



aktiv.

Kari Lofthus' gate 34, 4020 STAVANGER

**HINNA - Stor leilighet med 3  
soverom - Gjennomgående høy  
standard - Solrik terrasse.**



Eiendomsmegler MNEF

## Joveig Junge

**Mobil** 932 11 920

**E-post** joveig.junge@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 54 616,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 354 178,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 876,-  
**Selger:** Ådne Berg Stenhaug  
Astrid Renate Molnes Bjelland

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 108/116 kvm  
**Tomtstr.:** 6946 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 16, bnr. 796  
**Andelsnr.:** 1609  
**Oppdragsnr.:** 1405250028

## Leilighet med attraktiv og flott beliggenhet på Hinna.

Innhold: Entré, 3 soverom, bad, toalettrom, 2 boder, stue og kjøkken. En bod i underetasjen på 8 kvm kommer i tillegg.

Stor leilighet med gjennomgående høy standard beliggende i 1. etasje. Innvendige overflater er oppgradert mellom 2016 - 2019. Flott kjøkken med integrerte hvitevarer oppgradert i 2019. Bad/vaskerom oppgradert i 2018. Stor og solrik terrasse og parkering på fast biloppstillingsplass.

Leiligheten ligger i et etablert og attraktivt område på Hinna. Kort vei til Hinna Park og Viking stadion med Stadionparken kjøpesenter. Her finner du blant annet en rekke dagligvarebutikker, restauranter, vinmonopol og apotek. God offentlig kommunikasjon i form av buss og tog like ved.

Velkommen til en hyggelig visning!



## Innhold

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Velkommen .....            | 2   |
| Om eiendommen .....        | 23  |
| Egenerklæring .....        | 35  |
| Tilstandsrapport .....     | 40  |
| Nabolagsprofil .....       | 122 |
| Forbrukerinformasjon ..... | 130 |
| Budskjema .....            | 131 |

# Velkommen til Kari Lofthus gate 34

Presentert av Joveig Junge Aktiv Eiendomsmegling

Stor leilighet med gjennomgående høy standard beliggende i 1.etasje.



Leiligheten ble oppgradert i perioden 2016 - 2019  
og holder en gjennomgående høy standard!

**Innhold**

1.et.: Entré, toalettrom, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og to innvendige boder.

En bod i underetasjen på 8 kvm kommer i tillegg.

Lys og innbydende entré.

Garderobe i gang med god plass til yttertøy. Gjestetoalett.



# Mye naturlig lys god atmosfære

Romslig stue med varme i gulv og spotter i tak.





God plass til spisebord hvor en kan dekke til familie og venner.





# Lekkert Norema kjøkken

Nytt i 2019



Rikelig med benk - og skaplass til  
oppbevaring og matlaging.

Benkeplate i granitt.

Integrert kjøleskap med frys, oppvaskemaskin, stekeovn om  
mikrobølgeovn som følger handel

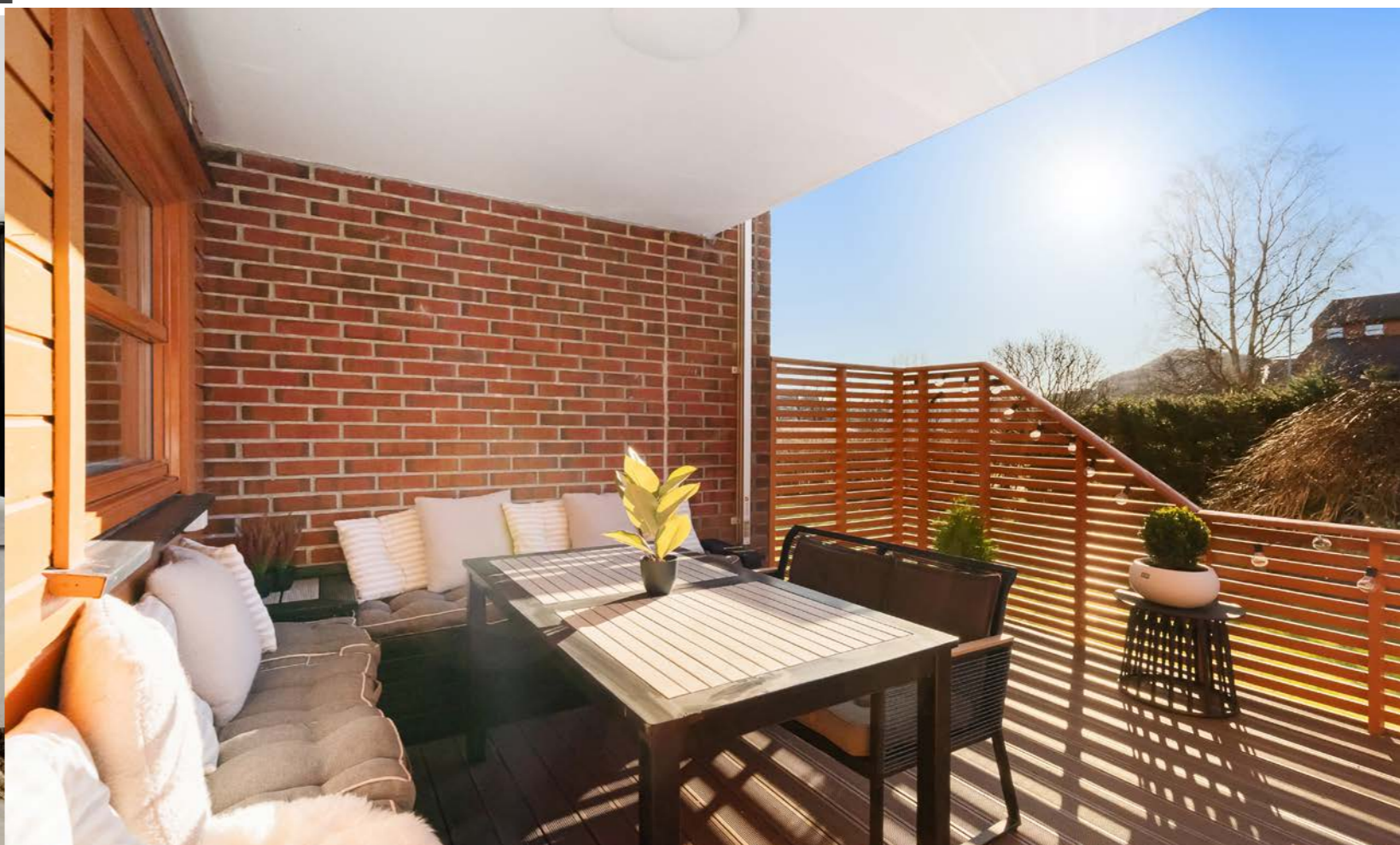




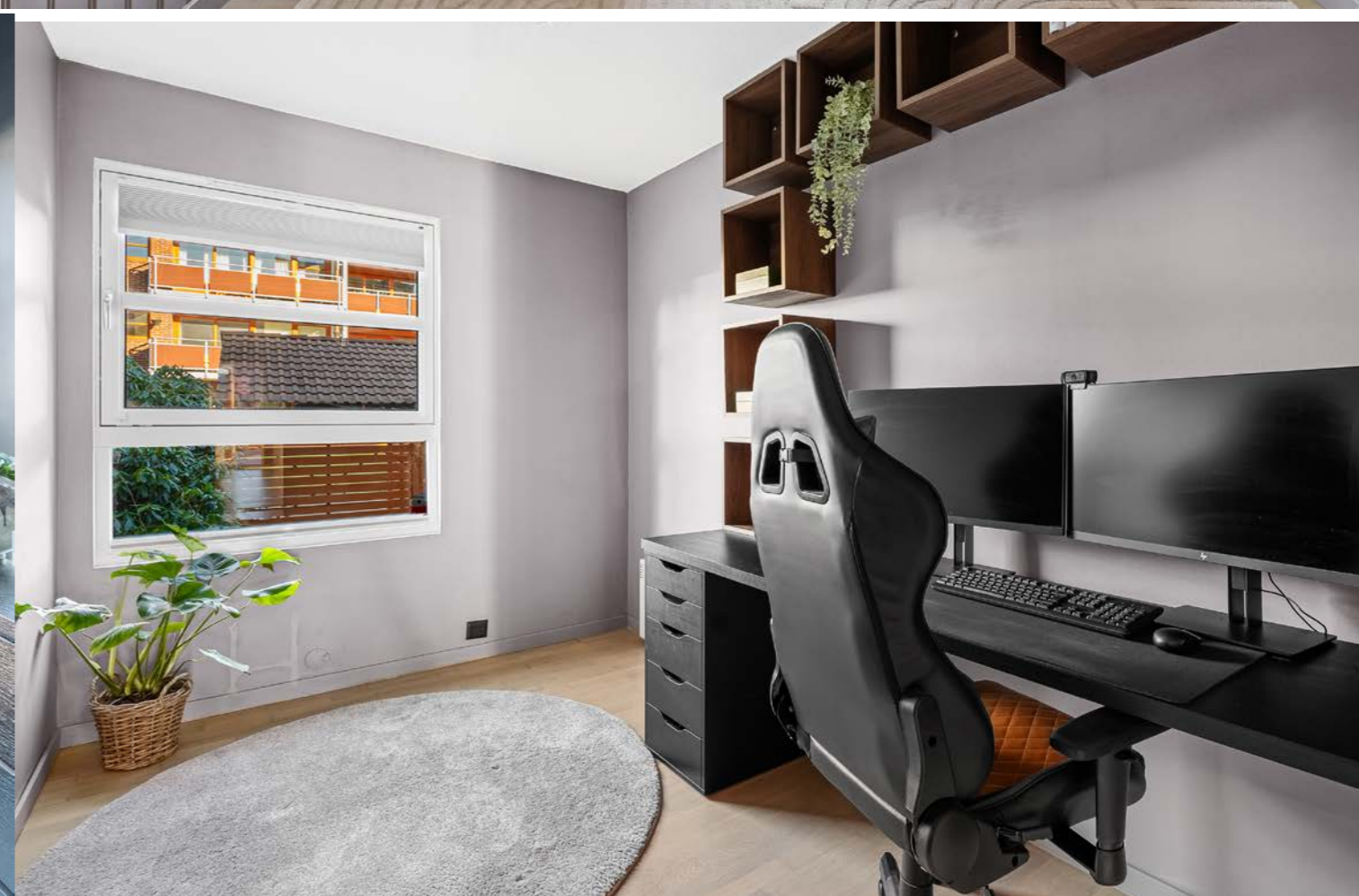


Fra kjøkken/stue er det utgang  
til en lun og solrik terrasse.

Terrassen er på 14 kvm og har  
delvis overbygg.



3 soverom



Pent helfliset bad - Nytt i 2018

Varmekabler i gulv, spotter i tak, vegghengt toalett og dusjhjørne.

Vaskemaskin og tørketrommel er skjult bak skyvedører.



# Plantegning

## 1. etasje



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 108 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 116 m<sup>2</sup>

TBA: 14 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Entré, 2 boder, bad, 3 soverom,  
toalettrom, stue og kjøkken

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Bod i underetasjen

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

14 m<sup>2</sup> Terrasse areal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

6946 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Tomten er felles for borettslaget.

### Beliggenhet

Kari Lofthus gate har en sentral beliggenhet på Hinna. Her har du alle servicetilbud tilgjengelig i nærområdet, hvor særlig Stadionparken som ligger ca. 15 minutter gange unna kan trekkes frem. Her tilbys et bredt shoppingtilbud, treningssenter, spisesteder m.m. Dagligvarehandelen tar man gjerne her, hvor du finner både Rema 1000 og Helgø Meny. Det er også Rema 1000 og Coop Prix like ved.

For den aktive ligger det blant annet flere fotballbaner få minutters gange fra boligen. Ellers er det gode turmuligheter i området, her kan Boganesturen virkelig anbefales. Denne turen starter ved Hinna Stadion, og byr på både urbane og fjordrelaterte opplevelser. Her kan man vandre langs promenaden og høre bølgeskvulpene slå mot bryggen. Følger man veien ut mot svabergene, kan man nyte fantastisk utsikt mot Sandnes, Lifjell og hekkeholmene sør for Boganeset.

Ønsker man å benytte seg av kollektivtransport, er det gåavstand til buss- eller togstopp, hvor det går hyppig kommunikasjon til flere bydeler. Det er enkel tilkomst til E39 som tar deg hurtig til Stavanger sentrum, Forus, Sandnes eller Stavanger Lufthavn.

### Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

### Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

### Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Stavanger kommune.

### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

### Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Tre og mur. Se forøvrig tilstandsrapport utført av takstmann Asbjørn Frafjord.

### Innhold

1.et.: Entré, toalettrom, 3 soverom, bad, stue, kjøkken og to innvendige boder.  
En bod i underetasjen på 8 kvm kommer i tillegg.

### Standard

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

Forhold som har fått TG2:

#### Utvendig

Andre utvendige forhold,TG2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

#### Våtrom

1. etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

#### Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekran er plassert ved siden av bereder.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

#### Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

#### Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

21.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

Kommentar:

1.Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Kommentar:

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

Ukjent

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

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

Kommentar:

6.Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

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

Nei

Kommentar:

14.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

Kommentar:

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

Ja

Kommentar:

16.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

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

### Innbo og løsøre

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

### Hvitevarer

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

#### TV/Internett/Bredbånd

Telia

#### Parkering

Følgende fremgår av borettslagets husordensregler når det gjelder parkering:

Alle andelseiere har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men kun på områder regnet som parkeringsplasser med linjemarkering.

Garasjeplasser tildeles etter skriftlig søknad til kontaktperson for garasjeplasser i styret. Ved overtegning gjelder tidspunkt for søknad.

Garasjen eies av borettslaget og leies ut til beboer. Garasjeplass kan ikke videreføres ved arv.

Garasje- eller parkeringsplass skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Det er ikke tillatt å bruke noen av borettslagets plasser til båter, campingvogner, avskiltede biler, tilhengere, større kjøretøyer eller andre gjenstander.

Dette gjelder også gjesteparkeringsplasser.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige

#### Polisenummer

90821253

## Energi

#### Oppvarming

Elektrisk. Det er varmekabler i gulv på bad, stue og kjøkken.

#### Energikarakter

E

#### Energifarge

Rød

## Borettslaget/Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 290 000

#### Formuesverdi primær

Kr 981 229

#### Formuesverdi primær år

2023

#### Formuesverdi sekundær

Kr 3 924 915

#### Formuesverdi sekundær år

2023

#### Andre utgifter

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

#### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

#### Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter og diverse vedlikehold

#### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6876

#### Andel Fellesgjeld

Kr 54 616

#### Andel fellesgjeld år

2025

#### Fellesgjeld pr. dato

04.02.2025

#### Andel fellesformue

Kr 62 868

#### Andel fellesformue dato

04.02.2025

#### Forkjøpsfrist

2025-02-11T23:00:00Z

## Borettslaget

#### Borettslagsnavn

Vågedalen Borettslaget

#### Organisasjonsnummer

954984818

#### Andelsnummer

1609

#### Om borettslaget

Vågedalen Borettslag

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90821253.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned.

- Borettslaget har noen garasjeplasser for som kan leies. Kontakt styret for informasjon. Det tilfaller et administrasjonsgebyr ved bytte av leietaker. Gebyret faktureres ny leietaker.
- Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia angående tv/internett
- Borettslaget har et fellesrom som kan lånes av andelseierne, kontakt styret for mer informasjon.
- Generalforsamlingen har vedtatt rehabilitering av rør, ta kontakt med styret for ytterligere informasjon: vagedalen@styrerommet.no

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har lån:  
 OBBK06-98207632996  
 Restsaldo: 3.422.601,-  
 Løpetid: 4 år og 3 mnd.  
 Termin pr. år: 12  
 Flytende rente: 5,99%  
 Restsaldo andel: 54.616,-

#### Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

#### Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd fra 05.02.25 -

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

#### Regnskap/budsjett

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

#### Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan

bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ifølge politivedtektene for Stavanger kommune skal eier av hund ha full kontroll over hunden og fjerne ekskrementer etter denne

## Forretningsfører

#### Forretningsfører

OBOS Rogaland

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 796 i Stavanger kommune. Andelsnr. 1609 i Vågedalen Borettslaget med orgnr. 954984818

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/16/796:

04.04.1984 - Dokumentnr: 6248 - Erklæring/avtale STAVANGER KOMMUNE HAR TILDELINGSRETT TIL 50% AV LEILIGHETENE  
 Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.2004 - Dokumentnr: 15063 - Erklæring/avtale RETT FOR LYSE GASS AS ORG. NR. 982 929 733 TIL Å HA LIGGENDE OG VEDLIKEHOLDE RØRLEDNING MED NØDVENDEIGE TEKNISKE INNRETNINGER  
 Med flere bestemmelser

29.11.1983 - Dokumentnr: 20071 - Registrering av grunn  
 Denne matrikkelheten opprettet fra:  
 Knr:1103 Gnr:16 Bnr:766  
 EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 25.06.1984.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Gjenklang i trapperom må bedres, byggeforskriftene 53 - 42. Dette gjelder for alle blokker.
2. Utendørsanlegget må ferdigstilles.
3. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må fremskaffes.

#### Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.06.1984.

#### Vei, vann og avløp

Offentlig.

#### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i gjeldende reguleringsplan Bestemmelser for plan 2565, områderegulering for Vågedalen Hinna bydel. vedtatt: 17.12.2018. PlanID: 2565. Plantype 34 - Områderegulering Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 12/17/2018

Delarealer

Areal 18.93 kvm

Hensynsonenavn H140

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 19.75 kvm

Hensynsonenavn H140

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 13.51 kvm

Hensynsonenavn H140

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 16.21 kvm

Hensynsonenavn H140

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 20.7 kvm

Hensynsonenavn H140

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 2.21 kvm

Hensynsonenavn H140

Rpsikring 140 - Frisiktsone

Areal 452.85 kvm

Hensynsonenavn H190\_6

Rpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 178.22 kvm

Feltnavn f\_P5

Rparealformal 2082 - Parkeringsplasser

Areal 24.0 kvm

Feltnavn o\_RE1

Rparealformal 1550 - Renovasjonsanlegg

Areal 67.92 kvm

Feltnavn f\_P5

Rparealformal 2082 - Parkeringsplasser

Areal 35.24 kvm

Feltnavn o\_GG12

Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt

Areal 705.22 kvm

Feltnavn f\_P5

Rparealformal 2082 - Parkeringsplasser

Areal 52.88 kvm

Feltnavn o\_GG13

Rparealformal 2016 - Gangveg - gangareal - gågt.

Areal 26.62 kvm

Feltnavn o\_VG18

Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

Areal 350.72 kvm

Feltnavn f\_UT10

Rparealformal 1600 - Uteoppholdsareal

Areal 0.17 kvm

Feltnavn f\_V13

Rparealformal 2011 - Kjøreveg

Areal 2017.3 kvm

Feltnavn BK5

Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Areal 1803.42 kvm

Feltnavn BK5

Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Areal 0.29 kvm

Feltnavn f\_V14

Rparealformal 2011 - Kjøreveg

Areal 1444.43 kvm

Feltnavn BK5

Rparealformal 1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse

Areal 1.38 kvm

Feltnavn o\_F13

Rparealformal 2012 - Gate med fortau

Areal 111.63 kvm

Feltnavn o\_GS5

Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg

Areal 124.99 kvm

Feltnavn o\_GS2

Rparealformal 2015 - Gang- sykkelveg

Areal 1.26 kvm

Feltnavn o\_V3

Rparealformal 2011 - Kjøreveg

#### 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.

## Kontraksgrunnlag

#### 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

Etter avtale med selger

### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til

å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

54 616 (Andel av fellesgjeld)

4 344 616 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (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))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 354 178 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 362 078 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 364 878 (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 9 562

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### Oppdragsansvarlig

Joveig Junge  
Eiendomsmegler MNEF  
joveig.junge@aktiv.no  
Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes  
, Rådhusgata 3  
4306 Sandnes  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**  
12.02.2025

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |                      |
| Aktiv EM Sandnes (gammel)  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |                      |
| 1405250028   |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>   | <b>Selger 2 navn</b> |
| Astrid Renate Molnes Bjelland  | Ådne Berg Stenhaug   |
| <b>Gateadresse</b>   |                      |
| Kari Lofthus' gate 34  |                      |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b>        |
| STAVANGER  | 4020                 |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                      |
| Avdødes navn   |                      |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                      |
| Hjemmelshavers navn  |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                      |
| Når kjøpte du boligen?<br>År   |                      |
| 2022   |                      |
| Hvor lenge har du eid boligen?<br>Antall år  |                      |
| 2  |                      |
| Antall måneder   |                      |
| 4  |                      |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?<br>Forsikringsselskap                          |                      |
| Fremtind   |                      |
| Polise/avtalnr.  |                      |

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ARMB, ÅBS

Document reference: 1405250028

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?  
 Nei  Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?  
 Nei  Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 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  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling  
År   
Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

## 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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet 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 nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

## E-Signing validated

secured by 

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|-----------------|--|----------------------------|---|
| Astrid Bjelland | 7abb417f937c2e2afc764c17<br>e84bc580a4263c2b | 03.02.2025<br>17:18:13 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Ådne Stenhaug  | 9f4348f8e94dfb56172dc55<br>c7b2cac8dd5bf89ab | 03.02.2025<br>17:20:20 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1405250028

Document reference: 1405250028

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

# Tilstandsrapport

Leilighet  
Kari Lofthus' gate 34, 4020 STAVANGER  
STAVANGER kommune  
# gnr. 16, bnr. 796  
# Andelsnummer 1609

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.02.2025 Rapportdato: 07.02.2025 Oppdragsnr.: 12162-1601 Referansenummer: MM1190

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord Vår ref: 7122



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



## Norsk takst

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



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

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

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

## TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærrområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

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

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

Våre verdier;  
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse  
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle  
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

### Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord  
Uavhengig Takstingeniør  
asbjorn@takst-team.no  
924 05 207



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

Noen 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.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Leilighet i borettslagsblokk fra 1984 som er tilnærmet totalrenovert i 2019, fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

### Leilighet - Byggeår: 1984

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Bygningen har malt hovedytterdør.  
Terrasse ut fra leiligheten.

#### INNSENDIG [Gå til side](#)

Innwendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser lave verdier.  
Innwendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm internt i dusjnise, relativt flatt gulv utenfor dusjen. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen, og ukjent tettesjikt/membran.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne, bereder og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom med wc og håndvask. Flislagt gulv og malte vegger.  
Stråleovn på vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innwendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert ved siden av bereder.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra toalettrom. Egen avtrekksvifte i badrom og avtrekk fra kjøkken ført ut i vegg.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.  
6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

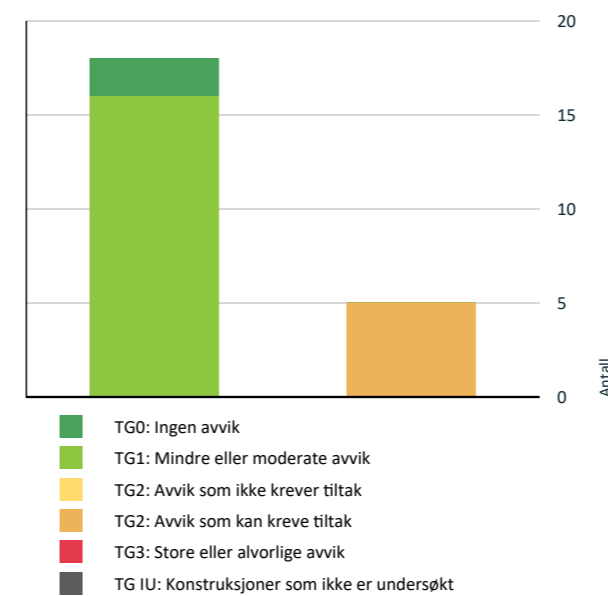
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! **Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

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

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

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

#### Etasjeskille:

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

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

### Oppsummering av avvik

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

#### Leilighet

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

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

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
EDR

**Anvendelse**  
Helårsbolig.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Tilnærmet totalrenovert i 2019 og nymalte overflater i 2022-23.

### Tilbygg / modernisering

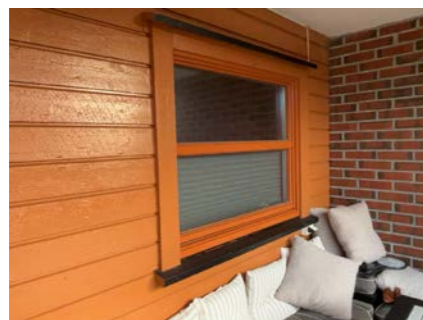
| År   | Modernisering | Tilmærmet totalrenovert innvendig i 2019. |
|------|---------------|---|
| 2019 | Modernisering | Tilmærmet totalrenovert innvendig i 2019. |

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

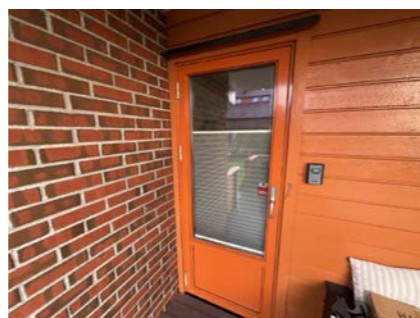
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2013 Kilde: Produksjonsår på produkt



### 1 TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Terrassedør fra 2013.



Original entrédør.

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

Terrasse ut fra leiligheten.



### 1 TG 2 Andre utvendige forhold

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## INNVEDIG

### 1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har panel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

### 1 TG 0 Radon

Det er foretatt radonmåling og dokumentasjon viser lave verdier.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



### 1. ETASJE > BAD

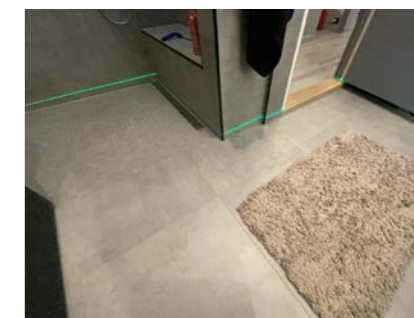
### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

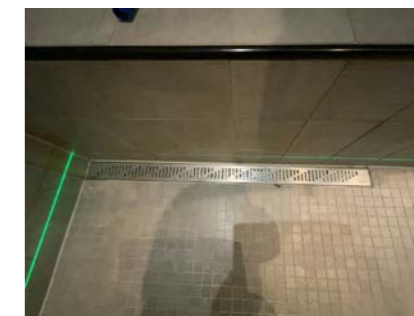
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20 mm internt i dusjnise, relativt flatt gulv utenfor dusjen.



### 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen, og ukjent tettesjikt/membran.



### 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

#### Vurdering av avvik:

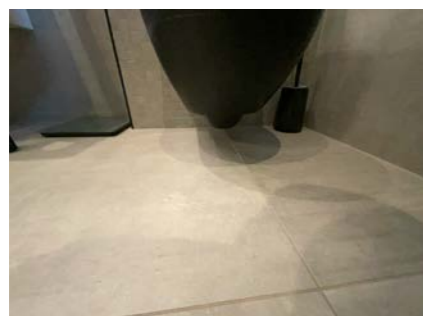
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



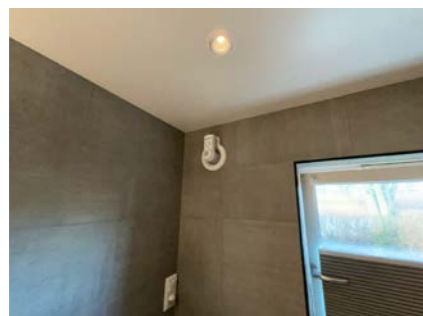
## Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

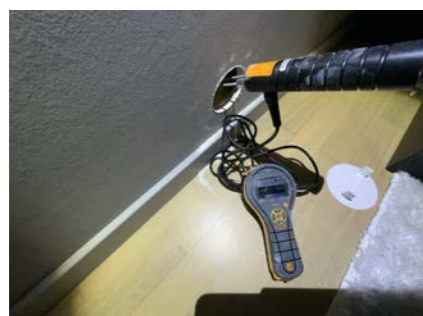
Det er elektrisk styrt vifte.



1. ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10 %.



## KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



## SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med wc og håndvask. Flislagt gulv og malte vegger. Stråleovn på vegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

## Tilstandsrapport

### TG 2 Vannledninger

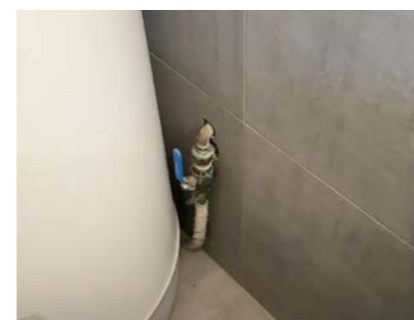
Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran er plassert ved siden av bereder.

#### Vurdering av avvik:

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



Hovedstoppekran er plassert ved bereder.

### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### 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 mekanisk ventilasjon med avtrekk fra toalettrom. Egen avtrekksvifte i baderom og avtrekk fra kjøkken ført ut i vegg.



### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2006 Kilde: Produksjonsår på produkt



### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2019**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
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?

## Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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



TG 0 Branntekniske forhold

*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.*

6-kilos brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen.

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



## 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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

### Leilighet

#### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 108                           |                             |                            | 108 | 14                              |
| Kjeller        |                               | 8                           |                            | 8   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>108</b>                    | <b>8</b>                    |                            |     | <b>14</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>116</b>                    |                             |                            |     |                                 |

#### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)  | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, Bod, Bad, Soverom, Soverom 2, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom 3, Bod 2 |                             |                            |
| Kjeller   |   | Bod                         |                            |

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Byggemeldte tegninger er etterspurt, ikke mottatt.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------|------------|------------|
| Leilighet | 101        | 7          |

#### Kommentar

Leilighet

Kjellerbod på 7,8 kvm kommer i tillegg.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 06.2.2025 | Asbjørn Frafjord   | Takstingeniør |
|           | Ådne Berg Stenhaus | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|-------------------------|------------|
| 1103 STAVANGER | 16   | 796  |      | 0    | 6946.2 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |

#### Adresse

Kari Lofthus' gate 34

#### Hjemmelshaver

Vågedalen Borettslaget

### Andelsobjekt

| Boligselskap            | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                         |
|-------------------------|-----------|-----------|------------------|---|
| /VÅGEDALEN BORETTSLAGET | 954984818 |           |                  | Bjelland Astrid Renate Molnes, Stenhaus Ådne Berg |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

1609

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Hinna i et etablert boligområde.

### Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1984 |

## Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |      |  |                  |       |         |
|------------------|------|--|------------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato | Kommentar  | Status           | Sider | Vedlagt |
| Ordrebekreftelse |      |  | Fremvist         |       | Nei     |
| Egenerklæring    |      |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        |      |  | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ferdigattest     |      | Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen.<br>Tatt i bruk (GAB)05/11-1984 er registrert på nett. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Areal 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 brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

## PERSONVERN

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

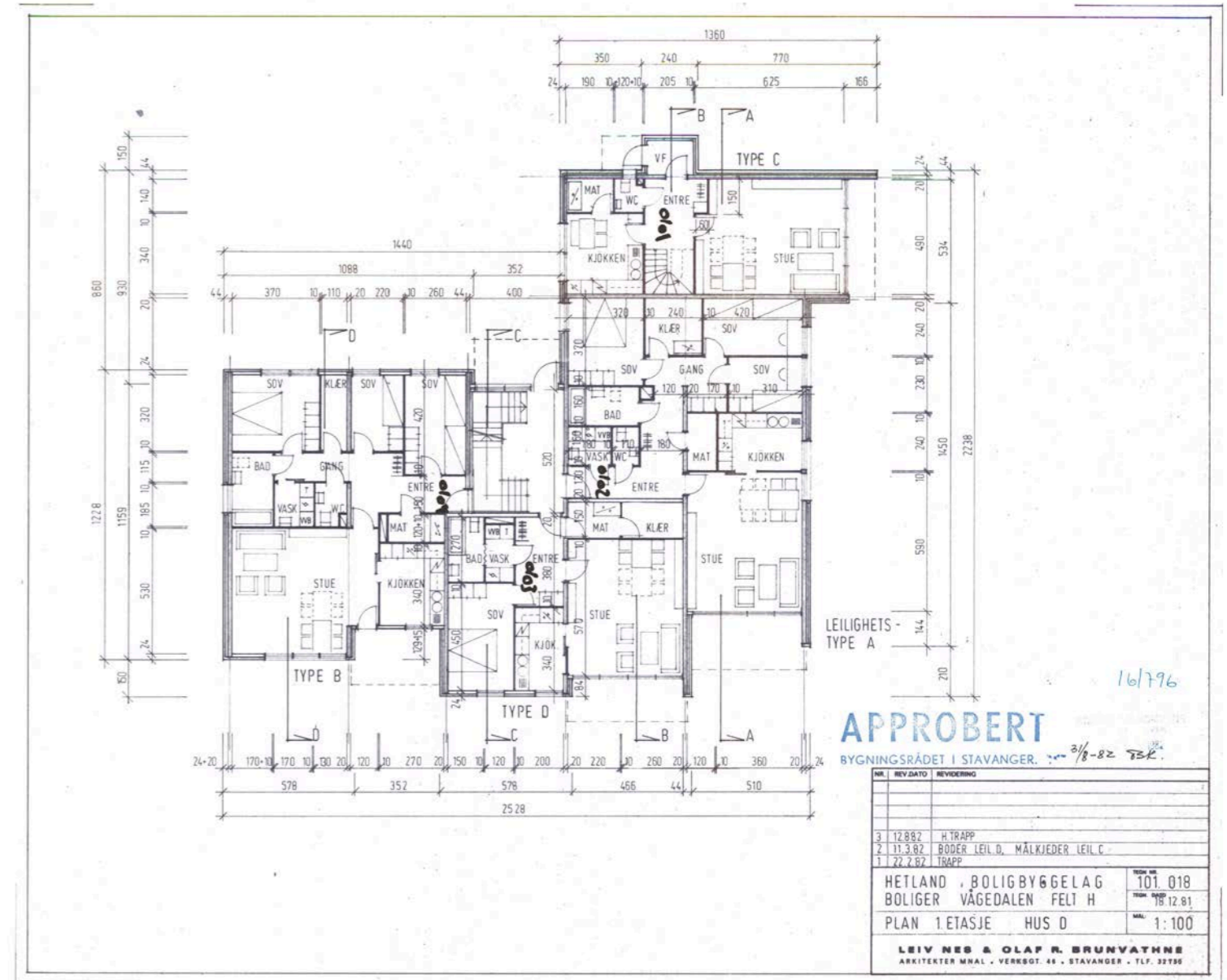
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

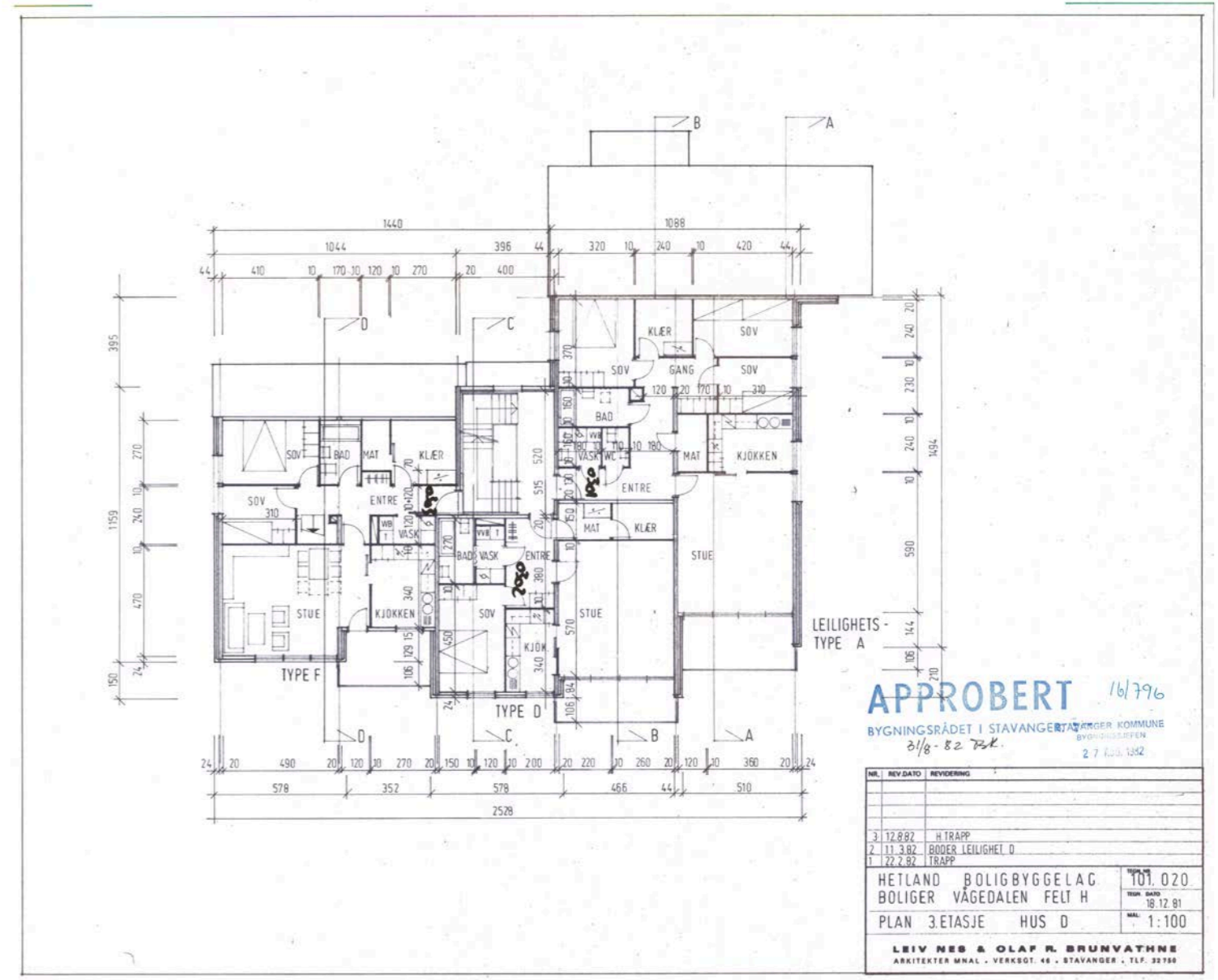
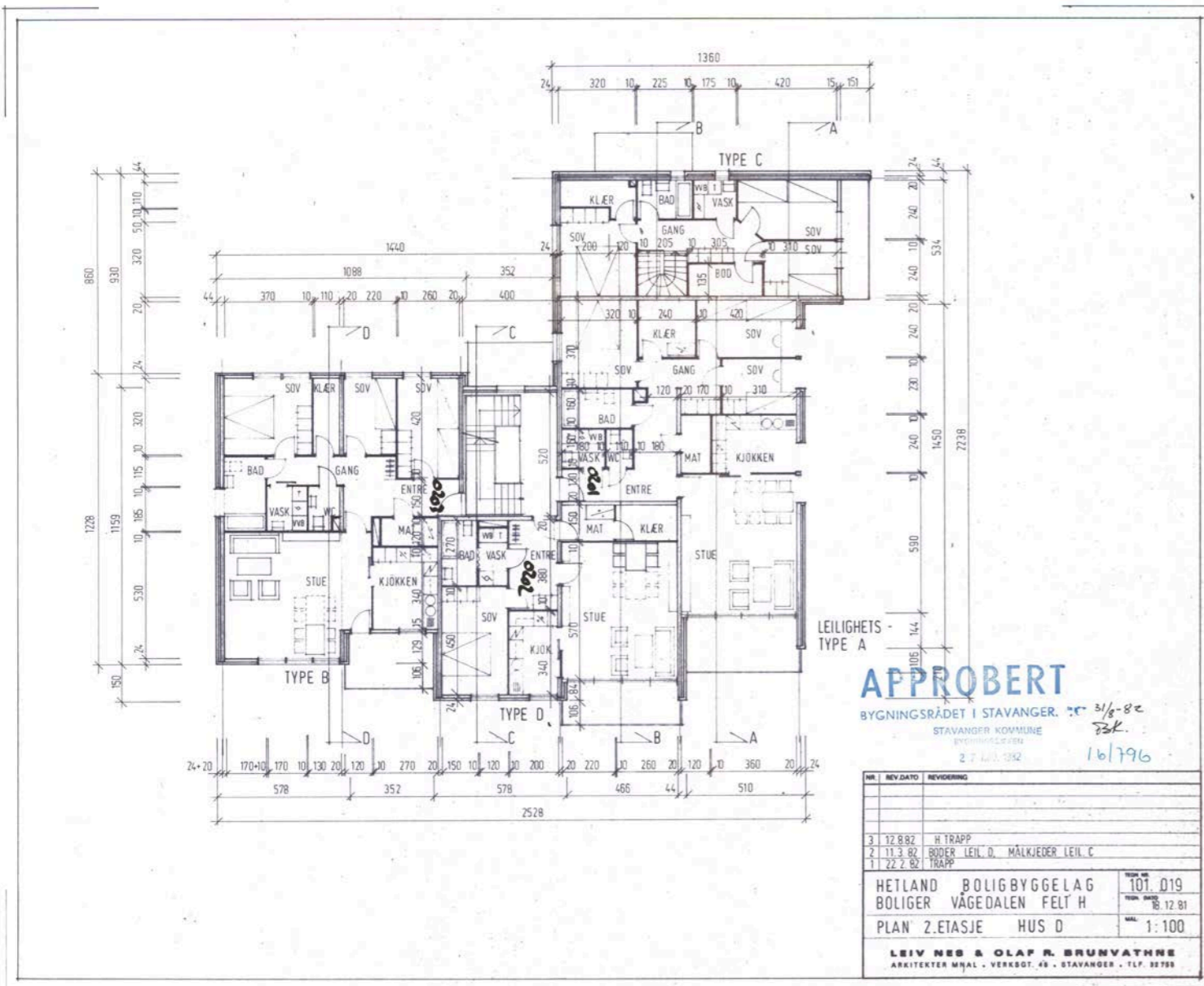
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

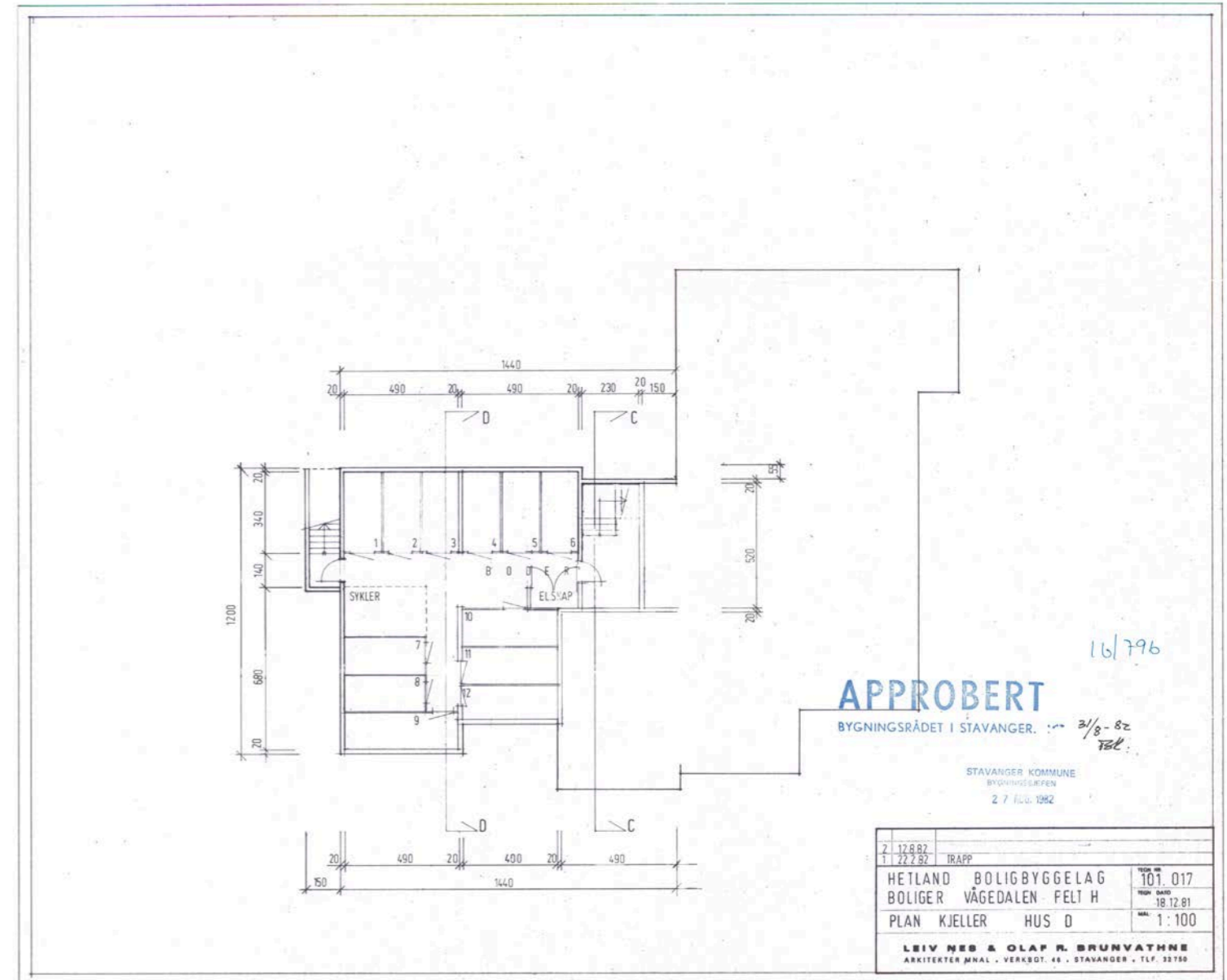
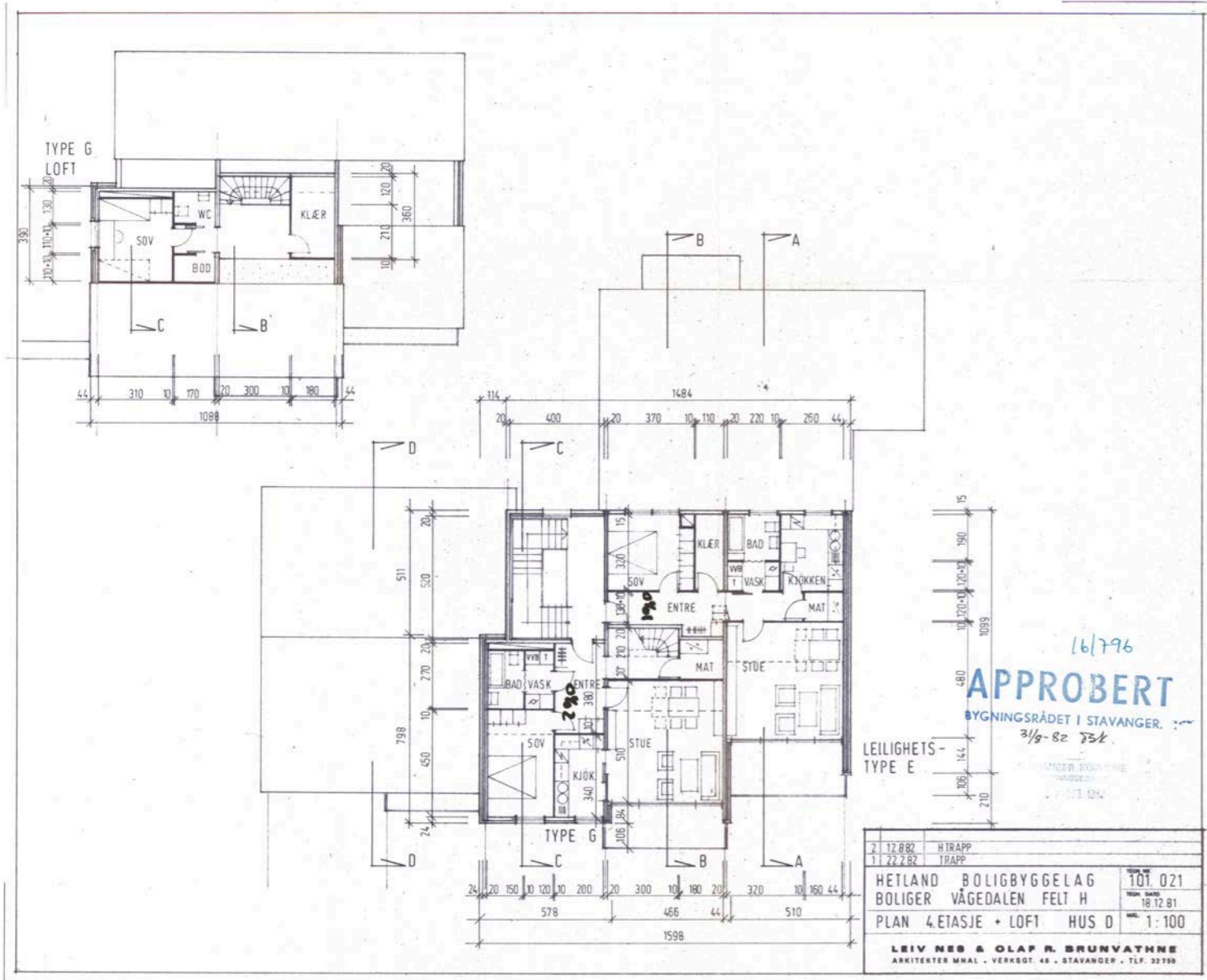
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MM1190>

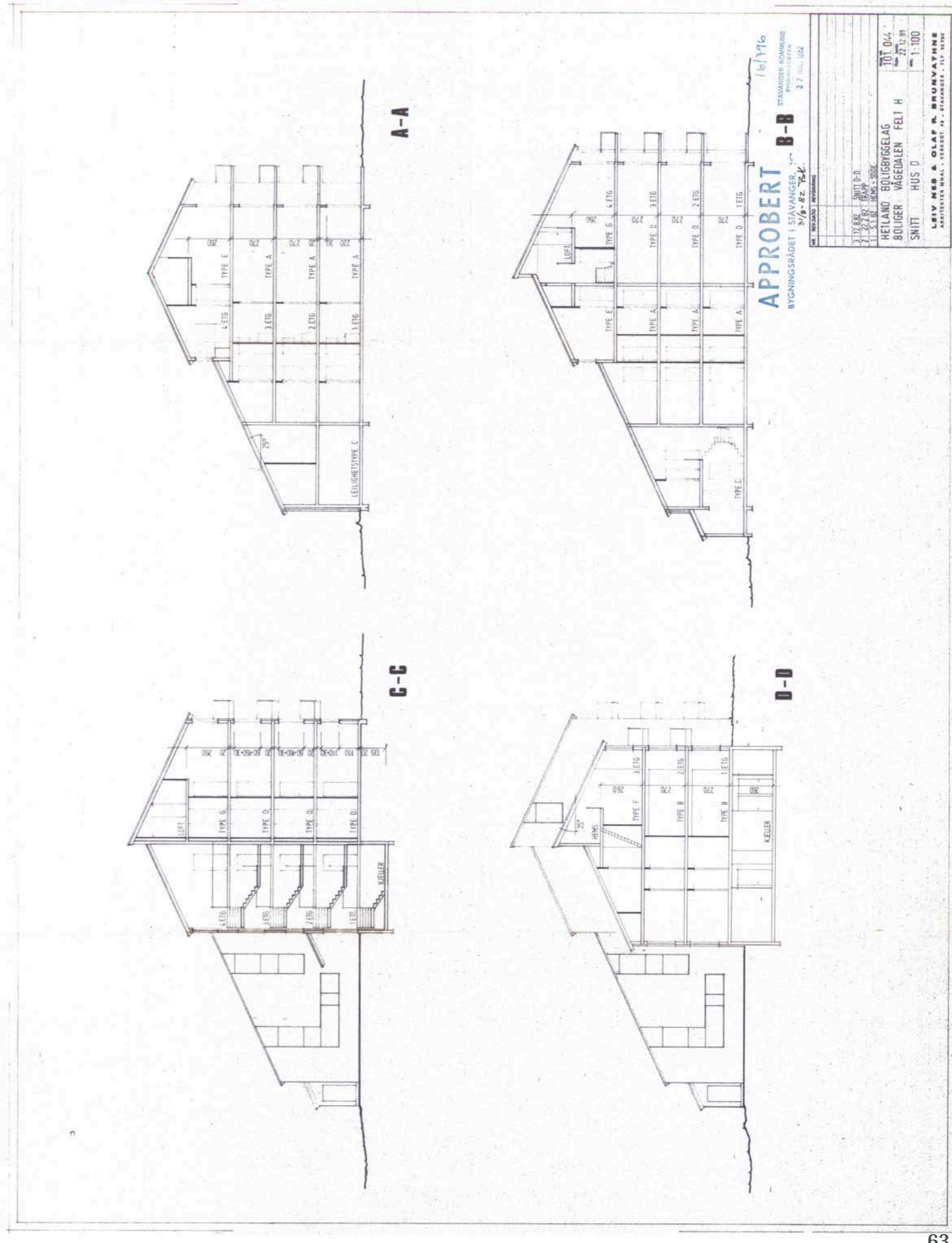
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon













# BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

OLAV KYRRES GT. 23 - 4000 STAVANGER

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 16, bnr. 776, Gate 3227 nr. 34  
 tilhørende Hetland Boligbyggelag og utført etter  
 bygningsrådets vedtak av 10.6.84 sak 1144 gis hermed midlertidig  
 brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Gjenklang i trapperom må bedres, byggeforskriftene 53-42. Dette gjelder for alle blokker.
2. Utendørsanlegget må ferdigstilles.
3. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må fremskaffes.

Igang satt 15.7.83

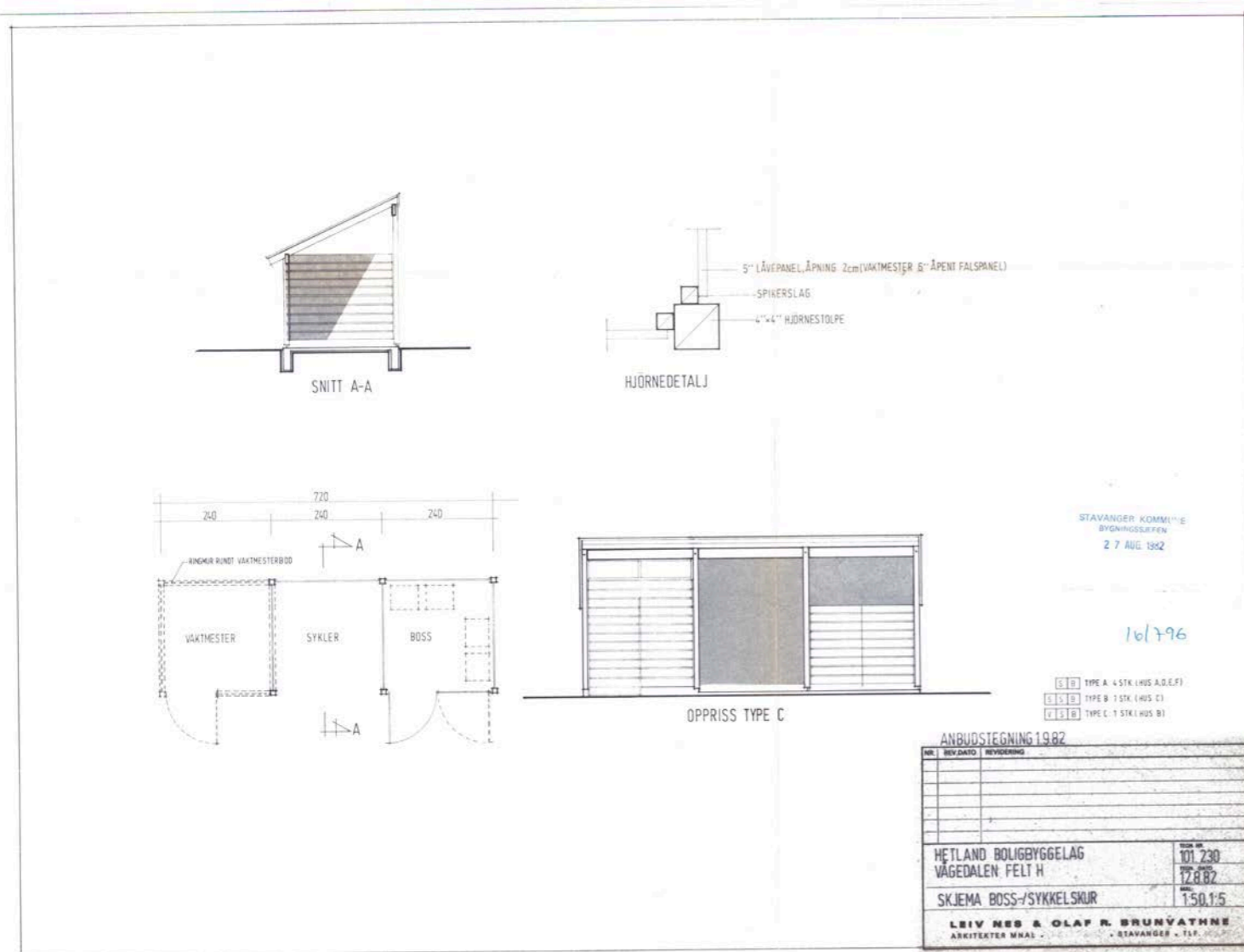
Byggemelding mottatt 10.3.82

Påpekte mangler må være utført innen: 1. september 1984

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER 25 JUNI 1984

Reidar Haukali

Jonas Malmei

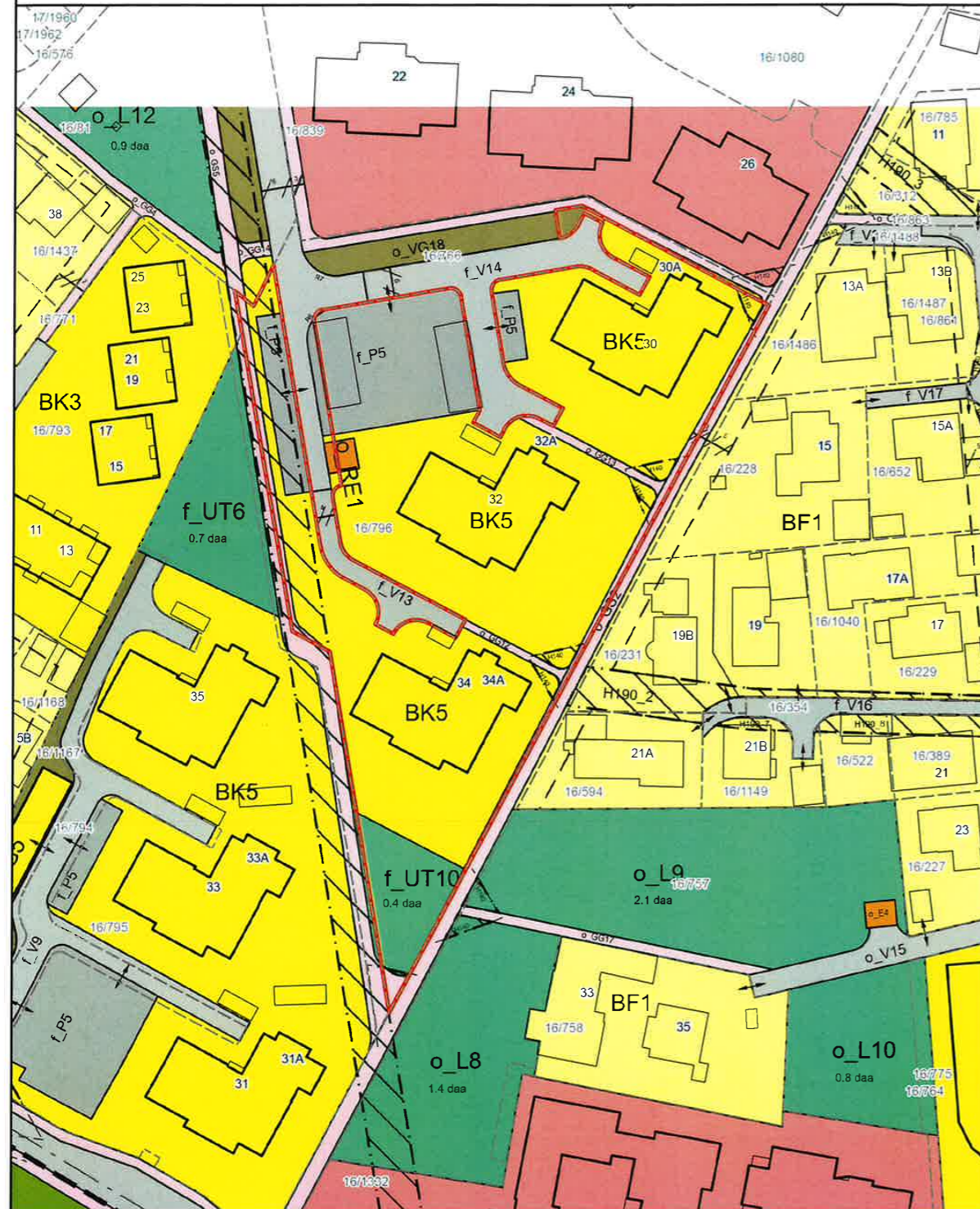


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kari Lofthus' gate 34, 4020 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 16/796/0/0  
Dato: 2025-02-03  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2565  
Ikrafttredelsesdato: 17.12.2018

Stavanger  
kommune

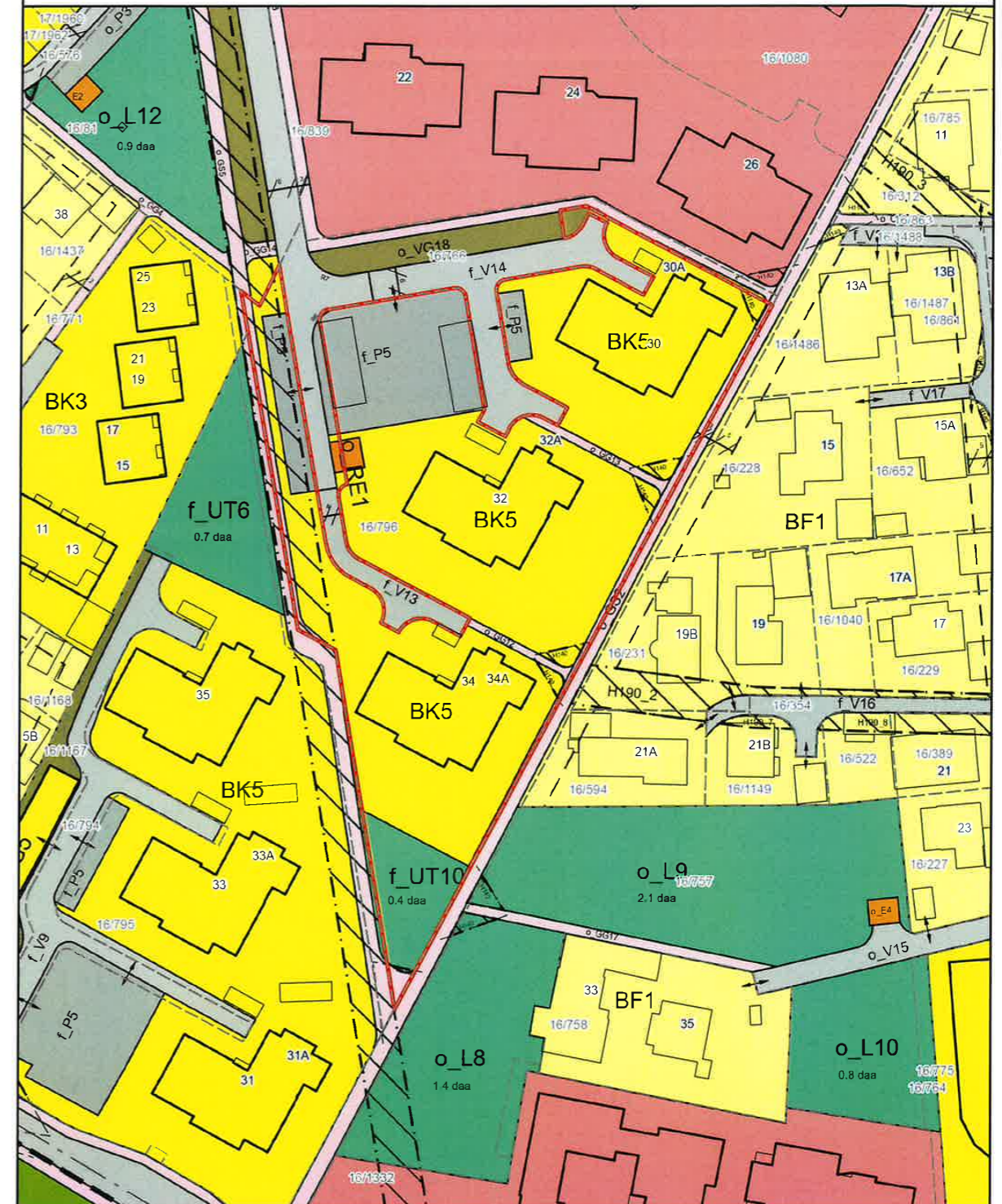


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: 16/796/0/0  
Gnr/Bnr: 16/796/0/0  
Dato: 2025-02-04  
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2565  
Ikrafttredelsesdato: 17.12.2018

Stavanger  
kommune



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

### AREALFORMÅL

#### 1. Bebyggelse og anlegg

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse
- Fritidsbebyggelse-frittliggende
- Fritidsbebyggelse-konsentrert
- Fritidsbebyggelse-blokk
- Kolonihage
- Sentrumsformål
- Kjøpesenter
- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting
- Barnehage
- Undervisning
- Helse-/omsorgsinstitusjon
- Kulturinstitusjon
- Forsamlingslokale for religionsutøvelse
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Utleiehytter
- Formøyelsespark eller temapark
- Campingplass
- Leirplass
- Råstoffutvinning
- Steinbrudd og masseuttak
- Næringsbebyggelse
- Kontor
- Hotell/overnatting
- Beverting
- Industri
- Lager
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Annen næring
- Idrettsanlegg
- Skianlegg
- Skiløypetrasé
- Idrettsstadion
- Nærmiljøanlegg
- Golfbane
- Motorsportanlegg
- Skytebane
- Andre idrettsanlegg



#### Andre typer bebyggelse og anlegg

- Godsterminal
- Godslager
- Energianlegg
- Fjernvarmeanlegg
- Vindkraftanlegg
- Vann- og avløpsanlegg
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Telekommunikasjonsanlegg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Uthus/naust/badehus
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Gårdsplass
- Parseilhage
- Annet uteoppholdsareal
- Grav- og urnelund
- Krematorium
- Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/forretning
- Bolig/forretning/kontor
- Bolig/tjenesteyting
- Bolig/kontor
- Forretning/kontor
- Forretning/kontor/industri
- Forretning/industri
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Forretning/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Kontor/lager
- Industri/lager
- Kontor/industri
- Kontor/tjenesteyting
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gate/lan
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågale
- Sykkelanlegg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Bane (nærmere angitt baneformål)
- Trase for jernbane
- Trase for sporveg/forstadsbane
- Trase for taubane
- Stasjons-/terminalbygg
- Holdeplass/plattform
- Leskur/plattformtak
- Tekniske bygg/konstruksjoner
- Annen banegrund - tekniske anlegg
- Annen banegrund - grøntareal
- Lufthavn
- Lufthavn - landings-/taxebane
- Lufthavn - terminalbygg
- Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg
- Landingsplass for helikopter o a
- Havn
- Kai
- Havneleterminaler
- Havnelager
- Molo
- Navigasjonsinstallasjon
- Hovednett for sykkel
- Kollektivnett
- Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- Kollektivnøtrepunkt
- Kollektivanlegg
- Kollektivterminal
- Kollektivholdeplass
- Pendler- /innfartsparkering
- Parkering
- Rasteplass
- Parkeringsplasser
- Parkeringshus/ -anlegg



#### Teknisk infrastruktur

- Energinett
- Fjernvarmenett
- Vann- og avløpsnett
- Vannforsyningsnett
- Avløpsnett
- Overvannsnett
- Avfallssug
- Telekommunikasjonsnett
- Sikringsanlegg
- Andre teknisk infrastrukturtraseer
- Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål



### GRØNNSTRUKTUR

#### 3. Grønnstruktur

- Blågrønnstruktur
- Naturområde
- Turdrag
- Turveg
- Friområde
- Badeplass/ -område
- Park
- Vegetasjonsskjerm
- Vannspeil
- Overvannstiltak
- Infiltrasjon/fordrøyning/avledning
- Kombinerte grønnstrukturformål
- Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål



### FORSVARET

#### 4. Forsvaret

- Forsvaret
- Ulike typer militære formål
- Skytefelt/øvingsoområde
- Forlegning/leir
- Kombinerte militærformål
- Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 3



### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

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

Landbruksformål

Jordbruk

Skogbruk

Seierområde

Garthen

Pelsdyranlegg

Naturformål

Friluftformål

Reindriftsformål

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

Spredt boligbebyggelse

Spredt fritidsbebyggelse

Spredt næringsbebyggelse

Naturvern

Jordvern

Særlige landskaphensyn

Vern av kulturminner og kulturmiljø

LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål



### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

#### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Ferdseil

Ankningsområde

Opplagsområde

Opplagsområde

Farled

Hoved- og billed

Havneområde i sjø

Småbåthavn

Bøyehavn

Fiske

Fiskeområde

Låsettingsplasser

Gytefelt eller oppvekstområde for yngel

Akvakultur

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag

Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg

Fangstbasert levendelagring

Drikkevann

Naturområde

Naturområde i sjø og vassdrag

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Idrett og vannsport

Badeområde

Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone

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



## Tegnforklaring Reguleringsplan side 4



### HENSYNSSONER

#### FLATER

| Flater                        | Flatesignatur, nåværende |
|-------------------------------|--------------------------|
| Objekttype                    | Flatesignatur, nåværende |
| RpFareSone                    | H330_4                   |
| RpSikringSone                 |                          |
| RpStøySone                    | H290_1                   |
| RpInfrastrukturSone           |                          |
| RpGjennomføringSone           |                          |
| RpAngittHensynSone            | H570_2                   |
| RpBåndleggingSone             | H720_2                   |
| RpDetaljeringsSone            | {PlanId}                 |
| Små flater, alle hensynssoner |                          |

#### PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt

Vegstengning/fysisisk kjøresperre

Stenging av avkjørsel

Avkjørsel

Innkjøring

Utkjøring

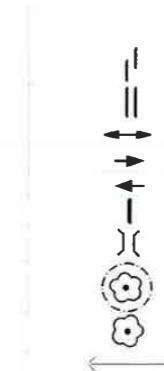
Brukar

Tunnelåpning

Eksisterende tre som skal bevares

Regulert nytt tre

Regulert møneretning



### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

| Flater                  | Flatesignatur, nåværende |
|-------------------------|--------------------------|
| Objekttype/Egenskap     | Flatesignatur, nåværende |
| PblMidlByggAnleggOmråde |                          |

#### Linjesymbol

| Linjesymbol   | Symbol                |
|---|-----------------------|
| RpGrense  | — — — — —             |
| RpFormålGrense  | — — — — —             |
| RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringsGrense, | — — — — —             |
| RpBestemmelseGrense   | — — — — —             |
| RpRegulertHøyde   | — — — — —             |
| RpJuridiskLinje   | — — — — —             |
| Regulert tomtgrense   | — — — — —             |
| Eiendomsgrænse som skal oppheves  | - - z - - z - - z - - |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares   | — — — — —             |
| Byggegrænse   | — — — — —             |
| Planlagt bebyggelse   | — — — — —             |
| Bebyggelse som inngår i planen  | — — — — —             |
| Bebyggelse som forulsettes fjernet  | — — — — —             |
| Regulert senterlinje  | — — — — —             |
| Friskitlinje  | — — — — —             |
| Regulert kant kjørebane   | — — — — —             |
| Regulert kjørefelt  | — — — — —             |
| Regulert parkeringsfelt   | — — — — —             |
| Regulert følgerfelt   | — — — — —             |
| Regulert støyskjerm   | — — — — —             |
| Regulert støttemur  | — — — — —             |
| Sikringsgjerde  | // //                 |
| Bru   | — — — — —             |
| Tunnel  | — — — — —             |
| Måle og avstandslinje   | — — — — —             |
| Strandlinje sjø   | — — — — —             |
| Strandlinje vassdrag  | — — — — —             |
| Mittlinje vassdrag  | — — — — —             |



# Reguleringsplan PBL 1985

## BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

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

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Busterminal
- Busholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havnemråde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsted
- Havnemråde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skoleplass
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

## SPELLOMÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELLOMÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

- Campingplass
- Friultsområde (på land)
- Friultsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avloppsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Ovsingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Friskitsoner ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverområde
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrengingrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

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

## FORNELSEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNELSEOMRÅDER

## KOMBINERTE FORMÅL

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

## Begrensninger grense

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

## Reguleringsformål

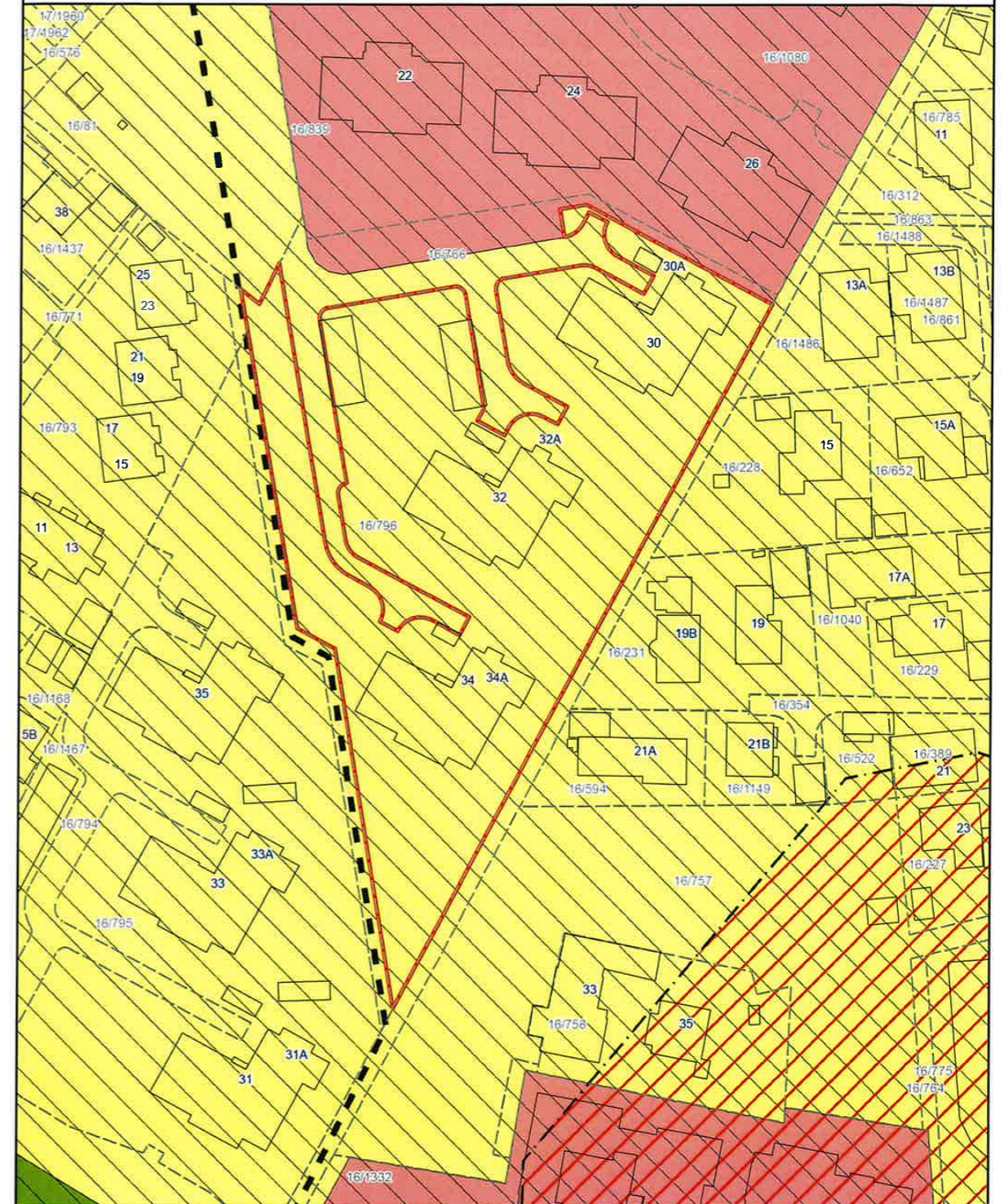
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsafarig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Friskitsoner
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
-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

# Kommuneplan

Adresse: Kari Lofthus' gate 34, 4020 STAVANGER  
 Gnr/Bnr: 16/796/0/0  
 Dato: 2025-02-03  
 Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040  
 Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune



## Tegnforklaring Kommuneplan side 1



### AREALFORMÅL

#### BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### 1. Bebyggelse og anlegg

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

#### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

#### GRØNNSTRUKTUR

##### 3. Grønnstruktur

|                                | Ekisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|--------------------------------|-------------------------|------------------|
| Blågrønn struktur              |                         |                  |
| Naturområde                    |                         |                  |
| Turdrag                        |                         |                  |
| Friområde                      |                         |                  |
| Park                           |                         |                  |
| Overvannstiltak                |                         |                  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |                         |                  |

#### FORSVARET

##### 4. Forsvaret

|                             | Ekisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| Forsvaret                   |                         |                  |
| Ulike typer militære formål |                         |                  |
| Skytefelt/øvingssområde     |                         |                  |
| Forlegning/leir             |                         |                  |
| Kombinerte militære formål  |                         |                  |

#### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

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

## Tegnforklaring Kommuneplan side 2



#### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

##### 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone

|  | Ekisterende Arealformål | Nytt Arealformål |
|--|-------------------------|------------------|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                |                         |                  |
| Ferdsel  |                         |                  |
| Ankringsområde   |                         |                  |
| Opplagsområde  |                         |                  |
| Riggområde   |                         |                  |
| Farled   |                         |                  |
| Havneområde i sjø  |                         |                  |
| Småbåthavn   |                         |                  |
| Fiske  |                         |                  |
| Akvakultur   |                         |                  |
| Drkkevann  |                         |                  |
| Naturområde  |                         |                  |
| Friluftsområde   |                         |                  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |                         |                  |

#### HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

| Flater                                       | Flatesignatur, nåværende | Flatesignatur, fremtidig |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Objekttype                                   |                          |                          |
| KpFareSone                                   |                          |                          |
| KpSikringSone                                |                          |                          |
| KpStøySone                                   |                          |                          |
| KpInfrastrukturSone                          |                          |                          |
| KpGjennomføringSone                          |                          |                          |
| KpAngittHensynSone                           |                          |                          |
| KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)           |                          |                          |
| KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan) |                          |                          |
| Små flater, alle hensynssoner                |                          |                          |

| Linjesymbol           | Symbol |
|-----------------------|--------|
| Objekttype            |        |
| KpGrense              |        |
| KpArealGrense         |        |
| KpFareGrense          |        |
| KpSikringGrense       |        |
| KpStøyGrense          |        |
| KpAngittHensynGrense  |        |
| KpGjennomføringGrense |        |
| KpInfrastrukturGrense |        |
| KpBåndleggingGrense   |        |
| KpDetaljeringGrense   |        |
| KpBestemmelseGrense   |        |
| KpRegulertHøyde       |        |

## Tegnforklaring Kommuneplan side 3



| Linjesymbol                 | Nåværende |             |           | Fremtidig |             |           |
|-----------------------------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-----------|
|                             | Tunnel 1  | På bakken 2 | Bro mv. 3 | Tunnel 1  | På bakken 2 | Bro mv. 3 |
| <b>KpSamferdselLinje</b>    |           |             |           |           |             |           |
| Fjernveg                    | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Hovedveg                    | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Samleveg                    | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Adkomstveg                  | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Gang/sykelveg               | • • • • • | • • • • •   | • • • • • | • • • • • | • • • • •   | • • • • • |
| Sykelveg                    | ○ ○ ○ ○ ○ | ○ ○ ○ ○ ○   | ○ ○ ○ ○ ○ | ○ ○ ○ ○ ○ | ○ ○ ○ ○ ○   | ○ ○ ○ ○ ○ |
| Gangveg                     | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Turveg/turdrag              | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Skitrekk <sup>1)</sup>      |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| Jernbane                    | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Sporveg                     | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Taubane                     |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| Kollektivtrasé              | — — — — — | — — — — —   | — — — — — | — — — — — | — — — — —   | — — — — — |
| Farled                      |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| Småbåtled                   |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| <b>KpJuridiskLinje</b>      |           |             |           |           |             |           |
| Byggegrense                 |           | — — — — —   |           |           |             |           |
| Forbudsgrense sjø           |           | — — — — —   |           |           |             |           |
| Forbudsgrense vassdrag      |           | — — — — —   |           |           |             |           |
| Strandlinje sjø             |           | — — — — —   |           |           |             |           |
| Strandlinje vassdrag        |           | — — — — —   |           |           |             |           |
| Midtlinje vassdrag          |           | — — — — —   |           |           |             |           |
| <b>KpInfrastrukturLinje</b> |           |             |           |           |             |           |
| Vann                        |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| Avløp                       |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| Kraftledning                |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| Overvannstrasé              |           | — — — — —   |           |           | — — — — —   |           |
| <b>Punktsymbol</b>          |           |             |           |           |             |           |
| <b>KpSamferdselPunkt</b>    |           |             |           |           |             |           |
| Vegkryss                    | □         | ■           | □         | □         | ■           | □         |
| Kollektivknutepunkt         | ○         | ○           | ○         | ○         | ○           | ○         |

## Vedtekter

For borettslaget Vågedalen org nr 954 984 818

vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.04.2014. Sist endret i ordinær generalforsamling 05.06.2024.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Vågedalen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010 tidligere Hetland Boligbyggelag.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon 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 karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Det er krav til vifte som er uten motor fra Villavent eller kompatibel med Villavent på kjøkken, bad og vaskerom. Motoren som driver anlegget i hver leilighet, må også være Villavent. Beboere som ikke har vifte(r) som er kompatible med systemet som borettslaget bruker, kan bli pålagt å bytte vifte og motor på egen regning.

(5) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(10) Utbygg av terrasser og beplantning.

1. Skriftlig søknad sendes styret.
2. Styret må ha tegning med målangivelse for utbygg, som inneholder mål på lengde, bredde og høyde.
3. Tegningen må gi et visuelt bilde av utbygget ferdig oppsatt.
4. Hvis det skal beplantes, må dette fremgå av tegningen.
5. Utbygging, beplantning må vedlikeholdes av leietaker. Styret forbeholder seg retten til å få reparert eller revet utbygg etc som ikke vedlikeholdes, dette gjøres da på andelseiers regning.
6. Maling til terrasse vil bli betalt av borettslaget.

(11) Oppgradering av utvendige flater. Eventuelle oppgraderinger av utvendige flater som fliser på terrasser etc vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets ansvar ved reparasjoner/skader begrenser seg til tilbakeføring til det som er borettslagets felles standard.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én 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.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 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.

### **7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 forretningsføreren 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 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.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, 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.

## HUSORDENSREGLER FOR VÅGEDALEN BORETTSLAG

Gjelder fra 07.04.2021

Et godt miljø er avhengig av toleranse og at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for et godt miljø er at alle bruker sunn fornuft. Det er verken hensiktsmessig eller mulig å ha ordensregler som dekker alle tenkelige forhold. Nedenfor finner du noen få sentrale regler som vil være med på å gjøre det trivelig å bo i vårt borettslag. Utover disse reglene viser vi til lov om borettslag, som trådte i kraft 15. august 2005.

### Bygg og fellesarealer

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter. Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som er borettslagets ansvar.

Den viktigste årsaken til skader er vann. Finn derfor ut hvor stoppkranen er og rens innvendige og utvendige sluker jevnlig. Videre skal den enkelte påse at brannvernutstyr i boligen fungerer.

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar. Privat utstyr skal oppbevares i egen bod. Det er en felles oppgave å skape et trivelig miljø.

Gang og inngangsparti er regnet som fellesareal og skal av helse og miljøgrunner og for å sikre godt renhold holdes fritt for privat utstyr, klær, sko o.l. Det er her viktig å presisere at dette gjelder uavhengig av hvordan gangene i de ulike blokkene er strukturert. Det vil fremdeles være mulig å henge dekorasjoner på egen dør i forbindelse med feiring og så lenge det er snakk om midlertidig.

### Husdyrhold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ifølge politivedtektene for Stavanger kommune skal eier av hund ha full kontroll over hunden og fjerne ekskrementer etter denne.

### Avfall

Avfallet skal kildesorteres og behandles etter de reglene som gjelder i Stavanger kommune. Dersom en av de nedgravde avfallskontainerne er fulle, må ikke søppel settes ved siden av disse. Ta enten med søppelet tilbake eller bruk en av de andre kontainerne.

### Ro i boligen

Hovedregelen må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres. Av naturlige årsaker er det viktig å være ekstra påpasselig om natten og på helligdager.

### Grilling

Det er ikke tillatt med bruk av trekullgrill på balkonger og terrasser. Bare gassgriller og elektriske griller kan brukes.

### Beplantning

Det er ikke lov å ha beplantning nær husvegg (eføy og lignende), da dette ødelegger fasaden og vanskeliggjør evakuering via brannstige.

### Fellesrom

Fellesrommet i Sara Berges gate 35 lånes ut vederlagsfritt til andelseiere over 18 år. Det skal rengjøres etter bruk. Den som låner fellesrommet er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå og må ta kostnader for reparasjon. Det skal være ro og lokalet skal være tomt kl. 23. Det må skrives under på egen kontrakt ved lån av fellesrommet.

### Treningsrom

Egen kontrakt for bruk av treningsrom må signeres før beboer får tilgang til kode for treningsrom. Denne koden må da ikke deles med andre. Beboere har på generelt basis ansvar for å ta vare på treningsrom for å fortsatt kunne holde det vederlagsfritt. I de tilfeller hvor det er andre aktiviteter i fellesrom vil treningsrommet bli holdt stengt.

### Parkeringsplasser og garasjer

Alle andelseiere har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men kun på områder regnet som parkeringsplasser med linjemarkering.

Garasjeplasser tildeles etter skriftlig søknad til kontaktperson for garasjeplasser i styret. Ved overtegning gjelder tidspunkt for søknad. Garasjen eies av borettslaget og leies ut til beboer. Garasjeplass kan ikke videreføres ved arv.

Garasje- eller parkeringsplass skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Det er ikke tillatt å bruke noen av borettslagets plasser til båter, campingvogner, avskiltede biler, tilhengere, større kjøretøyer eller andre gjenstander.

Dette gjelder også gjesteparkeringsplasser.



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3423  
Brl Vågedalen

### Velkommen til årsmøte i Brl Vågedalen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

#### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3423>

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 18:00 , Fellesrommet, Sara Berges gate 35.

#### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

#### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

#### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

#### Analoge stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres til styreleder Inger Hatløy i SB 33 eller styremedlem Gro Hilde Skjørestad i SB 31A.

#### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i vedtekter - antall styremedlemmer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomitee

Med vennlig hilsen,  
Styret i Brl Vågedalen

Sak 1

### **Valg av møteleder**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**  
Inger Johanne Hatløy

---

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen

**Forslag til vedtak**  
Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen godkjennes

---

Sak 3

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95000 (samme som 2023)

---

Sak 6

### Endring i vedtekter - antall styremedlemmer

#### Forslag fremmet av:

Valgkomite

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er behov for å kunne regulere antall styremedlemmer etter arbeidsmengde samt muligheter for å rekrutere nok medlemmer. Det er foreslått at styret kan bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

#### Styrets innstilling

Styret forslår at forslaget vedtas og at styret i fremtiden kan bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

#### Forslag til vedtak

Endring i vedtektene 8-1:(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

---

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gro Hilde Skjørestad

#### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Inger Johanne Hatløy

#### Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Eirin Emilie Ulrichsen
- Heine Gjesdal Johannessen

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Henriksen Sædberg
  - Øyvind Gjøvåg
- 

Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Inger Johanne Hatløy

#### Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Gro Hilde Skjørestad
- 

Sak 9

### Valg av valgkomitee

### Roller og kandidater



**Valg av 1 valgkomitee** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Gro Hilde Skjørestad
  - Jan Louis Sandhåland
- 

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                            |                        |
|-------------|----------------------------|------------------------|
| Leder       | Inger Johanne Hatløy       | Sara Berges Gate 33    |
| Styremedlem | Anne Marit Aspenes         | Goakvednane 12 A       |
| Styremedlem | Eirik Andre Lervik         | Kari Lofthus Gate 34   |
| Styremedlem | Gro Hilde Hagir Skjørestad | Sara Berges Gate 31 A  |
| Varamedlem  | Øyvind Gjøvåg              | Kari Lofthus Gate 30 A |
| Varamedlem  | Nina Henriksen Sædberg     | Kari Lofthus Gate 30   |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Inger Johanne Hatløy Sara Berges Gate 33

Varadelegert

Eirik Andre Lervik Kari Lofthus Gate 34

#### Valgkomiteen

Gro Hilde Skjørestad Sara Berges gate 31

Jan Lois Sandhåland Sara Berges gate 31

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret har e-post [vagedalen@styrerommet.no](mailto:vagedalen@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

##### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Brl Vågedalen

Borettslaget består av 78 andelsleiligheter.

Brl Vågedalen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954984818, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

16            794   795   796

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Vågedalen har ingen ansatte.

#### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

#### **Styrets arbeid**

##### **Styremøter**

Medlemmene av styret møtes en gang i måneden i tillegg til jevnlig digital kontakt.

##### **Skader og vedlikehold**

På grunn av flere større skader og et økende behov for utvendig og innvendig vedlikehold, har det vært et krevende år for styret.

Utett bygning har vært årsaken til fuktskader i flere av borettslagets blokker. Styret bør derfor prioritere vedlikehold av tak og fasade de neste årene.

##### **Borettslagets ansvar og forsikring**

I alle skadesaker som skyldes utett bygning, står styret ansvarlig for å utrede årsak til skadene og hvordan utetthet i bygningsmassen skal utbedres. Forsikringsselskapet tar seg av følgeskader (skader i leiligheter og innvendige fellesareal som skyldes utett bygning). Ettersom ingen i styret er faglig kvalifisert til å vurdere skader og hvordan de skal utbedres, har vi knyttet til oss en fagperson, Johannes Stensland, som gir faglige råd og kan forklare hva som må gjøres og hvordan. Denne personen er kvalifisert som bygningsingeniør, byggmester og takstmann og er godt kjent i fagmiljøet. Han har laget en oversikt over vedlikeholdsoppgaver som borettslaget bør gjennomføre de neste årene.

Noen av oppgavene er allerede gjennomført: rens av alle tak, rens av ventilasjonsanlegg og boning av gulv i alle fellesarealer.

##### **Drenering**

Det ble drenert rundt Sara Berges gate 33 etter lekkasje inn i kjeller. Det skal dreneres rundt Sara Berges gate 31 før sommerferien 2024.

##### **Nye brannslanger og skap**

De gamle brannslangene var fra byggeår og måtte skiftes ut. Det viste seg at vi også måtte ha nye tromler og nye skap. De nye skapene måtte spesialbestilles for å passe inn i eksisterende hulrom i veggen.

##### **Oppdatering rør**

Etter flere grundige undersøkelser og utredning, konkluderte JTR/ TT gruppen at de ikke kunne strøpme alle avløpsrør i borettslaget. Styret har derfor vurdert andre alternativer. Et

lokalt firma var interessert i å vurdere prosjektet. De har vært på befaring og mener det er mulig å strøpme alle avløpsrørene våre. Vi venter på anbud og prisoverslag.

##### **Skjeggkre**

Det er oppdaget skjeggkre i Sara Berges gate 31. Fagmann har lagt ut gift som anbefalt. (Giften som blir lagt ut er ikke farlig for mennesker eller kjæledyr).

##### **Treningsrom avviklet**

Det ble innført en liten avgift for bruk av treningsrommet. Hensikten var å få oversikt over antall aktive brukere av rommet i tillegg til å få dekket noen av kostnadene for rengjøring og vedlikehold av rommet. Det viste seg at det var få brukere. Samtidig ble det økende behov for rengjøring og vedlikehold/reparasjoner av treningsapparater. Styret valgte derfor å avvikle treningsrommet da det ikke er økonomisk forsvarlig med videre drift.

##### **Dugnad**

Dugnad ble gjennomført i april. Det ble ryddet og gjort forfallende arbeid. Dugnad avsluttet med mat og sosialt samvær.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikeholdsprosjekt som ikke er iverksatt.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tiltenkt låneopptak som ikke er iverksatt.

**Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i Stavanger kommune**

Det er budsjettert med 4,8% økning på alle poster som hører til under kommunale avgifter.

**Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Vågedalen.

**Lån**

Brl Vågedalen har lån i OBOS Banken. OBBK06; annuitetslån med månedlig forfall, 62 terminer gjenstår. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er budsjettert med 6% økning for 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Vågedalen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vågedalen som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. april 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET VÅGEDALEN**  
**ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

| <b>DISPONIBLE MIDLER</b>             |             |                          |                          |                          |                          |
|--------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | <b>Note</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |             | <b>1 912 492</b>         | <b>1 876 519</b>         | <b>1 912 492</b>         | <b>2 838 350</b>         |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |             |                          |                          |                          |                          |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |             | 1 607 801                | 909 870                  | -5 086 277               | 1 304 655                |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 13          | 52 082                   | 52 082                   | 0                        | 0                        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 15          | -731 482                 | -925 561                 | -850 374                 | -696 000                 |
| Innsk. øremerk. bankkto              |             | -2 543                   | -418                     | 0                        | 0                        |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |             | <b>925 858</b>           | <b>35 973</b>            | <b>-5 936 651</b>        | <b>608 655</b>           |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |             | <b>2 838 350</b>         | <b>1 912 492</b>         | <b>-4 024 159</b>        | <b>3 447 005</b>         |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 3 041 510        | 1 997 223        |
| Kortsiktig gjeld                  | -203 160         | -84 731          |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>2 838 350</b> | <b>1 912 492</b> |

**BORETTSLAGET VÅGEDALEN**  
**ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423**

**RESULTATREGNSKAP**

|                            | <b>Note</b> | <b>Regnskap<br/>2023</b> | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> | <b>Budsjett<br/>2024</b> |
|----------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>    |             |                          |                          |                          |                          |
| Innkrevde felleskostnader  | 2           | 4 802 796                | 4 327 423                | 4 809 000                | 5 279 000                |
| Ladeinntekter EL-bil       |             | 54 822                   | 37 539                   | 25 000                   | 30 000                   |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b> |             | <b>4 857 618</b>         | <b>4 364 962</b>         | <b>4 834 000</b>         | <b>5 309 000</b>         |

**DRIFTSKOSTNADER:**

|                            |    |                   |                   |                   |                   |
|----------------------------|----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Personalkostnader          | 3  | -13 395           | -13 395           | -13 395           | -13 395           |
| Styrehonorar               | 4  | -95 000           | -95 000           | -95 000           | -95 000           |
| Avskrivninger              | 13 | -52 082           | -52 082           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar           | 5  | -9 250            | -8 750            | -8 800            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar    |    | -149 550          | -143 795          | -151 000          | -158 500          |
| Konsulenthonorar           | 6  | -344              | -1 650            | -10 000           | -10 000           |
| Kontingenter               |    | -15 600           | -15 600           | -15 600           | -15 600           |
| Drift og vedlikehold       | 7  | -609 812          | -921 896          | -6 897 000        | -1 129 000        |
| Forsikringer               |    | -423 041          | -378 561          | -417 000          | -465 500          |
| Kommunale avgifter         | 8  | -726 846          | -696 703          | -761 832          | -762 200          |
| Energi/fyring              |    | -103 250          | -81 421           | -87 000           | -119 000          |
| TV-anlegg/bredbånd         |    | -468 340          | -400 748          | -447 000          | -490 800          |
| Andre driftskostnader      | 9  | -413 875          | -489 639          | -468 650          | -500 350          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b> |    | <b>-3 080 385</b> | <b>-3 299 240</b> | <b>-9 372 277</b> | <b>-3 768 345</b> |

|                       |  |                  |                  |                   |                  |
|-----------------------|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> |  | <b>1 777 233</b> | <b>1 065 722</b> | <b>-4 538 277</b> | <b>1 540 655</b> |
|-----------------------|--|------------------|------------------|-------------------|------------------|

**FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:**

|                                    |    |                 |                 |                 |                 |
|------------------------------------|----|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Finansinntekter                    | 10 | 70 724          | 11 123          | 0               | 0               |
| Finanskostnader                    | 11 | -240 156        | -166 975        | -548 000        | -236 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |    | <b>-169 432</b> | <b>-155 852</b> | <b>-548 000</b> | <b>-236 000</b> |

|                    |  |                  |                |                   |                  |
|--------------------|--|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| <b>ÅRSRESULTAT</b> |  | <b>1 607 801</b> | <b>909 870</b> | <b>-5 086 277</b> | <b>1 304 655</b> |
|--------------------|--|------------------|----------------|-------------------|------------------|

Overføringer:

|                          |  |           |         |  |  |
|--------------------------|--|-----------|---------|--|--|
| Til opptjent egenkapital |  | 1 607 801 | 909 870 |  |  |
|--------------------------|--|-----------|---------|--|--|



**BORETTSLAGET VÅGEDALEN**  
**ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423**

**BALANSE**

|                               | Note | 2023              | 2022              |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>              |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>          |      |                   |                   |
| Bygninger                     | 12   | 36 062 659        | 36 062 659        |
| Tomt                          |      | 947 898           | 947 898           |
| Andre varige driftsmidler     | 13   | 779 987           | 832 069           |
| Miljøbankkonto, øremerket     |      | 120 033           | 84 040            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>      |      | <b>37 910 578</b> | <b>37 926 667</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>           |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader    |      | 266 694           | 211 068           |
| Andre kortsiktige fordringer  | 14   | 5 545             | 4 740             |
| Driftskonto OBOS-banken       |      | 1 705 431         | 745 581           |
| Sparekonto OBOS-banken        |      | 1 063 840         | 1 035 835         |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>       |      | <b>3 041 510</b>  | <b>1 997 223</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>          |      | <b>40 952 088</b> | <b>39 923 890</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>            |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 78 * 100 |      | 7 800             | 7 800             |
| Opptjent egenkapital          |      | 18 887 296        | 17 279 496        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>        |      | <b>18 895 096</b> | <b>17 287 296</b> |
| <b>GJELD</b>                  |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån       | 15   | 4 242 759         | 4 974 241         |
| Borettsinnskudd               | 16   | 17 494 000        | 17 494 000        |
| Avsetning bomiljøtiltak       | 17   | 117 072           | 83 622            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>   |      | <b>21 853 831</b> | <b>22 551 863</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>       |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld               |      | 124 873           | 83 532            |
| Påløpte renter                |      | 22 555            | 1 199             |
| Påløpte avdrag                |      | 55 732            | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>   |      | <b>203 160</b>    | <b>84 731</b>     |

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD** **40 952 088** **39 923 890**

|               |    |            |            |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 27 194 000 | 27 194 000 |
| Garantiansvar |    | 0          | 0          |

Stavanger, 22.04.2024  
 Styret i Borettslaget Vågedalen

Inger Johanne Hatløy /s/      Anne Marit Aspenes /s/      Eirik Andre Lervik /s/

Gro Hilde Hagir Skjørestad /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 4 700 832        |
| Garasjeleie                          | 108 204          |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 809 036</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -6 240           |
| <b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>4 802 796</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -13 395        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-13 395</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |             |
|--|-------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -344        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-344</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -230 355        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -4 688          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -6 399          |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -358 225        |
| Egenandel forsikring              | -10 000         |
| Kostnader dugnader                | -145            |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-609 812</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -172 952        |
| Vann- og avløpsavgift         | -134 771        |
| Avløpsavgift                  | -200 108        |
| Renovasjonsavgift             | -219 015        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-726 846</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Container                      | -5 742   |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll    | -12 916  |
| Driftsmateriell                | -2 227   |
| Vaktmestertjenester            | -338 678 |
| Renhold ved firmaer            | -2 375   |
| Snørydding                     | -42 175  |
| Andre fremmede tjenester       | -1 222   |
| Trykksaker                     | -1 755   |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790     |
| Andre kontorkostnader          | -371     |



|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Porto                            | -300            |
| Kontingenter                     | -2 900          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 425          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-413 875</b> |

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 6 205         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 30 548        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 33 971        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>70 724</b> |

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -582            |
| Renter og gebyr på lån i OBBK06            | -239 574        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-240 156</b> |

**NOTE: 12**

**BYGNINGER**

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1985 | 35 363 078        |
| Søppelanlegg 2008           | 699 581           |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>36 062 659</b> |

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.16/bnr.794 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Aktivitetsrom                  |         |                |
| Tilgang 2019                   | 77 911  |                |
| Avskrevet tidligere            | -51 940 |                |
| Avskrevet i år                 | -15 582 | 10 389         |
| Garasjeanlegg, avskrives ikke  |         |                |
| Tilgang 1990                   | 740 702 | 740 702        |
| Ladebokser elbil               |         |                |
| Tilgang 2021                   | 109 500 |                |
| Avskrevet tidligere            | -44 104 |                |
| Avskrevet i år                 | -36 500 | 28 896         |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>779 987</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-52 082</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |              |
|---|--------------|
| Charge 365, desember                    | 5 545        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b> | <b>5 545</b> |

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS BOLIGKREDITT AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 5 år.

|                     |            |   |
|---------------------|------------|---|
| Opprinnelig 2018    | -1 100 000 |   |
| Nedbetalt tidligere | 1 041 714  |   |
| Nedbetalt i år      | 58 286     | 0 |

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 11 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2018    | -8 130 511 |            |
| Nedbetalt tidligere | 3 214 556  |            |
| Nedbetalt i år      | 673 196    | -4 242 759 |

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b> | <b>-4 242 759</b> |
|-------------------------------------|-------------------|

**NOTE: 16**

**BORETTSINNSKUDD**

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig 1985           | -17 494 000        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-17 494 000</b> |

**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -117 072        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-117 072</b> |

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 17 494 000        |
| Pantelån        | 4 242 759         |
| Påløpte avdrag  | 55 732            |
| <b>TOTALT</b>   | <b>21 792 491</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

|           |            |
|-----------|------------|
| Bygninger | 36 062 659 |
|-----------|------------|





|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Tomt          | 947 898           |
| <b>TOTALT</b> | <b>37 010 557</b> |

### Annen informasjon om borettslaget

#### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90821253. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

#### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

#### Nøkler

Nøkler kan bestilles ved å sende e-post til styret. Legg ved bilde av nøkkel (av siden med nummer på).

#### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Alle leiligheter skal også ha godkjent husbrannslange eller godkjent brannslukningsapparat med skum eller pulver. Det er andelseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og også andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret sørger for at alt utstyr blir inspisert en gang i året.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgå stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 8.06.24  
Selskapsnummer: 3423 Selskapsnavn: Brl Vågedalen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Valg av møteleder

Inger Johanne Hatløy

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen godkjennes

For

Mot

### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

### Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 95000 (samme som 2023)

For

Mot

**Sak 6 Endring i vedtekter - antall styremedlemmer**

Endring i vedtektene 8-1:(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Gro Hilde Skjørestad

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

Inger Johanne Hatløy

**Styremedlem 2 år** (kun 2 skal velges)

Eirin Emilie Ulrichsen

Heine Gjesdal Johannessen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Nina Henriksen Sædberg

Øyvind Gjøvåg

**Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Inger Johanne Hatløy

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Gro Hilde Skjørestad

**Sak 9 Valg av valgkomitee**

**Valgkomitee** (kun 1 skal velges)

Gro Hilde Skjørestad

Jan Louis Sandhåland



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Brl Vågedalen

Organisasjonsnummer: 954984818

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 5. juni kl. 18:00 til 8. juni kl. 18:00 og møtet ble avholdt 5. juni 2024, Fellesrommet, Sara Berges gate 35.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

### 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Inger Johanne Hatløy

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen

Forslag til vedtak:

Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 95000 (samme som 2023)

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Endring i vedtekter - antall styremedlemmer

Fremmet av: Valgkomite

Det er behov for å kunne regulere antall styremedlemmer etter arbeidsmengde samt muligheter for å rekrutere nok medlemmer. Det er foreslått at styret kan bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

Styrets innstilling

Styret forslår at forslaget vedtas og at styret i fremtiden kan bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

Forslag til vedtak:

Endring i vedtektene 8-1:(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)



Følgende ble valgt:

Gro Hilde Skjørestad (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gro Hilde Skjørestad

#### Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Johanne Hatløy (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inger Johanne Hatløy

#### Styremedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Heine Gjesdal Johannessen (12 stemmer)

Eirin Emilie Ulrichsen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Heine Gjesdal Johannessen

Eirin Emilie Ulrichsen

#### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Gjøvåg (12 stemmer)

Nina Henriksen Sædberg (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Gjøvåg

Nina Henriksen Sædberg

### 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Johanne Hatløy (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Inger Johanne Hatløy

#### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Gro Hilde Skjørestad (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gro Hilde Skjørestad

### 9. Valg av valgkomitee

#### Valgkomitee (1 år)

Følgende ble valgt:

Gro Hilde Skjørestad (8 stemmer)

Jan Louis Sandhåland (4 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jan Louis Sandhåland

Gro Hilde Skjørestad

Protokollen signeres av:

Møteleder: Inger Johanne Hatløy /s/

Protokollvitne: Øyvind Gjøvåg /s/

Protokollvitne: Barbro Karin Log Frantzen /s/

Etter valg i generalforsamling består styret av:

Styreleder: Gro Hilde Skjørestad 2024-2025

Styremedlem: Inger Johanne Hatløy 2024-2025

Styremedlem: Eirin Emilie Ulrichsen 2024-2026

Styremedlem: Heine Gjesdal Johannessen 2024-2026

Varamedlem: Nina Henriksen Sædberg 2024-2025

Varamedlem: Øyvind Gjøvåg 2024-2025



# Nabolagsprofil

Kari Lofthus' gate 34 - Nabolaget Hinnakrossen/Hinna skole - vurdert av 29 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |        |        |
|------------------------------------|--------|--------|
| Vågedalen<br>Linje 11              | 5 min  | 0.4 km |
| Jåttåvågen stasjon<br>Linje F5, L5 | 20 min | 1.5 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5  | 12 min | 8.5 km |
| Stavanger Sola                     | 15 min |        |

## Skoler

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Jåtten skole (1-7 kl.)<br>592 elever, 29 klasser    | 18 min | 1.3 km |
| Vaulen skole (1-7 kl.)<br>727 elever, 37 klasser    | 21 min | 1.6 km |
| Hinna skole (8-10 kl.)<br>274 elever, 21 klasser    | 11 min | 0.8 km |
| Jåttå vgs. avdeling Hinna<br>330 elever, 26 klasser | 12 min | 0.9 km |
| Jåttå videregående skole                            | 22 min |        |

## Ladepunkt for el-bil

|             |       |
|-------------|-------|
| Uno-X Hinna | 9 min |
|-------------|-------|



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

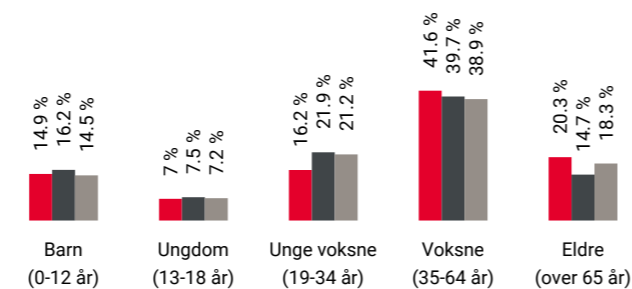
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 74/100

## Aldersfordeling



| Område                   | Personer  | Husholdninger |
|--------------------------|-----------|---------------|
| Hinnakrossen/Hinna skole | 878       | 444           |
| Stavanger/Sandnes        | 229 178   | 103 563       |
| Norge                    | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Preg barnehager Hinna (1-5 år)<br>61 barn | 10 min | 0.7 km |
| Vågedalen barnehage (1-5 år)<br>106 barn  | 10 min | 0.7 km |
| Jåttå barnehage (1-5 år)<br>208 barn      | 25 min | 1.8 km |

## Dagligvare

|                             |       |        |
|-----------------------------|-------|--------|
| Coop Prix Hinna<br>PostNord | 7 min | 0.5 km |
| Rema 1000 Hinna<br>PostNord | 9 min | 0.6 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



## Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



## Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100



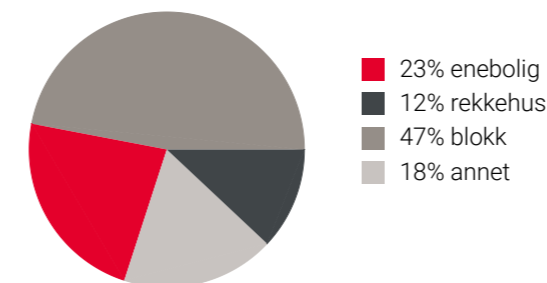
## Kollektivtilbud

Veldig bra 88/100

## Sport

|  |        |        |
|--|--------|--------|
| Hinna idrettspark<br>Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 13 min | 0.9 km |
| Leiteveien balløkke<br>Ballspill                                 | 15 min | 1.2 km |
| Arena Treningscenter   | 21 min |        |
| SATS Hinna   | 24 min |        |

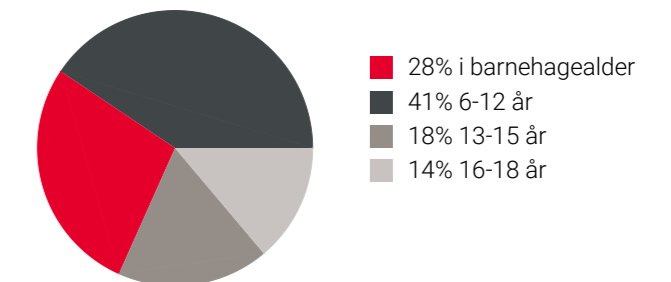
## Boligmasse



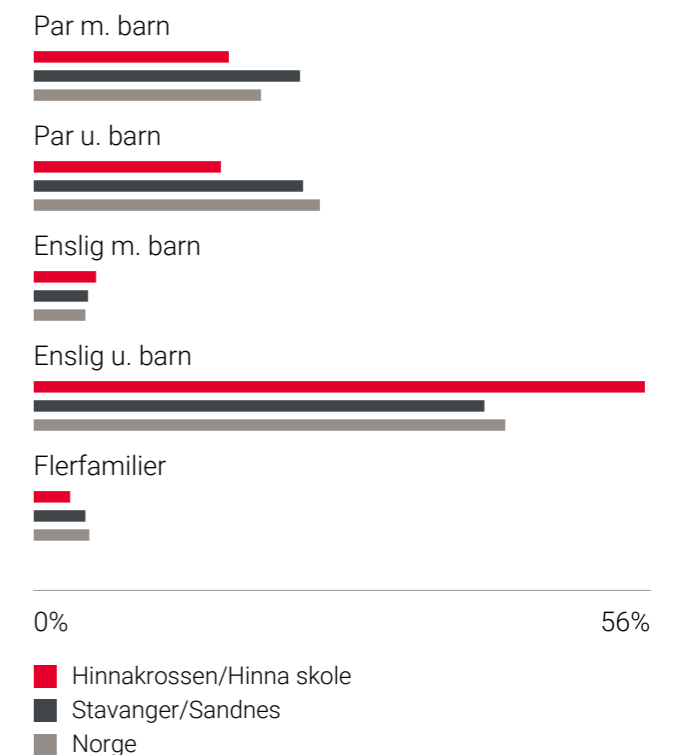
## Varer/Tjenester

|                |        |
|----------------|--------|
| Stadionparken  | 24 min |
| Apotek 1 Hinna | 9 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

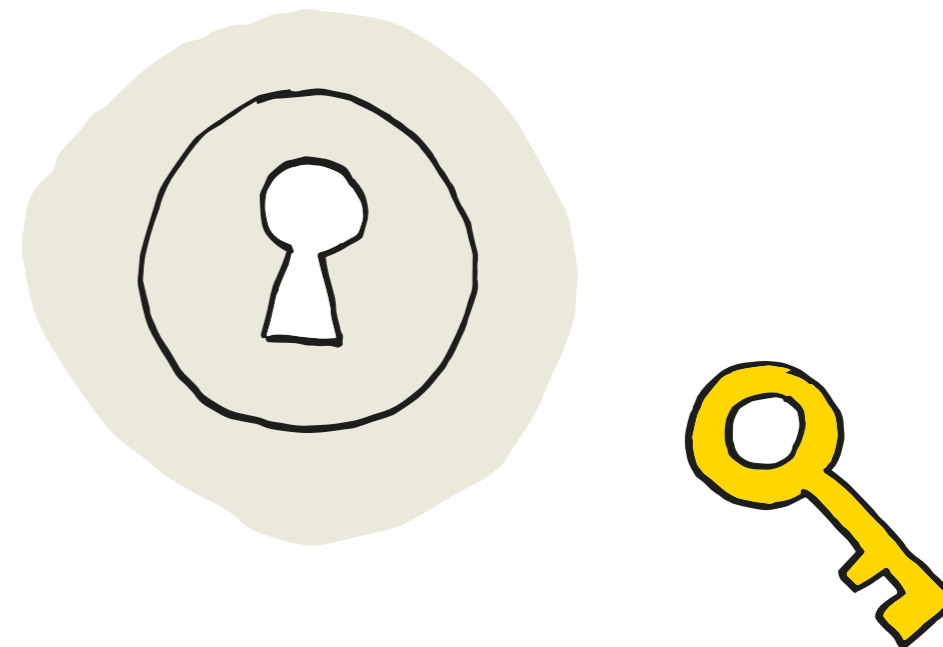
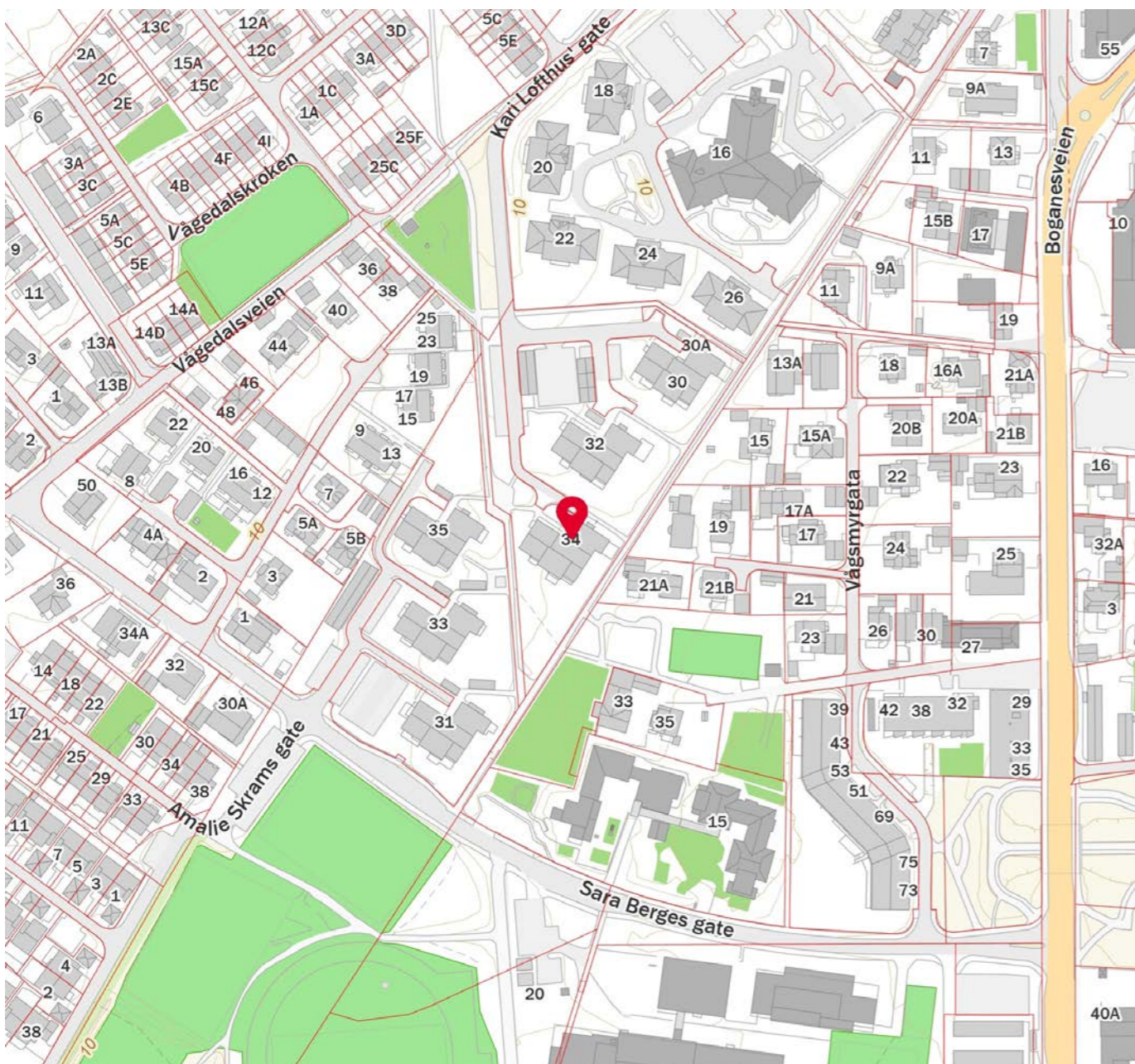
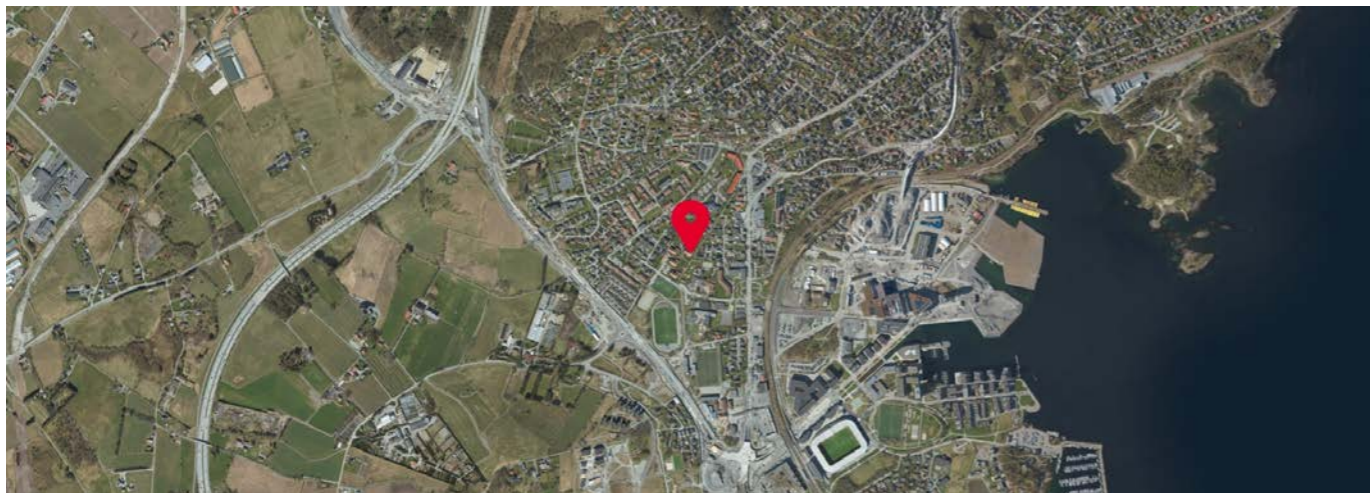


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 28% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 15% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 7%  | 4%    |



# Elsker du boligen?



Vi har konkurransedyktige betingelser, personlig rådgivning, knallgod kundeservice og kundeutbytte.

**Det er mange grunner til å sjekke ut om vi er rette banken for deg. Ta kontakt på [kundeservice@rogalandsparebank.no](mailto:kundeservice@rogalandsparebank.no) eller 51 67 67 00 og be om et uforpliktende tilbud.**

Du kan også legge inn lånesøknad på [rogalandsparebank.no](http://rogalandsparebank.no). Da får du raskere svar – fortsatt helt uforpliktende.

Velkommen til oss!





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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
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](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.



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

**HELP**  
Rett skal være rett. For alle.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- 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

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

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

- 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.

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

## Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
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).
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Kari Lofthus' gate 34  
4020 STAVANGER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Sandnes  
**Saksbehandler:** Joveig Junge

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 932 11 920  
**E-post:** joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre