

aktiv.



Isfuglveien 9C, 4049 HAFRSFJORD

**Flott og innholdsrik rekkehus med
2 soverom - Garasjeplass -
Barnevennlig beliggenhet!**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 790 000,-
Fellesgjeld: Kr 375 084,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 174 647,-
Felleskostn.: Kr 5 000,-
Selger: Sigve Haukali Hansen

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 91/91 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 607
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1403250155

Din nye bolig?

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere et innholdsrikt og flott rekkehus i Isfuglveien 9C, beliggende i et barnevennlig boligområde på Kvernevik i Stavanger.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, vindfang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Garasje, og parkering foran garasjen. Gjesteparkering i felles parkering.

Etablert og barnevennlig område med kort avstand til skole, barnehager, og en fin lekeplass like ved boligen. Like ved boligen er Kvernevik folkesti, en turløype på ca 4 km med mange flotte områder for severdigheter, lek og aktiviteter. Det er også flere badeplasser. Ellers flotte turområder for familien ved Hafrsfjord, Endrestø, Viste og Hålandsvannet. Gode bussforbindelser i nærheten.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Dyrehold tillatt

Husk påmelding!
Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	33
Egenerklæring	37
Tilstandsrapport	41
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m² | BRA totalt: 91 m² | TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 46 m² Entré/gang, vindfang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.

2. etasje

BRA-i: 45 m² Stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje - 13 m²

2. etasje - 16 m²

Tomtetype

Felles tomt

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

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

Flere dagligvarebutikker i området.

Her er det fritt og godt med noe sjøutsikt og gode solforhold.

God bussforbindelse i området.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av enebolig, rekkehus og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Kvernevik barnehage (1-5 år). 1 min. 30 barn. 0.1 km

Havglimt barnehage (1-5 år). 6 min. 30 barn. 0.5 km

Sundelia barnehage (1-5 år). 12 min. 104 barn. 1.1 km

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.). 11 min. 467 elever, 21 klasser. 0.9 km

Sunde skole (1-7 kl.). 20 min. 425 elever, 25 klasser. 1.6 km

Smiodden skole (8-10 kl.). 4 min. 224 elever, 18 klasser. 0.4 km

The International School of Stavanger. 8 min. 255 elever. 5.1 km

Randaberg videregående skole. 10 min. 850 elever. 5.9 km

Fritid

Kvernevik idrettspark. 7 min

Aktivitetshall, ballspill, fotball, friidrett. 0.6 km

Knudamyrå idrettspark - Ballbinge 12 min. Ballspill. 1 km

Raft treningsstudio. 7 min

SKY Fitness Randaberg. 9 min

Bygningssakkyndig / Type takst

Rune Sivertsen / Tilstandsrapport

Byggemåte

Rekkehus oppført/ferdigstilt i 1969.

Boligen er oppført med ringmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon teknet med betong takstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon. Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Innhold

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere et innholdsrikt og flott rekkehus i Isfuglveien 9C, beliggende i et barnevennlig boligområde på Kvernevik i Stavanger.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré/gang, vindfang, 2 soverom, bad, vaskerom og bod.
2. etasje: Stue og kjøkken.

Garasje, og parkering foran garasjen. Gjesteparkering i felles parkering.

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

Boligen ligger fritt og godt, med flott plassering mot friarealet/lekeplass på baksiden. Gode bussforbindelser i nærheten.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Dyrehold tillatt

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Tiltak: Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad er basert på at ringmur er av betong fra 1969.

Tiltak: Det må regnes med at noe riss/sprekker har oppstått i årenes løp i grunnmur, derav tilstandsgrad.

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

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

Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon

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

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

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er uegnede materialer i våtsoner

Tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Tiltak: Overflater må utbedres eller skiftes.

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

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

Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Det er påvist andre avvik: Kjøkken har generell slitasje i skaper og beslag.

Tiltak: Det må regnes med noe oppussing av kjøkken.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Det er påvist andre avvik: Kjøkken ventilator er av eldre model og med rust på gitter til filter.

Tiltak: Kjøkken ventilator har kort levetid og utskiftning må regnes med på kort sikt.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse

Parkering

Garasje, og parkering foran garasjen. Gjesteparkering i felles parkering.

Forsikringsselskap / Polisenummer

If Skadeforsikring / SP562658

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Stuelampe i tak medfølger ikke handelen.

Se i vedtekter under punkt 5 for borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

NB:

Alt løseøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se forøvrig vedlagte løseøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

F / Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 790 000

Formuesverdi primær 2023

Kr 772 887

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 3 091 546

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader til 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 er fordelt på:

- Renter og avdrag på fellesgjeld
- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Drift og vedlikehold
- TV og internett
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Strøm fellesareal
- Kontingent boligbyggelag
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 000

Andel Fellesgjeld pr 25.03.2025

Kr 375 084

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sletteberget borettslag

Organisasjonsnummer / Andelsnummer

951311936 / 35

Om borettslaget

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

Styreleder: Terje Grønning

Telefon: Mob.: 91583213

E-post: terje.gronning@lyse.net

Webside: www.sletteberget.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 81601707594, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.09.2023: 3.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 245

Saldo per 04.09.2023: 40 659 055

Andel av saldo: 406 591

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

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

BT I

Lånenummer: 816017-bt2, Danske Bank

Serielån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.09.2023: 3.67% pa.

Antall terminer til innfrielse: 244

Saldo per 04.09.2023: 55 407 183

Andel av saldo: 0

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

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

Rehabilitering gr II

Låne­nummer: 816017-bt3, Danske Bank
Serielån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.09.2023: 3.67% pa.
Antall terminer til innfrielse: 245
Saldo per 04.09.2023: 7 584 431
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 10.02.2022 (siste termin 10.01.2044)
Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR
BT III

Sikringsordning fellesgjeld

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

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Generell oppfølging av innkomne saker/henvendelser fra beboere.
- Generelt vedlikeholdsarbeid.
- Arbeid med budsjett for 2025
- Møte med Stavanger kommune, vedlikehold av kommunale leiligheter, vi har avholdt et møte i år.
- Fortsatt en del ulovlig byggeaktivitet på området. All aktivitet utvendig skal søkes styret før noe som helst starter opp. Oppfølging av ulovlig byggeaktivitet tar mye tid for styrets medlemmer. Og noen klarer ikke å rette seg etter de pålegg som dette medfører. Styret har tatt i bruk advokat for å få orden på det som ikke er rettet opp. Det samme gjelder vedlikehold hvor beboer har et ansvar (garasje, boder, gjerder etc.) her går det treigt med responsen fra beboere, dette må bli bedre.

- Vedlikehold lekeplass etter hærverk, her har det gått med 70 000,- hittil og mer må vi bruke for å komme i mål.
- Vi tegner ny kontrakt med Sunde IL for klipping av plener og diverseforfallende arbeid
- Beboere som bruker gjesteparkering, er en stadig utfordring og krever en del oppfølging
- Forsikringen gikk opp i år, noe som skyldes stadig nye vannlekkasjer som dukker opp. Vi må bli bedre til å passe på ellers så vi ha en jevn stigning fremover og det lover ikke bra for husleien.

Styrets planer fremover:

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

Kommentar til forslag som kommer inn til årets generalforsamling.

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

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte. Behandlingstid 14 dager.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

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

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

Forslag til vedtak: Forslag til endring i siste setning etter ønske fra flere beboere: Det er lov å ha 2 hunder eller 2 katter eller 1 hund og 1 katt pr husstand.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 607 i Stavanger kommune. Andelsnr. 35 i Sletteberget borettslag med orgnr. 951311936

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 24.09.1969.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

- Lysgrav foran insp.luke fro krypekjeller
- Gjerde og tørkestatvi (må anmeldes)
- Planeringsarbeide
- En del reparasjonsarbeider etter stormskade
- Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger Ingeniørvesen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger. Innredning i 2.etasje er endret i forhold til original plantegning, hvor soverom er tatt bort til fordel for større kjøkken. Bruksendringen er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med følgende planer for området: Reguleringsbestemmelser 484 - Reguleringsplan for Kvernavikområdet, Børeteigen, Ikrafttredelse 12.08.1966.

Kommuneplan KP 2023-2040 for perioden 2023-2040, ikrafttredelse 11.11.2022.
Hensynsonenavn H190_1 - Andre sikringssoner

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

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 tinglysning 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

2 790 000 (Prisantydning)

375 084 (Andel av fellesgjeld)

3 165 084 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 563 (Omkostninger totalt)

20 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 174 647 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 185 547 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 188 347 (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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no
Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

28.03.2025





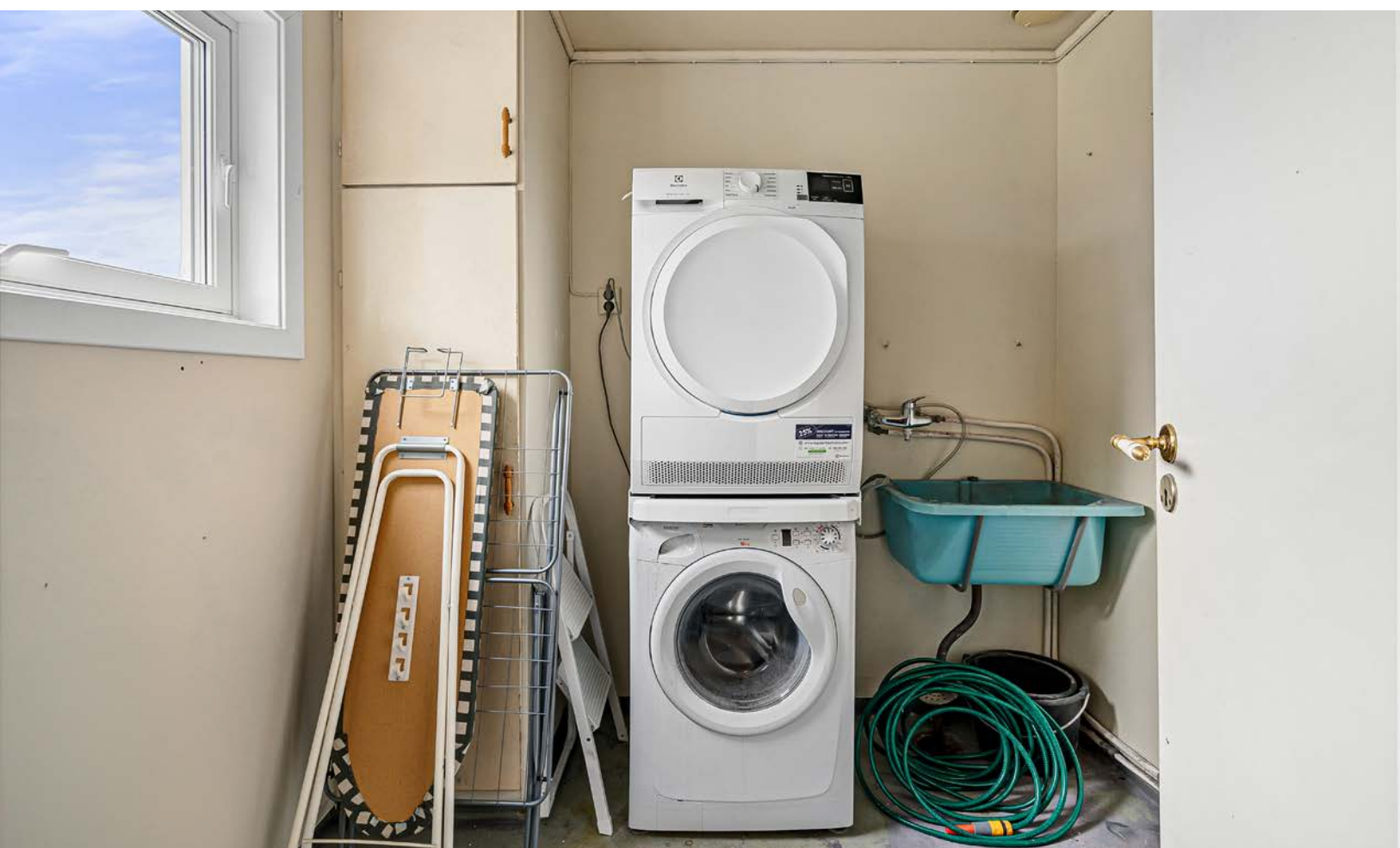








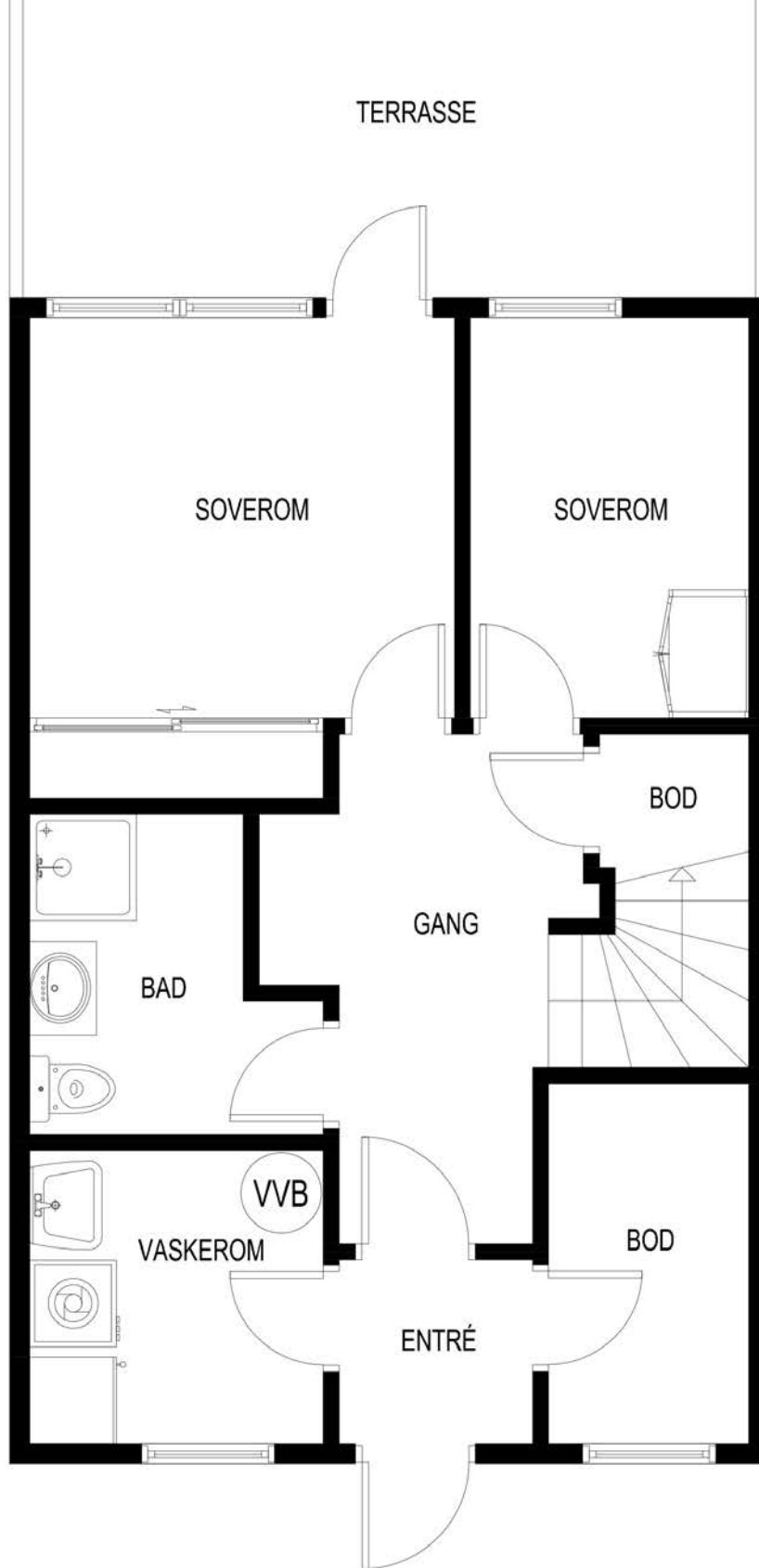






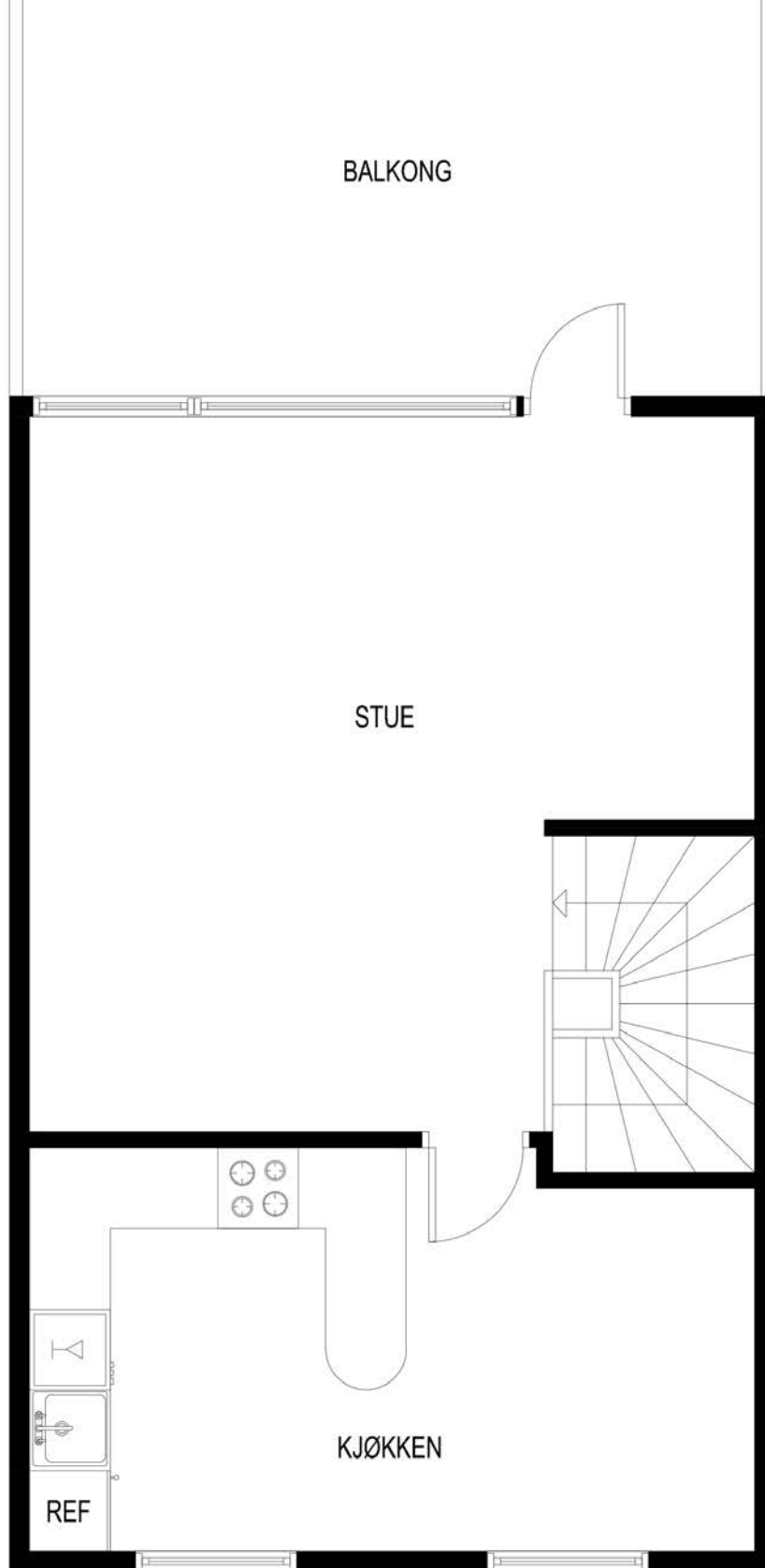






Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.



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

aktiv.

Nabolagsprofil

Isfluglveien 9C - Nabolaget Sletteberget - vurdert av 76 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Alkeveien Linje 3, X76, N84	4 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	14 min	10.7 km
Stavanger Sola	20 min	

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.) 423 elever, 20 klasser	8 min	0.6 km
Sunde skole (1-7 kl.) 407 elever, 23 klasser	20 min	1.8 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 245 elever, 20 klasser	6 min	0.5 km
The International School of Stavanger 255 elever	10 min	5.3 km
Randaberg videregående skole 850 elever	10 min	5.7 km

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



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

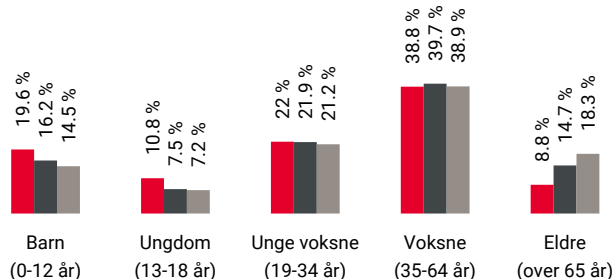
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kvernevik barnehage (1-5 år) 31 barn	3 min	0.3 km
Havglimt barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min	0.6 km
Mjughaugskogen barnehage (1-5 år) 62 barn	15 min	1.1 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 88/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

Knudamyrå idrettspark - Ballbinge	6 min
Ballspill	0.5 km
Kvernevik idrettspark	10 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	0.6 km
Raft treningsstudio	8 min
Tananger treningscenter	10 min

Boligmasse



■ 65% blokk
■ 35% annet

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

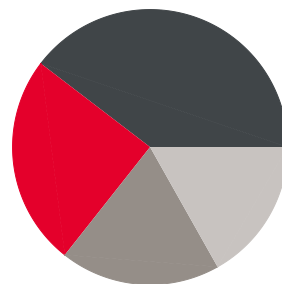
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Sentrum21	9 min
Apotek 1 Randaberg	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



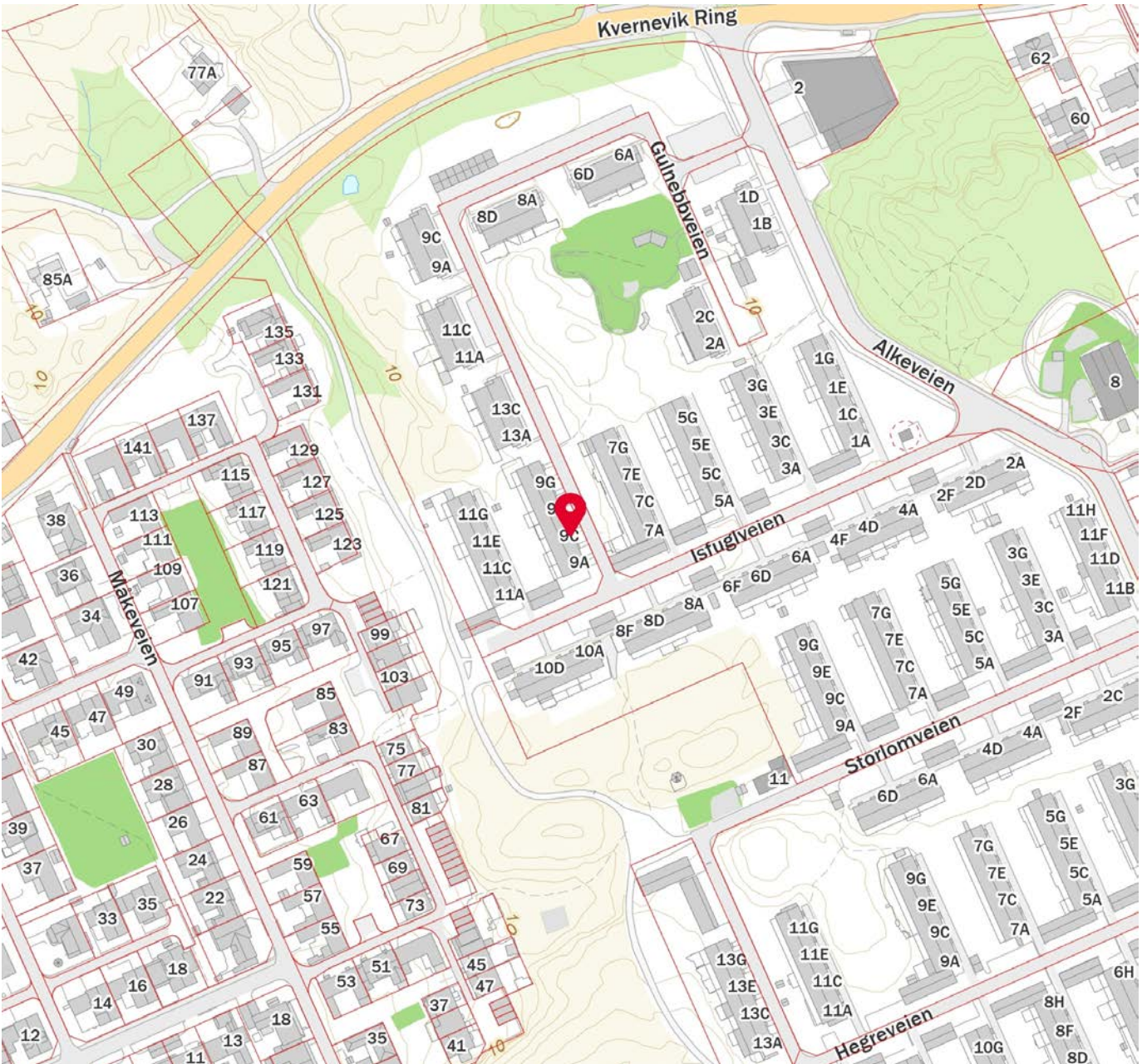
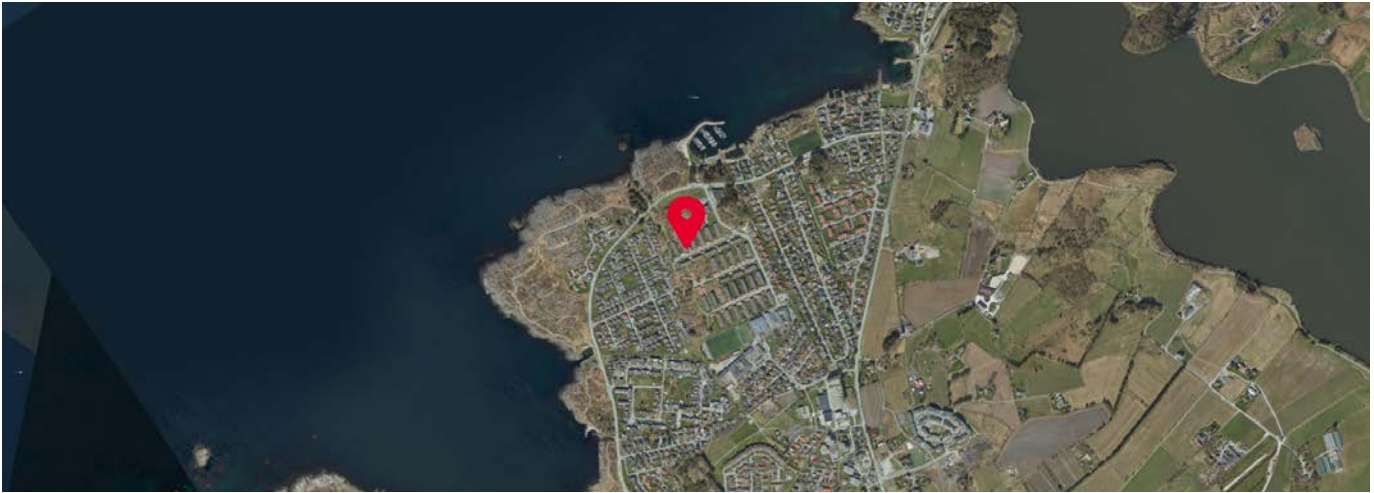
0%

43%

■ Sletteberget
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250155	
Selger 1 navn	
Sigve Haukali Hansen	
Gateadresse	
Isfuglveien 9C	
Poststed	Postnr
HAFRSFJORD	4049
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250155

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: SHH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fjernet badekar og montert dusjkabinett. Malt vegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

Beskrivelse

El- anlegg kontrollert av Lyse for noen år siden uten anmerkning

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Fasader, vinduer, dører, takrenner og terrasser ble skiftet for 3-4 år siden i forbindelse med en større rehabilitering av borettslaget. Har som egeninnsats satt opp rekkverk på terrassen på bakkeplan

Arbeid utført av

Bate

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250155


Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Isfuglveien 9 C, 4049 HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

 gnr. 41, bnr. 607

 Andelsnummer 35

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 27.03.2025

Oppdragsnr.: 19998-2393

Referansenummer: PP8967

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Vår takstmann i Rogaland ByggTakst AS er autorisert og godkjent for boligtaksering gjennom NORSK TAKST.

Takstmann har 35 års erfaring som Byggmester og har kompetanse innen kalkulasjon, prosjektledelse, kontrakter, PBL(plan og bygningsloven),Kvalitetssikring/HMS arbeid.

Rogaland ByggTakst har fokus på faglig kvalitet, og taksering utføres i henhold til NORSK TAKST sine retningslinjer.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.

Rekkehus oppført/ferdigstilt i 1969.

Boligen er oppført med ringmur av betong.

Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.

Etasjeskiller av tre bjelkelag.

Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Boligen er i god stand, med slitasje som beskrevet i rapporten.

Registrerte tilstands anmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstands grader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Rekkehuset er en del av et borettslag.

Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag.

Som oftest holder borettslaget maling. etc.

Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for.

Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.

Vedlikeholds avtale på egen andel i borettslaget er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.

Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag.

Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:
Rom under terreng/krypkjeller.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

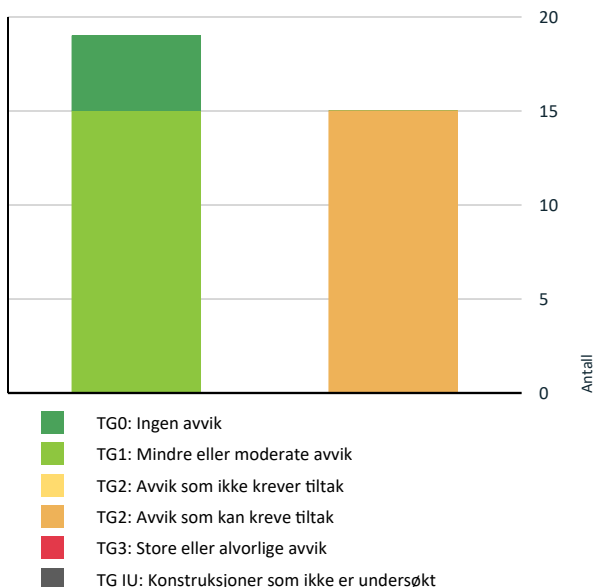
Rekkehus

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

Innredning i 2 etg er endret i forhold til original plantegning, hvor soverom er tatt bort til fordel for større kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1969).
Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt. Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1965.
Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.
Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.
Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringens tidspunkt, uavhengig av bygge godkjenninger.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.
Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og det er ikke flyttet på tunge møbler/hvitevarer.
Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator: Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering Hilti PMC 46. Mms protimeter.
Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Tilstandsgrad er basert på at ringmur er av betong fra 1969.

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

! **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er uegnede materialer i våtsoner

! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

! **Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Kjøkken har generell slitasje i skaper og beslag.

! **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Kjøkken ventilator er av eldre model og med rust på gitter til filter.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1969

Standard

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking er av betong takstein. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Pipe er beslått med metallbeslag.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av aluminium. Ingen synlige tegn til lekkasje punkter eller skader på takrenner og nedløp ved befaring. Takvannet føres ned til oppstikk beregnet for takvann.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er i tre over grunnmur og utvendig kledd med liggende bordkledning. Yttervegger skal etter alder og byggemåte være isolert. Kvalitet og tykkelse på eventuell isolasjon er ukjent og kan bare avdekkes ved evt. inngrep. Tilstand på utvendig fasader oppfattes som god, det må allikevel påregnes jevnlig vedlikehold for og opprettholde lang levetid.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak, hvor hele konstruksjonen er laget som en sperrekonstruksjon i tre (Takstol)
Takkonstruksjon er sjekket innvendig via lofts Luke.
Det er ikke observert noe fuktskader eller andre former for skader.
Takkonstruksjon ventileres via raft som normalt på oppføringstidspunkt.

Vinduer

Det ble ved befaring ikke registrert punkterte isolerglass, men dette kan være vanskelig å oppdage ved enkelte temperatur og lysforhold. Det skal i tillegg nevnes at kun enkelte vinduer ble kontrollert og funksjonstestet.

Vinduer fungerer som en kan forvente, men beslag/skinner kan med fordel smøres opp for bedre funksjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdør i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Terrasse 2 etg.

Terrasse i tre, med utgang fra stue.
Terrasse fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

Terrasse 1 etg.

Terrasse i tre, med utgang fra soverom.
Terrasse fremstår i god teknisk stand og uten påvist skader/feil.

INNENDIG

Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

Innvendige trapper

Boligen har tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Håndløper mangler i trapp.

📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1965.
Dokumentasjon: Ingen

Bad med fliser på gulv og vegger i dusjsone, øvrige vegger er malt.
Innredning med vask/underskap m/speil og toalett.
Dusjkabinett med avløp direkte i sluk.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater avdekket det bom i gulv fliser.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår. Membran kan ikke påvises i sluk.
Membran på vegger i våtsoner er ukjent.
Badegulv har fall mot sluk.
Vask og toalett fungerer som en kan forvente.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjsone, øvrige vegger er malt og taket har himlingsplater.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er fliselagt.
Lokalt fall i dusj sone.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

1 ETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

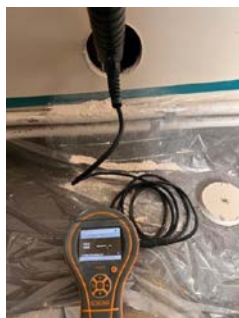
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg mot våtrom.

1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 1965.
Dokumentasjon: Ingen.

Vaskerom med vinylbelegg på gulv og malte vegger.
Skyllekar fra byggeår montert på vegg.
Opplegg for vaskemaskin med vann og avløp.
Avtrekk er naturlig.

Ved kontroll av overflater ble det avdekket svikt i sveise skjõt til gulvbelegg.
Sluk er sjekket, sluk er fra byggeår og i støpejern. Vinylbelegg er tilsluttet sluk og klemt med klemring i sluk.
Det var ingen visuelle tegn til fuktskader eller indikert avvikende fukt ved søk i rom.
Vaskerom bør vurderes å oppgraderes til dagens standard for våtrom.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater og taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Rommet har panelovn som varmekilde.
Gulv har fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.



Svikt i sveiseskjõt til gulvbelegg.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er støpejerns sluk fra byggeår og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Sluk

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekar i plast og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

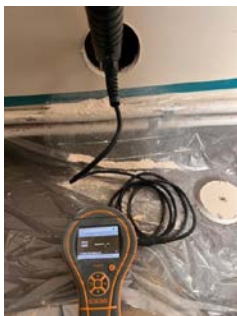
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom. Fukt/votemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Fuktmåling i vegg mot våtsone.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken har generell slitasje i skaper og beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med noe oppussing av kjøkken.

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkken ventilator er av eldre model og med rust på gitter til filter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken ventilator har kort levetid og utskiftning må regnes med på kort sikt.



Ventilator med rust på gitter til filter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 200 liter, fra 2000 og plassert i vaskerom.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1969
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales utvidet el-kontroll av anlegget fordi det ikke foreligger dokumentasjon på el kontroll de siste 5-10 årene.



El skap

TO 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Selve dreneringen er ikke synlig for visuell kontroll (ligger normal 20 cm lavere enn innvendig gulv).
Grunnet manglende visuell observasjoner av de drencmessige forhold, er levetidstabell fra byggforsk grunnlag for satt tilstandgrad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Ringmur er av betong og er ikke kontrollert pga terreng og terrasser dekker store deler av ringmur.
Tilstandsgrad er basert på at ringmur er av betong fra 1969

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er basert på at ringmur er av betong fra 1969.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må regnes med at noe riss/sprekker har oppstått i årenes løp i grunnmur, derav tilstandsgrad.

TG 0 Terrengforhold

Tomten ligger tilnærmet i plan.

Til orientering:

Regnvann skal normalt ledes vekk fra huset slik at man unngår at det siver ned langs grunnmur. Derfor bør terrenget ha et fall vekk fra huset på minst 2 cm pr, meter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

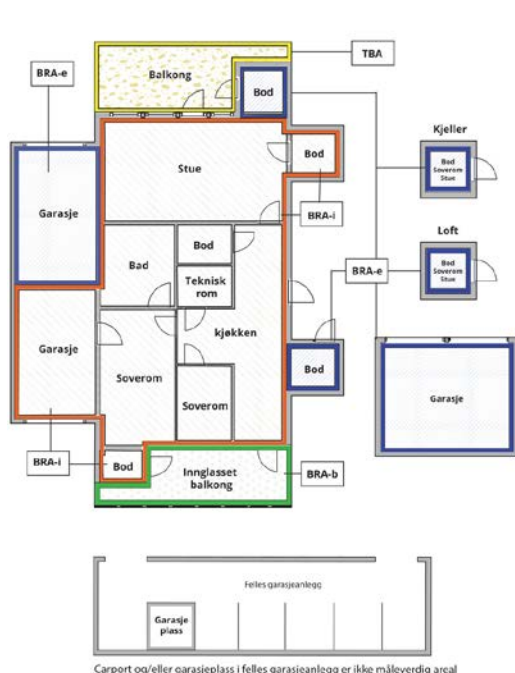
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje	46			46	13
2 Etasje	45			45	16
SUM	91				29
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	2 Soverom, Bad, Vaskerom, Gang m/trapp, Vindfang, Bod		
2 Etasje	Stue, Kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Innredning i 2 etg er endret i forhold til original plantegning, hvor soverom er tatt bort til fordel for større kjøkken.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eieres egenerklærings skjema

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	86	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Sigve Haukali Hansen	Kunde
	Sigve Haukali Hansen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	607		0	15140 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Isfuglveien 9 C

Hjemmelshaver

Sletteberget Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SLETTEBERGET BORETTSLAGET	951311936			Hansen Sigve Haukali

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

35

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2025	Mottatt 26.03.2024	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	02.11.1967	Mottatt 26.03.2024	Gjennomgått	2	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.09.1969	Mottatt 26.03.2024	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	27.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PP8967>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 25.03.25 Side 1 av 3

Borettslaget Sletteberget	V ³ r ref.:	112/35
Isfuglveien 9 C	Type:	Borettslag
4049 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Sigve Haukali Hansen
Organisasjonsnr: 951 311 936	Andelsnr:	35

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 000

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter

5 000

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 375 084 Gjeld siste ³ rsoppg.: 380 058Klient ajourf. l³ n: 95 618 934,25 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 96 886 982Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 81601707594, Danske BankSerie l³ n, 12 terminer per ³ r.

Rentesats per 25.03.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 226

Saldo per 25.03.2025: 37 508 442

Andel av saldo: 375 084

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

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

BT I

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

Rentesats per 25.03.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 225

Saldo per 25.03.2025: 51 113 761

Andel av saldo: 0

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

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

Rehabilitering gr II

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

Rentesats per 25.03.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 226

Saldo per 25.03.2025: 6 996 731

Andel av saldo: 0

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

Margin 0,43% + 3 mnd NIBOR

BT III

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Terje Grønning

Adresse: Hegrevn 9 A

Postnr/-sted: 4049 HAFRSFJ ORD

Telefon: Mob.: 91583213

E-post: terje.gronning@lyse.net

Webseite: www.sletteberget.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2025

Utest³ ende saldo:

0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 25.03.25 Side 2 av 3

Borettslaget S letteberget	V ³ r ref.:	112/35
Isfuglveien 9 C	Type:	Borettslag
4049 HAFRSFJ ORD	Eiere:	Sigve Haukali Hansen
Organisasjonsnr: 951 311 936		

5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2025

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 700
Andelsnr: 35		Partialobligasjonsnr: 35	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1970
G³ rds/bruksnr: 41/603, 41/608, 41/604, 41/606, 41/607, 41/605
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970		
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BOA	73
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	4
LivsInp standard:	Nei	Kategori:	4 - roms 112 P-rom 73
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Rekkehusleiligheter, 304 andeler
- Ordensregler
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt ³ drive boligspesulasjon
- Avtale med Verisure, brannvarsling
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Jorunn Mehus

Dato utkjrt: 25.03.25 Side 3 av 3

Borettslaget S letteberget

V³ r ref.: 112/35

Isfuglveien 9 C

Type: Borettslag

4049 HAFRSFJ ORD

Eiere: Sigve Haukali Hansen

Organisasjonsnr: 951 311 936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Garasje

Borettslaget

Sletteberget



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sletteberget.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Mandag 07.04.2025, kl. 17:30

Sunde Idrettslag klubbhus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

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

6 Husdyr i borettslaget

7 Valg

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

Styret
Borettslaget Sletteberget

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Tas på generalforsamling

6. Husdyr i borettslaget

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling: Forslaget vedtas

7. Valg

7.1 Valg av nestleder for 2 år

Forslag til vedtak: Katrine Norland Wedø stiller til gjenvalg

Styrets innstilling: Katrine Norland Wedø

7.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

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

Forslag til vedtak: Øyvind Stensland stiller til gjenvalg

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

-Evelina Walbækken

-Morten Endresen

- Trond Mobæk

Styrets innstilling: Øyvind Stensland

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Kjell Olav Eriksen

Randi Elisabeth Nilsen

Styrets innstilling: Kjell Olav Eriksen

Randi Elisabeth Nilsen

7.4 Valg av valgkomité

Vi mangler valgkomite og ønsker innspill fra salen

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

112 Borettslaget Sletteberget

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

112 Borettslaget Sletteberget

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

112 Borettslaget Sletteberget

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Terje Grønning
Styreleder

Katrine Norland Wædø
Nestleder

Morten Endresen
Styremedlem

Øyvind Stensland
Styremedlem

Rita Solsvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Disponible midler

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

Disponible midler pr. avdeling

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

Note 5 - Varige driftsmidler

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

Note 6 - Egenkapital

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

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

Note 7 - Langsiktig gjeld

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

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

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

Avdelingsregnskap

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sletteberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sletteberget

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



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sletteberget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:19:57 UTC



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

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Sletteberget

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

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

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

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

Vi ønsker nye andelseiere velkommen til borettslaget.

Arrangement

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

Styret har arbeidet med følgende saker i perioden:

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

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

Styrets planer fremover

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

Kommentar til forslag som kommer inn til årets generalforsamling

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

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

Forsikringsavtale

Borettslaget Sletteberget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562658.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



ORDENSREGLER FOR SLETTEBERGET BORETTSLAG

03.03.2024

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter.

Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære. Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted slik vi gjerne ønsker.

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

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Beboerne skal sørge for:

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

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

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

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

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

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

FOTBALLSPARKING.

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

UTELYS

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

Trampoliner

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt med din byggetrinnsleder for å få søknad.

KJØRETØY OG PARKERING.

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

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

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

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

Utrangerte og avskiltede kjøretøy må ikke parkeres på feltet. Med hjemmel i vegtrafikkloven vil disse bli forlangt fjernet for eiers regning. Det er også forbud mot parkering av lastebiler, trailere, busser, og campingvogner/tilhengere på området tilhørende borettslaget. Oljelekkasjer o.l. fra kjøretøy må øyeblikkelig utbedres da dette ødelegger asfalten.

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

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

TV og Internett

Fiber kabel anlegg er montert (TV / Internett), bruk kun godkjent utstyr når du kopler deg til.

Etter generalforsamling i 2001 ble det vedtatt at det skulle bli lov å sette opp parabolantenne på verandaen i 2. etasje. Denne må plasseres på gulvet inne på verandaen og har ikke lov å ha en større diameter enn 90 cm. All annen plassering er ikke tillatt.

RO I BOLIGENE.

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

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

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl 20.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Brannvarslingsutstyr

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

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

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

Husdyr i borettslaget

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

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

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

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

Hilsen

Styret

Vedtekter

for B/L Sletteberget, org nr 951 311 936, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 4. april 2005, sist endret på generalforsamling 7. april 2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens 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 grunnbølep på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Isfuglveien 9C, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/607/0/0

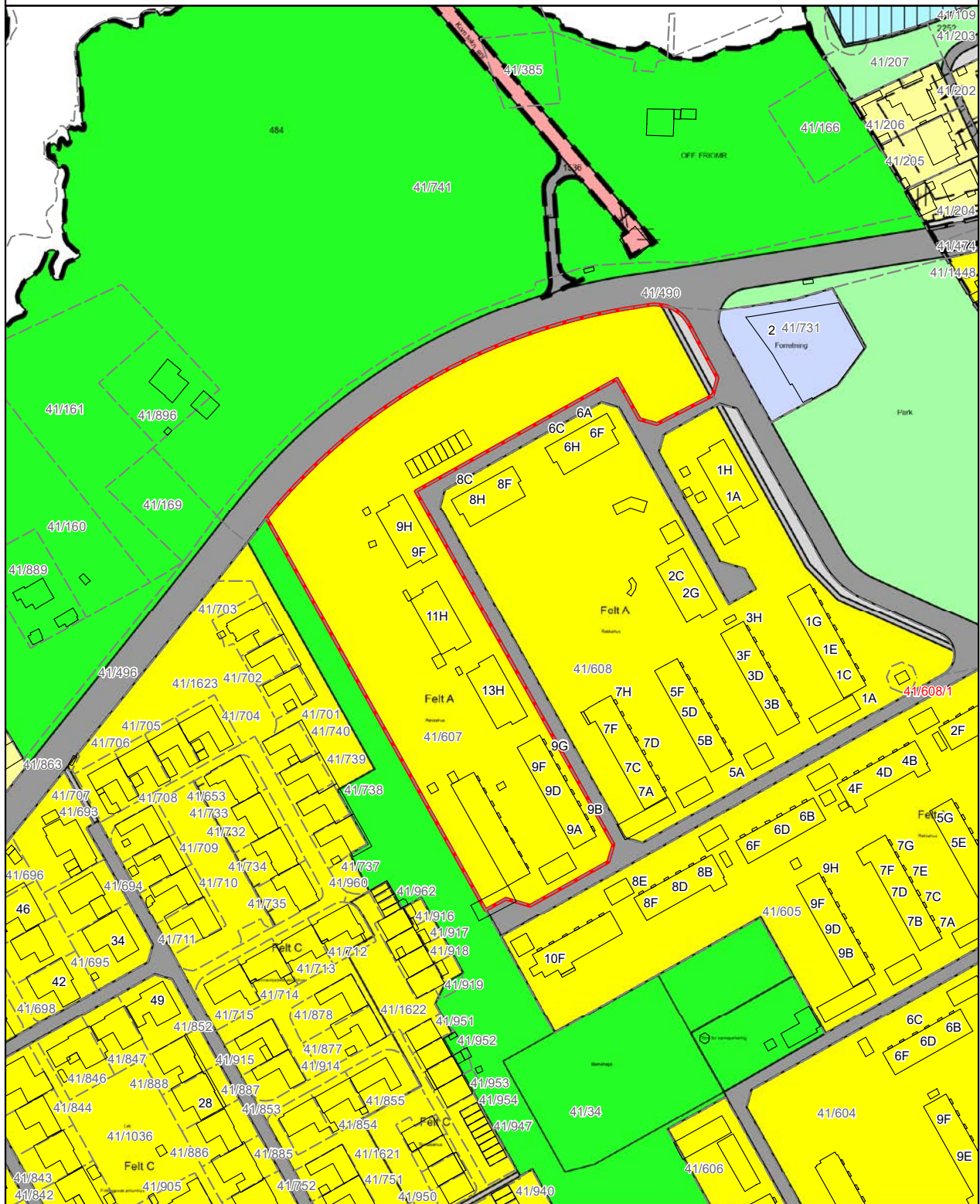
Dato: 2025-03-24

Målestokk: 1:2,000

Planident: 484

Ikrafttredelsesdato: 12.8.1966

Stavanger
kommune



Kommuneplan

Adresse: Isfuglveien 9C, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/607/0/0

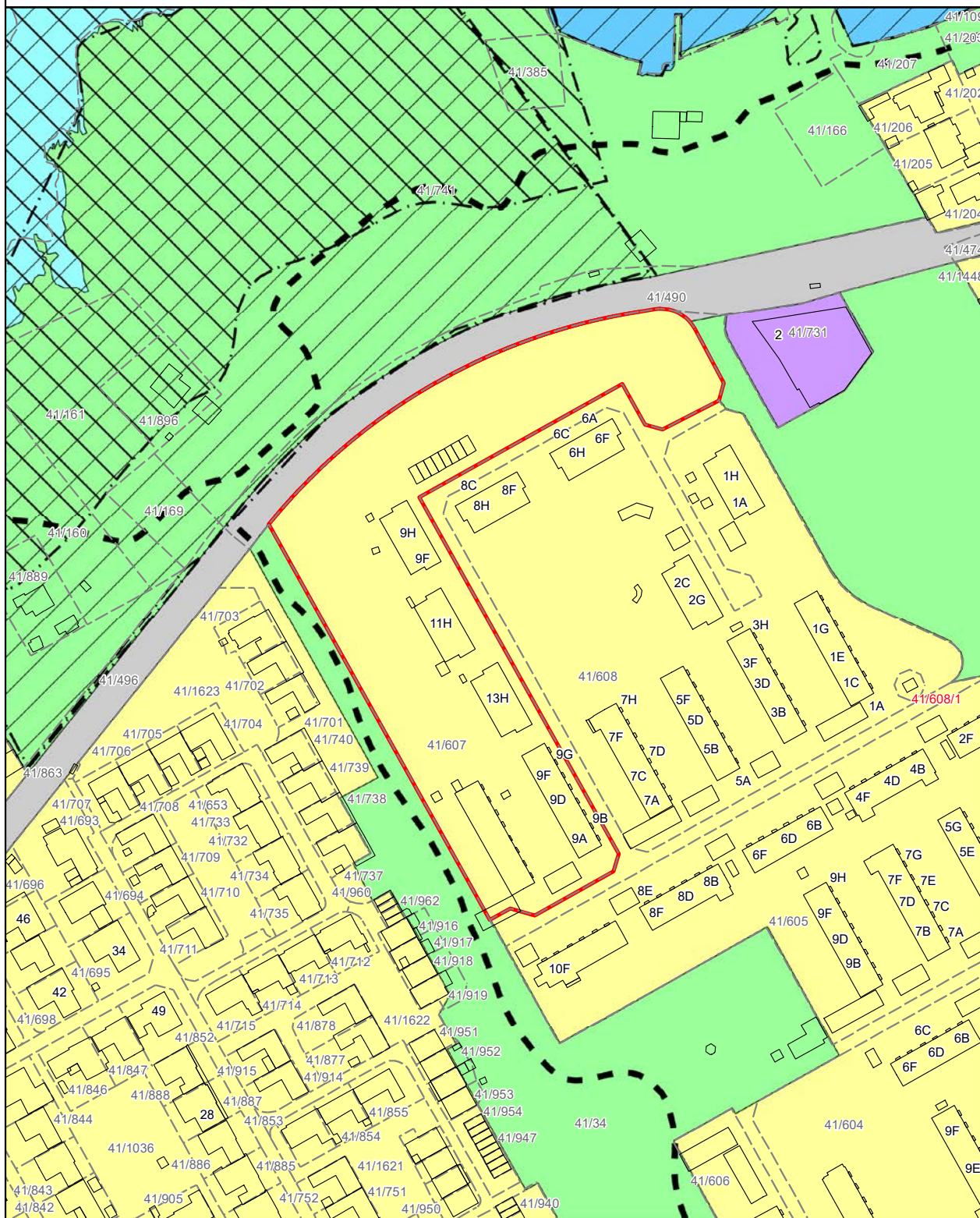
Dato: 2025-03-24

Målestokk: 1:2,000

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	41	Bruksnr	607	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 under arbeid i nærheten
Reguleringsplaner	Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

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

Delarealer

Areal	15112.72 kvm
Omravn	B227
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
Areal	0 kvm
Omravn	FRI569
Kparealformal	3040 - Friområde
Areal	4.57 kvm
Omravn	FRI576
Kparealformal	3040 - Friområde

Areal	13.65 kvm
Omravn	V33
Kparealformal	2010 - Veg

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	484
Navn	Kvernavikområdet, Børeteigen.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/12/1966 00:00:00
Bestemmelser	484 bestemmelser vedtatt 08.03.2024.pdf
Delarealer	
Areal	142.79 kvm
Feltnavn	
Regform	319 - Annen veigrunn
Areal	79.81 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	14867.28 kvm
Feltnavn	Felt A
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	41.16 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2875
Navn	Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	1 - Planlegging igangsatt

Ikrafttredelse

Bestemmelser [Planen er under behandling.pdf](#)

Areal



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	25.03.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	41	Bnr:	607	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Isfuglveien 9C						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input type="checkbox"/>	
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

*Islomveien 9 = Isfuglveien 9
607*

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 41 bnr. 608 hus 4
Islomveien nr. 9 tilhørende Stavanger Boligbyggelag og ut-
ført etter bygningsrådets vedtak av 5. september 1968 gis
hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99,
pkt. 2.

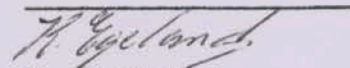
Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

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

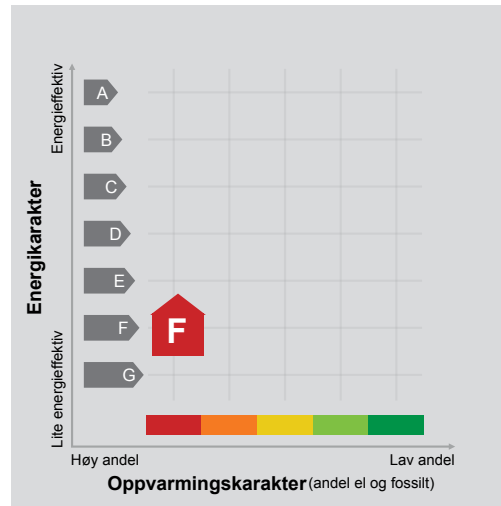
Påpekte mangler må være utført innen mai 1970.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 24. september 1969

Reidar Haukali


K. Egeland

Adresse	Isfuglveien 9C
Postnummer	4049
Sted	HAFRSFJORD
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	607
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4456890
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-98692
Dato	27.03.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Isfuglveien 9C
4049 HAFRSFJORD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le**Telefon:** 941 66 646
E-post: jonas.le@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