

aktiv.



Stemveien 14, 4016 STAVANGER

**Lækker brl leilighet med solrik
balkong - sentral beliggenhet -
p-plass!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761

E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 590 000,-

Fellesgjeld: Kr 253 069,-

Omkostn.: Kr 9 563,-

Total ink omk.: Kr 2 852 632,-

Felleskostn.: Kr 4 300,-

Selger: Lena Moteka

Salgsobjekt: Andelsleilighet

Eierform: Andel

Byggeår: 1955

BRA-i/BRA Total 53/60 kvm

Soverom: 1

Antall rom: 2

Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 1231

Andelsnr.: 4

Oppdragsnr.: 1412250012

Lekker brl leilighet med solrik balkong - sentral beliggenhet - p-plass!

Stemveien er et sentralt og familievennlig boligområde. Her er det kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Det er også kort vei til flere dagligvarebutikker. Det er enkel tilgang til flotte turområder ved bl.a. Vannassen, Mosvannet og Vålandskogen.

Leiligheten, som ble oppført i 1955, holder en gjennomgående god standard. Her er det bare å flytte rett inn og sette sitt personlige preg.

- Leiligheten har god planløsning med delvis åpen stue/kjøkken løsning.
- Moderne og tidløse fargevalg.
- Romslig soverom med "walk in closet"
- 1 egen bod og 2 felles boder for den beste oppbevaring.
- Sørvendt balkong.
- P-plass.
- Romslige fellesarealer
- Kort vei til skoler, barnehager, butikker og turområder.

Her har du nærhet til alt du trenger!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	57
Nabolagsprofil	103
Budskjema	112

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 7 m² Bod i kjeller.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entre/gang/stue/kjøkken, soverom, bad og bod/garderobe.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskerom og 2 felles boder i kjeller.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Balkong - 9 m² - TBA

Bod i kjeller - 7 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles boder i kjeller - ca 35 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles vaskerom - ca 15 m²

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Eiertomt.

Beliggenhet

Flott beliggende leilighet i et sentralt og familievennlig boligområde. Her er det kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Det er også kort vei til flere dagligvarebutikker, samt Kilden kjøpesenter.

Området Bekkefare/Våland har enkel tilgang til flotte turområder ved bl.a. Vannassen, Mosvannet og Vålanskogen hvor man finner flere lekeplasser og kjekke grøntarealer.

Det tar ikke mer enn 2 minutt å gå til nåværende plassering av SUS. Aktiviteten her vil gjerne nedskaleres noe på sikt, deriblant helikopter aktivitet som skal til nye SUS. Ønsker man å gå ned til Stavanger sentrum gjennom Våland så tar dette ca. 25 minutter.

God off. kommunikasjon med buss til både Stavanger sentrum, UiS, Jåttå og Forus.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Skolekrets

Konf. Stavanger Kommune.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig som er oppført med grunnmur/yttervegger i stedstøpt betong.

Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.

Antatt trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak antatt teknet med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

2.etg.: Gang, stue m/vedovn, bad m/wc/vask/badekar og gulvvarme, kjøkken m/integrert steikeovn/koketopp/oppvaskmaskin, soverom m/"walk in closet".

Standard

Velkommen til Stemveien 14 i Stavanger! Presentert av Aktiv Eiendomsmegling v/
Trond Kristoffersen.

Stemveien er et sentralt og familievennlig boligområde. Her er det kort vei til skoler, barnehager og idrettsanlegg. Det er også kort vei til flere dagligvarebutikker og Kilden kjøpesenter. Det er enkel tilgang til flotte turområder ved bl.a. Vannassen, Mosvannet og Vålanskogen.

Leiligheten, som ble oppført i 1955, holder en gjennomgående god standard. Her er det bare å flytte rett inn og sette sitt personlige preg.

- Leiligheten har god planløsning med delvis åpen stue/kjøkken løsning.
- Moderne og tidløse fargevalg.
- Romslig soverom med "walk in closet"
- 1 egen bod og 2 felles boder for den beste oppbevaring.
- Sørvendt balkong.
- P-plass.
- Romslige fellesarealer
- Kort vei til skoler, barnehager, butikker og turområder.

Dette er leiligheten for deg som ønsker en enkel hverdag hvor du har nærhet til alt du trenger.

Vel møtt til en hyggelig visning!

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: 9m², Oppsummering:

Balkong oppført i 2016. Avskalling i overflate terrassebord og rekkverk, stedvis noe tørkesprekker.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, dette faller normalt sett under borettslaget ansvar.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Loft besiktet fra loftsluke. Merknader: -Registrert kondensering i undertak på loft, ingen registrert fuktskader. -Etasjeskillet er isolert med glassvatt, det er ikke benyttet diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig. Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler diffusjonetting, kondensering vil kunne oppstå ved

bruksendring av bolig. -Sotmerker i tak omliggende pipeløp ukjent om dette skyldes kondensering, eller lufting i pipeløp. Påregnelig med nærmere kontroll. Generell info: Yttertak/himling er spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket/loft er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon. Lufting i takutstikk synes oppgradert i senere tid.

Avløpsrør Oppsummering:

Bygningens avløpsrør med varierende alder. Rør inspeksjon utført den 13.02.2025. Ingen spesielle avvik utover normal slitasje iht. alder. Før nærmere informasjon anbefales det å gjennomgå rapport. Merknad: -Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. -Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak:

Isolere kloakkluftning og ventilasjonsrør på kaldt loft. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger Oppsummering:

Vannrør med varierende alder. Noe iring registrert på kobberrør i bod i kjeller, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg. Tilstand satt iht. alder. Ledningsnett. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i regi av borettslaget i 2021. Enkelte brytere/dimmere, stikk og lamper montert i 2024. Det er fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid. Boligen antas å stedvis ha eldre el-anlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. El-kontroll utført, dokumentasjon ikke fremvist på befaringsdagen. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. 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.

Anbefalte tiltak:

Ukjent om det eldre el-anlegg i bolig, anbefaler nærmere kontroll. Innhente el-kontroll.

Ventilasjon Oppsummering:

Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu med lufteventil på bad. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Opprette mekanisk ventilering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater:

Flislagte overflater. Merknader: -Flislagte overflater er oppført ufagmessig, ikke nærmere kommentert i rapport. -Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. -Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel. -Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. -"Bom", manglende heft/dekning av fliselim under enkelte gulvfliser. -"Bom", manglende heft/dekning av fliselim flis over dør, noe manglende fugemasse. -Krakelering i overgang himling/listverk, ingen registrert fukt ved overflatemåling. -Riss/avskalling i fuger omliggende badekar.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater:

Ift. påviste forhold anbefales det montert vannsensor, og dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Sprek/riss i servant, ingen registrert lekkasje. Svelling/avskalling i innredning.

Drypplekkasje vannlås. Toalett/innredning montert nær hverandre ift. dagens standard.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

De/remontere vannlås, mulig skifte pakning. Skifte innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen

tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Skorstein over tak Oppsummering:

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert. Tilstands grad satt iht. alder på pipeløp.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

TV-pakke og internett fra Telia inkludert i fellesutgiftene

Parkering

1 p-plass på felles parkering.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562623

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Vedovn i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 590 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 580 800

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 323 198

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker nebetaling av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, TV-grunnpakke og internett fra Telia, bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, honorar til forretningsfører/revisor/styret, samt drift & vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 300

Andel Fellesgjeld

Kr 253 069

Fellesgjeld pr. dato

21.01.2025

Andel fellesformue

Kr 41 540

Andel fellesformue dato

21.01.2025

Forkjøpsfrist

2025-03-19T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bekkefaret 3 Borettslaget

Organisasjonsnummer

932306336

Andelsnummer

4

Om borettslaget

- 20 rekkehusleiligheter fordelt på 5 bygninger. 2-roms.
- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt.
- Medlem av sikringsordning og avtale om felleskostnader i Klare Finans AS
- Vedtatt elektronisk kommunikasjon i 2018.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer info.
- Boligselskapet oppgraderte EL-anlegget i 2021.
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13563900-3, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 21.01.2025: 4 625 054

Andel av saldo: 231 253

Første termin: 01.01.2021 Første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 01.10.2047)

Lånenummer: 96867192457, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2025: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 21.01.2025: 436 341

Andel av saldo: 21 817

Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.06.2041)

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 1231 i Stavanger kommune. Andelsnr. 4 i Bekkefare 3
Borettslaget med orgnr. 932306336

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/57/1231:

20.03.1956 - Dokumentnr: 929 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1954 - Dokumentnr: 1346 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

Andel fellesgjeld, samt borettslagets husordensregler og vedtekter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 26.02.1955. Det foreligger også ferdigattest på fasadeendring, datert 31.10.2016.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.02.1955.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Offentlig og felles privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. reguleringsplan 349 Arbeidsgården, felt 1. Ikrafttredelse 23.05.1956.

I tillegg grenser eiendommen til en reguleringsplan under arbeid med ID 2840

Områderegulering for Våland sør.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 590 000 (Prisantydning)

253 069 (Andel av fellesgjeld)

2 843 069 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

2 852 632 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 860 532 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 863 332 (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 fastpris stor kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.900,- oppgjørshonorar kr. 0,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Ansvarlig megler

Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke AS avdeling Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

11.03.2025



Vi har gleden av å presentere Stemveien 14!



En lekker brl leilighet i 2.etg.



Leiligheten er innredet i moderne og tiltalende farger.



En arealeffektiv og praktisk leilighet.



Mange store vindusflater gir mye naturlig lys og en god opplevelse i rommet.

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong.





Et tidløst og flott kjøkken.







Romslig soverom.



Soverommet har god plass til klær i "walk in closet"







Bod i kjeller.



Felles vaskerom.



1 p-plass pr leilighet.



Selv de minste kan trives her.





Vedlegg

Stemveien 14 4016 Stavanger

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1955

BRA: 60 m²

BRA-i: 53 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27962>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: 9 m²

Oppsummering

Balkong oppført i 2016.

Avskalling i overflate terrassebord og rekkverk, stedvis noe tørkesprekker.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, dette faller normalt sett under borettslaget ansvar.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft besiktet fra loftsluke.

Merknader:

-Registrert kondensering i undertak på loft, ingen registrert fuktskader.

-Etasjeskillet er isolert med glassvatt, det er ikke benyttet diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler diffusjonetting, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

-Sotmerker i tak omliggende pipeløp ukjent om dette skyldes kondensering, eller lufting i pipeløp.

Påregnelig med nærmere kontroll.

Generell info:

Yttertak/himling er spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket/loft er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon.

Lufting i takutstikk synes oppgradert i senere tid.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder.
Rør inspeksjon utført den 13.02.2025
Ingen spesielle avvik utover normal slitasje iht. alder.
Før nærmere informasjon anbefales det å gjennomgå rapport.

Merknad:

-Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.
-Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
-Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Anbefalte tiltak

Isolere kloakkluftning og ventilasjonsrør på kaldt loft.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.
Noe iring registrert på kobberrør i bod i kjeller, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.
Tilstand satt iht. alder.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.
Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i regi av borettslaget i 2021.
Enkelte brytere/dimmere, stikk og lamper montert i 2024.
Det er fremlagt samsvarserklæring for nylig utført arbeid.
Boligen antas å stedvis ha eldre el-anlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 eiltilsyn) 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.

Ukjent om det eldre el-anlegg i bolig, anbefaler nærmere kontroll.
Innhente el-kontroll.

Anbefalte tiltak

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Ventilasjon

Oppsummering

Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu med lufteventil på bad.
Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales.
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering.
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.

Merknader:

- Flislagte overflater er oppført ufagmessig, ikke nærmere kommentert i rapport.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim under enkelte gulvfliser.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim flis over dør, noe manglende fugemasse.
- Kraclerling i overgang himling/listverk, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Riss/avskalling i fuger omliggende badekar.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Ift. påviste forhold anbefales det montert vannsensor, og dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sprekk/riss i servant, ingen registrert lekkasje.
Svelling/avskalling i innredning.
Drypplekkasje vannlås.
Toalett/innredning montert nær hverandre ift. dagens standard.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

De/remontere vannlås, mulig skifte pakning.
Skifte innredning på sikt.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.
Tilstands grad satt iht. alder på pipeløp.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.3.2024

Rapportdato
12.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Borettslaget Bekkefaret 3**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Andelseier: Lena Moteka**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Ja**

Opplysning gitt i egenerklæring:

"Oppgitt i egenerklæring av selger ved kjøp "Har vært ti ganger av skjeggkre i boligen". Jeg har ikke oppdaget skjeggkre i 2. etasje mens jeg bodde i leiligheten, selv om det var lagt ut feller flere ganger. Ingen skjeggkre i fellene."

Taksjekk utført av Byggmester Bob i 2025.

"Standard vedlikehold og sjekk av tak i januar 2025. I rapporten sier Byggmester Bob "Ikke umiddelbart behov for å skifte"."

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**
Firma: **Duo Takst AS**
Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**

Telefon: **902 97 450**
Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygningsakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Stemveien 14, 4016 Stavanger						
Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	57	Bruksnr:	1231	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	4	Leilighetsnr:	H0202		
Byggeår:	1955 - lht. eiendomsverdi						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Bolig som er oppført med grunnmur/yttervegger i stedsøpt betong.
Yttervegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel.
Antatt trebjelkelag mellom etasjer.
Saltak antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder, noe oppgradert i overflater og utstyr innvendig i senere tid, oppgradert utvendig i regi av borettslaget i 2016. Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal bruks slitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	53	7	0	9
Totalt m²	60	53	7	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	50	3	Entre/gang/stue/kjøkken, soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/garderobe. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	53	50	3		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Balkong - 9 m² - TBA

Bod i kjeller - 7 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles boder i kjeller - ca 35 m²
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles vaskerom - ca 15 m²
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plattform: 9 m²



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong oppført i 2016, arbeid utført i regi av borettslaget/bate.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattform	
TG-2	
Balkong oppført i 2016. Avskalling i overflate terrassebord og rekkverk, stedvis noe tørkesprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, dette faller normalt sett under borettslaget ansvar.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører skiftet i forbindelse med renovering av fasader i 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Vinduer og dører fra 2016, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag.

Merknader:

-Begynnende korrodering i hengsler tilknyttet balkongdør.

-Noe krakelering i overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet, anbefaler jevnlig behandling, ca hvert 5 år. Se nærmere i beskrivelse fra leverandør.

Utvendig vedlikehold fall normalt sett under borettslaget ansvar.

Normal tid før utskifting av stuevinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loft besikket fra loftsluke.

Merknader:

-Registrert kondensering i undertak på loft, ingen registrert fuktskader.

-Etasjeskillet er isolert med glassvatt, det er ikke benyttet diffusjonsplast, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Loftsluke er ikke tilstrekkelig isolert og mangler diffusjontetting, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

-Sotmerker i tak omliggende pipeløp ukjent om dette skyldes kondensering, eller lufting i pipeløp. Påregnelig med nærmere kontroll.

Generell info:

Yttertak/himling er spesielt utsatte når det gjelder kondensering.

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket/loft er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler etterisolere på loft, samt å bedre ventilering av rom, loft konstruksjon.

Lufting i takstikk synes oppgradert i senere tid.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate. Innredning fremstår i god stand, stedvis noe bruksmerker i overflater.</p> <p>Merknad:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Begynnende svelling i underside benkeplate ved oppvaskmaskin. -Påregnelig med mindre justering av enkelte fronter. -Stedvis riss i sillikon i overgang benkeplate/vegg. <p>Generell info:</p> <p>Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.</p> <p>Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør inspeksjon utført den 13.02.2025	
Opplysning gitt i egenerklæring "Standard vedlikehold, spyling av avløpsnett" - VAV (Vann, Avløp og Vedlikehold AS)	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Bygningens avløpsrør med varierende alder. Rør inspeksjon utført den 13.02.2025 Ingen spesielle avvik utover normal slitasje iht. alder. Før nærmere informasjon anbefales det å gjennomgå rapport.</p> <p>Merknad: -Kloakkluftning er ikke tilstrekkelig isolert på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring. -Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. -Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolere kloakkluftning og ventilasjonsrør på kaldt loft. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrør med varierende alder. Noe iring registrert på kobberrør i bod i kjeller, ellers ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. Vannrør krever jevnlig oppfølging og ettersyn.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør vurderes oppgradert ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Elektriske anlegget med varierende alder, hovedsakelig oppgradert i regi av borettslaget i 2021. Enkelte brytere/dimmere, stikk og lamper montert i 2024. Det er fremlagt samsvarserklæring for nylig utført arbeid. Boligen antas å stedvis ha eldre el-anlegg, det er ikke fremlagt dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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. Ukjent om det eldre el-anlegg i bolig, anbefaler nærmere kontroll. Innhente el-kontroll.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det anbefales el-kontroll i forbindelse med eierskifte.</p>	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Felles kjellerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013, antatt.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ikke kontrollerbart
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ikke kontrollerbart
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
<p>Bereder opplyst fra 2013, montert i felles rom i kjeller. Bereder er ikke videre kontrollert eller beskrevet i rapport. Tilstand satt iht. alder.</p> <p>Utstyr sanitær installasjoner Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
TG-1	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
<p>Bolig er ventilert via tilluftsventiler i vindu med lufteventil på bad. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av boligen, oppgradering av ventilering anbefales. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Opprette mekanisk ventilering. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.</p>	
TG-2	

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.
 Naturlig avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under badekar.
 Ca 20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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

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

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

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater.

Merknader:

- Flislagte overflater er oppført ufagmessig, ikke nærmere kommentert i rapport.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er ikke synlig oppbrett av membran i dørterskel.
- Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim under enkelte gulvfliser.
- "Bom", manglende heft/dekning av fliselim flis over dør, noe manglende fugemasse.
- Krakelering i overgang himling/listverk, ingen registrert fukt ved overflatemåling.
- Riss/avskalling i fuger omliggende badekar.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

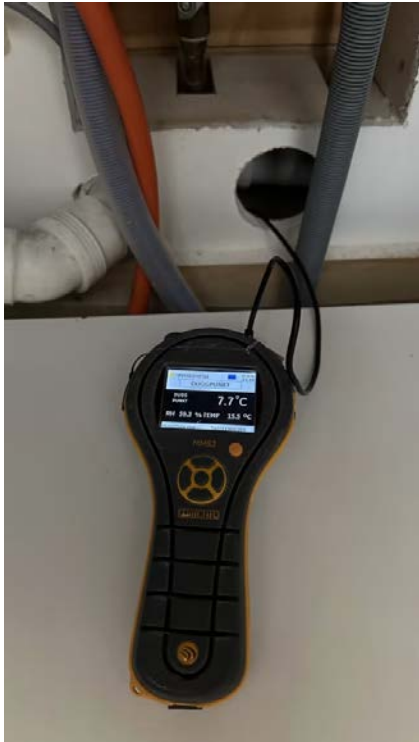
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Ift. påviste forhold anbefales det montert vannsensor, og dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk



Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det er ikke tilstrekkelig adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade."

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Badekar, servant i innredning og toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sprekk/riss i servant, ingen registrert lekkasje.
Svelling/avskalling i innredning.
Drypplekkasje vannlås.
Toalett/innredning montert nær hverandre ift. dagens standard.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

De/remontere vannlås, mulig skifte pakning.
Skifte innredning på sikt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.12 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med profilert hvit utførelse, oppmalt.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Det er ikke lufte spalter dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

6.13 Øvrig: Skorstein over tak

Beskrivelse

Tegpipe, med ildsted i stue.
Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.
Det er ikke gitt opplysninger over dårlig trekk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Pipebeslag montert i senere tid, ingen spesielle merknader registrert.
Tilstands grad satt iht. alder på pipeløp.

6.14 Øvrig: Etasjeskiller/overflater generelt

Beskrivelse

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille.

Registrert noe retningsavvik, stedvis noe lokal ujevnheter og spenning/knirk.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Merknad:

-Toppdekker med varierende alder, stedvis noe brukslitasje, påregnelig normalt.

-Gulvlister gliper stedvis fra toppdekke, påregnelig normalt ift. registrert retningsavvik.

-Stedvis riss i papp/skjøt tak. Påregnelig med riss/sprekker i pappet tak av eldre dato.

-Eier opplyser at deler av vegg overflater ble oppmalt i 2023.

-Anticimex utført kontroll av registrert murr i kjelleretasjen i 2025, de anser ingen behov for tiltak da murr skal ha dødd ut. For nærmere informasjon anbefales det å gjennomgå rapport.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 20 mm på total planhet gulv på soverom.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 20 mm på total planhet gulv i stue.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 30 mm på total planhet gulv 2 meter i entre.

(Iht. NS3600 er dette Tg:3)

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes (gammel)	
Oppdragsnr.	
1405250010	
Selger 1 navn	
Lena Moteka	
Gateadresse	
Stemveien 14	
Poststed	Postnr
STAVANGER	4016
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	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	7210104

Document reference: 1405250010

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

Initialer selger: LM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- Beskrivelse

Styret ønsker å planlegge oppgradering i fremtiden, forslag om drenering foreligger, men er ikke besluttet eller bestilt p.t.

- 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

Det er blitt nevnt at skjeggkre har blitt oppdaget i andre leiligheter. Det er blitt lagt ut feller for å kartlegge situasjonen men i H202 var det ingen skjeggkre i fellene. Jeg har ikke informasjon om andre boenheter.
--

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lena Moteka	b7ee07fe791b3f7afc4120e7 9d560070df03d327	23.01.2025 08:04:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405250010

- 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>

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stemveien 14, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1231/0/0

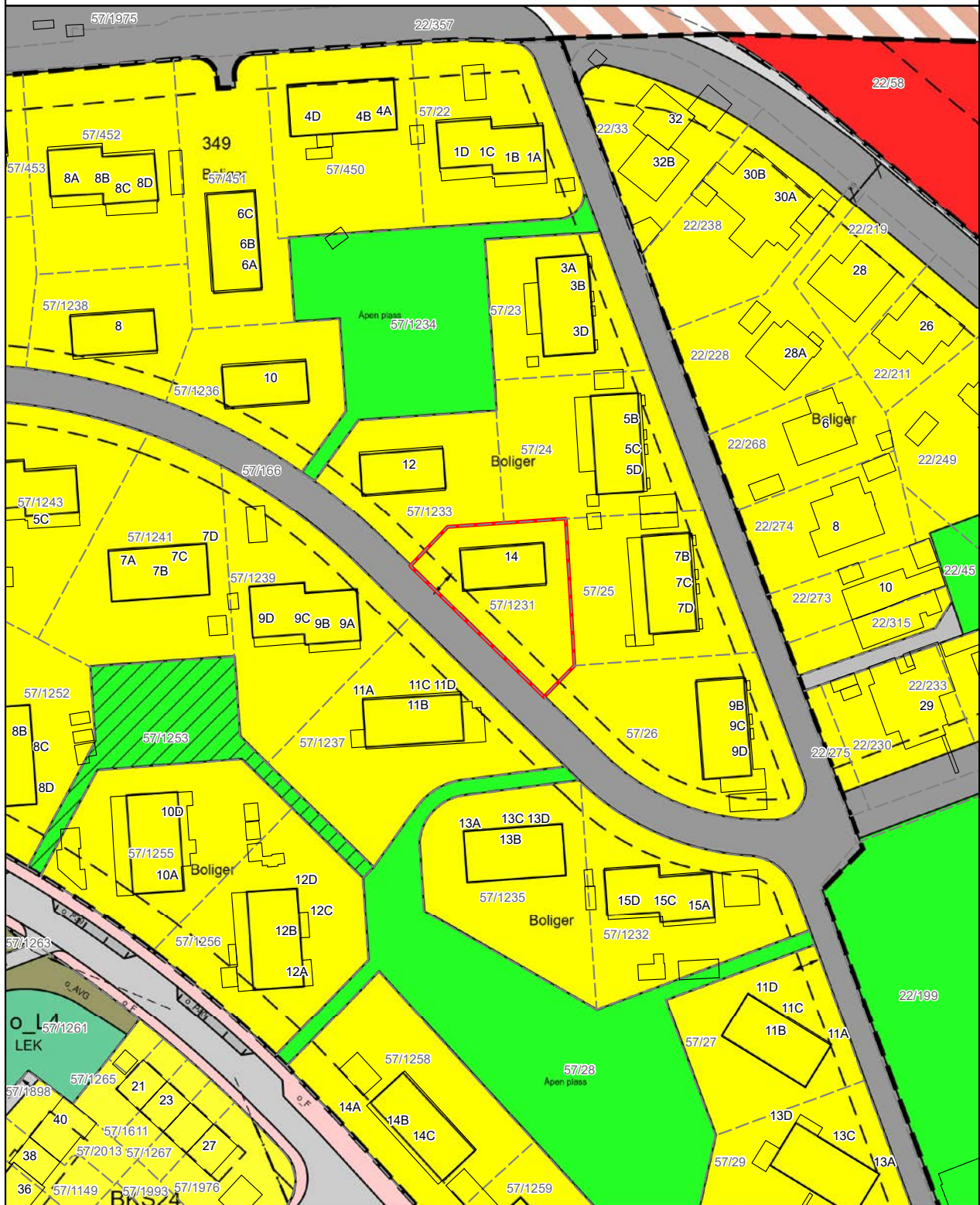
Dato: 2025-01-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 349

Ikrafttredelsesdato: 23.5.1956

Stavanger
kommune



Kommuneplan

Adresse: Stemveien 14, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1231/0/0

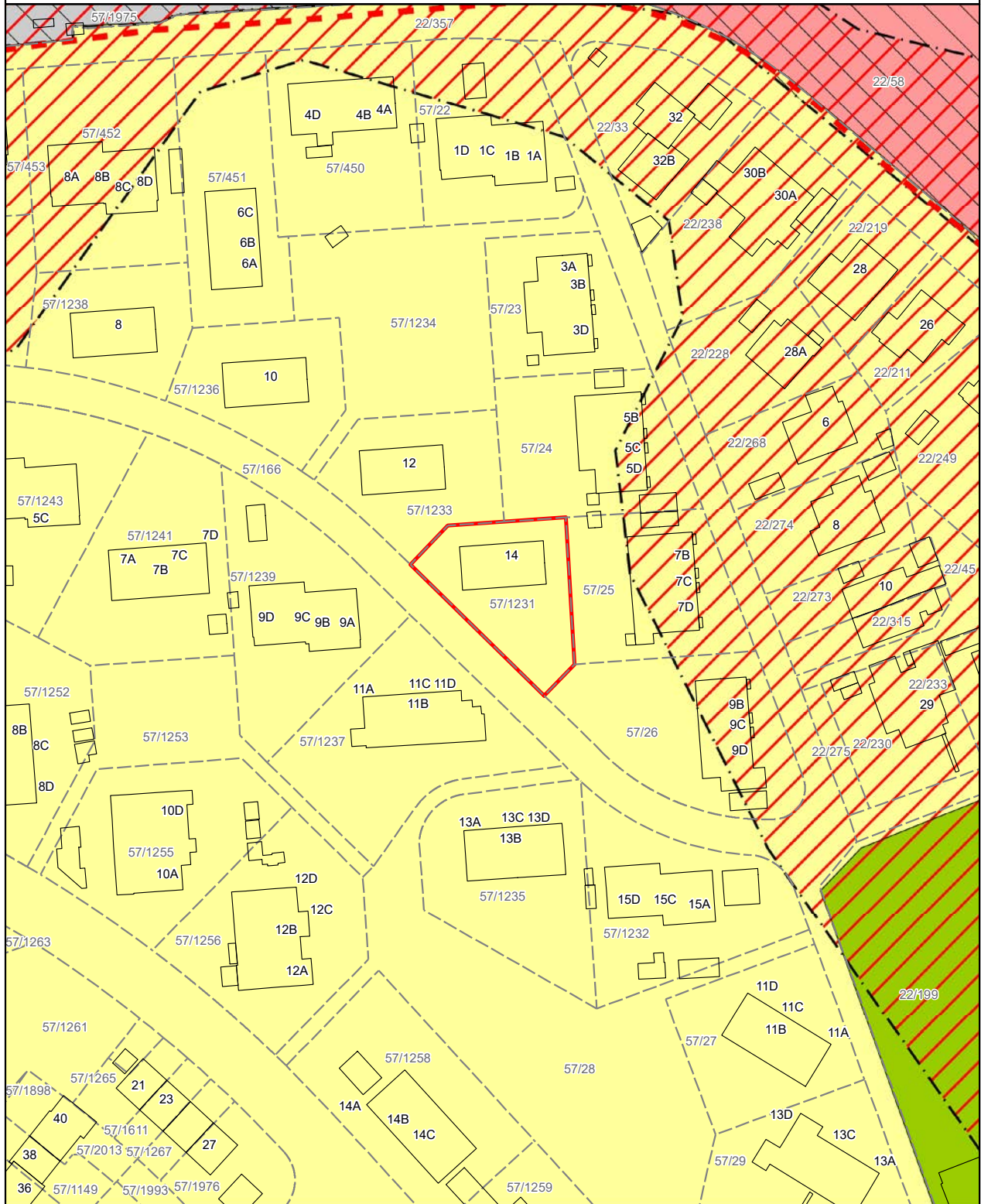
Dato: 2025-01-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger
kommune





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	57	Bruksnr	1231	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner under arbeid
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner bunn
Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/11/2022 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	349
Navn	Arbeidsgården. Felt 1.

Plantype	30 - Eldre reguleringsplan	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	05/23/1956 00:00:00	
Bestemmelser	349.pdf	
Delarealer		
	Areal	677.96 kvm
	Feltnavn	
	Regform	110 - Boliger
	Areal	0 kvm
	Feltnavn	
	Regform	300 - Offentlig trafikkområde

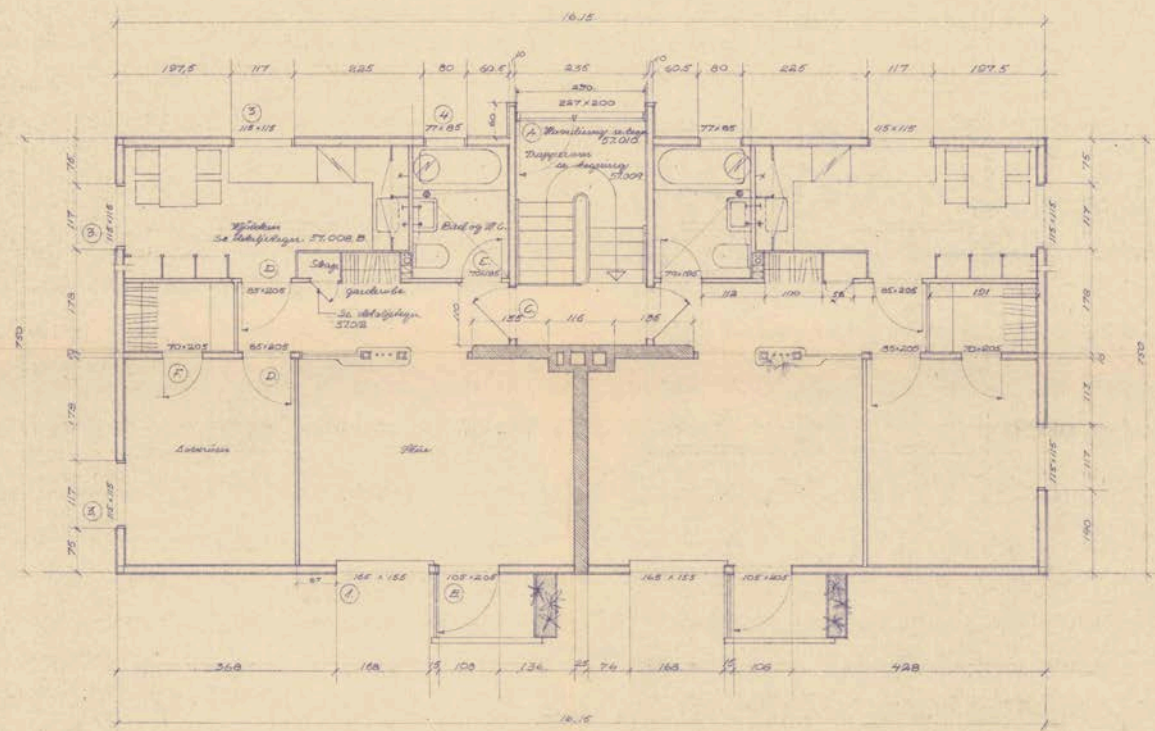
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2840
Navn	Områderegulering for Våland sør
Plantype	34 - Områderegulering
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Areal	

Reg. nr. i. nr. 221/54 57.013.B

Boligpl. jnr.



Garderobe 57.011. Soverom og stuer 57.011. Trapp og kjøkken 57.009.
 Hovedgang 57.010. Utsiktstykke 57.008.

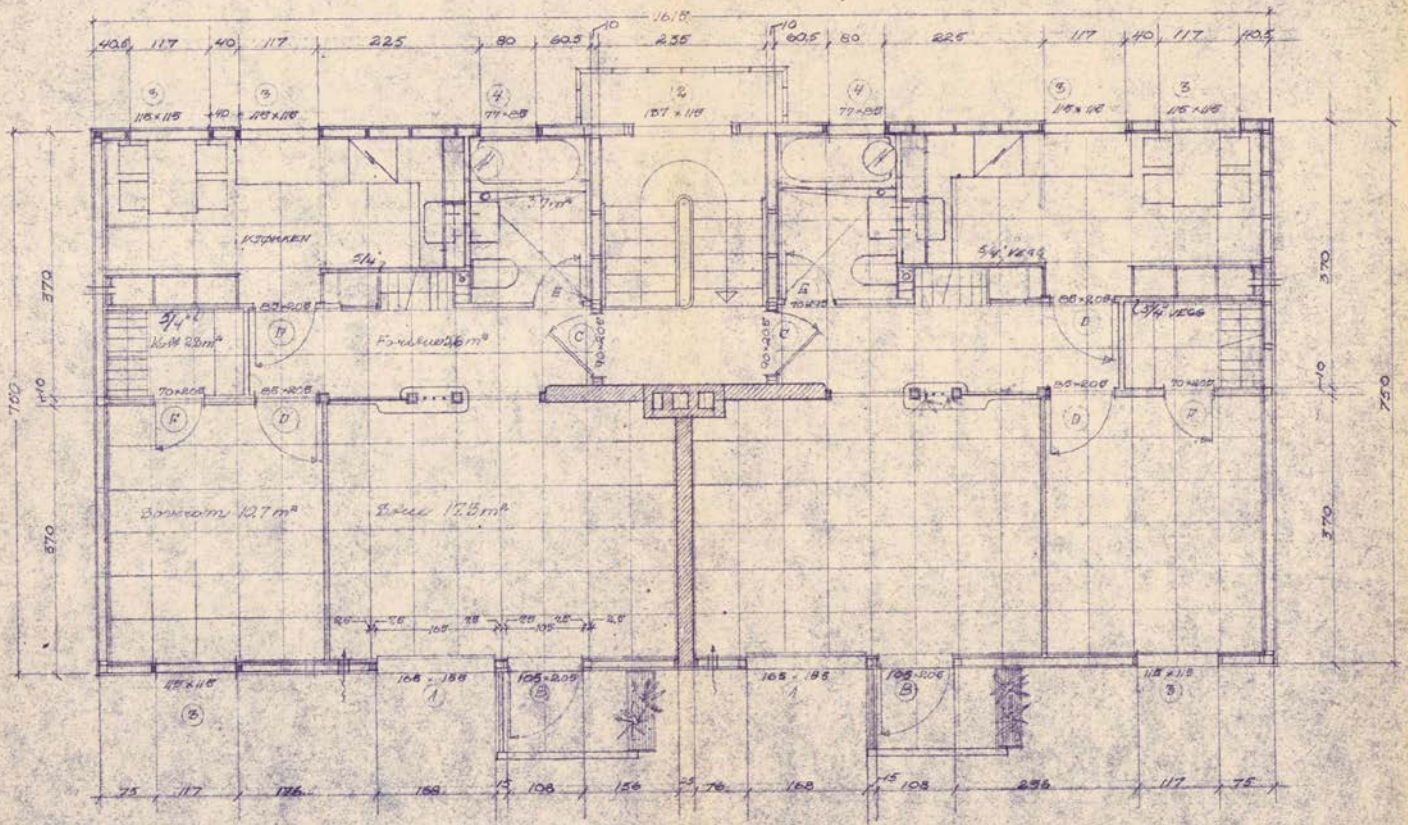
SMÅLEILIGHETSHUS, 60 M² 1. ETG.
 STAVANGER. 221/54. MÅL 1:50
 Bygningstekniker ark. 1925 og s. l.

STAVANGER BYGNINGSRÅD

46/195 7014 B

Reg. sj. j. nr. 32/154

Boltepl. jnr.



S. Eklund

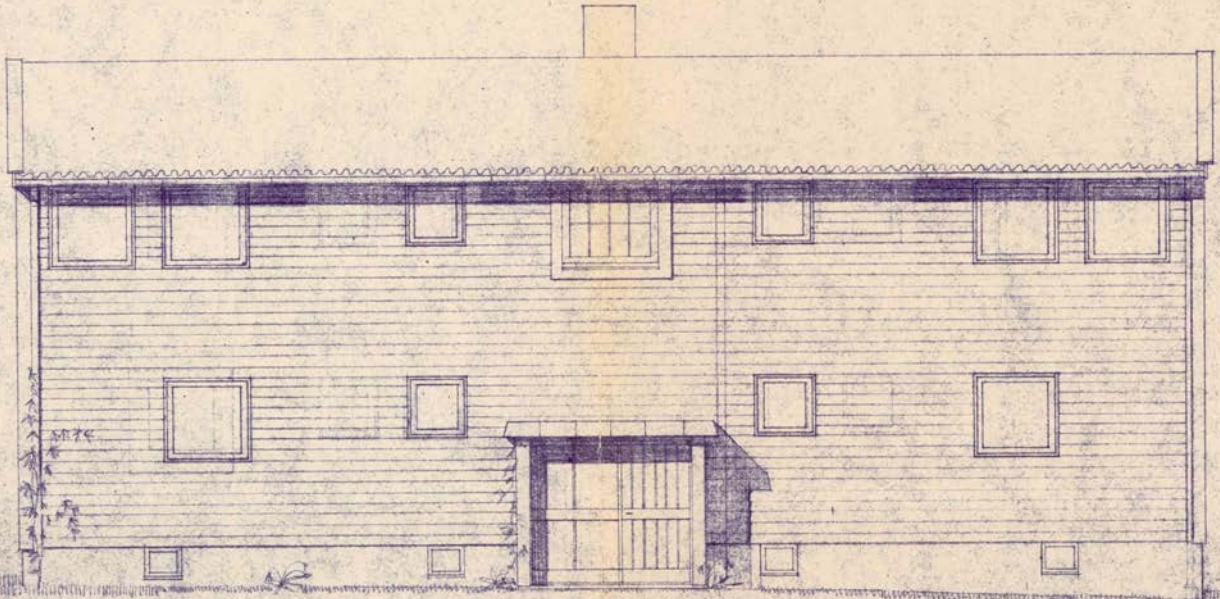
SMÅLEILIGHETSHTS, 60M²
STAVANGER BR. 1952. MÅL 1:50
Eingaved Belgisk arkitektfirma M.M.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD

416/545 7.1005B

Reg. sj. j. nr. 321/184

Boligpl. Jnr.



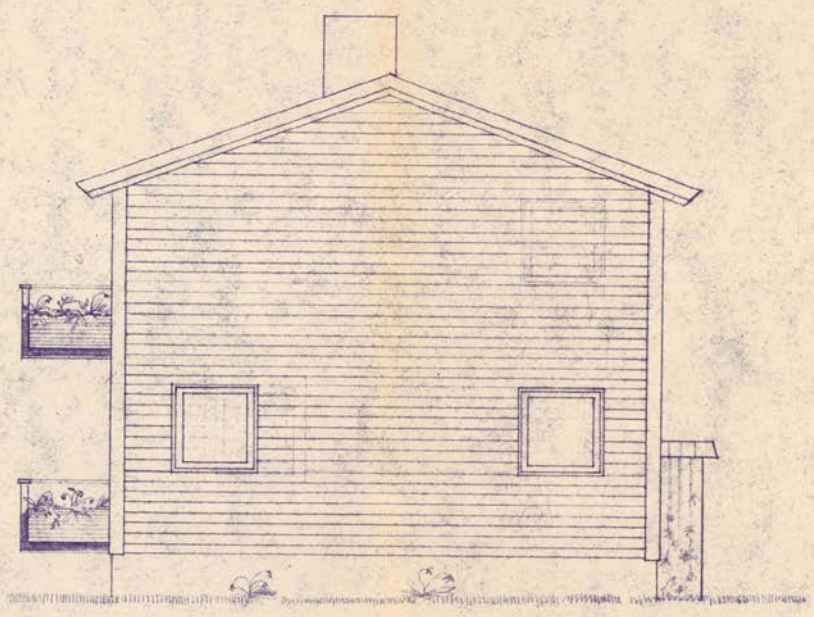
SMÅLEILIGHETSHUS, 60M²
STAVANGER 1901
Byggetråd P. H. Nilsen

STAVANGER BYGNINGSRÅD

416/5457.006B

Reg. sk. p. nr. 381/154

Boligpl. jnn.



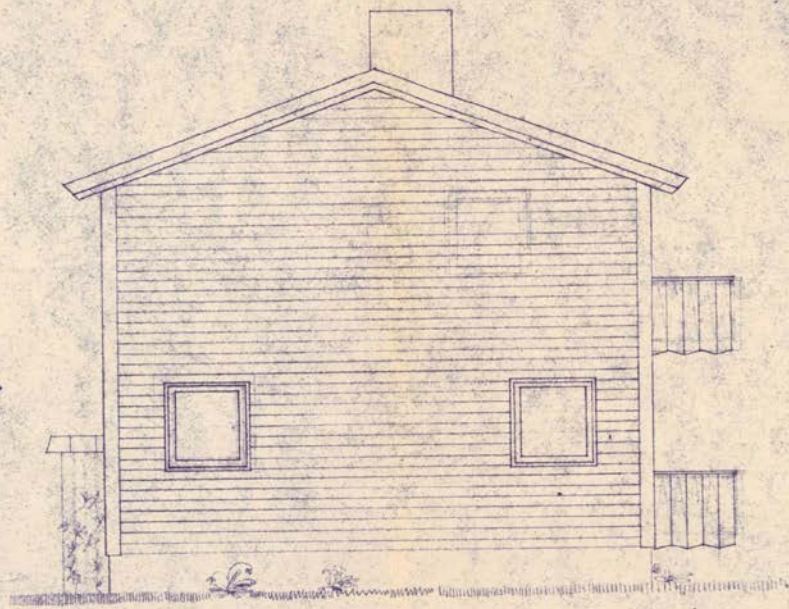
SMÅLEILIGHETSHUS, 60M²
STAVANGER 12.12.1961.
Byrådet Kjelgus, arkitekt HVAL.

STAVANGER BYGNINGSRAAD

416/54 57.007.2

Reg. nr. j. Nr. 3.7.164

Bøllgpl. jnr.



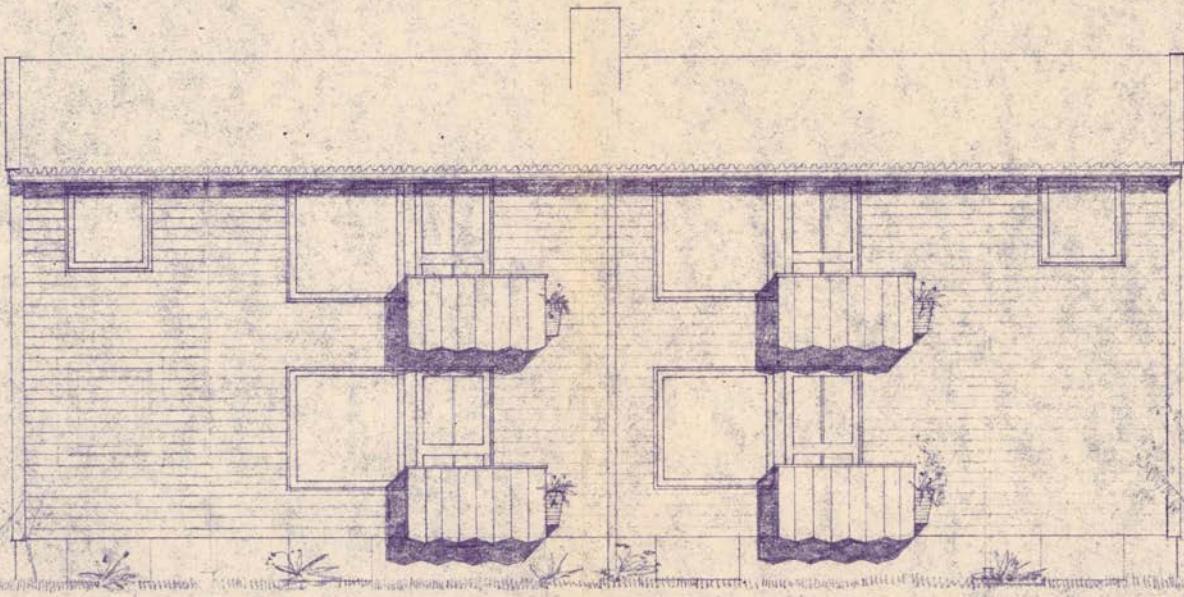
SMÅLEILIGHETSHUS, 60 M²
STAVANGER 12/12 1961
Bygghoved Rørdal og Landberg Mønstre

STAVANGER BYGNINGSRÅD

44/342 7004B

Rec. of. 1. nr. 30/1957

Boligpl. jnr.



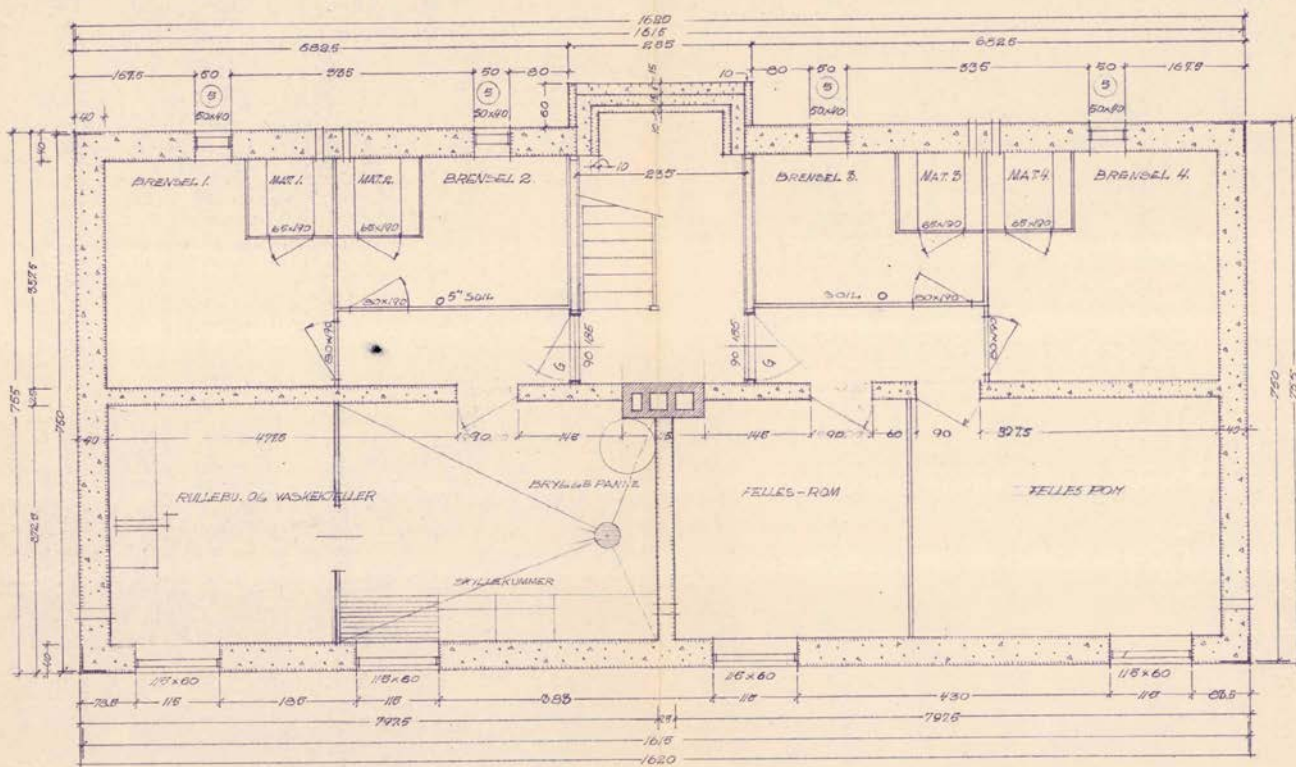
SMÅLEILIGHETSHUS, 60M²
STAVANGER 11.12.1957. NÅL 1:50
Egmont Petrus Andersen N.A.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD

44/57.015B

Reg. tj. j. nr. 321/57

Boligpl. Jnr.



MERK: SVILLEN LEGGES 2,5CM INN PÅ GRUNNVDREN

KJELLER ETASJE DØRER OG VINDUER 5700, TRAPPEKJEMA 57000

SMÅLEILIGHETSHUS, 60 M²

STAVANGER 24/6 1952. MÅL 1:50

Erkjendt: Rødgies & Svein Bjørland ark.M.A.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 21.01.25 Side 1 av 2

Borettslaget Bekkefaret III	V ³ r ref.:	58/4
Stemveien 14	Type:	Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Lena Moteka
Organisasjonsnr: 932 306 336	Andelsnr:	4

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	4 300		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 300
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Feb. 24)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.02.2025	Tot. utg. i kr.:	4 300
Felleskostnader:	Felleskostnader		4 300
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(300,00 i Feb. 24)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	253 069	Gjeld siste ³ rsoppg.:	259 487
Klient ajourf. l ³ n:	5 061 395	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	5 189 748

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 13563900-3, HusbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 21.01.2025: 4.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 21.01.2025: 4 625 054

Andel av saldo: 231 253

Fjrst termin: 01.01.2021Fjrst avdrag: 30.12.2022 (siste termin 01.10.2047)

L³ nenummer: 96867192457, Handelsbanken StavangerAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 21.01.2025: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 66

Saldo per 21.01.2025: 436 341

Andel av saldo: 21 817

Fjrst termin/fjrst avdrag: 30.09.2021 (siste termin 30.06.2041)

4: Saksilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Therese Tungland

Adresse: Stemveien 14

Postnr/-sted: 4016 STAVANGER

Telefon: Mob.: 45119187

E-post: brl.bekkefaret3@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 21.01.2025

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	41 540	Gjeld:	259 487	Andre inntekter:	1 322
		Utgifter:	8 519		

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 900
Andelsnr:	4	Partialobligasjonsnr:	4

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 21.01.25 Side 2 av 2

Borettslaget Bekkefaret III	V³ r ref.:	58/4
Stemveien 14	Type:	Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Lena Moteka
Organisasjonsnr:	932 306 336	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1955
G³ rds/bruksnr: 57/1240, 57/1233, 57/1238, 57/1231, 57/1236
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562623

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1955	SSBnr:	H0202	
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm	
Heis:	Nei	BOA	55	
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()			
System³ s:	Nei	Antall rom:	2	
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2	
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	2-roms Type R	P-rom 55
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate			

Fasiliteter:

- 20 rekkehusleiligheter fordelt p³ 5 bygninger. 2-roms.
- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt.
- Medlem av sikringsordning og avtale om felleskostnader i Klare Finans AS
- Vedtatt elektronisk kommunikasjon i 2018.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer info.
- Boligselskapet oppgraderte EL-anlegget i 2021.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for B/L Bekkefaret III, org nr 932 306 336, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 15.04.2015.
Revidert på generalforsamling 10.04.2018

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 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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 brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

12. Elektronisk kommunikasjon

12-1 Elektronisk kommunikasjon

Med virkning fra årsmøte 2018 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene. Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet. Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil som tidligere motta informasjon per post.

Borettslaget Bekkefaret

III



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefaret III.

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.

Onsdag 17.04.2024, kl. 17:30

I hagen til Stemveien 14, og klær etter været.

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 Varmepumpe og altibox

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Bekkefaret III

2. Årsregnskapet for 2023

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 70 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Varmepumpe og altibox

Jeg ønsker å ta opp muligheten for å skifte fra telia til altibox. Og muligheten for å installere varmpumpe.

Forslag til vedtak: .

Styrets innstilling: Hei Emilie.

Varmpepumper har vi diskutert en del ganger før og usikker på om noen har dette idag. Vi har snakket om at dette kan medføre til en del bråk da det er så lytt i bygningene. Kom gjerne på generalforsamlingen , så kan vi snakke om det :)

Er det en grunn til du ønsker altibox? Til nå har vi vært fornøyd med Telia og tilbud derifra, og unngår helst hvis vi må bytte ut bokser og alt nå igjen da det ikke er mange år siden sist bytte. Men dette er også noe vi kan ta opp på generalforsamlingen.

Mvh,
Therese

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Fullmakt

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

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

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

58 Borettslaget Bekkefaret III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		888 000	840 000	888 000
Sum Inntekter		888 000	840 000	888 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	79 870	45 640	79 900
Forretningsførerhonorar		51 366	54 624	25 000
Tilleggstjenester forretningsfører		17 425	17 425	17 425
Revisjonshonorar	2	8 640	8 501	7 100
Vaktmestertjenester		60 156	58 008	63 000
Drift og vedlikehold	3	50 364	50 777	107 700
TV og/eller internett		85 757	71 640	82 300
Forsikringer		149 232	135 768	161 000
Kommunale avgifter		174 056	166 924	207 400
Energi/strøm		36 622	26 295	32 000
Kontingent Boligbyggelag		6 000	6 000	6 000
Administrasjonskostnader		1 988	1 817	2 000
Sum kostnader		721 476	643 418	790 825
Driftsresultat		166 524	196 582	97 175
Finansielle poster				
Renteinntekter		26 441	9 406	10 000
Rentekostnader		170 370	70 081	239 100
Netto finanskostnader		143 930	60 675	229 100
Resultat	4	22 595	135 907	-131 925

58 Borettslaget Bekkefaret III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	40 000	40 000
Bygninger	5	887 735	887 735
Parkeringsanlegg	5	310 635	310 635
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 238 370	1 238 370
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		253 364	229 774
Andre fordringer		2 029	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		754 765	881 869
Sum omløpsmidler		1 010 157	1 111 643
SUM EIENDELER		2 248 527	2 350 013

58 Borettslaget Bekkefaret III

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital		-3 218 709	-3 241 304
Sum egenkapital	6	-3 216 709	-3 239 304
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	4 737 933	4 868 554
Pant- og gjeldsbrev l³ n	7	451 815	468 692
Borettsinnskudd		96 000	96 000
Sum langsiktig gjeld		5 285 748	5 433 246
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 700	0
Leverandørgjeld		172 720	153 744
P³ l³pne renter		139	99
Annen kortsiktig gjeld		2 930	2 228
Sum kortsiktig gjeld		179 488	156 071
Sum gjeld		5 465 236	5 589 317
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 248 527	2 350 013

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Therese Tungland
Styreleder

Adele Fjermestad Soggemoen
Styremedlem

Eirik Grønvd
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp p³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p³ løpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ v³re forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens p³ kostninger 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 p³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v³re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i s³nskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	70 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	9 870	5 640
Sum personalkostnader	79 870	45 640

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	15 850	36 080
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	25 687	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 827	4 355
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	0	10 342
Sum	50 364	50 777

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	22 595	135 907
Avdrag på lån	-147 498	-59 685
Endring disponible midler	-124 903	76 222
Omløpsmidler	1 010 157	1 111 643
Kortsiktig gjeld	179 488	156 071
Disponible midler	830 669	955 572

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Parkeringsanlegg	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	887 735	310 635	40 000
i rets tilgang :	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	887 735	310 635	40 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	887 735	310 635	40 000
Anskaffelsesår:	1955	2010	1955
Antatt levetid i år:			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	2 000	0	2 000
Egenkapital	-3 218 709	22 595	-3 241 304
Sum Egenkapital	-3 216 709	22 595	-3 239 304

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Husbanken
Formål:	ifm oppgradering strøm	
L³ nenummer:	96867192457	13563900-3
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2017
Rentesats:	5,59 %	3,854 %
Beregnet innfridd:	30.06.2041	01.10.2047
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	4 907 716
L³ nesaldo 01.01:	468 692	4 868 554
Avdrag i perioden:	16 877	130 621
L³ nesaldo 31.12:	451 815	4 737 933
Saldo 5 år frem i tid:	365 404	4 143 856

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 5 285 748 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 1 238 370,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas som høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bekkefaret III.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bekkefaret III

Styreleder	Therese Tunland (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Adele Fjermestad Soggemoen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Eirik Grønvold (sign.)	03.04.2024



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bekkefaret III

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bekkefaret III 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: X16MF-5PBGX-KJ16T-2EFF3-18SEC-XXEOK



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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om 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."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 92.220.xxx.xxx

2024-04-11 20:03:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: X16MF-5PBGX-KJ6T-2EFF3-18SEC-XXEOK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Bekkefaret III

Borettslaget Bekkefaret III ligger i Stavanger kommune og består av 20 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932306336.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Therese Tunglund

Styremedlem, Eirik Grønvold

Styremedlem, Adele Fjermestad Soggemoen

Varamedlem, ingen person valgt

Varamedlem, Lena Moteka

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 0 styremøter hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: 0

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Plannlegging av drenering/ventilasjon av bygningene.

Utbygging av døde hekker rundt hagene (Et resultat vi ikke er fornøyd med)

HMS-arbeid: Brannstiger til alle leilighetene i 2. Etasje. Brannrunder - Sjekk av brannslukningsapparater

Styrets planer fremover

-Drenering/ventilasjon av bygningene

-Faste parkeringsplasser

-Fasadevask i mai

(Jobber med en klage til Bate ang hekkeprosjektet) Styret er ikke fornøyd med jobben som ble gjort)

Så mulig bytte av vaktmestertjeneste.

Forsikringsavtale

Borettslaget Bekkefaret III er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562623.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2024

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefaret III onsdag 17.04.2024 kl. 17:30 - I hagen til Stemveien 14, og klær etter været. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Goa fra Bate boligbyggelag ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Lena Moteka ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 4 andelseiere representert. Totalt 4 stemmeberettigede. Dessuten møtte styremedlem Adele Fjermestad Soggemoen og Tone Goa 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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 70 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Varmepumpe og altibox

Vedtak:

Saken ble tatt til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Therese Tungland ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Celine Oanæs og Hanne Leth Havsø ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Lena Moteka ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Celine Oanæs ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Therese Tungland valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Celine Oanæs valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Hanne Leth Havsø valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Lena Moteka valgt for 1 år i 2024

Protokoll for Borettslaget Bekkefaret III

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Goa (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Lena Moteka (sign.)	17.04.2024

Nabolagsprofil

Stemveien 14 - Nabolaget Jarlebanen - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

SUS	3 min
Totalt 11 ulike linjer	
0.3 km	
Paradis stasjon	15 min
Linje L5	
1.3 km	
Stavanger stasjon	7 min
Linje F5, L5	
2.4 km	
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.)	11 min
487 elever, 31 klasser	
0.8 km	
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	16 min
361 elever, 24 klasser	
1.3 km	
Våland skole (1-7 kl.)	19 min
512 elever, 22 klasser	
1.6 km	
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	6 min
315 elever, 22 klasser	
0.5 km	
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	20 min
500 elever, 31 klasser	
1.7 km	
Godalen videregående skole	21 min
850 elever, 55 klasser	
1.7 km	
Wang Toppidrett Stavanger	6 min
175 elever, 6 klasser	
2.5 km	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

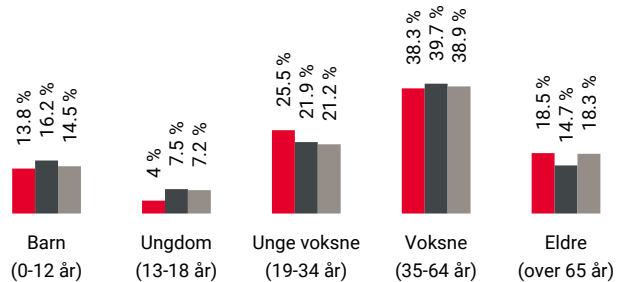
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hillevåg barnehage (1-5 år)	8 min
112 barn	
0.5 km	
Teknikken barnehage (1-5 år)	10 min
173 barn	
0.8 km	
Auglend barnehage (1-5 år)	10 min
130 barn	
0.8 km	


Dagligvare


Coop Extra Bekkefaret	4 min
Kiwi Hillevåg	8 min
PostNord	0.6 km





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


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

 Støynivået
Lite støynivå 82/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Sport

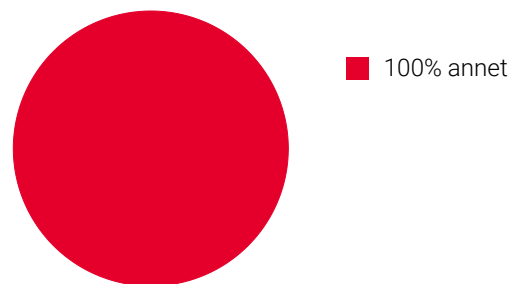
 Jarlabanen 2 min 
Fotball 0.2 km

 Auglend skole 9 min 
Aktivitetshall 0.5 km

 Jazzercise Stavanger 7 min 

 SATS Hillevåg 8 min 

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent

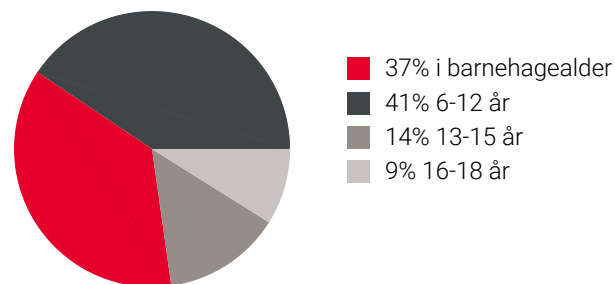


Varer/Tjenester

 Kilden Kjøpesenter 8 min 

 Apotek 1 Kilden 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



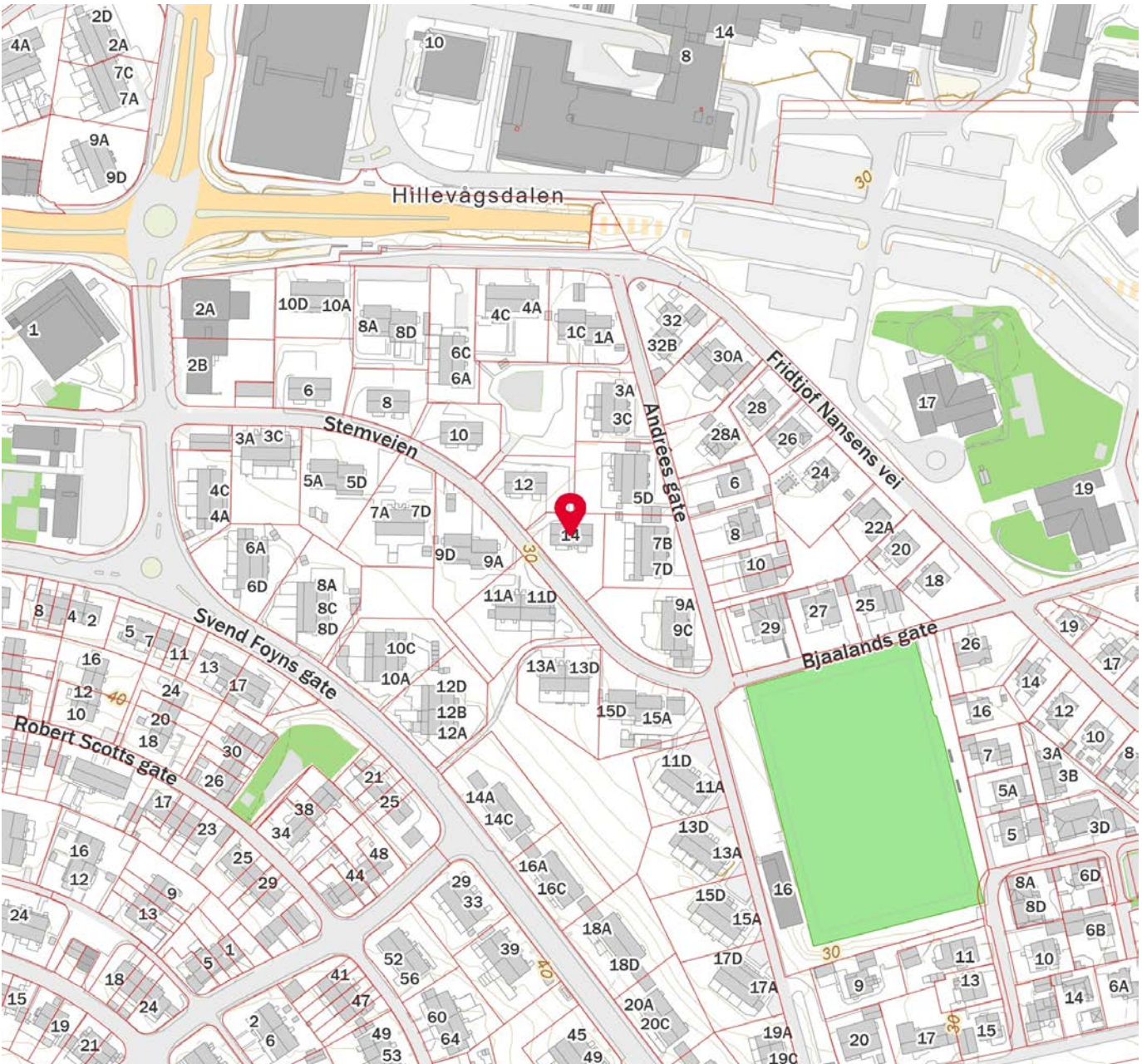
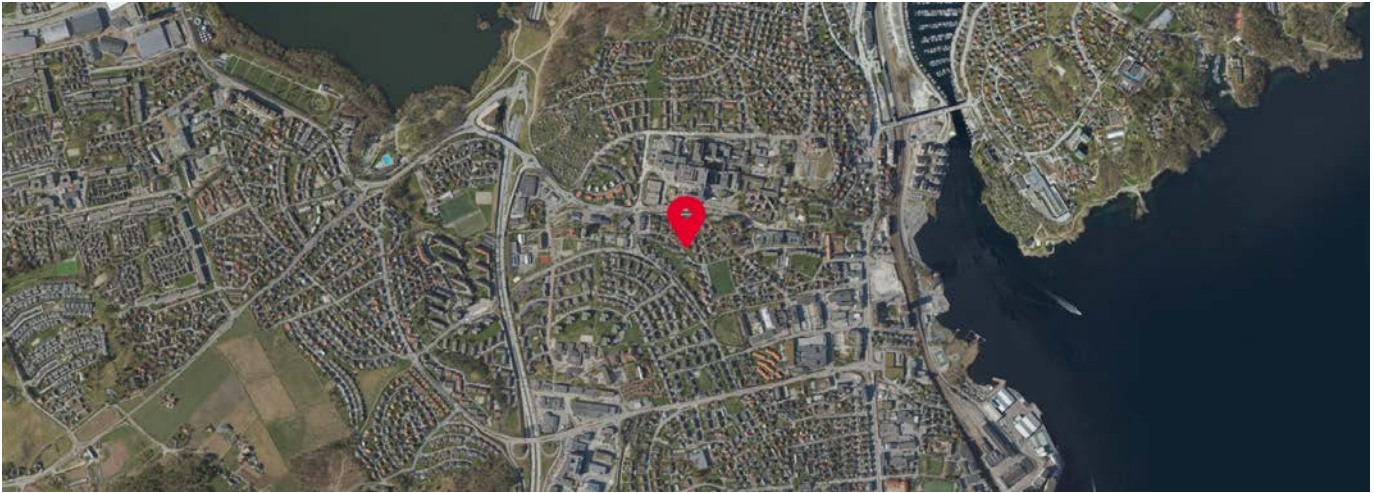
0%

53%

■ Jarlebanen
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Stemveien 14
4016 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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