

aktiv.



Havørnbrautene 52C, 4049 HAFRSFJORD

**Innholdsrikt BBL-rekkehus med
attraktiv & barnevennlig
beliggenhet i enden av blindgate**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Stavanger

Kongsgata 10, 4005 Stavanger

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 635 098,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 844 661,-
Felleskostn.: Kr 7 450,-
Selger: Kjell Magne Stokka Strand

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1968
BRA-i/BRA Total 136/136 kvm
Tomtstr.: 9403 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 456
Andelsnr.: 23
Oppdragsnr.: 1413250004

Hjertelig velkommen til Havørnbrautene 52 C!

Vi har gleden av å presentere et attraktivt og flott beliggende rekkehus over tre plan. Boligen fremstår som moderne med god planløsning. Noe oppgraderinger bør etterhvert påregnes. Balkong, terrasse og flott hage med gode solforhold.

God planløsning og inneholder:

1. etasje: Gang, 3 soverom, bad.

2. etasje: Stue, kjøkken.

Kjeller: Vaskerom, kjellerstue (ikke byggemeldt), bod, gang

Parkering i garasje.

Havørnbrautene 52C ligger i et etablert og barnevennlig område i Kvernevik. Flott plassering med grøntareal, lekeplass og balløkke like i nærheten. Gåavstand til skole og idrettsanlegg. Flere barnehager i kort avstand. Flotte turområder i området og flere dagligvarebutikker i nærheten. God bussforbindelse.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	64
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 136 m²

BRA totalt: 136 m²

TBA: 33 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 44 m² Bod, vaskerom, uinnredet kjellerrom, gang

1. etasje

BRA-i: 46 m² Entré/gang, soverom, soverom 2, soverom 3/stue, bad, trapperom

2. etasje

BRA-i: 46 m² Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m²

2. etasje

13 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Avvik i kjeller der en del av denne er innredet til kjellerstue. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9403 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt. Disponerer hagen/terrasse på baksiden av boligen.

Beliggenhet

Havørnbrautene 52C ligger i et etablert og barnevennlig område i Kvernevik. Flott plassering med grøntareal, lekeplass og balløkke like i nærheten.

Ypperlig plassering for barnefamilier med gåavstand til skole og idrettsanlegg. Flere barnehager i kort avstand. Kort vei ned til fjorden med badestrand og flotte turløyper innover Hafrsfjord til Møllebukta eller utover til Vistestranda, eller rundløypa rundt Hålandsvannet. Flere dagligvarebutikker i nærheten. God bussforbindelse.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Innhold

1. etasje: Gang, 3 soverom, bad.

2. etasje: Stue, kjøkken.

Kjeller: Vaskerom, kjellerstue (ikke byggemeldt), bod, gang

Standard

Vi har gleden av å presentere et attraktivt og flott beliggende enderekkehus over tre plan. Boligen fremstår som moderne med god planløsning. Noe oppgraderinger bør etterhvert påregnes.

Balkong, terrasse og flott hage med gode solforhold. Parkering i garasje.

Velkommen!

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

Forhold som har fått TG2:

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Grunnet alder bør det påregnes jevnlig kontroll av

konstruksjonen, da spesielt i forhold til ventilering/kondens. Dette gjelder hovedsakelig i den kalde årstiden. Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering. Konsekvens/tiltak: Tiltak: Det anbefales å isolere rør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

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.

Overflater

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

Vurdering av avvik: Det er avvik: Laminat har noen plasser sprekker/gliper mellom bordene.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Ingen umiddelbare tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

Radon

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

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og

pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma. Vurdering av avvik: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

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

Konsekvens/tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillende krav på byggetidspunktet.

1. ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser har litt sprang/høydeforskjell samt noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Fliser bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres.

Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD - Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne

rapporten").

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

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.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Forhold som har fått TG3:

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik: Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. I dette tilfellet ble det målt høyere verdier, ca 25-26%. På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampsperre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning. Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drenering anbefales.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

KJELLER > VASKEROM - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vaskerommet er trolig fra byggeår og har betonggulv. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i garasje

Solforhold

Boligen ligger syd-/vest-vendt og har gode solforhold

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

87159189

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vedovn montert i stue

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 200 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 126 149

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 504 596

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, Kabel- TV og/eller internett levert av Telia, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Borettslaget/sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget/sameiet til enhver tid.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 450

Andel Fellesgjeld

Kr 635 098

Fellesgjeld pr. dato

03.03.2025

Andel fellesformue

Kr 16 284

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Børeteigen Borettslaget

Organisasjonsnummer

951193208

Andelsnummer

23

Om borettslaget

- Rekkehusleil. 70 andeler, 4-roms. 14 bygninger med 5 leiligheter i hver rekke.
- Dyrehold tillatt - må søke styret.
 - Ale beboere har egen garasje.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
 - Boligselskapet har kollektiv TV/internett avtale med Telia Norge. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Eirik Jakobsen

Adresse: Havørnbrautene 58 D

Postnr/-sted: 4049 HAFRSFJORD

Telefon: Mob.: 40334518

E-post: boreteigenbrl@outlook.com

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16363716206, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 27.01.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 27.01.2025: 44 456 889

Andel av saldo: 635 098

Første termin/første avdrag: 28.06.2021 (siste termin 28.03.2051)

Pt-rente

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 456 i Stavanger kommune. Andelsnr. 23 i Børeteigen Borettslaget med orgnr. 951193208

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

06.10.1966 - Dokumentnr: 305406 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:41 Bnr:382

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.08.1969

Det gjøres spesielt oppmerksom på at kjellerstue i kjeller som er innredet og brukt som stue ikke er byggemeldt hos Stavanger kommune. Rommet er forøvrig angitt som bod på byggetegningene, og bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål og ligger i et område regulert til bolig og park/grøntareal. Plan 480.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten - Plan 2875 Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Etter avtale. Boligen er ledig for overtagelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 200 000 (Prisantydning)

635 098 (Andel av fellesgjeld)

3 835 098 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 844 661 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 855 561 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 858 361 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 563

Betalingsbetingelser

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på

help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Ansvarlig megler

Christoffer Værstad
Eiendomsmegler MNEF
christoffer.verstad@aktiv.no
Tlf: 970 93 630

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland AS avdeling Stavanger, Kongsgata 10

Salgsoppgavedato

14.03.2025

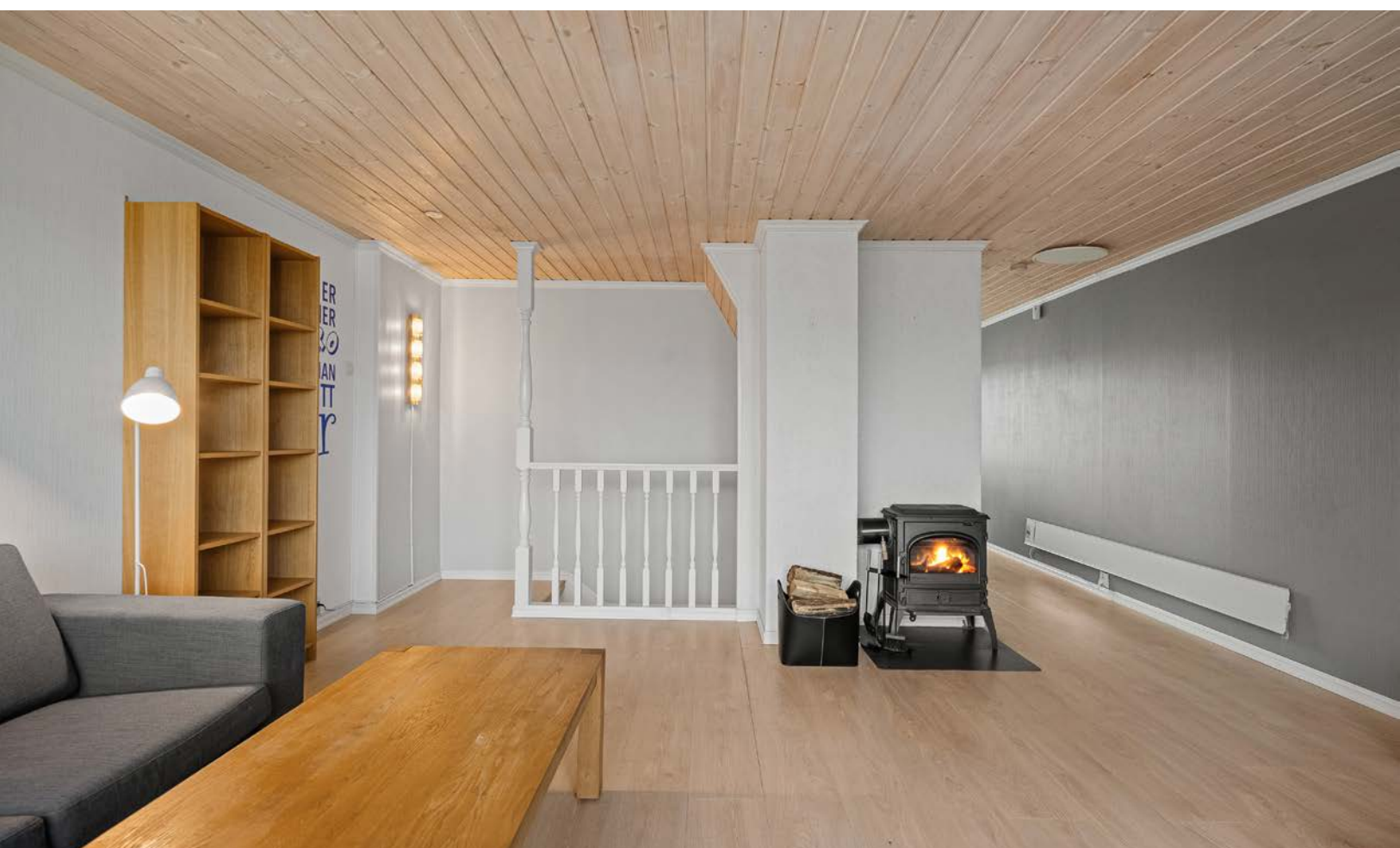








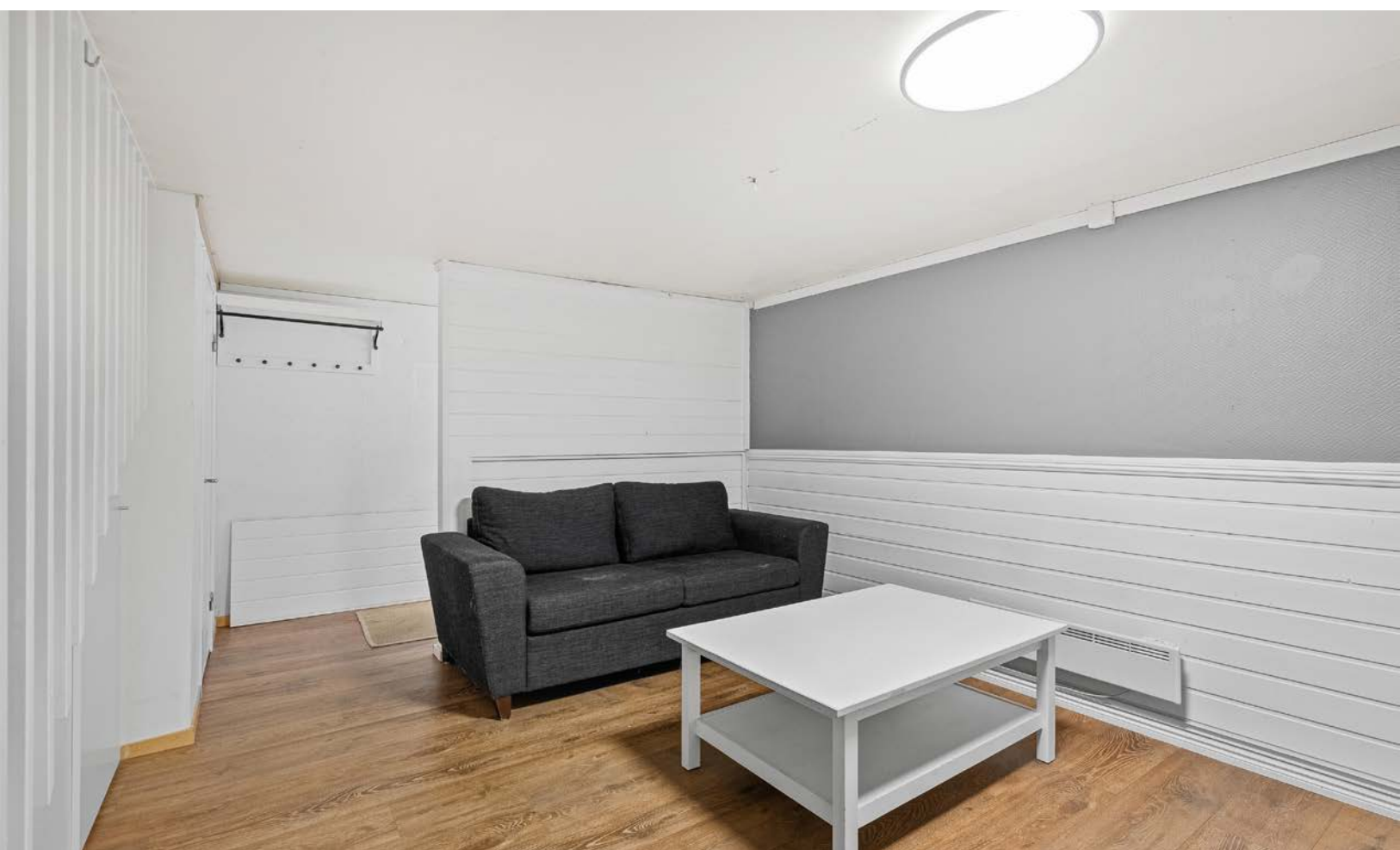












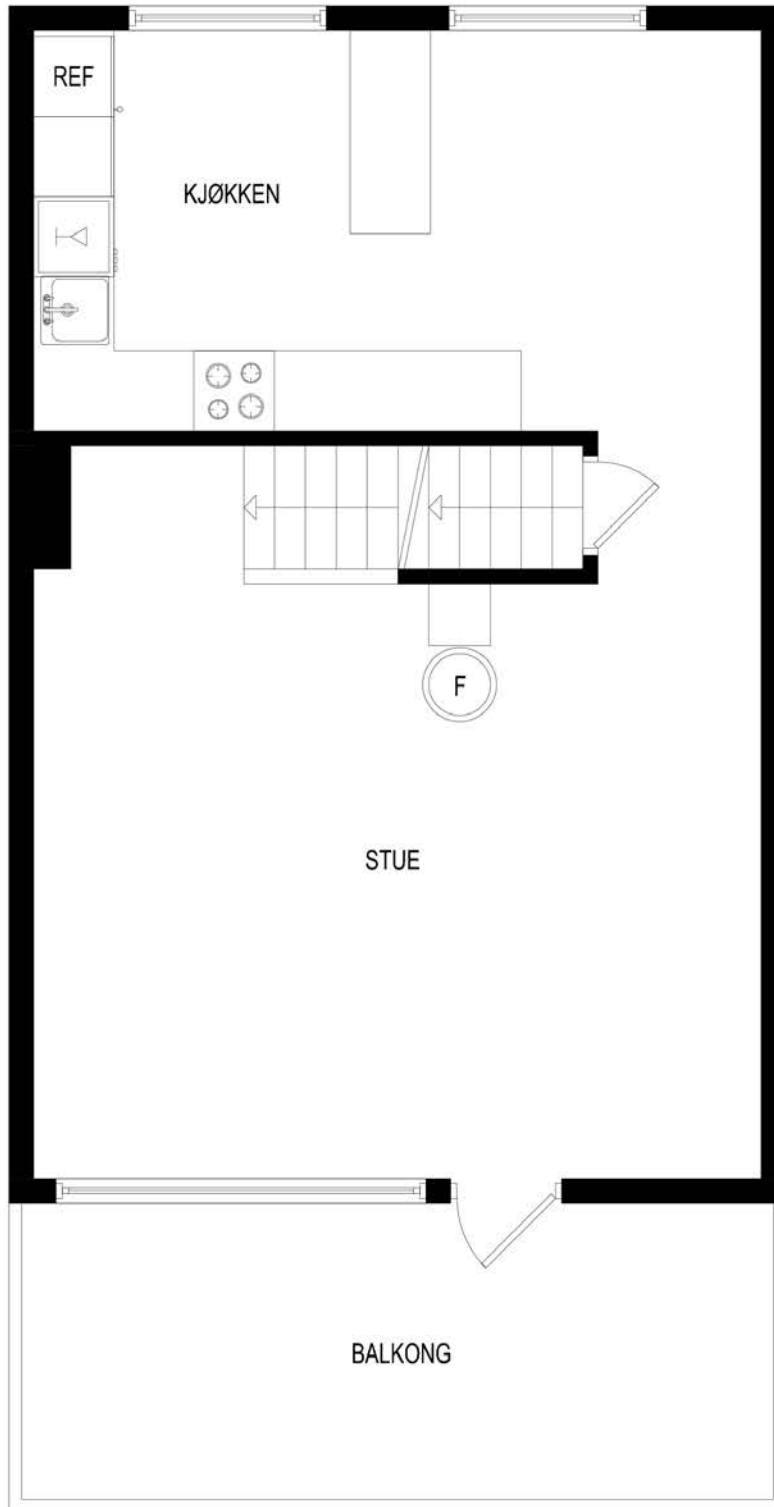


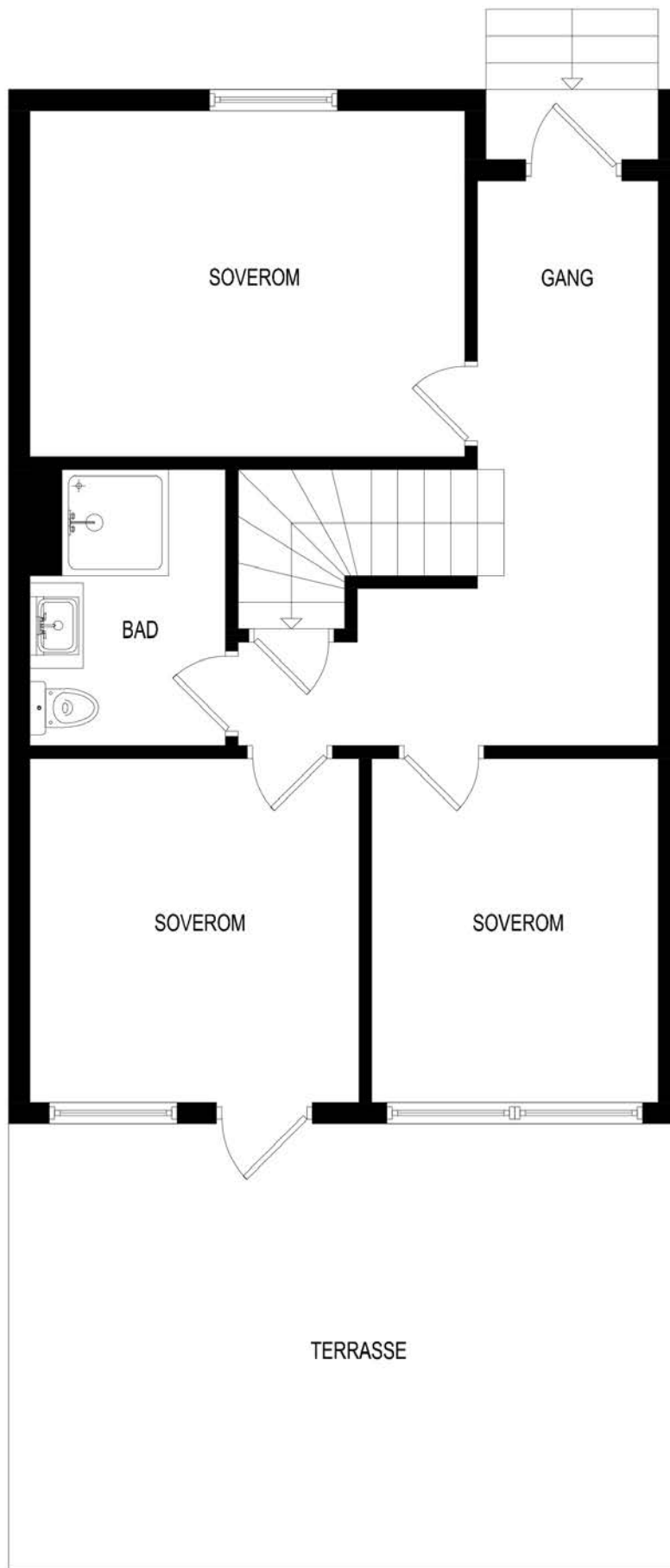














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Havørnbrautene 52 C, 4049 HAFRSFJORD

📖 STAVANGER kommune

gnr. 41, bnr. 456

Andelsnummer 23

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 12.03.2025

Rapportdato: 13.03.2025

Oppdragsnr.: 12301-3027

Referansenummer: JD3866

Autorisert foretak: Rogaland Takstpartner AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Rapportansvarlig

Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Rekkehus - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Veranda i tre konstruksjon.
Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har tapet og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Pipe med vedovn.
Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.
Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Det er foretatt hulltaking, men ettersom veggen er av betong (foret ut med tre/plater på hver side), er det benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Fuktmåling(i bunnsvill under plater) er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Berederen er bygget inne. Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt. Prod.år er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

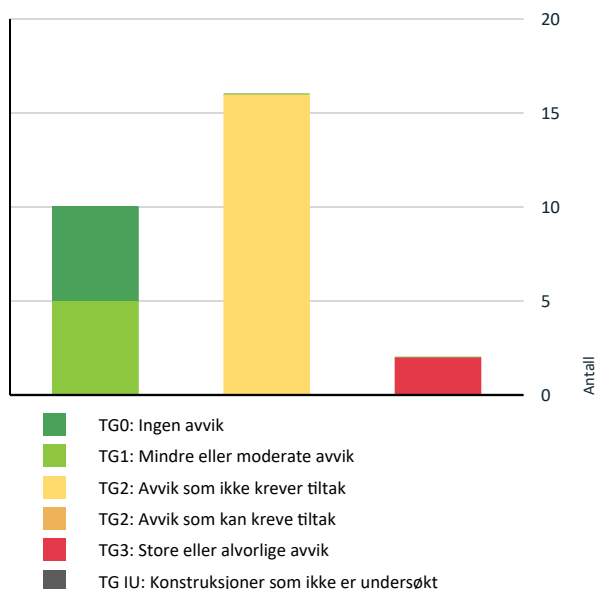
Rekkehus

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

Avvik i kjeller der en del av denne er innredet til kjellerstue. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

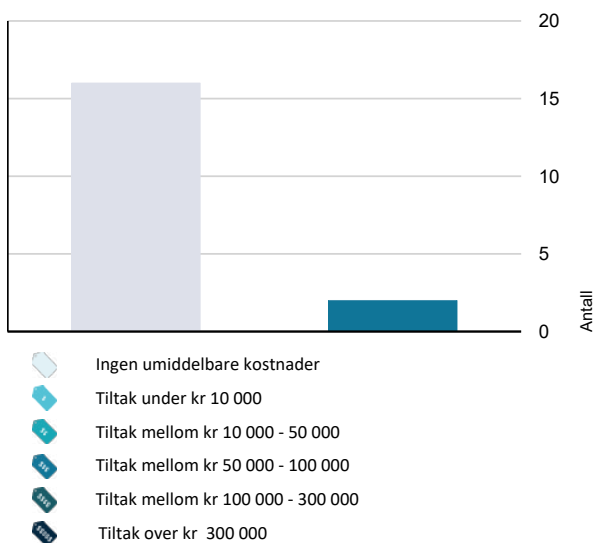
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Frittstående bygg på eiendommen (som f.eks garasje annekst osv) er ikke kontrollert i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Utvendig > Andre utvendige forhold Gå til side
!	Innvendig > Overflater Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Innvendig > Radon Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1967

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

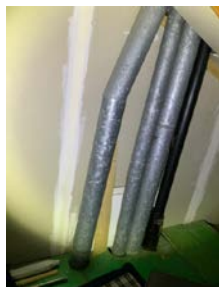
Ventilasjonsrør fra bad/kjøkken er uisolerte, dette kan føre til kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å isolere rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminat har noen plasser sprekker/gliper mellom bordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. I dette tilfellet ble det målt høyere verdier, ca 25-26%. På oppføringstidspunktet ble utforede vegger mot grunnmur bygget med plast/dampspærre. Dette har i ettertid vist seg å være uheldig med tanke på kondens/fukt, og er ikke lenger en anbefalt utførelse/oppbygning.

Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnslag og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll(oppspyling) av drenering anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Fliser har litt sprang/høydeforskjell samt noe ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

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

Fliser bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

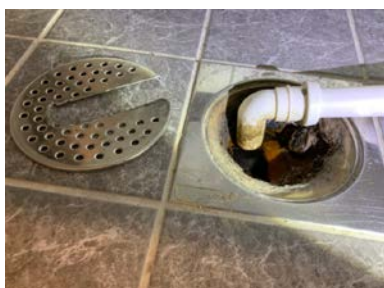
Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt (iht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking, men ettersom veggene er av betong (foret ut med tre/plater på hver side), er det benyttet måleverktøy på overflater uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet er trolig fra byggeår og har betonggulv. Tg 3 gis grunnet alder og ettersom gulvet ikke tilfredstiller krav til tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling(i bunnsvill under plater) er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Berederen er bygget inne. Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt. Prod.år er ukjent.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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.

1968

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Generell kommentar

Tg 2 gis som en følge av at det ikke foreligger samsvarserklæring på alt av, eller på deler av det elektriske arbeidet som er utført etter 1/1-1999(da kravet til samsvarserklæring kom). For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
2. Etasje	46			46	13
1. Etasje	46			46	20
Kjeller	44			44	
SUM	136				33
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré/gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Bad, Trapperom		
Kjeller	Bod, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom, Gang		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik i kjeller der en del av denne er innredet til kjellerstue. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Elektriker-utbedret utelamper.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Rom i kjeller tilfredstiller ikke krav til rom for varig opphold(manglende dagslys og takhøyde).

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	124	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Kjell Magne Stokka Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	456		0	9404 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Havørnbrautene 52 C

Hjemmelshaver

Børeteigen Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BØRETEIGEN BORETTSLAGET	951193208			Strand Kjell Magne Stokka

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

23

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Kvernavik.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	Type
0	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	13.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/JD3866>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Stavanger	
Oppdragsnr.	
1413250004	
Selger 1 navn	
Kjell Magne Stokka Strand	
Gateadresse	
Havørnbrautene 52C	
Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4049
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1413250004

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fliset et lite bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utført ifm skifte av kjøkken
Arbeid utført av	Solheim elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Det ble utført pålagt kontroll i 2015 tror jeg det var. Måtte skifte noen ikke jordete kontakter
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet dører, vinduer, tak. Nye terrassebord oppe.
Arbeid utført av	Kontakt Børeteigen borettslag på dette

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

Beskrivelse	Ingen endringer for borettslaget
-------------	----------------------------------

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggattest?

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

Beskrivelse	Nettop gjennomført ekstrordinær GF der motparten tapte på alle punkter. Det gikk på egeninnsats ved skifte av noen dører og vinduer.
-------------	--

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

Beskrivelse	I en bolig i en annen rekke
-------------	-----------------------------

Tilleggs kommentar

Det er lagt opp strøm i garasje. Utført av fagpersonell. Kvittering kan fremskaffes. Ute-terasse nede, her skiftet jeg bord i 2015.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250004

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjell Strand	2274211c4c75b7857d9c5d4 ffa72a636c6ef9e1e	07.03.2025 08:08:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1413250004

- 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>

Nabolagsprofil

Havørnbrautene 52C - Nabolaget Kvernevik østre/Ørnaberget - vurdert av 125 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Havørnbrautene Linje 3	3 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min	10.1 km
Stavanger Sola	19 min	

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	11 min	0.9 km
Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	18 min	1.5 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	6 min	0.5 km
The International School of Stavanger 255 elever	8 min	4.2 km
Randaberg videregående skole 850 elever	8 min	5.1 km

«Kjekke naboer, kort avstand til skole, barnehager og nærbutikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

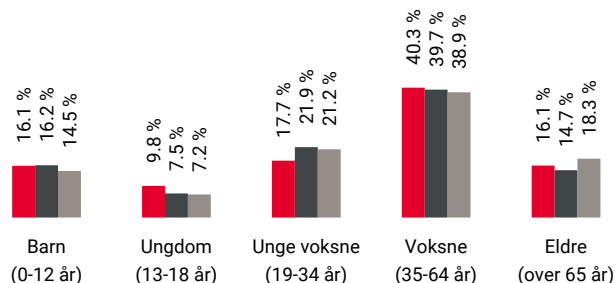
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernevik østre/Ørnaberget	1 436	534
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Havglimt barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min	0.3 km
Kvernevik barnehage (1-5 år) 31 barn	4 min	0.4 km
Endrestø friluftsbarnhage (1-5 år) 45 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernevik	6 min	
Rema 1000 Kvernevik PostNord	10 min	0.8 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 90/100





Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

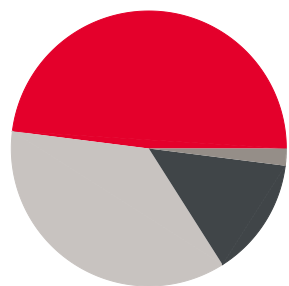
 Kvernevik idrettspark 10 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.7 km

 Knudamyrå idrettspark - Ballbinge 11 min 
Ballspill 1 km

 Raft treningsstudio 7 min 

 Tananger treningscenter 9 min 

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 2% blokk
■ 36% annet

«Kjempekos å bo her. Rolig og god luft. Snille folk. Barnehage og skole rett ved.»

Sitat fra en lokalkjent

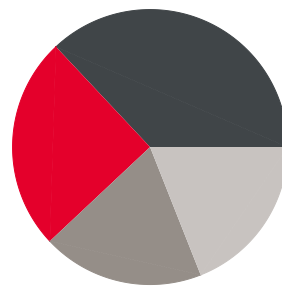


Varer/Tjenester

 Sentrum21 8 min 

 Apotek 1 Randaberg 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

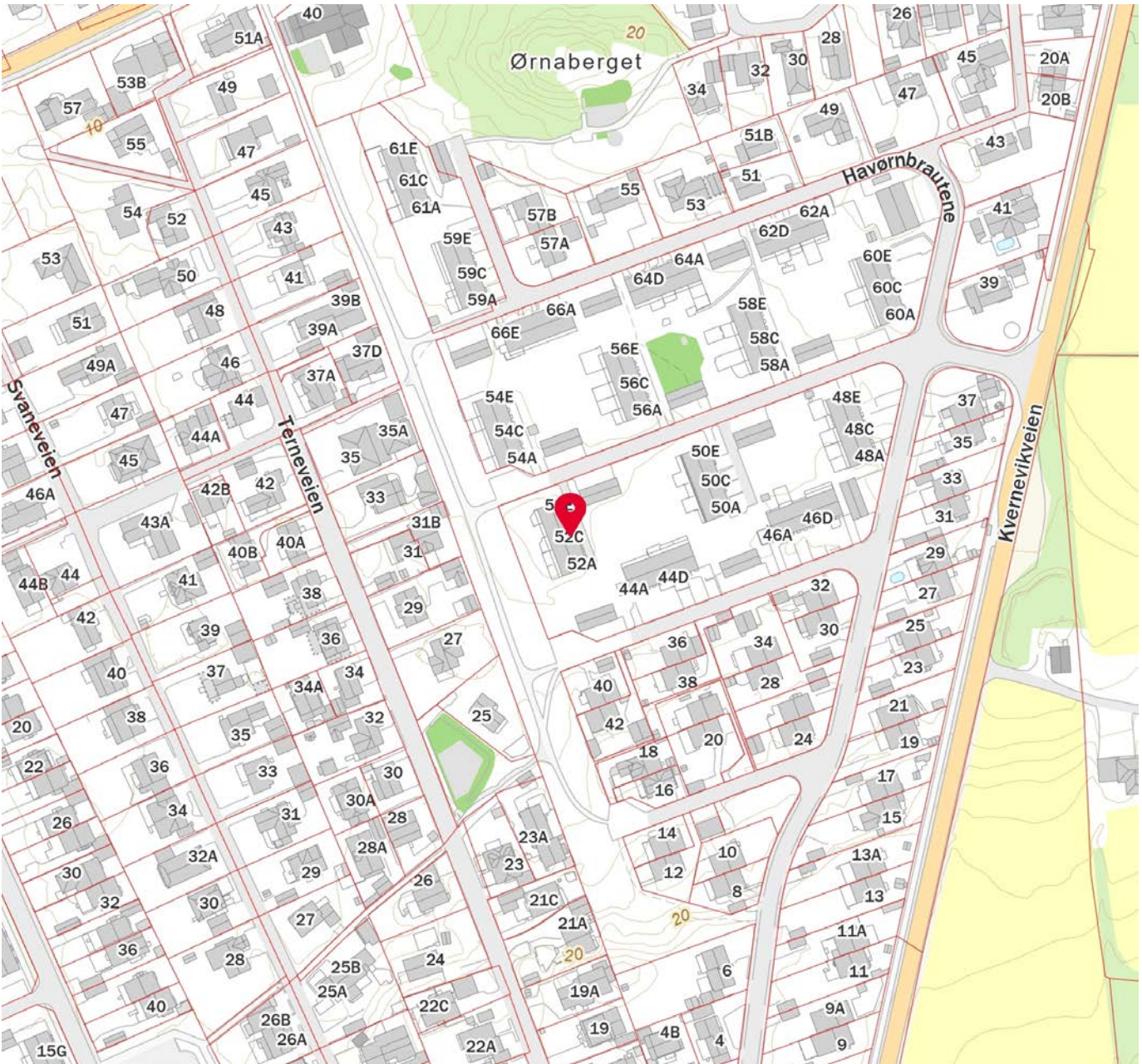
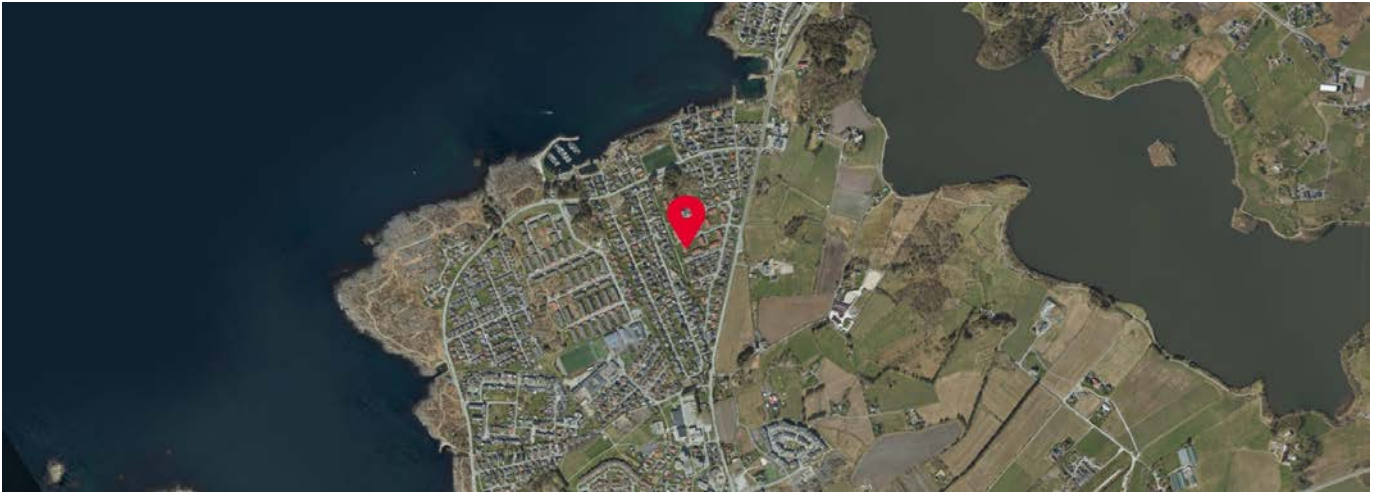


0% 43%

■ Kvernevik østre/Ørnaberget
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Standard ordensregler for borettslaget BØRETEIGEN

Revidert: september 2018

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

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

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, så varsles naboene i rekken, og det tillates slik aktivitet i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for B/L Børeteigen, org nr 951 193 208, tilknyttet Bate Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den 7. april 2005, med siste endring 08.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nokter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive 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 innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Vedlikehold og utskifting av egeninnsatte takvinduer, karnapper med vinduer, gavlvinduer og skyvedører med sidefelt bekostes og utføres av andelseier.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

(8) Vedlikeholdsplikt vedrørende merutstyr på "privatisert" fellesareal/uteareal: Den enkelte andelseier har selv alt vedlikeholds- og utskiftingsansvar for det merutstyr andelseieren tillates å oppføre, for eksempel redskapsbod, terrasseplattinger, belegningsstein, gjerder og lignende. Dersom innretninger må fjernes grunnet nødvendig vedlikeholdsarbeid i borettslagets regi er det borettslagets ansvar å gjenoppføre berørte innretninger. Andelseier har krav på å få innretningene oppført til samme standard som før rivingen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikt vedrørende merutstyr på "privatisert" fellesareal/uteareal: Dersom det merutstyr andelseier har fått tillatelse til å oppføre (for eksempel redskapsbod, terrasseplattinger, belegningsstein, gjerdet og lignende) må fjernes grunnet nødvendig vedlikeholdsarbeid i borettslagets regi, er det borettslagets ansvar å gjenoppføre berørte innretninger. Andelseier har krav på å få innretningene oppført til samme standard som før rivingen.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller 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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

(2) Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom generalforsamlingen tillater

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Børeteigen.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 19.03.2024, kl. 19:00

Sunde idrett klubb hus

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
 - 2 Årsregnskapet for 2023
 - 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
 - 4 Godtgjørelse til styret

 - 5 Borettslaget Børeteigen skal det avholdes minimum ett beboermøte i kalenderåret
 - 6 Dersom forslag 1 blir vedtatt, ønsker jeg å fremme forslag 2
 - 7 Faste agendapunkt i beboermøte
 - 8 Dersom forslag 3 blir forkastet kan forslag 4 fremmes
 - 9 Valg
 - 9.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - 9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 9.3 Valg av valgkomité
 - 9.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

 - .
- Det vil bli beboermøte etter generalforsamlingen.

Styret
Borettslaget Børeteigen

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

For 2023

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 145.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Borettslaget Børeteigen skal det avholdes minimum ett beboermøte i kalenderåret

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Bakgrunn for forslag 1. Med bakgrunn i økt husleie over flere år, og veldig få beboermøter hvor det er mulig å ha konstruktive diskusjoner, føler jeg et behov for å møtes gjennom et beboermøte i Borettslaget Børeteigen minimum en gang i året.

Forslag til vedtak: Det skal avholdes minimum ett beboermøte i Borettslaget Børeteigen pr år.

Styrets innstilling: Styret vil avholde beboermøte når styret finner det nødvendig og ber derfor generalforsamlingen stemme nei til dette forslaget.

6. Dersom forslag 1 blir vedtatt, ønsker jeg å fremme forslag 2

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Hensikten i beboermøtet er å kunne stille spørsmål, men også å få forklart eventuelle hendelser slik at beboere får en bedre forståelse av hvordan alt henger sammen. Er det noe som bør endres på, kan vi utarbeide forslag til vedtak i kommende generalforsamling.

Forslag til vedtak: Ett av eventuelt flere beboermøter skal avholdes tidligst tre måneder og senest en uke før **fristen til innsendte forslag til vedtak** i kommende generalforsamling, går ut.

Styrets innstilling: Viser til styrets innstilling i sak 5 og ber derfor generalforsamlingen stemme nei til dette forslaget.

7. Faste agendapunkt i beboermøte

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Det kan være greit å ha noen faste agendapunkter i et medlemsmøte. Dette er kun et forslag til vedtak dersom forslag 1 blir godkjent. Kulepunktene er ikke bindende, men kan bidra til diskusjon.

Forslag til vedtak: Medlemsmøtet skal ha noen faste agendapunkt, og alle punkt er kun til diskusjon og informasjon - ikke til vedtak:

Borettslaget økonomiske status og evt. tiltak knyttet til økonomi.

- Husleie – hva skal til for å ikke måtte øke den? Dersom det er mulig å senke husleia, er det lurt?
- Vedlikehold av borettslagets eiendeler som vinduer, dører, terrasser, kledning, garasjer og uteareal.
- Kommende investeringer og mulige tiltak

Bli kjent med våre styremedlemmer.

- Hvordan er det å sitte i styret?
- Hva kreves av den enkelte?
- Har noen beboere kompetanse borettslaget kan benytte seg av?

Diverse

Styrets innstilling: Viser til styrets innstilling i sak 5 og ber derfor generalforsamlingen stemme nei til dette forslaget.

8. Dersom forslag 3 blir forkastet kan forslag 4 fremmes

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Forslag 4 skal kun gjelde dersom forslag 3 blir forkastet. Et beboermøte skal ikke ha en fast agenda. Agendaen settes av styret etter tilbakemeldinger fra beboere og den innsikten styret har til framtidsplaner og behov i Borettslaget Børeteigen.

Forslag til vedtak: Et beboermøte skal ikke ha fast agenda.

Styrets innstilling: Viser til styrets innstilling i sak 5 og ber derfor generalforsamlingen stemme nei til dette forslaget.

9. Valg

9.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Ragnhild Anbjørnsen har sagt seg villig til gjenvalg for 1 år.

9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Jan Tore Jakobsen og Marita Sunde stiller til valg som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Jan Tore Jakobsen og Marita Sunde velges til varamedlem for 1 år.

9.3 Valg av valgkomité

Noen som vil?

Hvis ingen vil, så tar styret seg av det.

9.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Delegert til Bate sin generalforsamling tirsdag 28. mai.

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

111 Borettslaget Bjreteigen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 376 000	4 620 000	5 922 000
Tillegg felleskostnader		98 900	88 740	90 000
Sum Inntekter		5 474 900	4 708 740	6 012 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	165 445	165 445	165 500
Avskrivninger	6	53 556	53 556	0
Forretningsførerhonorar		139 056	134 100	145 800
Tilleggstjenester forretningsfører		45 315	9 190	36 400
Revisjonshonorar	2	13 941	6 335	18 000
Drift og vedlikehold	3	656 424	463 322	467 000
TV og/eller internett		411 484	350 570	414 789
Renovering	4	4 776 038	14 983 607	0
Forsikringer		485 688	426 637	496 300
Kommunale avgifter		1 085 059	1 021 424	1 279 000
Energi/strøm		9 033	7 376	10 000
Kontingent Boligbyggelag		21 000	21 000	21 000
Administrasjonskostnader		121 059	46 049	50 000
Sum kostnader		7 983 098	17 688 610	3 103 789
Driftsresultat		-2 508 198	-12 979 870	2 908 211
Finansielle poster				
Renteinntekter		78 483	134 425	35 000
Kundeutbytte		46 766	42 734	40 000
Rentekostnader		2 112 851	1 187 915	2 655 000
Netto finanskostnader		1 987 602	1 010 756	2 580 000
Resultat	5	-4 495 800	-13 990 626	328 211

111 Borettslaget Bjreteigen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	551 755	551 755
Bygninger	6	7 365 547	7 365 547
Andre driftsmidler	6	415 058	468 613
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 332 360	8 385 916
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		13 502	11 102
Forskuddsbetalte kostnader		251 696	677 917
Andre fordringer		15 429	19 955
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 193 499	7 570 619
Sum omløpsmidler		1 474 126	8 279 593
SUM EIENDELER		9 806 486	16 665 509

111 Borettslaget Bjreteigen

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital		-37 904 577	-33 408 777
Sum egenkapital	7	-37 897 577	-33 401 777
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	8	45 185 621	45 984 874
Borettsinnskudd		2 179 086	2 179 086
Sum langsiktig gjeld		47 364 707	48 163 960
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 931	31 057
Leverandørgjeld		281 714	1 852 439
P ³ l ³ pne renter		26 443	18 848
Annen kortsiktig gjeld		2 269	982
Sum kortsiktig gjeld		339 356	1 903 326
Sum gjeld		47 704 063	50 067 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 806 486	16 665 509

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Eirik Jakobsen
Styreleder

Ragnhild Marie Asbjørnsen
Styremedlem

Rune Langeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for pålytt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter følger i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler i årsregnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	145 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	20 445	20 445
Sum personalkostnader	165 445	165 445

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6500 Verktøy	4 832	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	525 904	353 241
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ³ de	84 194	96 209
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 997	8 062
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	18 497	5 810
Sum	656 424	463 322

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Fasaderehab	4 776 038	14 983 607	9 446 718
Sum	4 776 038	14 983 607	9 446 718

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-4 495 800	-13 990 626
Avdrag p ³ l ³ n	-799 253	-1 080 934
Tilbakeføring av avskrivning	53 556	53 556
Endring disponible midler	-5 241 497	-15 018 004
Omløpsmidler	1 474 126	8 279 593
Kortsiktig gjeld	339 356	1 903 326
Disponible midler	1 134 770	6 376 267

Note 6 - Varige driftsmidler

	Lekeplass	Tomter	P ³ kostnader	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	803 336	551 755	1 141 216	6 224 331
i rets tilgang :	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	803 336	551 755	1 141 216	6 224 331
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	388 278	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	415 058	551 755	1 141 216	6 224 331
i rets avskrivninger :	53 556	0	0	0
Anskaffelses ³ r :	2016	1968	1986	1968
Antatt levetid i ³ r :	15			

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	7 000	0	7 000
Egenkapital	-37 904 577	-4 495 800	-33 408 777
Sum Egenkapital	-37 897 577	-4 495 800	-33 401 777

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere års oppptak ifm div renoveringsprosjekt/vedlikehold. Utbygging av hovedstrømnett, skifte bunnledninger og vedlikehold garasjer. Renovering av fasade, skifte div dører og vinduer er påbegynt i 2021 og avsluttes 2023. Bygningsmassen er oppført i 1968. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift."

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
L³ nenummer:	16363716206
L³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.34 %
Beregnet innfridd:	28.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	48 000 000
L³ nesaldo 01.01:	45 984 874
Avdrag i perioden:	799 253
L³ nesaldo 31.12:	45 185 621
Saldo 5 år frem i tid:	41 101 134

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 47 364 707,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 8 332 360,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være vesentlig høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Børeteigen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Børeteigen

Styreleder	Eirik Jakobsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Ragnhild Marie Asbjørnsen (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Rune Langeland (sign.)	19.02.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Børeteigen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: 84KMW-8ZK6Y-IDQIM-4LDE7-77WDA-4GNZ6



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-22 17:15:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 84KMW-8ZK6Y-IDQIM-4LDE7-77WDA-4GNZ6

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Børeteigen

Borettslaget Børeteigen ligger i Stavanger kommune og består av 70 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951193208.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Eirik Jakobsen

Styremedlem, Rune Langeland

Styremedlem, Ragnhild Marie Asbjørnsen

Varamedlem, Are Westlye

Varamedlem, Elin Løvslund

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 23 styremøter hvor i alt 63 protokollerte saker har vært behandlet. Vi har også hatt flere møter med borettslagets advokater angående en pågående sak.

Det vært 12 byggemøter, befaringer og avslutning byggeprosjekt

Arrangementer: Beboermøte.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: måling av radon. Telia, få orden på strøm til styreboden.

HMS-arbeid: Lekeplass blir kontrollert. kontroll av brannslukkningsapparater. levert ut batterier til brannvarslere.

Styrets planer fremover

Sikre strømtilførsel til styreboden og Telias utstyr.

Dette betyr at det skal legges inn ny kabel til sikringsskapet i styreboden.

I dag går strømtilførselen via sikringskap i kjeller i 60E

Påfyll av sand i sandkassen på lekeplass.

Div. vedlikehold dvs. maling på rekkverk, leegger og gjerder som gjenstår fra i fjor

Forsikringsavtale

Borettslaget Børeteigen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87159189.

Styret SKAL kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må SELV sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 15.02.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Børeteigen tirsdag 19.03.2024 kl. 19:00
- Sunde idrett klubb hus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kari Frimanslund Sørums ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Alf Kåre Sola ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 24 andelseiere og 3 godkjente fullmakter representert.

Totalt 27 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørums fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret er det samme beløp som for 2021 og 2022. Styret har også i perioden 2023 hatt ekstra arbeid i forbindelse med renoveringsprosjektet.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 145 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Borettslaget Børeteigen skal det avholdes minimum ett beboermøte i kalenderåret

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Bakgrunn for forslag 1. Med bakgrunn i økt husleie over flere år, og veldig få beboermøter hvor det er mulig å ha konstruktive diskusjoner, føler jeg et behov for å møtes gjennom et beboermøte i Borettslaget Børeteigen minimum en gang i året.

Hege Solbakken Sæbø presenterte på møtet bakgrunnen for sine 4 forslag. Det var ikke viktig for henne om det ble fattet et vedtak, det viktigste var at behovet for mer informasjon fra styret og gjennomføring av beboermøter ble belyst.

Vedtak:

Det ble bestemt at i 2024 skal styret innkalle til et beboermøte i september måned.

6. Dersom forslag 1 blir vedtatt, ønsker jeg å fremme forslag 2

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Hensikten i beboermøtet er å kunne stille spørsmål, men også å få forklart eventuelle hendelser slik at beboere får en bedre forståelse av hvordan alt henger sammen. Er det noe som bør endres på, kan vi utarbeide forslag til vedtak i kommende generalforsamling.

Vedtak:

Til informasjon: Som følge av vedtak i sak 5 ble sak 6 ikke behandlet.

7. Faste agendapunkt i beboermøte

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Det kan være greit å ha noen faste agendapunkter i et medlemsmøte. Dette er kun et forslag til vedtak dersom forslag 1 blir godkjent. Kulepunktene er ikke bindende, men kan bidra til diskusjon.

Vedtak:

Til informasjon: Som følge av vedtak i sak 5 ble sak 7 ikke behandlet.

8. Dersom forslag 3 blir forkastet kan forslag 4 fremmes

Forslag fra Hege Solbakken Sæbø

Forslag 4 skal kun gjelde dersom forslag 3 blir forkastet. Et beboermøte skal ikke ha en fast agenda. Agendaen settes av styret etter tilbakemeldinger fra beboere og den innsikten styret har til framtidsplaner og behov i Borettslaget Børeteigen.

Vedtak:

Til informasjon: Som følge av vedtak i sak 5 ble sak 8 ikke behandlet.

9. Valg

9.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Ragnhild Asbjørnsen har sagt seg villig til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Ragnhild Asbjørnsen ble valgt til styremedlem for 1 år.

9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Jan Tore Jakobsen og Marita Sunde stiller til valg som varamedlemmer.

Vedtak:

Jan Tore Jakobsen og Marita Sunde ble valgt til varamedlem for 1 år.

9.3 Valg av valgkomité

Noen som vil?

Hvis ingen vil, så tar styret seg av det.

Vedtak:

Ingen meldte seg til valgkomité, så styret utgjør boligselskapets valgkomité.

9.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Delegert til Bate sin generalforsamling tirsdag 28. mai.

Vedtak:

Eirik Jakobsen ble valgt til delegert til Bate sin generalforsamling tirsdag 28. mai.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Eirik Jakobsen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Ragnhild Asbjørnsen, valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Rune Langeland, valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Jan Tore Jakobsen, valgt for 1 år i 2024

Varamedlem: Marita Sunde, valgt for 1 år i 2024

E-post: boreteigenbrl@outlook.com

Protokoll for Borettslaget Børeteigen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Frimanslund Sørum (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Alf Kåre Sola (sign.)	22.03.2024

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Børeteigen.

Mandag 03.03.2025, kl. 19:00

Klubbhuset til Sunde idrettslag

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

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

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Vindu

3 Ytterdør

4 Tvangssalg

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret
Borettslaget Børeteigen

2. Vindu

Sak innmeldt av Aleksandra Bilicka

Forslag til vedtak: Andelseier i 56 D får beholde det store soveromsvinduet.

Styrets innstilling: Andelseier har i juni 2023, uten noen form for godkjenning fra styret eller generalforsamling, satt inn et stort soveromsvindu i stedet for to mindre vinduer slik som resten av borettslaget er utstyrt med. Arbeidet er gjort med egne håndverkere, og med ukjent kvalitet i gjennomføringen. Utskiftingen av vindu er en åpenbar ulovlig handling på borettslagets eiendom, og medfører i tillegg potensial for skade på resten av fasaden. Andelseier har fått flere sjanser til å tilbakeføre arbeidet. Borettslaget kan per nå ikke innestå for vedlikeholdet på denne delen av andelseiers fasade. Rent prinsipielt er det heller ikke ønskelig å åpne opp for å endre borettslagets estetikk og uttrykk ved å legge opp til at andelseiere skal få endre på borettslagets fasade etter eget ønske.

Styret innstiller derfor å stemme MOT andelseiers forslag til vedtak.

3. Ytterdør

Sak innmeldt av Aleksandra Bilicka

Forslag til vedtak: Andelseier får å beholde inngangsdøren som eksisterte før det store renoveringsprosjektet avsluttet vår 2023, inntil vedlikeholdsbehov foreligger.

Styrets innstilling: I forbindelse med vedlikehold og oppgradering av borettslagets fasade i 2022-2023 ble alle vinduer og ytterdører skiftet i borettslaget. Andelseier Bilicka motsatte seg i denne forbindelse utskiftning av ytterdør og flere av vinduene og ville blant annet ikke skifte til den ytterdør som resten av borettslaget har fått. På samme måte som for soveromsvinduet over er det ikke ønskelig å lage særskilte løsninger for den enkelte, både med tanke på borettslagets ansvar, men også av estetiske grunner.

Styret innstiller derfor å stemme MOT andelseiers forslag til vedtak.

4. Tvangssalg

Sak innmeldt av Aleksandra Bilicka

Forslag til vedtak: Leilighet til andelseieren i 56 D tvangsselges ikke, og prosessen med tvangssalg av hennes andel avsluttes fra borettslagets side.

Styrets innstilling: Saken borettslaget har hatt overfor andelseier Bilicka er basert på flere hendelser over flere år. Gjennomgående har vedkommende vist manglende forståelse for reglene for å bo i et borettslag. Dette har endt med at borettslaget sensommeren 2023 har gitt andelseier et pålegg om salg i tråd med vedtektene og borettslagsloven. Da heller ikke dette ble fulgt opp har borettslaget ikke hatt annen mulighet enn å fremme saken til retten. Borettslaget har her fått fullt ut medhold i tingretten og lagmannsretten. Anken er nå nylig også forkastet av Høyesterett, og dommen er endelig (rettskraftig). Retten bekrefter i sine avgjørelser at borettslaget har hatt god grunn til å fremme saken. Det vises ellers til avgjørelsen fra retten som sendes ut elektronisk.

Dersom generalforsamlingen stemmer i tråd med andelseiers forslag, og mot en rettskraftig avgjørelse, så vil borettslaget (andelseierne via felleskostnadene) trolig selv bli belastet de flere hundretusen som saken har kostet. Dette kommer i tillegg til de betydelige kostnader som borettslaget også tidligere har kostet borettslaget (andelseiere) gjennom mange år. Styret kan heller ikke se at andelseier for fremtiden vil følge borettslagets spilleregler.

Styret innstiller derfor å stemme MOT andelseiers forslag til vedtak.



NORGES HØYESTERETT

Den 10. februar 2025 ble det av Høyesteretts ankeutvalg med dommerne Indreberg, Matheson og Østensen Berglund i

HR-2025-233-U, (sak nr. 24-201093SIV-HRET), sivil sak, anke over kjennelse:

Aleksandra Danuta Bilicka (advokat Adam Justin Ahlquist)

mot

Borettslaget Børeteigen (advokat Anders Lea)

truffet slik

B E S L U T N I N G :

Aleksandra Danuta Bilicka har anket Gulating lagmannsretts kjennelse 9. november 2024 i sak nr. 24-148426ASK-GULA/AVD2 mot Borettslaget Børeteigen.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte en anke fremmet dersom den ikke reiser spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende saken, og heller ikke andre forhold taler for at anken bør prøves, jf. tvisteloven § 30-5.

Ankeutvalget finner enstemmig at anken nektes fremmet.

Det er etter dette ikke nødvendig å ta stilling til spørsmålet om oppsettende virkning.

Ankemotparten har krevd 55 826,75 kroner inkludert merverdiavgift i sakskostnader for ankeutvalget. Utvalget fastsetter nødvendige kostnader til 51 844 kroner, jf. tvisteloven § 20-5.

S L U T N I N G

Anken nektes fremmet.

I sakskostnader for Høyesterett betaler Aleksandra Danuta Bilicka til Borettslaget Børeteigen 51 844 – femtientusenåttehundreogførtifire – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av beslutningen.

Wilhelm Matheson
(sign.)

Hilde Indreberg
(sign.)

Cecilie Østensen Berglund
(sign.)

Dokumentet er i samsvar med originalen:
Severin Stang Lund

Forespørsel om innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Undertegnede beboere i Børeteigen borettslag ber herved styret om å kalle inn snarest til ekstraordinær generalforsamling for å behandle saken som beskrevet under, jf. paragraf 7-6 første ledd, siste punktum.

Sakens art.

Saken gjelder problemstillinger oppstått under det omfattende renoveringsarbeidet i borettslaget i årene 2022, 2023. Det har vært uenigheter om hva som anses som nødvendig vedlikehold, samt rekkevidden av styrets kompetanse når noe ikke kan anses som nødvendig vedlikehold. Hele prosessen ble forfulgt av styret i borettslaget med tvangssalgskrav av andelen i Havørnbrautene 56 D.

De konkrete uenighetene dreier seg om innsetting av to små soveromsvinduer som ikke er dimensjonert til veggen og utskifting av velfungerende og vedlikeholdt inngangsdør som ikke hadde noe som helst utskiftningsbehov. Tanken var da å spare borettslaget for utgifter og unngå å sette inn vinduer som det ikke er nok plass til i veggen for å utføre jobben fagmessig.

Andelseier fikk da klar beskjed fra styret at i denne situasjonen vil konsekvensen bli at vedlikeholdsansvaret for disse bygningsdelene må andelseier bekoste og vedlikehold på eget ansvar. Andelseier beholdt inngangsdøren men bekostet samtidig bytting av hele isolasjonen rundt døren og under terskelen. Sommer 2023 byttet andelseier ut de to små soveromsvinduene med et stort tre lags vindu som er ingenting mer enn tilbakeføring av fasaden til det opprinnelige fra byggeår. Det er ikke søknadspiktig hos Plan- og bygningsmyndighetene og følger direkte av plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd, bokstav f. Alle utgiftene knyttet til det store vinduet dekket andelseier selv. Allikevel krever styret nå at dette nye vinduet, som bare er ett år gammelt, skal byttes tilbake til to små vinduer. Dette er både kostbart og uheldig i forhold til eksisterende planløsningen på leiligheten. På grunn av alvoret i saken, faren for å miste eksistensgrunnlaget ved tvangssalget, er det ønskelig at ekstraordinær generalforsamling tar stilling til belyste spørsmål.

Det er svært viktig å avklare også hvorvidt beboerne i borettslaget gir styret fullmakt til å kaste ut en beboer fra egen leilighet som følge av at beboeren satte inn et annet vindu enn det styret i borettslaget mente skulle settes inn i forbindelse med utskifting av vinduer ved renoveringen, i en åpning som var der fra før, slik at det ikke ble skåret hull til et nytt vindu. Dette mener styret i borettslaget utgjør et så vesentlig mislighold at andelseieren ikke kan bo der lenger, etter å ha bodd der i over 35 år.

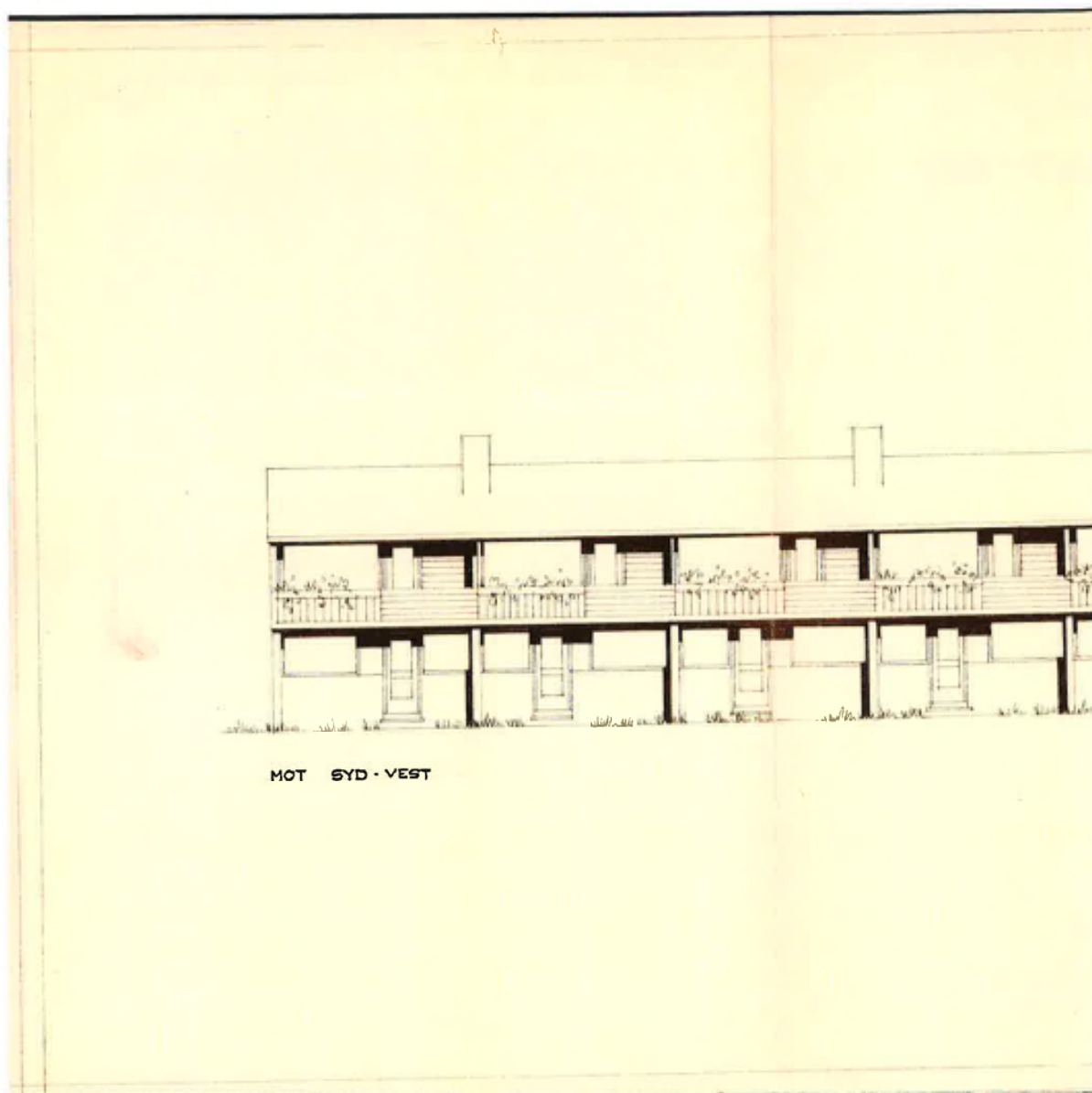
Forslag til vedtak:

1. Andelseier i 56 D får beholde det store soveromsvinduet som ble satt inn i hennes andel sommeren 2023 i samsvar med opprinnelig prosjektert type.
2. Andelseier får beholde inngangsdøren som eksisterte før det store renoveringsprosjektet avsluttet våren 2023 inntil vedlikeholdsbehov foreligger.
3. Leiligheten til andelseieren i 56 D tvangsselges ikke, og prosessen med tvangssalg av hennes andel avsluttes fra borettslagets side.

Med vennlig hilsen,

Beboerne i Børeteigen borettslag:

Opprinnelige godkjente byggtegninger av 17.11.65



Bilde av rekkehus 56 (hageside)



Det er ikke lett å få øye på det store soveromsvinduet som ble satt inn.



GULATING LAGMANNSRETT

KJENNELSE

Avsagt: 09.11.2024

Saksnr.: 24-148426ASK-GULA/AVD2

Dommere:

Lagdommer

Elisabeth Deinboll

Lagdommer

Haakon Meyer

Lagdommer

Arnt E. Skjefstad

Ankende part

Aleksandra Danuta Bilicka

Advokat Adam Justin
Ahlquist

Ankemoøpart

Borettslaget Børeteigen

Advokat Anders Lea

Saken gjelder anke over kjennelse om tvangssalg av borettslagsandel.

Sakens bakgrunn

Borettslaget Børeteigen (borettslaget) satte frem begjæring om tvangssalg av andel 34 i borettslaget, i mars 2024 for Sør-Rogaland tingrett. Andelen eies av Aleksandra Danuta Bilicka (Bilicka).

Bilicka fikk varsel om salgspålegg fra borettslaget 7. juli 2023. Bilicka fikk deretter salgspålegg datert 15. august 2023, der hun fikk frist til utgangen av november 2023 for å selge sin andel. Salgspålegget hadde sitt grunnlag i påstand om at Bilicka hindret borettslaget i å utføre vedlikehold, og at Bilicka hadde skiftet et vindu uten tillatelse fra borettslaget. Bilicka etterkom ikke salgspålegget.

Bilicka kom med merknader til begjæringen om tvangssalg, etter å ha fått varsel om salget. Det samme gjorde hennes voksne sønn, Tomas Bilicki, som er bosatt på samme adresse.

Sør-Rogaland tingrett avsa kjennelse 11. juli 2024 med slik slutning:

1. Andel 34 i Borettslaget Børeteigen, tilhørende Alexandra Bilicka, selgers etter reglene om tvangssalg.
2. Alexandra Bilicka plikter å gi borettslaget uhindret tilgang til andelen for nødvendig vedlikehold og utbedring av borettslagets eiendom.
3. Krav om erstatningsbolig forkastes.
4. Alexandra Bilicka betaler innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen 91 679 – nittientusensekshundreogsyttini – kroner til Borettslaget Børeteigen v/styrets leder som erstatning for sakskostnader.

Bilicka anket kjennelsen med anførsler om feil ved rettsanvendelsen, bevisvurderingen og saksbehandlingen. Borettslaget har inngitt tilsvaer.

Tingretten fattet beslutning om utsatt tvangskraft 26. september 2024 frem til lagmannsrettens avgjørelse foreligger, så langt det gjelder utbud av borettsandelen for salg.

Lagmannsretten vurderer saken som tilstrekkelig opplyst og klar til avgjørelse.

Partenes påstander og grunnlaget for disse

Aleksandra Danuta Bilicka har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Tingretten har ikke vurdert om Bilickas innsigelser er klart grunnløse, jf. borettslagsloven § 4-8 andre ledd. Bilicka hadde innsigelser mot at utskiftning av vinduer ligger til styrets kompetanse, i motsetning til hva tingretten la til grunn. Når det foreligger flere innsigelser

og stor uenighet om de faktiske forhold, er hovedregelen at innsigelsene ikke skal anses som klart grunnløse, jf. LB-2014-109517. Saken burde vært behandlet etter reglene om allmennprosess. Et tvangssalg har store konsekvenser, ved at Bilicka mister boligen hun har bodd mer enn 35 år i.

Avgjørelsen er mangelfullt begrunnet når det gjelder hvorfor vesentlighetskravet i borettslagsloven § 5-22 er oppfylt. Varselet om salgspålegg oppfyller ikke lovens krav.

Det foreligger ikke mislighold etter borettslagsloven § 5-22.

Borettslaget har ikke dokumentert noe vedlikeholdsbehov. Borettslaget kan da ikke vinne frem med påstanden om at hun har hindret vedlikehold. Håndverkerne ble ikke hindret. De gjorde utvendige forberedelser for innsetting av to nye vinduer. Å bytte til andre vinduer enn hva boligen opprinnelig var godkjent med, innebar en byggt teknisk uheldig løsning, i tillegg til at fasadeendringen ikke var godkjent av plan- og bygningsmyndighetene. Det står ingenting i protokollen fra generalforsamlingen i 1993 om at borettslaget skulle bytte et stort vindu med to små. Når vinduene skulle skiftes på nytt, ønsket ikke Bilicka å videreføre løsningen med to vinduer fordi det ikke var plass. Bilicka satte i stedet inn ett vindu, i åpningen som var der fra før. Bilicka overtok ansvaret for å bytte soveromsvindu og ytterdør, fra borettslaget i oktober 2022. Borettslaget indikerte ikke da at det forelå noe mislighold fra hennes side.

Arbeidene i 2022/2023 ble besluttet på styrenivå, og ikke av generalforsamlingen, og uten at det er dokumentert at det var behov for noen slik kollektiv utskiftning. Styret gikk med dette utover sin kompetanse, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 1. Styret besluttet å øke fellesgjelden med låneopptak på 28 000 000 kroner, som utgjør 400 000 kroner per boenhet, uten nødvendig samtykke fra generalforsamlingen.

Subsidiært, det foreligger ikke *vesentlig* mislighold. I sak LF-2020-142213-2, som gjaldt et tilfelle der beboeren hadde revet bærende konstruksjoner, ble det ikke engang anført vesentlig mislighold fra borettslaget. Til sammenligning er det her bare satt inn et annet vindu, i en åpning som allerede var der, etter at borettslaget overga ansvaret for utskifting av vinduet til Bilicka. I samme retning trekker det at Bilicka bare reverserte en løsning som ikke var godkjent av plan- og bygningsetaten, og som heller ikke var besluttet på generalforsamlingen. I tillegg forhindret byttet skader på bygningskroppen. Styret behandlet aldri Bilickas forespørsel om å sette inn et stort vindu.

I sak TOSL-2022-97316 ble det ikke ansett som vesentlig mislighold at en beboer oppførte en varmepumpe, i strid med avslag fra styret. Oppføring av varmepumpe er et langt mer inngripende tiltak enn det Bilicka har utført. I dommen ble det også lagt vekt på at et salgspålegg, kan ha alvorlige virkninger for andelseieren og familien. Det gjelder også her, ved at boligen ble kjøpt av Bilicka ved hjelp av startlån, etter at bankene sa nei til å låne henne penger. Bilickas økonomiske situasjon gjør at hun ikke vil ha mulighet til å kjøpe en annen bolig, om tvangssalget blir gjennomført.

Det har vært mange andre tilfeller der beboere har byttet dører eller vinduer, eller gjort andre tiltak, uten at disse har mottatt varsel om salgspålegg. Alle tiltakene som er gjennomført i borettslaget viser også at det ikke er noen enhetlig fasadeutforming. I motsetning til tiltakene fra de andre beboerne, er det ikke lett å få øye på vinduet som har begrunnet pålegget om tvangssalg.

Bilicka stiller spørsmål ved om det er mulig å få avgjort en generell forpliktelse som følger av loven, jf. slutningspunkt to. Det må få betydning for spørsmålet om hva som skal anses som nødvendige kostnader, at det er brukt tid på å få en rettslig kjennelse på noe som er så generelt at det i realiteten er det samme som fremgår direkte av lovteksten.

Bilicka kan ikke holdes ansvarlig gjennom felleskostnadene for saks kostnader som borettslaget har pådratt seg, og for eventuelle saks kostnader som borettslaget blir dømt til å betale til henne, jf. eksempelvis LB-2023-70642.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Prinsipalt: Sør-Rogaland tingretts kjennelse av 11.07.24 i sak 24-048493TVA-TSRO/TSTA oppheves
Subsidiært: Aleksandra Bilicka frifinnes
2. Aleksandra Bilicka tilkjennes sakens omkostninger for lagmannsretten.
3. Aleksandra Bilicka tilkjennes sakens omkostninger for tingretten.
4. Saks kostnader som Borettslaget Børeteigen pådrar seg av egne saks kostnader, samt idømte saks kostnader, for tingretten og lagmannsretten, utlignes ikke over felleskostnadene på Bilickas borettslagsandel.

Borettslaget Børeteigen har i hovedtrekk gjort gjeldende:

Vilkåret om «klart grunnløse» innsigelser i borettslagsloven § 4-8, jf. § 5-22 er ikke vurdert feil av tingretten. Om generalforsamlingsvedtaket fra 1993 kan tolkes på den ene eller andre måten er uvesentlig. Det er et avklart forhold at vinduet er byttet, og at arbeidet er utført av Bilicka. Borettslaget oppdaget dette i juli 2023, og bad henne muntlig om å stoppe arbeidet. Arbeidet ble likevel slutført, og borettslaget besluttet å kjapt sende henne et varsel om salgspålegg. Alle formelle krav i borettslagsloven til prosessen med salgspålegg, har blitt fulgt.

Borettslaget Børeteigen ble stiftet i 1968, slik at bygningsmassen er eldre. At styret i borettslaget rent faktisk har ansvar for vedlikeholdet på bygningsmassen må anses rettslig avklart. Begrepet «vedlikehold» omfatter ikke bare det som er ødelagt eller utslitt, men like mye tiltak som er preventive og forebyggende. Borettslaget er et eget rettssubjekt, og eier av eiendommen. Styrets ansvar må ses på bakgrunn av denne ordningen.

Styrets fullmakt til å beslutte vedlikehold og oppgraderinger følger av borettslagsloven § 5-17 første ledd. I borettslagsloven § 8-8 er det videre lagt til grunn at styret «kan ta alle avgjerder som ikkje i lov eller vedtekter er lagde til andre organ». Det er først og fremst § 8-9 som avgrenser styrets kompetanse, ved å liste opp forhold som krever samtykke fra generalforsamlingen. Styret har vide fullmakter for tiltak som ligger innenfor vedlikehold og vanlig forvaltning, se eksempelvis LB-2005-169095. Utskifting av ytterdører og vinduer, samt etterisolering av fasade, ligger innenfor kjerneområdet til det styret kan beslutte. Styrets beslutninger har virkning for alle andelseierne i borettslaget. Når borettslaget satte i gang med arbeidet i 2022-2023, så var det begrunnet i behovet for borettslaget som helhet. Et krav om dokumentasjon for vedlikeholdsbehov for hver enkelt bygningsdel, og for hver borettslagsandel, er ikke i samsvar med hvordan en slik større bygningsmasse skal forvaltes.

Borettslaget og ansvarlig byggmester gjorde flere forsøk fra høsten 2022 og frem mot sommeren 2023 på å få tilgang til Bilickas bolig for å montere nye vinduer m.m. Bilicka har gjennom å nekte tiltaket, og gjøre seg utilgjengelig gjennom flere måneder, brutt sin tilretteleggingsplikt etter § 5-17 tredje ledd. Det har både fordyret og forvansket borettslagets vedlikehold. Det utgjør i seg selv et vesentlig mislighold. Bytting av vindu, på tross av muntlig beskjed om å la være, innebærer vesentlig mislighold etter borettslagsloven § 5-22. Når Bilicka heller ikke retter opp forholdet, fortsetter krenkelsen av borettslagets eiendom.

Bilicka må betale de sakskostnader som hennes andel belastes for. Sak LB-2023-70642 gjaldt langt høyere kostnader, og et sameie med bare fire sameiere. I dette borettslaget er det 70 andelseiere å fordele sakskostnadene på. Kravet til «særlige grunner» i borettslagsloven § 5-19 er ikke oppfylt.

Det er lagt ned slik påstand:

1. Anken forkastes.
2. Borettslaget Børeigen tilkjennes sakskostnader for anken til lagmannsretten.

Lagmannsrettens vurdering

Ved overprøvingen av tingrettens kjennelse har lagmannsretten full kompetanse, jf. tvisteloven § 29-3 første ledd og § 29-20. Muntlig forhandling er ikke nødvendig for en forsvarlig eller rettferdig behandling av saken, jf. tvisteloven § 29-15 andre ledd og EMK artikkel 6 nr. 1. Saken behandles skriftlig i samsvar med hovedregelen i tvisteloven § 29-15 første ledd.

Spørsmålet for lagmannsretten er om det er grunnlag for tvangssalg av Bilickas andel i borettslaget etter borettslagsloven § 5-22, jf. § 4-8 andre ledd. Borettslagsloven § 5-22 gir grunnlag for salgspålegg fra borettslaget dersom en andelseier vesentlig misligholder sine plikter, på tross av advarsel. Etterkommene ikke pålegget innen den gitte fristen, kan borettslaget kreve andelen solgt ved tvangssalg.

Vurderingen av om andelseier vesentlig har misligholdt sine plikter som andelseier, skal skje med utgangspunkt i situasjonen da salgspålegget ble gitt. Om misligholdet er vesentlig må vurderes konkret, og etter en objektiv vurdering. Kravet om vesentlig mislighold er ett strengt krav.

Salgspålegget ble fremsatt, etter forutgående varsel, ved borettslagets brev 15. august 2023. Salgspålegget ble ikke etterkommet innen fristen på tre måneder. Lagmannsretten kan ikke se at det er feil ved varslingen av Bilicka. Når lovens prosessuelle krav er fulgt, er det som utgangspunkt grunnlag for begjæring om tvangssalg av andelen, jf. borettslagsloven § 4-8 andre ledd, jf. § 5-22.

Tingretten har vurdert spørsmålet om Bilickas innsigelser er klart grunnløse over flere sider i kjennelsen, og har også begrunnet sin vurdering av om misligholdet kan regnes som vesentlig. Lagmannsrettens vurdering er at begrunnelsen oppfylder kravene i tvisteloven § 19-6. Lagmannsretten kan heller ikke se at det foreligger andre saksbehandlingsfeil.

Av borettslagsloven § 4-8 andre ledd tredje setning følger det at dersom saksøkte har fremsatt innsigelser som ikke er «klart grunnløse», kan ikke begjæringen om tvangssalg tas til følge uten behandling i søksmålsformer (allmenprosess).

Det knytter seg tunge rettssikkerhetsmessige hensyn til behandlingen av krav om tvangsmessig fravikelse av bolig, jf. HR-2010-293-U, som gjaldt fravikelse etter borettslagsloven § 5-23. Terskelen for at saklige innvendinger medfører at begjæringen ikke tas til følge, og at saken overføres til allmenprosess, er derfor lav. Det er lagt til grunn i både juridisk teori og rettspraksis at det ofte vil være vanskelig å karakterisere innsigelser som gjelder faktum som klart grunnløse, jf. eksempelvis nevnte HR-2010-293-U

Bilickas innvendinger knyttet til styrets kompetanse til å beslutte det omtvistede arbeidet uten samtykke fra generalforsamlingen, fordi hun mener det ikke er dokumentert et behov for vedlikehold, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 1, kan klart ikke føre frem.

Lagmannsretten finner det ikke tvilsomt at bytte av vinduer og dører ligger inn under borettslagets vedlikeholdsplikt etter borettslagsloven § 5-17 første ledd, og at det ligger innenfor styrets kompetanse å ta beslutning om slikt vedlikehold, jf. motsetningsvis borettslagsloven § 8-9 nr. 1. Det kan ikke forventes at vedlikeholdsbehovet skal måtte dokumenteres for hver bygningsdel. Slik lagmannsretten vurderer det, vil det være tilstrekkelig at styret vurderer bygningsmassens vedlikeholdsbehov som en helhet.

Bilickas anførsel om at borettslaget overlot vedlikeholdet av døren og vinduene til henne, ved e-post 7. oktober 2022 fra borettslagets advokat, kan heller ikke føre frem. Dette fremgår også av tingrettens kjennelse lest i sammenheng, selv om anførselen og eposten ikke uttrykkelig er omtalt. Det er etter lagmannsrettens syn klart at e-posten etter sin ordlyd verken kan tas til inntekt for at Bilicka kunne utføre vedlikeholdsarbeid etter eget ønske, eller at hun faktisk oppfattet eposten slik. Lagmannsretten viser for øvrig til at styret hadde

besluttet at vinduer og dører skulle skiftes på nærmere angitt måte. I tillegg ble Bilicka muntlig gitt varsel om å stoppe arbeidet hun satte i gang. Til tross for dette fullførte hun utskiftingene av vinduene, i strid med borettslagets vedtak om vedlikehold.

Etter lagmannsrettens syn har Bilicka ved å bytte til et annet vindu enn det som var bestemt av borettslaget, også faktisk hindret borettslaget i å utføre vedlikehold i samsvar med styrets vedtak, jf. borettslagsloven § 5-17 tredje ledd. Det at hun ikke har hindret alt arbeid, men har tillatt det hun er enig i, er ikke avgjørende for spørsmålet om hun har hindret fremdriften i borettslagets arbeid med å bytte vinduer og dører. I tilfeller der andelseier ikke gir tilgang, vil retten ved kjennelse kunne gi tilgang, slik tingretten her har gjort, jf. Sjøvolds lovkommentar til § 5-17, Juridika.

Tingretten har gjort en grundig vurdering av spørsmålet om Bilickas innsigelser kan vurderes som klart grunnløse. Lagmannsretten er enig i at det ikke var grunnlag for å overføre saken til allmennprosess, jf. borettslagsloven § 4-8 andre ledd. Lagmannsretten viser til tingrettens vurdering som er dekkende for lagmannsrettens syn på dette spørsmålet, jf. tvisteloven § 19-6 femte ledd.

Lagmannsretten vurderer, som tingretten, at Bilicka har misligholdt sine plikter vesentlig, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd. Lagmannsretten viser her til tingrettens vurdering som lagmannsretten slutter seg til:

Det er videre selvsagt et eklatant brudd på andelshavers borettsrett når hun etter først å ha nektet borettslaget tilgang til boligen for å gjennomføre planmessig utskifting av vinduer, senere tar seg til rette på borettslagets eiendom og setter inn et vindu som hun selv ønsker og dermed også bryter med den enhetlige fasadeutformingen i borettslaget.

Endelig, på samme måten som for vinduene, finner retten at det ligger til styrets i borettslaget som ledd i planmessig vedlikeholdsprogram å avgjøre om ytterdørene til de enkelte boenheter skal skiftes ut eller ikke. De enkelte andelseier har ikke vetorett i så henseende, selv om vedkommendes dør etter andelseiers oppfatning er godt vedlikeholdt og ikke trenger utskifting. Også den vedvarende nektelsen av å gi borettslagets entreprenør tilgang til boligen for å gjennomføre utskifting av døren er et brudd på andelseiers medvirkningsplikt overfor borettslaget.

Selv om en annen vindusløsning vil være bedre for Bilickas bolig, finner ikke lagmannsretten det avgjørende i vurderingen. Borettslaget har vedtatt en annen vindusløsning enn den Bilicka ønsker, der alle andelene har samme vindusutforming for blant annet å ivareta hensynet til en enhetlig vindusløsning. Når lovens vilkår for tvangssalg ellers er oppfylt, kan det ikke være avgjørende at tvangssalg av Bilickas andel, vil innebære at hun mister boligen hun har bodd i over lengre tid.

Anken har ikke ført frem. Anken forkastes, jf. tvisteloven § 29-23 andre ledd.

Utligning av borettslagets kostnader med saken

Bilicka gjør gjeldende at hun ikke kan holdes ansvarlig gjennom felleskostnadene for sakskostnader som borettslaget har pådratt seg i denne saken.

Borettslagsloven § 5-19 har bestemmelser om fordeling av felleskostnader i et borettslag. Utgangspunktet er at disse fordeles etter verdien på boligene, men når særlige grunner taler for det kan kostnadene deles etter nytten for den enkelte boligen, jf. borettslagsloven § 5-19 første ledd. Det er tilsvarende bestemmelser som etter eierseksjonsloven § 29.

I forarbeidene til borettslagsloven, Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 280 er det vist til at dette er en unntaksregel, og videre at unntaket er mest aktuelt for nye tiltak som klart er mer til gagn enn skade for noen av andelseierne, eller der kostnadene er klart forbruksavhengige og der forbruket kan måles og varierer mye andelseierne imellom.

I sak LB-2023-70642 som gjaldt et eierseksjonssameie med fire seksjoner, kom lagmannsrettens flertall til at sakskostnadene ikke skulle fordeles på de seksjonseierne som vant saken, gjennom en nyttevurdering etter eierseksjonsloven § 29 første ledd andre setning. Sakskostnadene i den saken utgjorde i overkant av 750 000 kroner. Det samme ble resultatet i LB-2018-71278 som gjaldt et eierseksjonssameie med 13 leiligheter og sakskostnader på om lag 2,5 millioner kroner. Borettslagsloven § 5-19 første ledd tredje setning har tilsvarende bestemmelser som i eierseksjonsloven § 29 første ledd, slik at de nevnte dommene gir veiledning også for saker etter borettslagsloven.

Dersom sakskostnadene skal utlignes på alle andelseierne i borettslaget, vil det føre til at Bilicka må være med på å dekke de sakskostnader borettslaget som motpart i saken har pådradd seg. Sakskostnadene i denne saken er langt lavere enn i de to sakene fra Borgarting lagmannsrett. Med 70 andelseiere er det er også langt flere å fordele sakskostnadene på. Det gjør at kostnadene for hver andel blir lave. Etter lagmannsrettens oppfatning er derfor ikke vilkåret om særlige grunner oppfylt., jf. borettslagsloven § 5-19 første ledd. Det er da ikke grunnlag for å gjøre unntak fra hovedregelen om fordelingen av felleskostnader i borettslaget.

Sakskostnader

Borettslaget har vunnet saken, og har krav på å få dekket sine nødvendige sakskostnader, jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd, jf. § 20-5 første ledd.

Kostnadskravet fra borettslaget er på 43 313 kroner inkludert merverdiavgift for 16,5 timers arbeid med ankesaken. Lagmannsretten vurderer dette som nødvendige kostnader for å sikre interessene til borettslaget i ankesaken. Beløpet tilkjennes i samsvar med kravet, jf. tvisteloven § 20-5 første ledd.

Avgjørelsen er enstemmig.

SLUTNING

1. Anken forkastes.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Aleksandra Danuta Bilicka 43 313 - førtitretusentrehundreogtrenten - kroner til Borettslaget Børeteigen innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av kjennelsen.

Elisabeth Deinboll

Haakon Meyer

Arnt E. Skjefstad

Dokument i samsvar med signert original.

Alice Hatlelid Opdahl

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre f.eks. om det bør være muntlig behandling i rettsmøte, skriftlig behandling og/eller rettsmekling.

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar overvekt av sannsynlighet for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.



SØR-ROGALAND TINGRETT

KJENNELSE

Avsagt: 11.07.2024 i Sør-Rogaland tingrett,
Sak nr.: 24-048493TVA-TSRO/TSTA
Dommer: Tingrettsdommer Richard Saue
Saken gjelder: Begjæring om tvangssalg av borettsandel

Borettslaget Børeteigen

Advokat Anders Lea

mot

Aleksandra Danuta Bilicka

Advokat Adam Justin Ahlquist

KJENNELSE

Borettslaget Børeteigen har ved begjæring til Sør-Rogaland tingrett 22. mars 2024 krevd tvangssalg av andel i borettslaget tilhørende Aleksandra Danuta Bilicka, idet hun ikke innen fastsatt frist hadde etterkommet salgspålegg vedtatt av styret i borettslaget. Det primære grunnlaget for salgspålegget var at andelseier har hindret borettslaget i å utføre fastsatt vedlikehold av borettslagets eiendom, idet hun har nektet atkomst til leiligheten for utskifting av vinduer i denne og til utskifting av leilighetens ytterdør. Videre ble det anført at andelseieren ved senere utskifting av vinduer i tråd med egne ønsker, uhjemlet hadde tatt seg til rette på borettslagets eiendom. Hun har deretter ikke etterkommet pålegg fra borettslaget å tilbakeføre det anført ulovlige arbeidet. Ved siden av disse forholdene ble det også påpekt at andelseier over tid også på andre måter hadde hindret borettslaget i gjennomføringen av sin vedlikeholdsplikt, som en ville komme nærmere inn på dersom saken gikk til hovedforhandling. Det er i begjæringen nedlagt slik **påstand**:

1. *Andel 34 i Borettslaget Børeteigen, tilhørende Aleksandra Bilicka, selges etter reglene om tvangssalg.*
2. *Aleksandra Bilicka plikter å gi borettslaget uhindret tilgang til andelen for nødvendig vedlikehold og utbedring av borettslagets eiendom.*
3. *Borettslaget Børeteigen tilkjennes sakskostnader.*

Retten sendte varsel med frist for uttalelse til begjæringen til andelseier Aleksandra Danuta Bilicka og til hennes voksne sønn Tomas Bilicki, som i folkeregisteret også var registrert som bosatt i boenheten.

Aleksandra Danuta Bilicka har gjennom sin prosessfullmektig 16. mai 2024 inngitt uttalelse til begjæringen og påstått seg frifunnet. Hun har på en rekke punkter en vesentlig annen faktisk og rettslig oppfatning av saken enn saksøkeren. Hun bestrider at vilkårene for pålegg om salg av leiligheten i borettslagsloven § 5-22 er oppfylt. Det anføres at det ikke foreligger noe mislighold av hennes plikter etter borettslagsloven § 5-17 tredje ledd overhodet. Det anføres at det hverken har forekommet hindring av borettslaget vedlikeholdsplikt eller vært utført ulovlige arbeider. De aktuelle vinduene i boligen var ved etableringen av borettslaget i 1966 byggegodkjent og oppført med ett stort vindu. I forbindelse med rehabilitering i 1993 godkjente generalforsamlingen utskifting av vinduer. Men verken generalforsamlingen eller kommunen godkjente da at de store kjellervinduene skulle byttes ut med to mindre kjellervinduer. Det bestrides da at styret i borettslaget i dag uten generalforsamlingens godkjenning kan vedlikeholde fasaden ved å bytte ut opprinnelig rettsstridig innsatte vinder med samme typen vinduer i dag. Det foreligger etter loven eller vedtektene heller intet forbud mot at andelseier bytter vinduer til en annen type. For det tilfellet at det hadde foreligget slikt mislighold som anført av borettslaget, bestrides at det kunne ha vært klassifisert som vesentlig. Det er montert et nytt soveromsvindu, som anføres å være i samsvar med det som er omsøkt og godkjent hos det offentlige da eiendommen ble oppført i 1966, og ytterdøren fremstår uten behov for vedlikehold. De

Øvrige forholdene som borettslaget har vist til i begjæringen innebærer ikke noe mislighold av andelseiers medvirkningsansvar. Subsidiært, for det tilfelle retten gir avgjørelse om tvangssalg, krever hun erstatningsbolig etter dekningsloven § 2-10. Boligen ble ervervet av andelseier etter skilsmisse med startlån fra kommunen. Hun vil heller ikke i dag ha økonomi til å erverve ny bolig på det ordinære boligmarkedet. Det ble nedlagt slik **påstand**:

1. *Aleksandra Bilicka* frifinnes.

1. *Aleksandra Bilicka* tilkjennes sakens omkostninger.

Thomas Bilicki har ved uttalelse til begjæringen 13. mai 2024 opplyst at han bor i samme leilighet som moren, og at han bestrider at moren har opptrådt på en slik måte at det er grunnlag for noe salgspålegg eller tvangsgjennomføring av dette. For det tilfelle borettslaget gis medhold i begjæringen krever han erstatningsbolig for seg.

Retten bemerker

Salgspålegget fra borettslaget ved andelseiers mislighold av forpliktelser er hjemlet i borettslagsloven § 5-22, som krever at andelseier trass advarsler har misligholdt sine plikter vesentlig. De anførte pliktbruddene er dels hindring av borettslagets gjennomføring av sin vedlikeholdsplikt etter § 5-17 gjennom utskifting av bygningsdeler, blant annet ved å hindre borettslagets rettmessige tilgang til boenheten etter § 5-13 for å forberede og gjennomføre vedlikeholdsarbeid. De anførte pliktbruddene er videre selvtakt på borettslagets eiendom som går ut andelseiers egen vedlikeholdsplikt og -rett etter § 5-12. Borettslaget har etter det opplyste ikke vedtekter gir avvikende vedlikeholdsplikter enn borettslagslovens bestemmelser.

Etter borettslagsloven § 4-8 vil et salgspålegg som ikke etterkommes kunne tvangsgjennomføres etter reglene om tvangssalg. Så lenge det ikke foreligger et alminnelig tvangsgrunnlag, vil tvangsgjennomføring av et salgspålegg ikke kunne gjennomføres uten rettskraftig dom, med mindre saksøkte ikke protesterer mot varselet, eller dersom innsigelser som fremsettes av retten vurderes som åpenbart grunnløse. Retten viser til bestemmelsens annet ledd annet punktum, som lyder: «*Dersom det innan fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd blir reist innvendingar mot tvangssalet som ikkje er klart grunnlause, skal kravsmålet om tvangssal ikkje takast til følgje utan behandling i søksmåls former*» (rettens understreking).

Om forståelsen av uttrykket «klart grunnlause», viser retten blant annet til kommentarutgaven til bestemmelsen i Karnov, hvor det blant annet fremgår: «*Hvorvidt en innsigelse skal anses klart grunnløs, må vurderes konkret, men det må legges til grunn at det i utgangspunktet er et strengt krav. Dersom det er uenighet om faktiske forhold som*

krever umiddelbar bevisførsel, vil innsigelser som alminnelig regel ikke kunne anses klart grunnløse.» Dette oppsummerer også rettens inntrykk rettspraksis opp mot denne og likeartede bestemmelser, herunder i sameieloven § 15.

Retten finner det klart at utskifting av ytterdører og vinduer er tiltak som ligger til borettslagets vedlikeholdsplikter alene, og at andelseier i utgangspunktet har plikt til å gi borettslaget tilgang til leiligheten for å utføre vedlikehold og oppgraderinger av disse. Andelseier har i utgangspunktet heller ingen rett til selv å skifte ut slike, med mindre hun har fått samtykke til dette. Noe samtykke fra borettslaget foreligger ikke.

Når det gjelder fasadearbeidene oppfatter retten andelseier dit hen at hennes eneste innsigelse mot disse gjelder for soverommet på bakkeplan, hvor borettslagets styre som del av vedlikeholdsprogrammet hadde besluttet at de 30 år gamle doble vinduene skulle skiftes ut med et tilsvarende sett med doble vinduer. Andelseier har ment at det hos henne hadde passet best at de to mindre vinduene ble erstattet med ett stort vindu, slik hun oppfatter at det hadde vært fra borettslaget ble etablert og frem til de opprinnelige vinduene ble skiftet ut i 1993.

Retten bemerker at andelseier ervervet sin borettsandel i 2009, rundt regnet 16 år etter det var satt inn to vinduer i kjellerrommet hos henne til erstatning for det ene større som opplyses å ha stått der da borettslaget var nytt i 1966. Denne utformingen av fasaden var den som forelå da hun ervervet boretten og er den hun har måttet forholde seg til siden. Dette gjelder også hvordan karmen på det ene vinduet ble avsluttet opp mot lettveggen innenfor. Dette gjelder endelig også i forhold til vindusåpningenes eventuelle utilstrekkelighet som rømningsvei dersom hun har ønske om å benytte rommet som ligger til vinduene som soverom. Så langt rette instans innen borettslaget har truffet valget med å bytte ut vindusfasadene med tilsvarende vinduer, er det rettens klare oppfatning at dette også er bindende for den enkelte andelseier.

Andelseier har i prinsippet ikke hatt innsigelser mot at utskifting av vinduer ligger som del av styrets kompetanse etter vedtektene og borettslagsloven, men fordi hun mener at endringen av vinduenes utforming i 1993 ikke var i samsvar med generalforsamlingsvedtaket den gang, enn si ikke var meldt til kommunen for fasadeendring, lå det utenfor styrets kompetanse å videreføre en ordning som hadde vært ulovlig i 30 år. Når styret etter hennes syn derfor manglet kompetanse, mener andelseier at hun var i sin fulle rett å nekte borettslagets håndverkere tilgang til boligen for å skifte ut vinduene med vinduer av samme utforming.

Retten kan ikke se at det er grunnlag for å slutte ut fra generalforsamlingsprotokollen fra 1993 at generalforsamlingen ikke var kjent med at forslaget gikk ut på å skifte ut stort soveromsvindu med to (mindre) soveromsvindu. Det vises til at kostnadene der var estimert til 260 000 kroner. Dersom utskiftingsprogrammet den gang hadde vært søkt

gjennomført på annen måte enn forelagt for generalforsamlingen, ville retten ut fra sin generelle kjennskap til borettslag forventet at dette hadde blitt reagert på fra beboerne på sporbar måte. Uansett er det rettens klare vurdering at når vinduene har vært som de er i de siste 30 årene er det en etablert ordning som styret i dag må kunne forholde seg til i det løpende arbeidet med vedlikeholdet av borettslagets fellesarealer. Det samme gjelder i forholdet til kommunen som bygningsmyndighet. Det har da heller ikke vært nødvendig for retten å gå inn på reglene for fasadeendring etter plan- og bygningsloven som gjaldt i 1993, eller å etterlyse fremleggelse av dokumentasjon fra borettslaget.

Det er videre selvsagt et eklatant brudd på andelshavers borettsrett når hun etter først å ha nektet borettslaget tilgang til boligen for å gjennomføre planmessig utskifting av vinduer, senere tar seg til rette på borettslagets eiendom og setter inn et vindu som hun selv ønsker og dermed også bryter med den enhetlige fasadeutformingen i borettslaget.

Endelig, på samme måten som for vinduene, finner retten at det ligger til styrets i borettslaget som ledd i planmessig vedlikeholdsprogram å avgjøre om ytterdørene til de enkelte boenheter skal skiftes ut eller ikke. De enkelte andelseiere har ikke vetorett i så henseende, selv om vedkommendes dør etter andelseiers oppfatning er godt vedlikeholdt og ikke trenger utskifting. Også den vedvarende nektelsen av å gi borettslagets entreprenør tilgang til boligen for å gjennomføre utskifting av døren er et brudd på andelseiers medvirkningsplikt overfor borettslaget.

Etter en gjennomgang av de innsigelser som andelseiere gjennom sin advokat har målbåret til borettslaget og senere til retten, er det rettens gjennomgående inntrykk at andelseiere ikke forstår eller ikke har tatt innover seg at hun bor i et borettslag, innebærende at hun har en borettsrett og dermed ikke er eier egen leilighet, enn si bygningskroppen som omslutter leiligheten. Hun synes iallfall ikke å forstå – eller ikke å ville forholde seg til den eiermyndigheten som borettslaget som enhet har til bygningene, og den lojalitet som etter loven og vedtektene kreves av andelseiere for at borettslaget skal kunne ivareta den vedlikeholdsplikt og –rett borettslaget har for eiendommen som sådan. I lys av hennes rettslige stilling som andelseier, fremstår andelseiers innsigelser relatert til vinduer og dører som i betydelig grad oppkonstruerte og klart uholdbare. Retten har ved en fornyet gjennomgang av saken kommet til at bevisførsel eller muntlig forhandling rundt andelseiers synspunkter ikke betyr noe fra eller til.

Andelseiere har opptrådt som hun har gjort selv om hun har vært bistått av advokat. De underliggende rettsreglene som regulerer forholdet mellom andelseiere og borettslag er i stor grad enkle og oversiktlige for de spørsmål saken gjelder, og retten tar det derfor som gitt at andelseiere har mottatt adekvat orientering om dette fra sin advokat. Når hun likevel over tid har obstruert borettslagets vedlikeholdsrett over borettslagets eiendom, og dertil selv har tatt seg til rette for å gjennomføre en fasadeendring etter eget hode, finner retten at hun til tross for varsel så vesentlig har tilsidesatt sine plikter som andelseier, som gir

borettslaget rett til kreve borettslagsandelen solgt etter borettslagsloven § 5-22, og tilhørende rett til å kreve tvangssalg etter § 4-8 annet ledd jf. § 5-22 siste ledd når andelseier ikke selv solgte andelen til fastsatt tid. Idet alle formkrav og frister er overholdt, og innsigelsene er funnet å være åpenbart uholdbare, finner retten at begjæringen fra borettslaget skal imøtekommes.

Både andelseier og hennes hjemmeboende voksne sønn har subsidiært krevet at retten setter som vilkår for tvangssalget at borettslaget skaffer dem begge erstatningsbolig etter reglene i dekningsloven § 2-10.

Retten bemerker at bestemmelsen om erstatningsbolig i dekningsloven § 2-10 etter ordlyden bare gjelder i forbindelse med tvangsdekning av krav i boligeiendom, mens vår sak gjelder tvangssalg etter reglene i borettslagsloven § 5-22 jf. § 4-8. Retten viser til Borgarting lagmannsretts avgjørelse 1. september 2020 - LB-2010-131106 – hvor det ble lagt til grunn at dekningslovens bestemmelse ikke kommer til anvendelse ved tvangssalg av borettslagsandel etter reglene i borettslagsloven § 5-22 jf. § 4-8. Retten slutter seg til den rettsoppfatning som fremgår av denne avgjørelsen, og viser til avgjørelsesgrunnene der. Retten vil for øvrig bemerke at selv ved en anvendelse av dekningsloven § 2-20 er det slik andelseier og hennes sønn har opplyst saken til støtte for kravet, ikke grunnlag for å slutte at de ikke har økonomi til å skaffe seg erstatningsbolig på leiemarkedet på Nord-Jæren. Det er heller ikke påvist forsøk på å skaffe erstatningsbolig som gjør at retten har grunnlag for å vurdere noen av dem opp mot kravet i § 2-10 annet ledd. Det gir egen avgjørelse om at krav om erstatningsbolig forkastes.

Borettslaget har krevd seg tilkjent sakskostnader i anledning begjæringen. Med det resultat retten er kommet finner retten at borettslaget har krav på erstatning for sakskostnader etter hovedreglene i tvangsfullbyrdelsesloven § 3-1. Borettslaget har i prosesskriv av 27 mai 2024 inngitt sakskostnadsoppgave lydende på 91 679 kroner, som i sin helhet er kostander til salær for prosessfullmektigen fra og med varsel om tvangssalg til og med gjennomgangen av saksøktes uttalelse til begjæringen. Retten finner det samlede omkostningsbeløp som rimelig, i lys av sakens omfang. Det gis avgjørelse om at andelseier innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen plikter å erstatte borettslagets sakskostnader med 91 679 kroner.

SLUTNING

1. Andel 34 i Borettslaget Børeteigen, tilhørende Alexandra Bilicka, selgers etter reglene om tvangssalg.
2. Alexandra Bilicka plikter å gi borettslaget uhindret tilgang til andelen for nødvendig vedlikehold og utbedring av borettslagets eiendom.
3. Krav om erstatningsbolig forkastes.
4. Alexandra Bilicka betaler innen to uker fra forkynnelsen av kjennelsen 91 679 – nittientusensekshundreogsyttini – kroner til Borettslaget Børeteigen v/styrets leder som erstatning for sakskostnader.

*Rett kopi bekreftes.
11. juli 2024 Richard Saue*

Retten hevet

Richard Saue

Veiledning om ankeadgangen i sivile saker vedlegges.

Veiledning om anke i sivile saker

I sivile saker er det reglene i tvisteloven kapitler 29 og 30 som gjelder for anke. Reglene for anke over dommer, anke over kjennelser og anke over beslutninger er litt ulike. Nedenfor finner du mer informasjon og veiledning om reglene.

Ankefrist og gebyr

Fristen for å anke er én måned fra den dagen avgjørelsen ble gjort kjent for deg, hvis ikke retten har fastsatt en annen frist. Disse periodene tas ikke med når fristen beregnes (rettsferie):

- fra og med siste lørdag før palmesøndag til og med annen påskedag
- fra og med 1. juli til og med 15. august
- fra og med 24. desember til og med 3. januar

Den som anker, må betale behandlingsgebyr. Du kan få mer informasjon om gebyret fra den domstolen som har behandlet saken.

Hva må ankeerklæringen inneholde?

I ankeerklæringen må du nevne

- hvilken avgjørelse du anker
- hvilken domstol du anker til
- navn og adresse på parter, stedfortredere og prosessfullmektiger
- hva du mener er feil med den avgjørelsen som er tatt
- den faktiske og rettslige begrunnelsen for at det foreligger feil
- hvilke nye fakta, bevis eller rettslige begrunnelser du vil legge fram
- om anken gjelder hele avgjørelsen eller bare deler av den
- det kravet ankesaken gjelder, og hvilket resultat du krever
- grunnlaget for at retten kan behandle anken, dersom det har vært tvil om det
- hvordan du mener at anken skal behandles videre

Hvis du vil anke en tingrettsdom til lagmannsretten

Dommer fra tingretten kan ankes til lagmannsretten. Du kan anke en dom hvis du mener det er

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i dommen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Hvis du ønsker å anke, må du sende en skriftlig ankeerklæring til den tingretten som har behandlet saken. Hvis du fører saken selv uten advokat, kan du møte opp i tingretten og anke muntlig. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater, anker muntlig.

Det er vanligvis en muntlig forhandling i lagmannsretten som avgjør en anke over en dom. I ankebehandlingen skal lagmannsretten konsentrere seg om de delene av tingrettens avgjørelse som er omtvistet, og som det er knyttet tvil til.

Lagmannsretten kan nekte å behandle en anke hvis den kommer til at det er klar sannsynlighetsovervekt for at dommen fra tingretten ikke vil bli endret. I tillegg kan retten nekte å behandle noen krav eller ankegrunner, selv om resten av anken blir behandlet.

Retten til å anke er begrenset i saker som gjelder formuesverdi under 250 000 kroner

Hvis anken gjelder en formuesverdi under 250 000 kroner, kreves det samtykke fra lagmannsretten for at anken skal kunne bli behandlet.

Når lagmannsretten vurderer om den skal gi samtykke, legger den vekt på

- sakens karakter
- partenes behov for å få saken prøvd på nytt
- om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket, eller ved behandlingen av saken

Hvis du vil anke en tingretts kjennelse eller beslutning til lagmannsretten

En *kjennelse* kan du som hovedregel anke på grunn av

- feil i de faktiske forholdene som retten har beskrevet i kjennelsen
- feil i rettsanvendelsen (at loven er tolket feil)
- feil i saksbehandlingen

Kjennelser som gjelder saksbehandlingen, og som er tatt på bakgrunn av skjønn, kan bare ankes dersom du mener at skjønnsutøvelsen er uforsvarlig eller klart urimelig.

En *beslutning* kan du bare anke hvis du mener

- at retten ikke hadde rett til å ta denne typen avgjørelse på det lovgrunnlaget, eller
- at avgjørelsen åpenbart er uforsvarlig eller urimelig

Hvis tingretten har avsagt dom i saken, kan tingrettens avgjørelser om saksbehandlingen ikke ankes særskilt. Da kan dommen isteden ankes på grunnlag av feil i saksbehandlingen.

Kjennelser og beslutninger anker du til den tingretten som har avsagt avgjørelsen. Anken avgjøres normalt ved kjennelse etter skriftlig behandling i lagmannsretten.

Hvis du vil anke lagmannsrettens avgjørelse til Høyesterett

Høyesterett er ankeinstans for lagmannsrettens avgjørelser.

Anke til Høyesterett over *dommer* krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Samtykke gis bare når anken gjelder spørsmål som har betydning utover den aktuelle saken, eller det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over dommer avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Høyesteretts ankeutvalg kan nekte å ta anker over *kjennelser* og *beslutninger* til behandling dersom anken ikke reiser spørsmål av betydning utover den aktuelle saken, og heller ikke andre hensyn taler for at anken bør prøves. Anken kan også nektes fremmet dersom den reiser omfattende bevisspørsmål.

Når en anke over kjennelser og beslutninger i tingretten er avgjort ved kjennelse i lagmannsretten, kan avgjørelsen som hovedregel ikke ankes videre til Høyesterett.

Anke over lagmannsrettens kjennelser og beslutninger avgjøres normalt etter skriftlig behandling i Høyesteretts ankeutvalg.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Havørnbrautene 52C, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/456/0/0

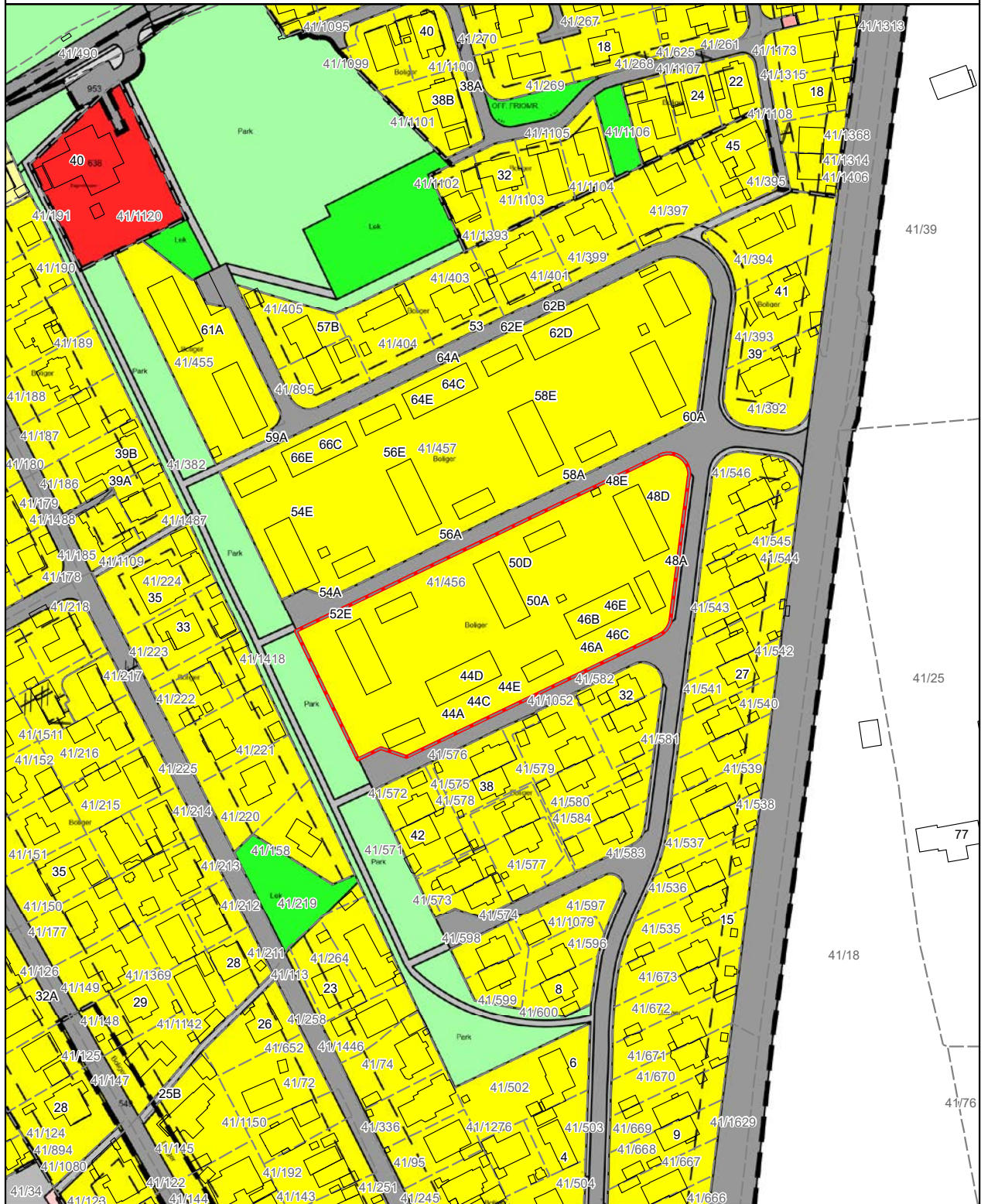
Dato: 2025-03-03

Målestokk: 1:2,000

Planident: 480

Krafttredelsesdato: 10.8.1965

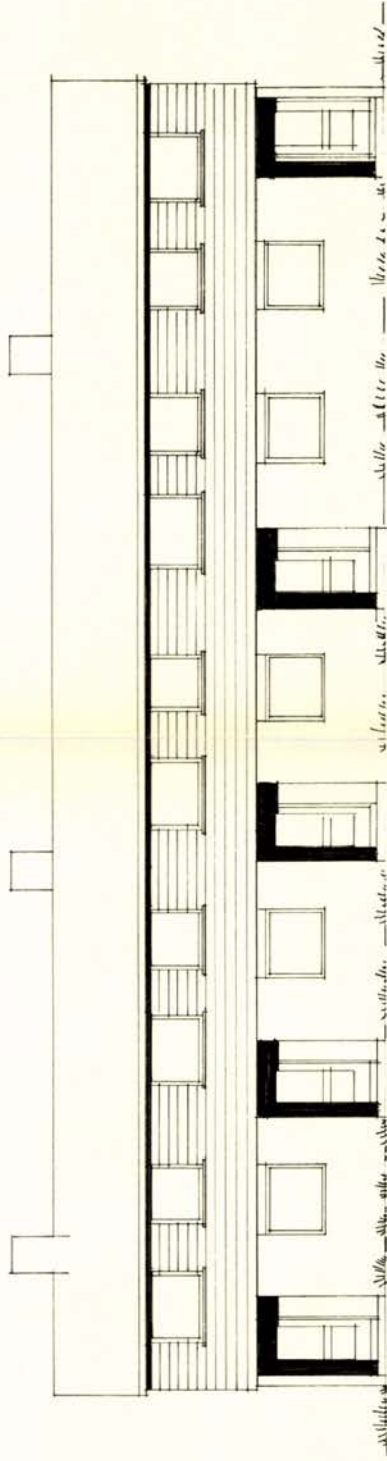
Stavanger
kommune



Stavanger Kommune
BYGNINGSSETTENE

13 JAN. 1966

Arkiv nr. 500-94/66



MOT NORD - ØST

TOMT NR 5.

THV. SOLHEIM

ARKITEKT MNAL - STVGR.

5 LEILIGHETS-HUS
STAVANGER BBL
BØRETEIGEN KVEDNAVIKA

SÅK NR: 440 DATO: 17.11.65 TEGNING NR:

MÅL: 1:100 TITTEL:

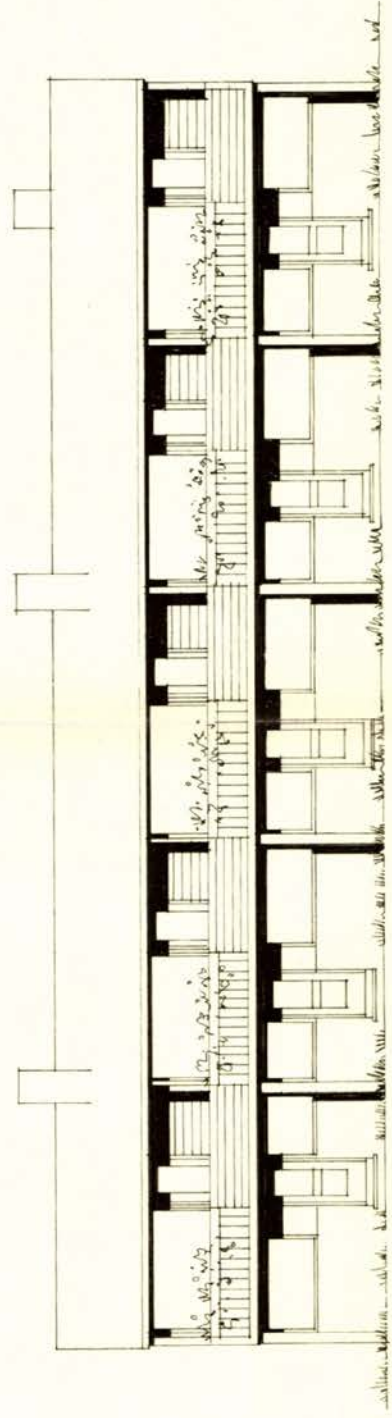
TEGN. T. ahh

9

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE

13. Okt. 1966

Arkiv nr. 500 - 94
86



MOT SYD - VEST

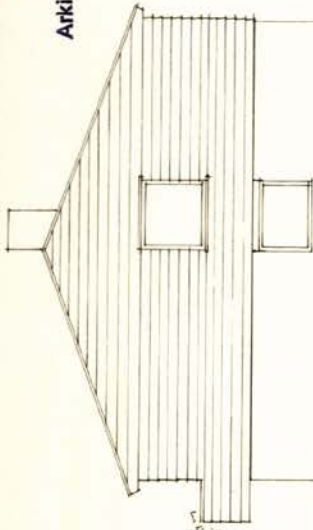
TOMT NR. 5

THV. SOLHEIM	
ARBEJDETS MÅL - STYRE	
5 - LEILIGHETSHUS	
STAVANGER BBL	
BØRETEIGEN KVEDNAVICA	
1:500	17-11-65
1:100	TEKNIK NR.
1:50	8
Byggeskisse - ahh.	

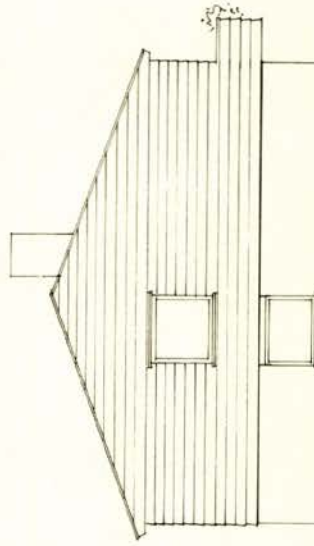
Stavanger Kommune
BYGNINGSSETATENE

13 JAN. 1966

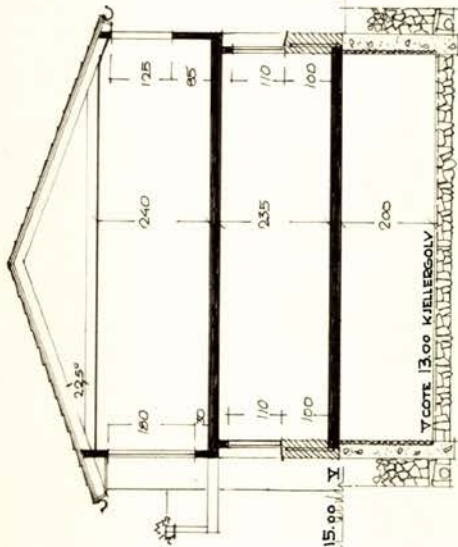
Arkiv nr. 500 - 94 - 66



MOT SYD - ØST



MOT NORD - VEST



snitt

TOMT NR. 5.

THV. SOLHEIM

ARHITEKT MMAL - STVOR.

5. LEILIGHETSHUS
STAVANGER B.B.L.
BØRETEIGEN KVEDNAVIKA

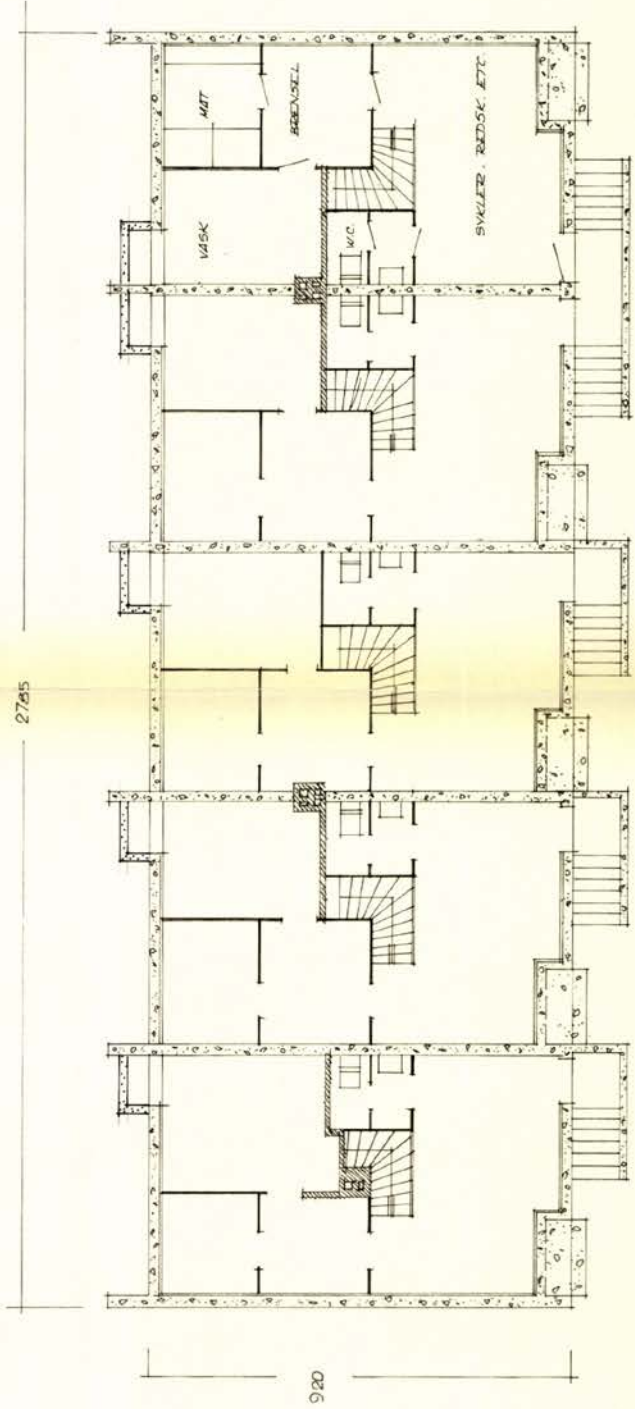
SAK NR. 440 DATO 17.11.65 TEGNING NR.

NO. 1 100 FETTER

TECH. a/hb

7

Stavanger Kommune
 BYGNINGSETAENE
 13 JAN. 1966
 Arkiv nr. 500-94
 66



Tomt nr. 5

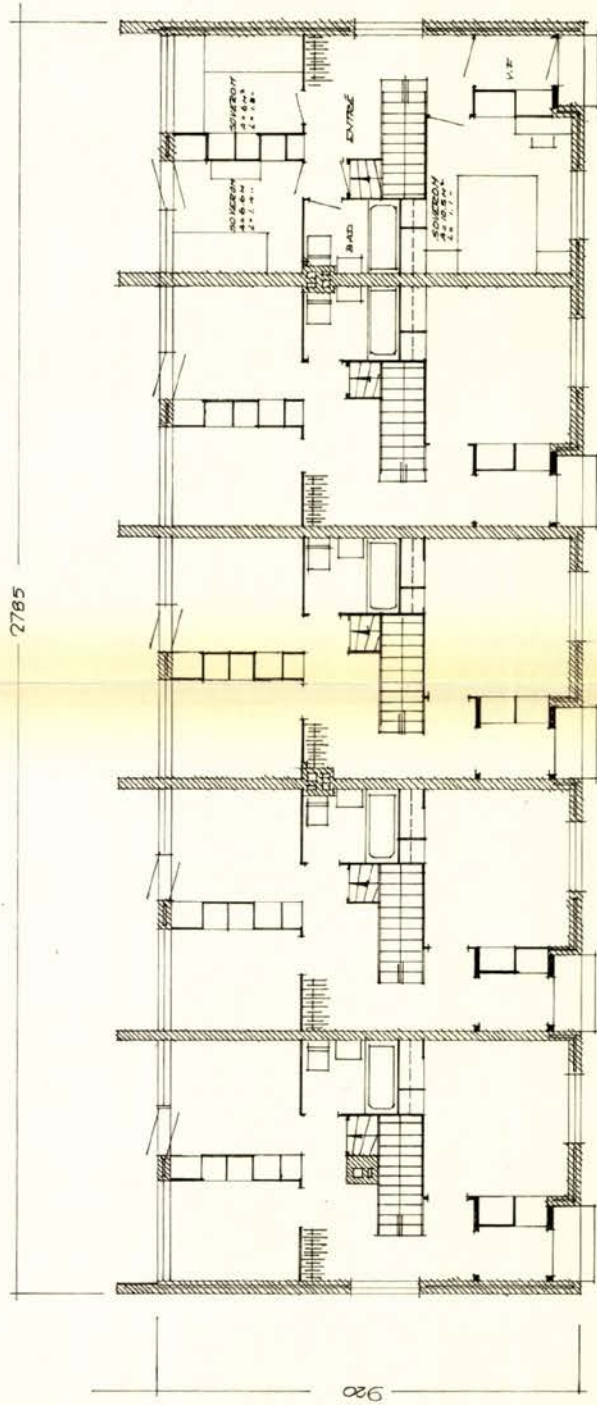
kjeller

THV. SOLHEIM	
ARKITEKT MNAL - STYGR.	
5 LEILIGHETSHUS STAVANGER BBL BØRETEIGEN KVEDNAVKA	
SAK NR: 440	DATE: 17.11.65
MÅ: 1:100	TEGNING NR:
TEGN: J. dnb	4

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE

13 JAN. 1966

Aktiv nr. 500-94-66



1. etasje

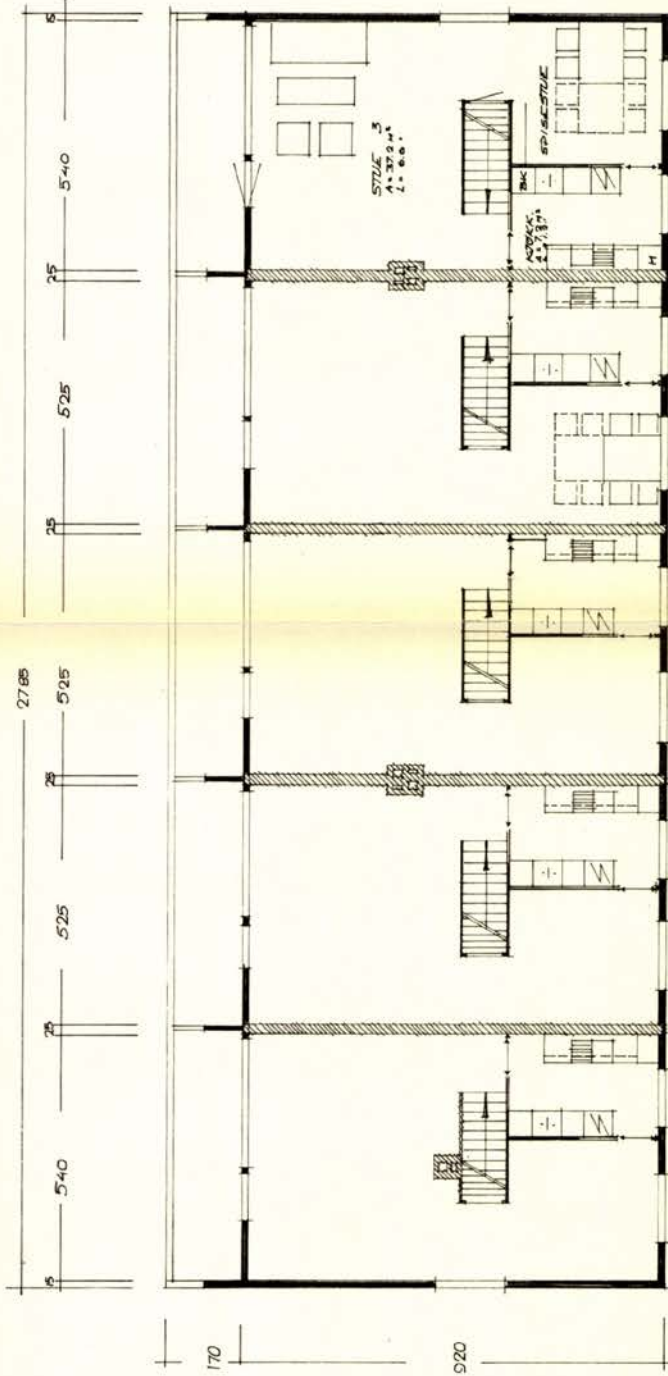
Tomt nr. 5

THV. SOLHEIM ARKITECT MHAL - STVGR.	
5 LEILIGHETSHUS STAVANGER BBL BØRETEIGEN KVEDNAVIKA	
SPIS. NR. 445	DATE 17.11.65
MÅST. 1:100	BLUTTET:
TEKNER: ghb	TEGNING NR. 5

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE

13 JAN. 1966

Arkiv nr. 50 D - 94 / 66



Tomt nr. 5

THV. SOLHEIM

ARKITEKT MNAL - STVGR.

5 LEILIGHETSHUS
STAVANGER BBL
BØRETEIGEN KVEDNAVIKA

SAR DR. 440 DATO: 17-11-65 TEGNING NR.

MA: 1 100 ETTET:

TEGN. I: 010

6

2. etasje



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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, prismetlamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Havørnbrautene 52C
4049 HAFRSFJORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Oppdragsnummer:

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre