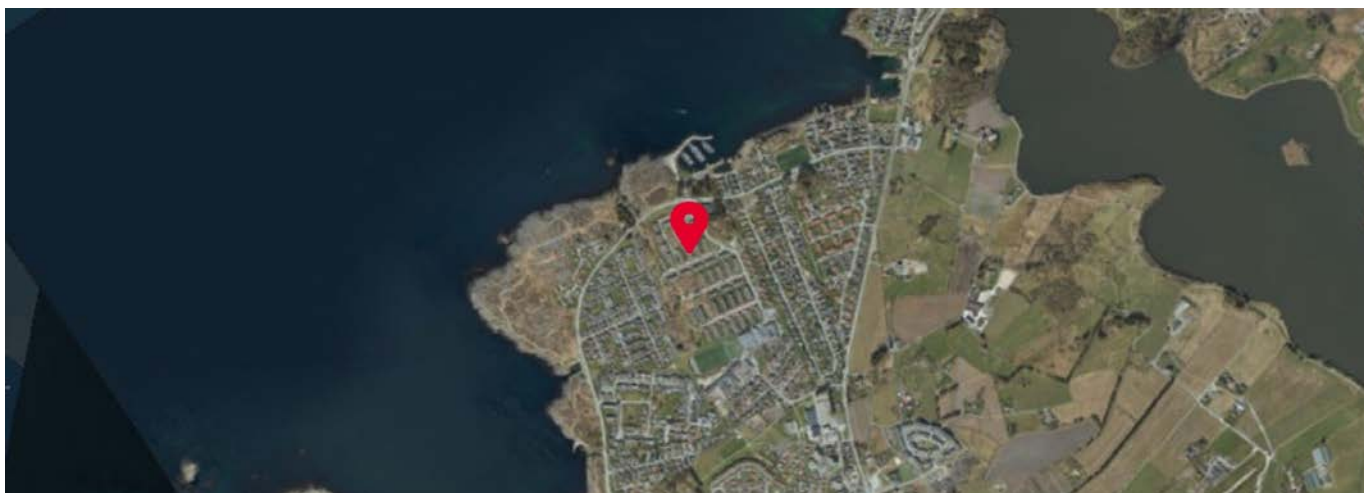
0%

43%

■ Sletteberget
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: Isfuglveien 5C
4049 HAFRSFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre