

aktiv.



Svend Foyns gate 75, 4016 STAVANGER

**Trivelig leilighet med et soverom +
ekstra gjesterom - Sentral
beliggenhet - Terrasse med gode
solforhold - Nyere bad**



Eiendomsmegler MNEF

Christoffer Værstad

Mobil 970 93 630

E-post christoffer.verstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 63 096,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 2 972 467,-
Felleskostn.: Kr 4 345,-
Selger: Karl Petter Wigsnes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1956
BRA-i/BRA Total 53/76 kvm
Tomtstr.: 706 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 1293
Andelsnr.: 57
Oppdragsnr.: 1413260033

Trivelig leilighet med et soverom + ekstra gjesterom - Sentral beliggenhet - Terrasse

Velkommen til denne innbydende leiligheten i Svend Foyns gate 75, beliggende i det familievennlige området Bekkefaret i Stavanger.

Området byr på nærhet til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og gode kollektivtilbud. Med i tillegg kort avstand til turområder, er dette et attraktivt sted for både familier og etablerere.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 76 m², inkludert en solrik terrasse på 17 m² med utgang fra stuen. Boligen har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, soverom, gjesterom (ikke byggemeldt) og bod. Badet ble lekkert renoverert i 2025. Godt med oppbevaringsplass i kjellerbod på hele 23 m². Felles vaskerom i kjeller.

Alt i alt en meget kjekk leilighet med sentral beliggenhet.

Velkommen til visning!



Innhold

| | |
|--|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 35 |
| Tilstandsrapport | 37 |
| Egenerklæring | 53 |
| Ferdigattest | 59 |
| Reguleringsplan | 61 |
| Reguleringsbestemmelser | 63 |
| Grunnkart | 69 |
| Boligopplysninger forretningsfører | 71 |
| Vedtekter | 74 |
| Ordensregler | 81 |
| Innkalling til generalforsamling | 84 |
| Protokoll | 105 |
| Diverse tegninger | 109 |
| Nabolagsprofil | 120 |
| Budskjema | 129 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 kvm

BRA - e: 23 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 17 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 23 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré, bod, bad, soverom, stue, kjøkken og gjesterom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Det er avdelt et ekstra soverom der man har tatt en del av kjøkkenet. Soverommet er lite og tilfredsstillende ikke krav til soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

706 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Pent opparbeidet av borettslaget

Beliggenhet

Eiendommen ligger flott plassert på Bekkefare, et etablert boligområde i Stavanger. Et sentralt, populært og barnevennlig boligområde. I nærheten har man alt man måtte ønske seg av butikker og servicetilbud. Kilden kjøpesenter ligger noen få minutter unna med et hav av butikker. Gode turmuligheter rundt Vannassen, Mosvannet og i

Sørmarka. Flere treningstilbud/aktiviteter i kort avstand. Like ved ligger også Sørmarka Arena som er en flerbrukshall.

I gå/sykkelavstand ligger Vaulen badeplass som er et av byens største og mest besøkte. Flere skoler og barnehager i nærområdet. Gode bussforbindelser.

Enkel tilkomst til E39. En liten biltur unna ligger Stavanger sentrum som har en masse å tilby av butikker, kafeer, utesteder, kino, restauranter, kulturtilbud m.m.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et borettslag fra 1956.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og en malt hovedytterdør.

Boligen har terrasser som er tilgjengelige fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Andre utvendige forhold

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

- Våtrom - ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj,

badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

- Kjøkken - ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk
Avvik: Ventilator er av eldre årgang og er slitt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Pipe og ildsted

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2009.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Våtromsgruppen as, 2025

Beskrivelse: Ny membran, helt nytt flott bad, totalrenovering dusj og toalett

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

Ja

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

Ja

Beskrivelse: Noe på veggen i råkjeller lagringsplassen, lukter kjellerlukt, trenger tørk med varme på

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, årstall ikke spesifisert

Beskrivelse: Vi har selv bygget ut terrassen og laget et flott uteområde

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Etasje:

BRA-i 53 kvm: Entré, bod, bad, soverom, stue, kjøkken og gjesterom

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-e 23 kvm: Bod

Standard

Velkommen til denne innbydende leiligheten i Svend Foyns gate 75, beliggende i det familievennlige området Bekkefaret i Stavanger.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 76 m², inkludert en solrik terrasse på 17 m² med utgang fra stuen. Boligen har en praktisk planløsning med entré, stue, kjøkken, bad, soverom, gjesterom (ikke byggemeldt) og bod. Badet ble lekkert renoverert i 2025. Godt med oppbevaringsplass i kjellerbod på hele 23 m². Felles vaskerom i kjeller.

Alt i alt en meget kjekk leilighet med sentral beliggenhet.

Velkommen til visning!

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "hvitevarer" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv og malt tak. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badet har elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett/laminat og furubord.

Vegger: Tapet og malt panel.

Himling: Malte plater/panel.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er kobber- og stålrør i kjeller.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og soil.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Komfyr medfølger i handel i den stand den er på visning.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- baderommet er oppgradert

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2014:

- Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

2013:

- Bygningen har malt hovedytterdør.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

Soneparkering i gate

Solforhold

Gode solforhold på terrassen

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0000562633

Radonmåling

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

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har elektriske varmekabler på bad. Ellers elektrisk oppvarming.

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

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 900 000

Omkostninger kjøper

2 900 000 (Prisantydning)

63 096 (Andel av fellesgjeld)

2 963 096 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 371 (Omkostninger totalt)

18 271 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 071 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 972 467 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 981 367 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 984 167 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 706 321 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 825 282 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens

sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker bl.a. kommunale avgifter, betjening av andel fellesgjeld, kabel-TV grunnpakke fra Altibox, strøm i fellesareal, drift og vedlikehold av fellesareal, vedlikehold av bygninger, bygningsforsikring, styre- og forretningsførerhonorar m.m.

- Totalbeløp felleskostnader: 4 345 kr i måneden
- Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 345

Andel Fellesgjeld

Kr 63 096

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.04.2026

Andel fellesformue

Kr 17 372

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Bekkefaret 10 Borettslaget

Organisasjonsnummer

967050237

Andelsnummer

57

Om borettslaget

Borettslaget Bekkefaret X ligger i Stavanger kommune og består av 104 enheter. Selskapets organisasjonsnummer er 967050237, og forretningsfører er Bate boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Det ble enstemmig vedtatt å fjerne fysiske hinder og gjerder slik at det er passasje på fellesområdet. Fellesområder er definert utenfor 6 meters belte, målt fra original husvegg.

Pågående saker:

- Styret har arbeidet med vedlikehold av bygningsmassen og sanering av skadedyr.
- Styrets planer fremover er vedlikeholdsoppgaver som skifte av vinduer, kledning og hagevedlikehold. HMS-tiltak er å beskjære busker og hekker som hindrer siktlinjer inn i feltet.
- Styret stiller seg positiv til etablering av 6 parkeringsplasser på en avgrenset del av fellesarealet ved Kari III, under forutsetning av at det godkjennes av Stavanger kommune. Tiltaket finansieres i sin helhet av Kari III gjennom allerede avsatte midler i rekken sitt driftsbudsjett, ifølge borettslaget/forretningsfører.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12138031541, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16-04-2026: 5.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 16-04-2026: kr 1009538

Andel av saldo: kr 63096

(siste termin 30-09-2033)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

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

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt ved søknad til styret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Hvis det er usikkerhet om hvordan skaden er oppstått, utbedrer borettslaget skaden og har adgang til boligene for kontroll og utbedring.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

(8) Andelseiere som har installert solcellepanel har vedlikeholdsansvar for disse. Slik installasjon skal kun skje etter godkjent søknad fra styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 1293 i Stavanger kommune. Andelsnr. 57 i Bekkefaret 10 Borettslaget med orgnr. 967050237

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/57/1293:

26.09.1956 - Dokumentnr: 3274 - Best. om vann/kloakkledn.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1955 - Dokumentnr: 3929 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Svend Foyns gate 75, datert 05.10.1956.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "fasadeendring - mønt tak i inngangsparti" i Svend Foyns gate 75, datert 18.12.2000.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Det er avdelt et ekstra soverom der man har tatt en del av kjøkkenet. Dette er ikke byggemldt til kommunen. Soverommet er lite og tilfredsstillende ikke krav til soverom.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.10.1956.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrerte småhus

Følger reguleringsplan 'Reguleringsplan for boligfeltene avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien. Hillevåg bydel.' (plan-ID 2505). Planen er en detaljregulering som regulerer 705.93 kvm av eiendommen til boligbebyggelse - konsentrerte småhus og 0.02 kvm til parkeringsplasser.. 26.11.2018

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2023-2040, med ikrafttredelse 28.06.2024. Et delareal på 705.96 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse med områdenavn B329.

Det pågår et planarbeid i nærheten av eiendommen, 'Områderegulering for Hillevåg' (plan-ID 2731). Planen er på stadiet planforslag.

Adgang til utleie

"Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning."

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

Kjøpsbetingelser

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 eiendomsmeidler 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.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 42 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

06.05.2026





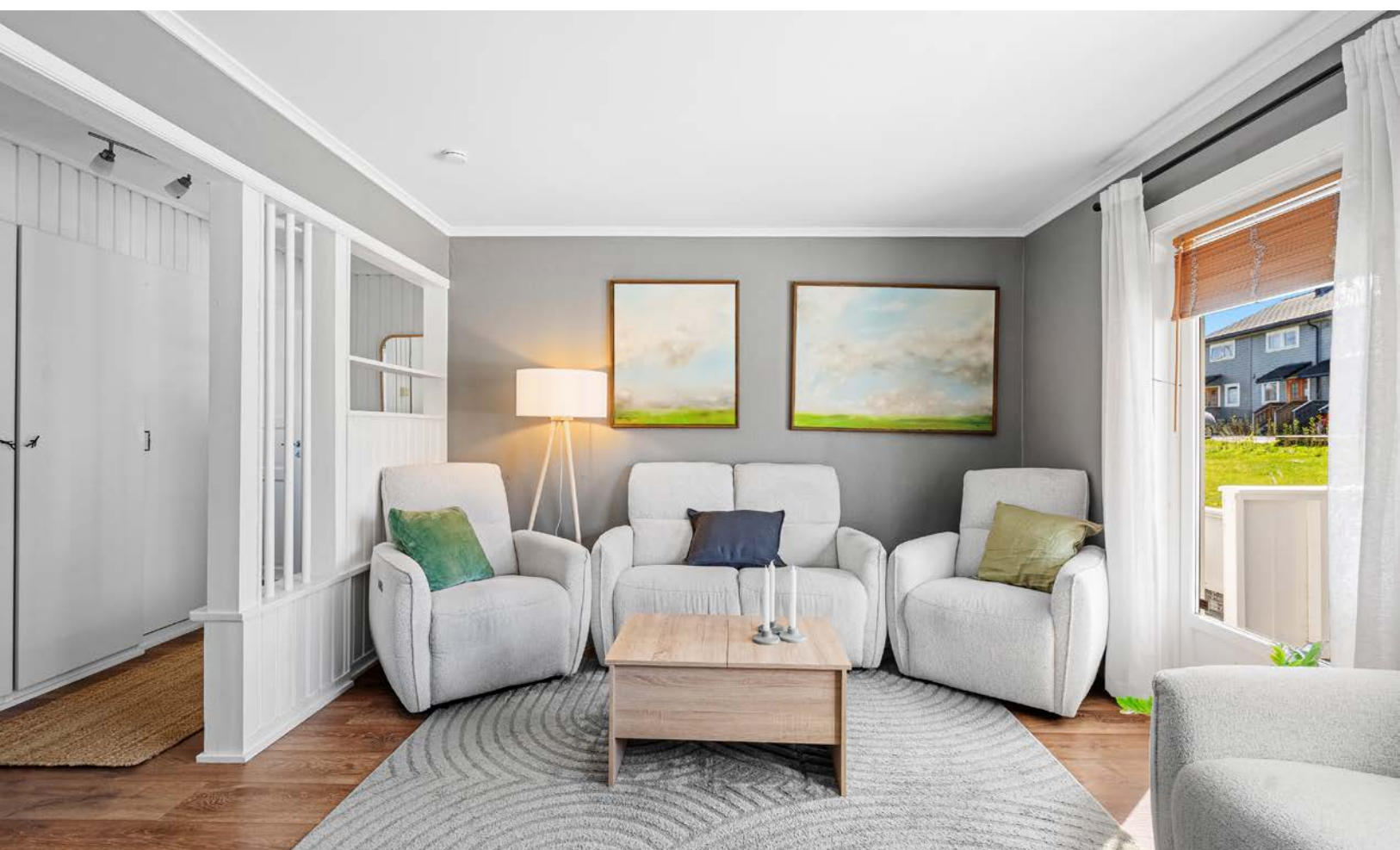
Lys og koselig inngang/gang



Stue med utgang til solrik terrasse



Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys





Koselig stue med stilren
murvegg i naturtoner – et
varmt og innbydende
blikkfang.





Godt med skap og benkeplass



Mosaikkflisene over benk er et fint blikkfang



Trivelig kjøkken med stort vindu, gode arbeidsflater og smarte løsninger som vaskemaskin på kjøkkenet.



Lunt hovedsoverom i delikat grønnfarge, med parkett og god plass til stor seng og oppbevaring.



God plass til stor seng og praktiske oppbevaringsløsninger.



soverom 2, perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. (ikke godkjent som soverom)



Praktisk og pent bad med gode løsninger og moderne standard.



Dusjsone med glassvegg og sorte detaljer, mosaikkfliser på gulv – en elegant detalj.



Gjennomført bad med både stil og funksjonalitet.



Gangen har god garderobeløsning for oppbevaring.



Koselig terrasse med overbygg og stedbygd benk som innbyr til rolige morgener og lange sommerkvelder.

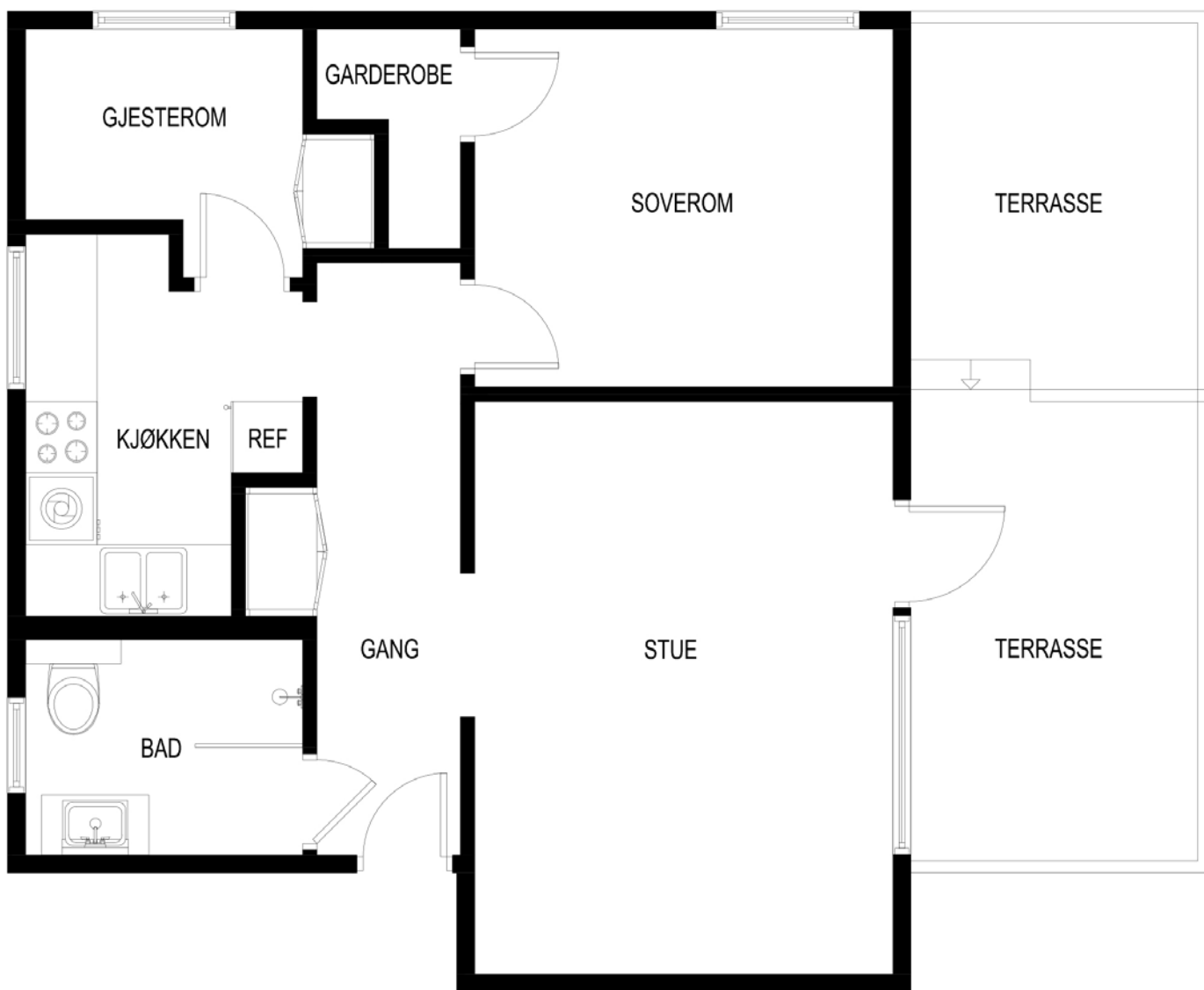


Sosial uteplass med flere sittemuligheter og lun atmosfære.



Egen del uten tak gir en solrik uteplass – perfekt for utemøbler og late dager i solen.





Vedlegg

Tilstandsrapport

🏠 Leilighet

📍 Svend Foyns gate 75 , 4016 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 57, bnr. 1293

Andelsnummer 57

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 05.05.2026

Oppdragsnr.: 12162-1877

Referansenummer: NQ9927

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10848



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

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

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

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

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

Rapportansvarlig



Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag fra 1956 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

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

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

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

Leilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Terrasser ut fra stue.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og furubord. Veggene har tapet og malt panel. Innvendige tak har malte plater/panel.
Boligen har mursteinspipe, det er ikke montert tradisjonelt ildsted i boligen.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap (kobber- og stålrør i kjeller).
Det er avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

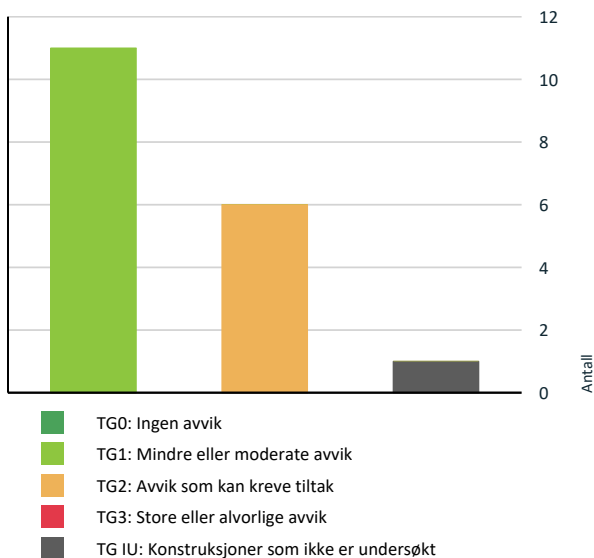
Leilighet

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

Det er avdelt et ekstra soverom der man har tatt en del av kjøkkenet. Soverommet er lite og tilfredsstillende ikke krav til soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1956

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasser ut fra stue.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett/laminat og furubord. Veggene har tapet og malt panel. Innvendige tak har malte plater/panel.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, det er ikke montert tradisjonelt ildsted i boligen.

Tilstandsrapport



Ved montering av ildsted må installasjonen godkjennes av branntilsynet.

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.



VÅTROM

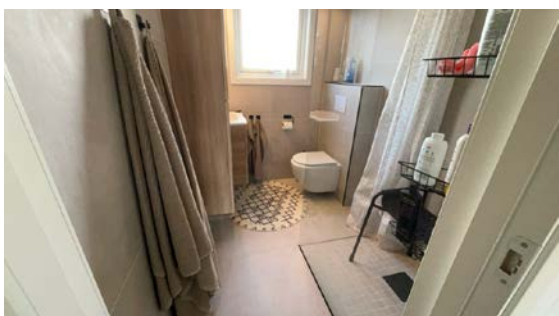
ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2025 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

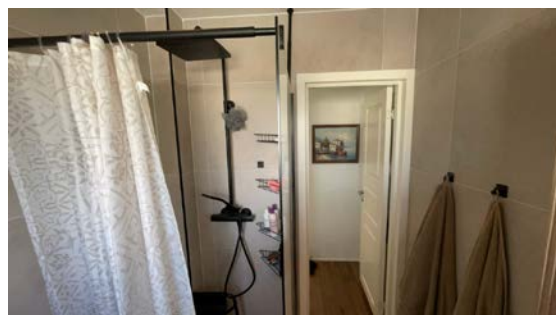
Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

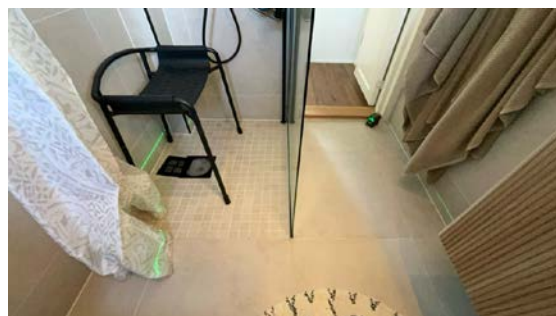


ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Avslutningen av mansjett i sluk er ufagmessig utført og hindrer normalt renhold og vedlikehold av sluket.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

ETASJE > BAD

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



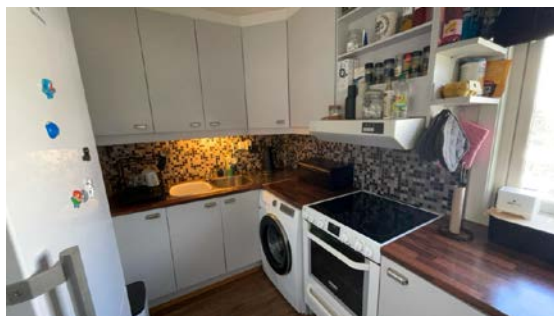
KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap og komfyr.



ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er av eldre årgang og er slitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes skiftet ut for å sikre tilfredsstillende avtrekk og redusere risiko for funksjonssvikt eller dårlig innneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap (kobber- og stålør i kjeller).

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørkurser på rør-i-rør systemet bør merkes for å sikre enkel identifisering og vedlikehold. Manglende merking kan føre til unødvendig tidsbruk ved reparasjoner og øker risikoen for feil håndtering ved lekkasjer eller vedlikehold.



! TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast og soil.

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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

T O T Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

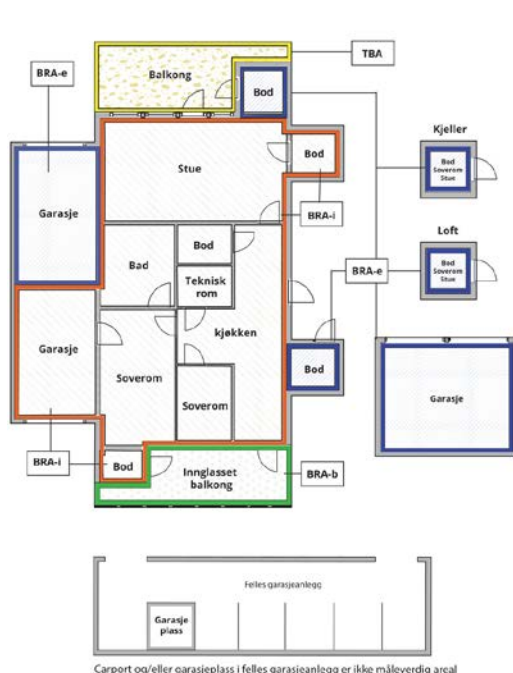
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er |
| 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

Leilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 53 | | | 53 | 17 |
| Kjeller | | 23 | | 23 | |
| SUM | 53 | 23 | | | 17 |
| SUM BRA | 76 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré, bod, bad, soverom, stue, kjøkken, gjesterom | | |
| Kjeller | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avdelt et ekstra soverom der man har tatt en del av kjøkkenet. Soverommet er lite og tilfredsstillende ikke krav til soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført normalt vedlikehold, og baderommet er oppgradert i 2025.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|------------------|---------------|
| 22.4.2026 | Asbjørn Frafjord | Takstingeniør |
| | Dawn Wigsnes | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER | 57 | 1293 | | 0 | 706 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Svend Foyns gate 75

Hjemmelshaver

Borettslaget Bekkefaret X

Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| 967050237 | | | Wigsnes Karl Petter |

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

57

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bekkefaret i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 18.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 18.04.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | 19.04.2026 | | Fremvist | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 28.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 05.05.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dawn Wigsnes

Boligen

Svend Foyns gate 75
4016 STAVANGER

1103-57/1293/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2009
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Våtromsgruppen as

Beskrivelse av arbeidet: Ny membran, helt nytt flott bad, totalrenovering dusj og toalett

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt nytt

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Noe på veggen i råkjeller lagringsplassen, lukter kjellerlukt, trenger tørk med varme på

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Vi har selv bygget ut terrassen og laget et flott uteområde

Er tiltaket godkjent av kommunen?



♦ Ja

Endringene var små og effektive og krever ingen tillatelser

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Jnr. 1259/56.

F E R D I G A T T E S T .

Vedk. Svend Foyns gate 75.

Hier: Stavanger Boligbyggelag.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet.
Følgende arbeider er ikke utført:
Planering. Støttemur mot gate. Gjerde og tørkestativ.

Stavanger bygningsjef den 5.oktober 1956.

Elling Nørland.

Kommunalavdeling byutvikling
v/byggesaksavdelingen
Olav Kyrresgt.23
4005 STAVANGER

Dato: 18-12-00

JAN

| | |
|--|--------------------------|
| STAVANGER KOMMUNE Sentralarkivet | |
| Dato: | 20 DES. 2000 |
| S.nr. | 00/09408 J.nr. 069124/00 |
| Avd. | Bu Arkivkode 142 |

Bekreftelse på utført byggearbeid

Saksnr. KBU 3807/00.

Gnr./bnr. 57/1293

Byggestedsadresse: Svend Foyns gate 75.

Tiltakshaver: Sigurd Ellingsen

Tiltakets art: FASADEENDRING - MØNT TAK I INNGANGSPARTI

Jeg bekrefter at tiltaket er utført iht. innsendt melding og i samsvar med bestemmelser gitt i plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter.


.....
underskrift av tiltakshaver

S.E | Sigurd Ellingsen
Ola Indrehusvei 4
4070 RANDABERG
900 57 292 (mob)
51 41 81 70 (fax/tlf)

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Svend Foyns gate 75, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1293/0/0

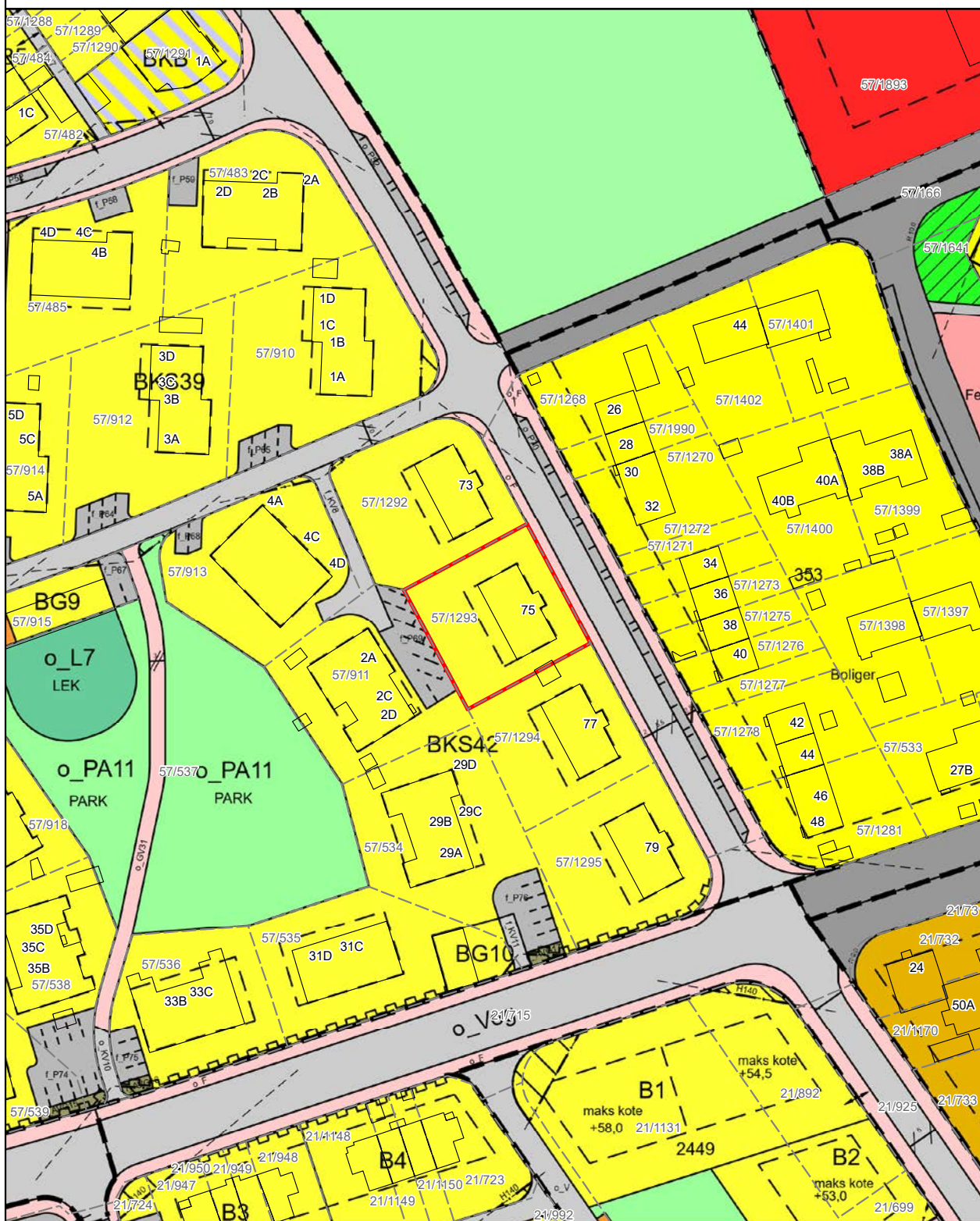
Dato: 2026-04-16

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2505

Ikrafttredelsesdato: 26.11.2018

Stavanger
kommune



Bestemmelser for plan 2505, Reguleringsplan for deler av området avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien, Hillevåg bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 26.11.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

| Endringer | | |
|---------------------|--------------------------|-------------|
| Vedtaksdato | Beskrivelse | Hjemmel |
| Delegert 04.03.2021 | Tillegg til § 2 og § 5.3 | pbl § 12-14 |
| Delegert 06.07.2021 | Endret § 5.5 linje 4 | Pbl § 12-14 |

§ 1 Formål

Formålet med planen er å utarbeide en helhetlig parkeringsløsning i tillegg til å oppdatere reguleringsplanen med hensyn på grøntareal, lekeplasser, gangveier, byggegrensar og tilbygg.

§ 2 Rekkefølgekrav

Sykkelfelt i Hjalmar Johansens gate kan ikke gjennomføres før parkeringsplasser i følgende gater er opparbeidet:

Hans Egedes gate f_P4, f_P5 og f_P7.

Kon Tiki-svingen f_P9, f_P10, f_P11, f_P12, f_P13, o_P14 og f_P15.

Michaels Sars gate o_P21 og f_P22.

Før parkeringsplassene i o_PA10 ved Svend Foyns gate fjernes, må o_KV6 utbedres og f_P50 etableres.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav til landskapstilpasning

For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

3.2 Bebyggelsens utforming og plassering

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være mest mulig tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

3.3 Avkjørsler

Det tillates avkjørsler som anvist med piler i plankartet. Avkjørsler skal ha nødvendig sikt 2 x 10 m.

3.4 Garasjer

Det tillates ikke nye garasjer eller carporter, utenom i felt regulert til garasje og i tomannsboligfeltene BKS17, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

På tomter for tomannsboliger må garasjer ikke oppføres med større grunnflate enn 23 m². De må plasseres på en slik måte i forhold til boligen og nabobolig at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Utforming må harmonere med hovedhuset.

3.5 Byggegrenser

Boligbygg tillates oppført innenfor byggegrensene.
Tillat bebygd areal er angitt på plankartet og som byggegrense.

3.6 Boder

Eventuelle boder skal ha en helhetlig løsning/plassering for tilhørende boliger (eks. rekken).
Størrelse og plassering av eventuelle boder skal godkjennes av kommunen (ved byggesak).

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boliger- konsentrert småhusbebyggelse

I følgende felt tillates tomannsboliger; BKS17(også en tremannsbolig), BKS21, BKS22, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

Alle tomannsboliger skal være vertikaldelte boliger.

I øvrige felt Bolig – Konsentrert Småhusbebyggelse (BKS) tillates rekkehus.

Boligbebyggelsen skal være 1½ eller 2 etasjer. Maks mønehøyder er 9 m og maks gesimshøyder er 6,5 m.

Boligene skal ha saltak. Tomannsboligene i BKS17 skal ha pulttak.

4.2 Utnyttelsesgrad for felt BKS17 (tomannsboliger)

Der byggegrensene tillater det kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =35 % inkludert garasje og en biloppstillingsplass på 18 m².

4.3 Tilbygg

Ved tilbygg skal utforming, takform, farge og plassering tilpasses strøkets karakter.

Der byggegrensene tillater tilbygg på rekkehusene, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av boligrekken.

Tilbygg kan kun bygges i en etasje. Tak skal være takterrasse/veranda eller pulttak.

Der byggegrensene tillater tilbygg på tomannsboliger, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av tomannsboligen og tomannsboligfeltet.

4.4 Boliger- blokkbebyggelse

Blokkbebyggelse tillates i felt BB1, BB2 og BB3.

Maks gesimshøyde er 14 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng.
Takvinkelen på boligbebyggelsen skal ikke overstige 10°.

Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

4.5 Garasjeanlegg

Det tillates garasjer i felt BG1-BG9.

Ved fornying av garasjer skal ny garasje ha en høyde på maks 3,5 m.

4.6 Kombinertformål. Bolig/Forretning

Innenfor formålet tillates forretning, og bolig i 2. etasje.
Maks gesimshøyder 8 m og maks mønehøyder 10 m.

4.7 Telekommunikasjons-, trafo- og energianlegg

Flytting/endring samt ny tilknytning, må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Adkomst og ventilasjonsforhold må ikke forringes i forbindelse med nybyggerarbeid (utbedring, til og påbygg).

4.8 Lekeplass

Lekeplassene o_L1 - o_L7, skal være offentlige, ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. De skal opparbeides i henhold til godkjent plan kommunen (Park og vei).

4.9 Nærmiljøanlegg

o_NM1 skal i tillegg til ball-løkke inneholde lekeaktiviteter. Innenfor o_NM2 tillates det en ball-løkke.

4.10 Felles uteoppholdsareal

f_U1-19 skal være felles for feltene BKS1-16.

4.11 Støyskjerm

Før etablering av støyskjerm langs Haugåsveien tillates, skal det foreligge godkjent helhetlig plan for opparbeidelsen og utformingen.

Støyskjermen skal være maksimalt 2,5 m høy, være utført med glass øverst der minst ¼ av høyden skal være i glass. Det skal vurderes beplantning mot gaten.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Samferdselsanlegg

Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Jæren. Veanlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) både private og kommunale, skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

5.2 Felles kjørevei

f_KV1 skal være felles for Michael Sars gate 2, 4, 6, 8, 10 og 12.

f_KV2 skal være felles for Michael Sars gate 1, 3, 5, og 7.

f_KV3 skal være felles for Svend Foyns gate 17, 19 og 19C.

f_KV4 skal være felles for Robert Scotts gate 34, 36, 38 og 40.

f_KV5 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6 og 8.

f_KV7 skal være felles for Gjøas gate 1C, 3, 5, 7, og 9.

f_KV8 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_KV9 skal være felles for Nordlysbråtet 8A-D og 10A-D.

f_KV11 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.3 Gangvei

f_GV5 skal være felles for BKS5 og BKS6.

f_GV6 skal være felles for BKS7.
f_GV7 skal være felles for BKS9.

f_GV8 skal være felles for BKS10.

f_GV9 skal være felles for BKS11.

f_GV10 skal være felles for BKS12.

f_GV11 skal være felles for BKS13.

f_GV12 skal være felles for BKS15.

f_GV13 skal være felles for BKS16.

f_GV17 skal være felles for Oscar Wistings gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV18 skal være felles for Robert Scotts gate 2, 4, 6 og 8.

f_GV19 skal være felles for Robert Scotts gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV20 skal være felles for Oscar Wistings gate 2, 4 og Svend Foyns gate 5 og 7.

f_GV21 skal være felles for Robert Scotts gate 18, 20, 22 og 24.

f_GV22 skal være felles for Svend Foyns gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV23 skal være felles for Robert Scotts gate 26, 28 og 30.

f_GV25 skal være felles for Berings gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV28 skal være felles for Robert Scotts gate 75A-D.

f_GV32 skal være felles for Oscar Wistings gate 32-38A.

5.4 Sykkelfelt

Sykkelfeltet i Hjalmar Johansens gate skal opparbeides med bredden på plankartet. Ved sнопlassen skal sykkelfeltet være opphevet fra kjørebanelen.

5.5 Parkering

All kantparkering merket med o_P skal være offentlig tilgjengelig.

f_P3 skal være felles for feltene BKS1 og BKS2.

f_P4 er felles for BKS1.

f_P5, f_P7 og f_P8 skal være felles for feltene BKS3 og BKS4.

Felles parkeringsplassene f_P9-13 skal være felles for BKS5, BKS7, BKS8, BKS10, BKS13, BKS14 og BKS16. I tillegg til boliger i BKS9 og BKS11 som ikke har opparbeidet parkering på egen grunn.

Parkeringsplasser på f_P15 skal være felles for BKS15.

f_P17 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11.

f_P18 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 13, 15, 17, 19, 21 og 23.

f_P19 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 25, 27, 29, 31, 33 og 35.

f_P20 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 37, 39, 41, 43, 45 og 47.

f_P22 skal være felles for boligene i Michaels Sars gate.

f_P23-26 skal være felles for felt BB1.

f_P33 og f_P35-37 skal være felles for BB2 og BB3.

f_P34 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 og 16, i tillegg til boliger i Ellsworth gate med partall mellom 26-60.

f_P41 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_P42 og f_P43 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_P47 skal være felles for Svend Foyns gate 53A-D.

f_P48 skal være felles for Robert Scotts gate 65, 67, 69, 71 og 75A-D.

f_P49 skal være felles for Robert Scotts gate 41, 43, 45, 47, 49-84 med unntak av 77.

f_P50 skal være felles boliger i Svend Foyns gate med oddetall mellom 29-61.

f_P53 skal være felles for Gjøas gate 10A-D.

f_P54-55 skal være felles for Gjøas gate 8A-D.

f_P56-57 skal være felles for Gjøas gate 6A-D.

f_P58 skal være felles for Gjøas gate 4A-D.

f_P59 skal være felles for Gjøas gate 2A-D.

f_P61 skal være felles for Nordlysbråtet 9A-D.

f_P62 skal være felles for Nordlysbråtet 7A-D.

f_P63 skal være felles for Nordlysbråtet 5A-D.

f_P64 skal være felles for Nordlysbråtet 3A-D.

f_P65 skal være felles for Nordlysbråtet 1A-D.

f_P66 skal være felles for feltet BKS41.

f_P67 skal være felles for feltet BSK42.

f_P68 skal være felles for Nordlysbråtet 4A-D.

f_P69 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_P72 skal være felles for Frams gate 4A-D og 6A-D.

f_P73 skal være felles for Frams gate 6A-D.

f_P74 og f_P75 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_P76 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal

f_AVG 1, 2, 3 skal være felles for felt BKS1.

f_AVG 4, 5, 6, 7 skal være felles for felt BB1.

f_AVG 8, 9, 10, 11 skal være felles for feltene BB2 og BB3.

f_AVG 12 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_AVG 13 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_AVG 14 skal være felles for Svend Foyns gate 19C.

f_AVG 15 og 16 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_AVG 17 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

§ 6 Grønnstruktur

Park

o_PA1-11 skal være offentlig park. Skal opparbeides i henhold til godkjent plan ved kommunen (Park og vei). Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 7 Hensynssoner

Frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Grunnkart

Adresse: Svend Foyns gate 75, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1293/0/0
Dato: 2026-04-16
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor/BGGeodata AS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 1 av 3

| | | |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|
| Borettslaget Bekkefaret X | Vår ref.: | 64/57 |
| Svend Foyns gate 75 | Type: | Borettslag |
| 4016 STAVANGER | Eiere: | Karl-Petter Wigsnes |
| Organisasjonsnr: 967 050 237 | Andelsnr: | 57 |

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 345

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter

4 345

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

| | | | |
|----------------------------|---------------|-------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 63 096 | Gjeld siste årsoppg.: | 64 818 |
| Klient ajourf. lån: | 11 648 471,26 | Klient gj. s. årsoppg.: | 11 099 325 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138031592, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 16.04.2026: 1 960 013

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2033)

Lånenummer: 12138031584, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 16.04.2026: 1 476 226

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2033)

Lånenummer: 12138031576, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 45

Saldo per 16.04.2026: 2 422 780

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.06.2037)

Lånenummer: 12138031541, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 16.04.2026: 1 009 538

Andel av saldo: 63 096

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.09.2033)

Lånenummer: 12138031533, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 27

Saldo per 16.04.2026: 1 389 704

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2032)

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 2 av 3

| | | |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|
| Borettslaget Bekkefaret X | Vår ref.: | 64/57 |
| Svend Foyns gate 75 | Type: | Borettslag |
| 4016 STAVANGER | Eiere: | Karl-Petter Wigsnes |
| Organisasjonsnr: 967 050 237 | | |

3: Fellesgjeld

Lånenummer: 12138031525, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 31

Saldo per 16.04.2026: 924 940

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2033)

Lånenummer: 16365130195, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 63

Saldo per 16.04.2026: 1 194 040

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2041)

Lånenummer: 16368696289, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 16.04.2026: 481 924

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.09.2048)

Lånenummer: 15161616211, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 16.04.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 16.04.2026: 789 306

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 28.03.2026 (siste termin 28.12.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Johannesen

Adresse: Framsgt 2 C

Postnr/-sted: 4016 STAVANGER

Telefon: Mob.: 90600893

E-post: bjornj@lyse.net

5: Restanse felleskostnader pr. 16.04.2026

| | | | |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| Utestående saldo: | 0 | | |
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---------------|--------|-----------|--------|------------------|-----|
| Annen formue: | 17 372 | Gjeld: | 64 818 | Andre inntekter: | 572 |
| | | Utgifter: | 3 852 | | |

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 16.04.26 Side 3 av 3

| | | |
|-------------------------------------|------------------|---------------------|
| Borettslaget Bekkefaret X | Vår ref.: | 64/57 |
| Svend Foyns gate 75 | Type: | Borettslag |
| 4016 STAVANGER | Eiere: | Karl-Petter Wigsnes |
| Organisasjonsnr: 967 050 237 | | |

7: Pålydende

| | | | |
|------------|-----|-----------------------|-------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 5 836 |
| Andelsnr: | 57 | Partialobligasjonsnr: | 57 |

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1956
Gårds/bruksnr: 57/485, 57/489, 57/910, 57/914, 57/919, 57/1293, 57/911, 57/918, 57/538, 57/539, 57/423, 57/535, 57/487, 57/913, 57/1295, 57/917, 57/425, 57/1292, 57/483, 57/492, 57/912, 57/1294, 57/534, 57/920, 57/536, 57/421
Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

| | | | |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP0000562633 |
|--------------|--------------------|-----------|--------------|

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---------------------|---|-------------------|-----------------------|-------|----|
| Ferdigstillt: | 01.01.1956 | SSBnr: | H0101 | | |
| Etasje: | 1 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Parkeringsplass () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | BRA-I | 55 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 2-roms Type R 66 -III | P-rom | 55 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate | | | | |

Fasiliteter:

- Rekkehusleilighet. Bekkefaret X er inndelt i 7 Kari-lag med egne gruppeleder. Borettslaget består av 26 bygninger a 4 leil. 4-roms.
- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt ved søknad til styret.
- Kollektiv brannvarsling via Verisure.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Borettslagets styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. 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.

Tilhører Kari III

Vedtekter

for B/L Bekkefaret X, org nr 967 050 237, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 26.05.2005. Endret på generalforsamling 18.03.2015. Sist endret på generalforsamling 04.05.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

(8) Andelseiere som har installert solcellepanel har vedlikeholdsansvar for disse. Slik installasjon skal kun skje etter godkjent søknad fra styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 6 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Valget gjennomføres slik at leder i hvert Karilag veves.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt 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 det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

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

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør såvidt mulig unngås i dette tidsrom.

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.

Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Ristene (slukene) på balkongene 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.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / kattereier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Stavanger, den _____

Leietaker _____

Husdyr _____

Adresse _____

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefaret X.

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.

Tirsdag 06.05.2025, kl. 18:00

Jarlehuset

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 Vegg på kortsiden av bygget på Gjøas gate 10a ved boss dunker
- 6 Gjøre hage til parkeringsplass med lader til 2 biler
- 7 Terasse dør og kjellerdør
- 8 Sykkelboder til hver boenhet
- 9 Tilbakeføring av felles areal i Gjøas gate 8
- 10 Valg
 - 10.1 Valg av leder for 2 år
 - 10.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - 10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 10.4 Valg av valgkomité
 - 10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Bekkefaret X

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 140 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vegg på kortsiden av bygget på gjøas gate 10a ved boss dunker

Ønsker skillevegg på kortsiden av bygget, å skaffe mer lagringsplass. idag benytter plassen Nordlysbråtet 9 med et lekehus hva er 1m fra gjøas gate 10 husvegg.

Forslag til vedtak: Lekehus omplasseres, og settes opp tilsvarende vegg som rundt terrassen

Styrets innstilling: Med tanke på lokal og årelang hevd på bruk av felles arealer og areal som kan disponeres av beboerne som et slags privat areal, dette private arealet strekker seg fra yttervegg og skillevegg mellom leiligheten og 6 meter ut fra original husvegg.

Dette er en sak hvor en går inn på et annet Kari lags område/felles område. Trenger en plass til privat oppbevaring, må dette tas av det private tildelte området.

Styrets forslag er at det stemmes nei til forslaget

6. Gjøre hage til parkeringsplass med lader til 2 biler

Gjøas gate 10 har idag for lite parkeringsplasser og ingen muligheter til å lade bilen.

Forslag til vedtak: Kan være av gressarmeringstein for å holde areal grønt.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke å følge søknad, da det er 4 plasser til huset og kan lages mulighet for el ladning.

Styrets forslag er å stemme nei til nedbygging av grøntarealer.

7. Terrasse dør og kjellerdør

Både terassedører og kjellerdører er generelt dårlige. Foreslås byttet. Dørene som er installert pr. dags dato er av dårlig kvalitet. Samt alder har tatt dem. Dem har råteskader og er strie å bruke.

Forslag til vedtak: Bekkefaret X tar kontakt med tømmerfirma for befaring og pris for å få en god pris.

Styrets innstilling: Ansvar for vedlikehold ligger hos styret. Dette er en sak som håndteres av hvert Karilag. Det anbefaler derfor at saken sendes tilbake til styret.

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.

8. Sykkelboder til hver boenhet

Dagens kjeller innganger i borettslaget er ikke gode nok / eller dimensjonert for nymoderne sykler. Det er ønske om at det blir bygget bod til hver boenhet i bekketare X. Det blir stadig vanligere med el-sykler. Dette er tunge sykler som er vanskelige å få opp kjellertrappene (en el-sykkel er i snitt 30kg tung). El-sykler er også i snitt større enn vanlige sykler. Flere småbarnsfamilier har behov for sykkelvogner eller andre typer sykler med lasteplan som eksempel, også annet sportsutstyr, redskaper m.m. Det blitt mer og mer aktuelt å sykle til jobb, barnehage og skole. Dem er slutt fasen ved å bygge siste del av den nye sykkelstemvei v/motorveien. Dem bygger også ny sykkelvei i hillevåg. Ett annet aspekt av dette er sikkerhet ifm brannvern men også tyveri. Både el-sykler og el-sparkecykler utgjør en risiko ved selvtantennelse. Med tanke på sikkerhet er det bedre å oppbevare el-sykler og el-sparkecykler i ekstern bod. Generalforsamlingen i 2022 var det sist oppe en sak ang. boder. Dette er ett gjentakende sak som kommer ved jevne mellomrom. Det ser heller ikke særlig fint ut når beboere selv kan søke og sette opp individuelle boder, på forskjellige plasser og i forskjellige byggestiler. Det kan også være vanskelig å bli enig med øvrige beboere ang plassering av bod.

Forslag til vedtak: Tørkegårder blir revet og at styret innhenter nødvendige byggegodkjenninger og byggesak søknader hos kommune. Hvert bolig lag kan selv bestemme hvor bodene evt. Skal stå. Hver boenhet kan evt selv bestemme om de ønsker å påkoste opplegg til strøm i bodene. Som ett eksempel i : i kari IV, V, VI og VII er det to tørkegårder og 12 boenheter. Rive tørkegårdene og bygge 6 boder i hver tørkegård.

Styrets innstilling: Da borettslaget er delt inn i syv avdelinger med egen økonomi, vil det bli vanskelig å detaljstyre hvert lag som en del av en total pakke. Det er flere i nevnte Karilag som bruker tørke gårdene aktivt.

Angående brannikkerhet vil det være naturlig å bygge boder som brann seller i klasse tilsvarende A 60, da disse vil bli plassert nær husvegger.

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget i den form det er presentert.

9. Tilbakeføring av felles areal i Gjøs gate 8

Felles området rundt nevnte adresse er tatt i bruk som hund luftegård, hvilket innebærer at det er satt gjerder og stengsler på det som er nevnt som felles område. Disse stengsler hindrer naboer å ta seg inn på plattinger som tilhører leilighetene. Igjen vises det lokal hevd ang areal fordeling, 6 meter i rett linje ut av ytter vegg og skillevegg mellom nabo, målt fra original husvegg.

Styret ber om at det stemmes ja for tilbakeføring av areal og fjerning av stengsler, slik at naboer får uhindret adgang til sin leilighet fra hagesiden.

Forslag til vedtak: Fjerning av fysiske hinder og gjerder slik at det er passasje på fellesområder. Fellesområder er definert utenfor 6 meters belte, målt fra original husvegg.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder ønsker gjenvalg.

Forslag til vedtak: Styrelederen Bjørn Johannessen gjenvelges for 2 år.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Styre representant for Kari 4 ønsker fratredelse, det foreslås derfor å velge ny representant for 1 år.

Forslag til vedtak: Jim Alexander Bjørheim velges til styremedlem for 1 år.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Fredrik Horne gjenvalg, Raafat Ishak ny.

Forslag til vedtak: Fredrik Horne og Raafat Ishak velges til varamedlemmer for 1 år.

10.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Hvert Kari lag velges sin representant, og disse stiller til valg som styremedlemmer.

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegert til Bates generalforsamling.

64 Borettslaget Bekkefaret X

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 5 331 648 | 5 083 008 | 5 673 863 |
| Leieinntekt garasje | | 38 400 | 38 000 | 38 400 |
| Tillegg felleskostnader | | 175 418 | 173 088 | 178 509 |
| Andre driftsinntekter | | 0 | 3 000 | 0 |
| Sum inntekter | | 5 545 466 | 5 297 096 | 5 890 772 |
| Kostnader | | | | |
| Styreonorar, lønn etc. | 1 | 152 009 | 140 599 | 173 112 |
| Forretningsføreronorar | | 297 228 | 288 852 | 312 690 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 21 672 | 10 494 | 5 908 |
| Revisjonshonorar | 2 | 28 425 | 26 279 | 24 590 |
| Drift og vedlikehold | 3 | 1 134 511 | 1 507 689 | 976 170 |
| TV og/eller internett | | 493 792 | 464 281 | 497 952 |
| Forsikringer | | 559 250 | 518 444 | 733 217 |
| Kommunale avgifter | | 1 416 874 | 1 344 409 | 1 806 580 |
| Energi/strøm | | 26 515 | 27 908 | 24 000 |
| Kontingent Boligbyggelag | | 31 200 | 31 200 | 36 400 |
| Administrasjonskostnader | | 50 804 | 39 882 | 38 120 |
| Sum kostnader | | 4 212 280 | 4 400 037 | 4 628 739 |
| Driftsresultat | | 1 333 186 | 897 059 | 1 262 033 |
| Finansielle poster | | | | |
| Renteinntekter | | 102 944 | 89 314 | 64 800 |
| Rentekostnader | | 705 793 | 603 654 | 654 700 |
| Netto finanskostnader | | 602 849 | 514 340 | 589 900 |
| Resultat | 4 | 730 337 | 382 719 | 672 133 |

64 Borettslaget Bekkefaret X

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| <u>Anleggsmidler</u> | | | |
| Tomter | 5 | 278 043 | 278 043 |
| Bygninger | 5 | 5 110 454 | 5 110 454 |
| Parkeringsanlegg | 5 | 68 598 | 68 598 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 5 457 095 | 5 457 095 |
| <u>Omløpsmidler</u> | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 26 716 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 742 919 | 617 186 |
| Andre fordringer | | 2 144 | 25 792 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 2 763 179 | 2 827 501 |
| Sum omløpsmidler | | 3 534 958 | 3 470 479 |
| SUM EIENDELER | | 8 992 052 | 8 927 574 |

64 Borettslaget Bekkefaret X

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt andelskapital | | 10 400 | 10 400 |
| Opptjent egenkapital | | -4 856 675 | -5 587 011 |
| Sum egenkapital | 6 | -4 846 275 | -5 576 611 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 7 | 12 001 125 | 12 345 855 |
| Borettsinnskudd | | 945 044 | 945 044 |
| Garasje innskudd | | 64 000 | 64 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 13 010 169 | 13 354 899 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 13 532 | 18 192 |
| Leverandørgjeld | | 787 846 | 694 730 |
| Skyldig off. avgifter | | 0 | 173 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 0 | 1 224 |
| Påløpne renter | | 7 476 | 7 374 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 19 304 | 427 593 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 828 158 | 1 149 286 |
| Sum gjeld | | 13 838 327 | 14 504 185 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 8 992 052 | 8 927 574 |

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Johannesen
Styreleder

Terje Mikkelsen
Styremedlem

Jakob Bringsli Tysdal
Styremedlem

Jonmundur Gudmundsson
Styremedlem

Randi Stene
Styremedlem

Raafat Habib Ishak
Styremedlem

Ole Fyljesvoll Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Lønn, feriepenger | 13 224 | 13 224 |
| Styrehonorar | 120 000 | 110 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 18 785 | 17 375 |
| Sum personalkostnader | 152 009 | 140 599 |

Boligselskapet har ingen pensjonsforpliktelse.

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 | 680 270 | 1 247 660 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 143 050 | 7 828 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 51 830 | 50 873 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 259 362 | 201 329 |
| Sum | 1 134 511 | 1 507 689 |

Note 4 - Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <u>DISPONIBLE MIDLER</u> | | |
| Resultat | 730 337 | 382 719 |
| Opptak av lån | 499 999 | 0 |
| Avdrag på lån | -844 729 | -838 217 |
| Endring disponible midler | 385 606 | -455 498 |
| | | |
| Omløpsmidler | 3 534 958 | 3 470 479 |
| | | |
| Kortsiktig gjeld | 828 158 | 1 149 286 |
| | | |
| Disponible midler | 2 706 800 | 2 321 193 |

Disponible midler pr. avdeling

| | Kari I | Kari II | Kari III | Kari IV |
|---------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Disponible midler 01.01. | 517 093 | 139 338 | 300 592 | 262 258 |
| Resultat | -287 849 | 276 537 | 129 341 | 27 366 |
| Opptak av lån | 499 999 | 0 | 0 | 0 |
| Avdrag på lån | -187 563 | -137 566 | -97 954 | -86 194 |
| Endring disponible midler | 24 587 | 138 971 | 31387 | -58 828 |
| Disponible midler 31.12. | 541 680 | 417 280 | 331 979 | 203 430 |

| | Kari V | Kari VI | X | Kari VII |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Disponible midler 01.01. | 276 811 | 216 238 | 165 371 | 304 522 |
| Resultat | 232 098 | 106 129 | 37 557 | 209 158 |
| Opptak av lån | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Avdrag på lån | -153 253 | -42 580 | 0 | -139 620 |
| Endring disponible midler | 78 846 | 63 549 | 37 557 | 69 537 |
| Disponible midler 31.12. | 355 657 | 279 787 | 202 928 | 374 059 |

Note 5 - Varige driftsmidler

| | Bygninger Kari I | Tomter Kari I | Bygninger Kari II | Tomter Kari II | Bygninger Kari III | Tomter Kari III |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 236 695 | 53 693 | 922 000 | 53 500 | 504 000 | 30 400 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 236 695 | 53 693 | 922 000 | 53 500 | 504 000 | 30 400 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 236 695 | 53 693 | 922 000 | 53 500 | 504 000 | 30 400 |
| Anskaffelsesår : | 1956 | 1956 | 1956 | 1956 | 1956 | 1956 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | |

| | Porttelefon Kari III | Bygninger Kari IV | Tomter Kari IV | Bygninger Kari V | Tomter Kari V | Bygninger Kari VI |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 42 656 | 618 114 | 32 200 | 675 502 | 32 200 | 576 150 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 42 656 | 618 114 | 32 200 | 675 502 | 32 200 | 576 150 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 42 656 | 618 114 | 32 200 | 675 502 | 32 200 | 576 150 |
| Anskaffelsesår : | 2001 | 1956 | 1956 | 1956 | 1956 | 1956 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | |

| | Tomter Kari VI | Garasjer | Bygninger Kari VII | Tomter Kari VII |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 38 050 | 68 598 | 535 337 | 38 000 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |

Note 5 - Varige driftsmidler

| | | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|---------|--------|
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 38 050 | 68 598 | 535 337 | 38 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 38 050 | 68 598 | 535 337 | 38 000 |
| Anskaffelsesår : | 1956 | 2006 | 1956 | 1956 |
| Antatt levetid i år : | | | | |

Note 6 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.24 | Årets resultat | Regnskap 31.12.23 |
|------------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Andelskapital | 10 400 | 0 | 10 400 |
| Egenkapital | -4 856 675 | 730 336 | -5 587 011 |
| Sum Egenkapital | -4 846 275 | 730 336 | -5 576 611 |

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1957. 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 økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om forsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB Boligkreditt AS | DNB Boligkreditt AS | DNB Boligkreditt AS | DNB Boligkreditt AS | DNB Boligkreditt AS | DNB Boligkreditt AS |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Formål: | Lån Kari VII | Lån Kari II | Lån Kari I | Lån Kari III | Lån Kari V | Lån Kari IV |
| Lånenummer: | 12138031576 | 12138031584 | 12138031592 | 12138031541 | 12138031533 | 12138031525 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 | 2019 |
| Rentesats: | 5.70 % | 5.70 % | 5.70 % | 5.70 % | 5.70 % | 5.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2037 | 30.12.2033 | 30.12.2033 | 30.09.2033 | 30.12.2032 | 30.12.2033 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 3 500 000 | 2 493 829 | 3 311 104 | 1 732 017 | 2 510 349 | 1 562 537 |
| Lånesaldo 01.01: | 2 750 646 | 1 798 521 | 2 387 932 | 1 238 991 | 1 748 526 | 1 126 878 |
| Avdrag i perioden: | 139 620 | 137 566 | 182 650 | 97 954 | 153 253 | 86 194 |
| Lånesaldo 31.12: | 2 611 026 | 1 660 955 | 2 205 282 | 1 141 037 | 1 595 273 | 1 040 685 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 780 581 | 842 908 | 1 119 145 | 558 562 | 683 986 | 528 131 |

| Kreditor: | DNB Boligkreditt AS | DNB Bank ASA |
|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Formål: | Lån Kari VI | Vedlikehold og rehabilitering |
| Lånenummer: | 16365130195 | 16368696289 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2022 | 2024 |
| Rentesats: | 5.70 % | 5.70 % |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2041 | 30.09.2048 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 1 391 271 | 499 999 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 294 361 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 42 580 | 4 912 |
| Opptak i perioden: | 0 | 499 999 |
| Lånesaldo 31.12: | 1 251 781 | 495 087 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 998 424 | 437 880 |

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 13.010 169 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 5.457.095

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bekkefaret X.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bekkefaret X

| | | |
|-------------|-------------------------------|------------|
| Styreleder | Bjørn Johannesen (sign.) | 10.04.2025 |
| Styremedlem | Randi Stene (sign.) | 08.04.2025 |
| Styremedlem | Jonmundur Gudmundsson (sign.) | 08.04.2025 |
| Styremedlem | Jakob Bringsli Tysdal (sign.) | 08.04.2025 |
| Styremedlem | Ole Fyljesvoll Larsen (sign.) | 10.04.2025 |
| Styremedlem | Raafat Habib Ishak (sign.) | 08.04.2025 |
| Styremedlem | Terje Mikkelsen (sign.) | 08.04.2025 |



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 Bekkefaret X

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-11 07:56:48 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QZNSO-ADTMJ-5XK6N-OIK7K-B0KRE-DF5E3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 Bekkefaret X

Borettslaget Bekkefaret X ligger i Stavanger kommune og består av 104 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 967050237.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjørn Johannesen

Styremedlem, Raafat Habib Ishak

Styremedlem, Terje Mikkelsen

Styremedlem, Ole Fyljesvoll Larsen

Styremedlem, Jonmundur Gudmundsson

Styremedlem, Randi Stene

Styremedlem, Jakob Bringsli Tysdal

Varamedlem, Fredrik Horne

Varamedlem, Marita Arntsberg Furøy-Nikolaisen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 7 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: gjennomført gatefest, diverse dugnader, tenning av julegran med korpsmusikk og diverse ganger med flaggheising.(styret må få beskjed)

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Vedlikehold av bygningsmassen, skade dyrs sanering.

HMS-arbeid: følger plan laget av Bate

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Borettslaget Bekkefaret X er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0000562633.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

☰ Gjøas gate 10



SE EIENDOMSINFORMASJON



300338883

Gjøas gate

100

4563298
Gjøas gate 10 B

100

Gjøas gate 10

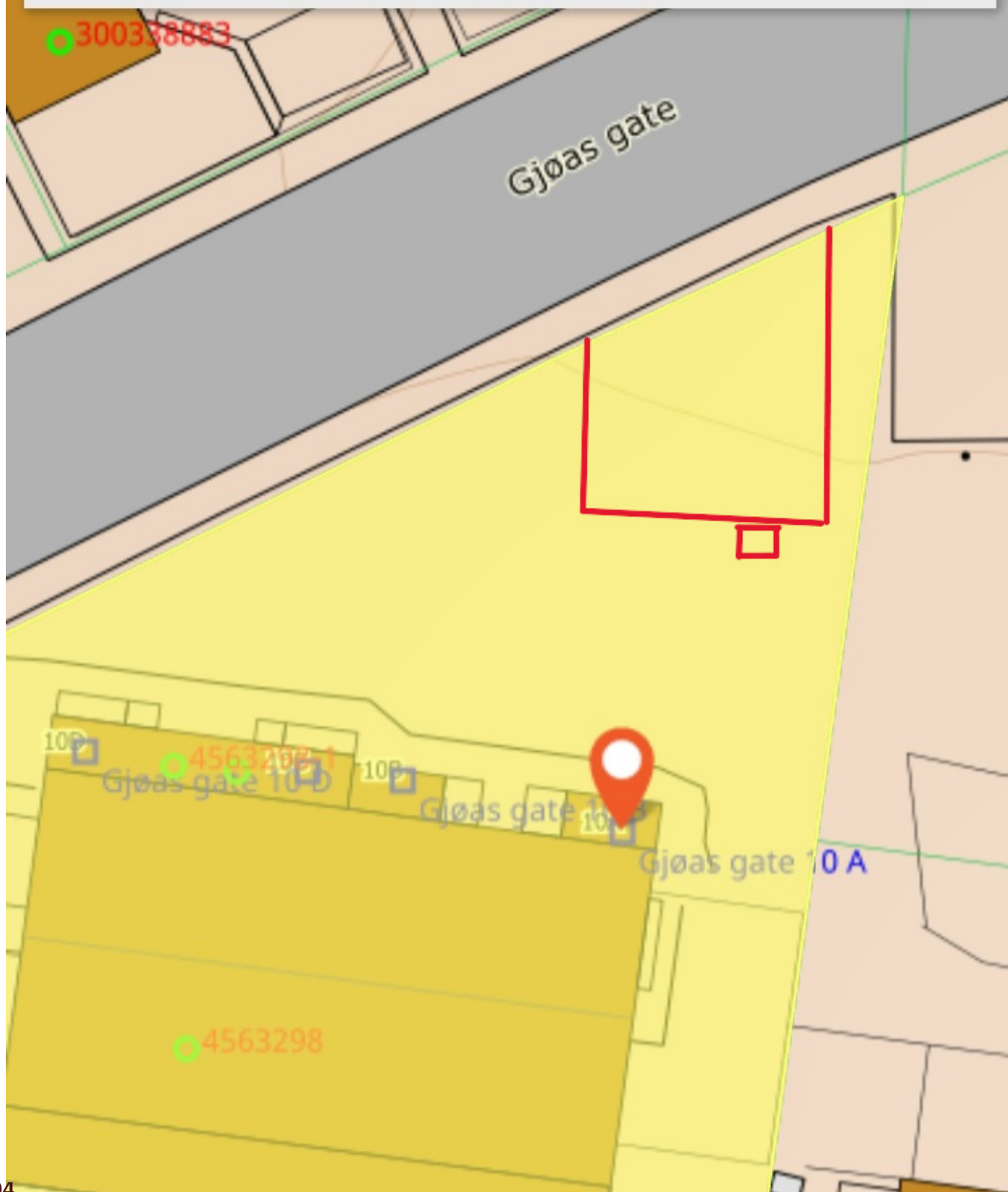
Gjøas gate 10 A

4563298

☰ Gjøas gate 10



SE EIENDOMSINFORMASJON



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefarete X tirsdag 06.05.2025. I Jarlehuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Bjørn Johannesen ble valgt til møteleder, Agnethe Kvinnsland til sekretær.

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

Vedtak:

Glen Schaug ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 32 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 34 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 140 000,-

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Vegg på kortside av bygget på gjøas gate 10a ved boss dunker

Vedtak:

Forslag om å flytte lekehus for å bygge vegg med mer lagringsplass ble ikke vedtatt, med 23 stemmer mot av de avgitte stemmene. 7 stemmer for.

6. Gjøre hage til parkeringsplass med lader til 2 biler

Vedtak:

Saken krever 2/3 flertall, og ble ikke vedtatt med 20 stemmer mot av de avgitte stemmene. 7 stemmer for.

7. Terrasse dør og kjellerdør

Vedtak:

Saken ble trukket i generalforsamlingen.

8. Sykkelboder til hver boenhet

Vedtak:

Forslag om å rive tørkegårder for å sette opp boder ble ikke vedtatt. Saken krever 2/3 flertall, og fikk 27 stemmer mot og 4 stemmer for av de avgitte stemmene.

9. Tilbakeføring av felles areal i Gjøas gate 8

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt å fjerne fysiske hinder og gjerder slik at det er passasje på fellesområdet. Fellesområder er definert utenfor 6 meters belte, målt fra original husvegg.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Bjørn Johannesen ble valgt til leder for 2 år.

10.2 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Jim Alexander Bjørheim ble valgt til styremedlem for 2 år.

10.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Fredrik Horne og Raafat Ishak ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

10.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Hvert Kari lag velger sin representant, og disse stiller til styreverv.

10.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Bjørn Johannessen ble valgt som delegert til Bates generalforsamling, Jakob Bringsli Tysdal til vararepresentant.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Bjørn Johannesen - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Ole Fyljesvoll Larsen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Randi Stene - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Jonmundur Gudmundsson - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Terje Mikkelsen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Jakob Bringsli Tysdal - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Jim Alexander Bjørheim - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Fredrik Horne - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Raafat Ishak - valgt for 1 år i 202x

Stavanger, 06.05.2025.

Protokoll for Borettslaget Bekkefaret X

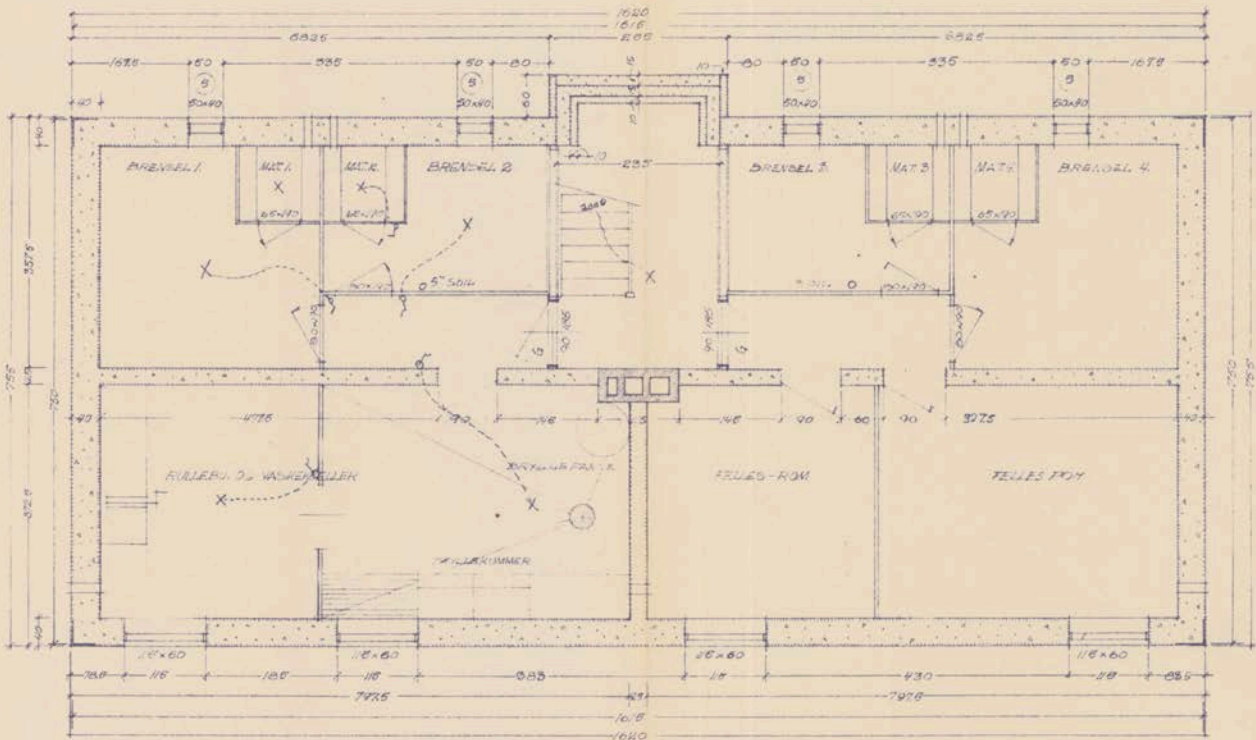
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|----------------|----------------------------|------------|
| Møteleder | Bjørn Johannesen (sign.) | 09.05.2025 |
| Sekretær | Agnethe Kvinnsland (sign.) | 11.05.2025 |
| Protokollvitne | Glen Schaug (sign.) | 09.05.2025 |

STAVANGER BYGNINGSRÅD

Reg. nr. 1. 11. 111

1460/55
27.01.55



MERK: SVILLEN LÆGGES SÆSK INNEN I GRUNNUREN.

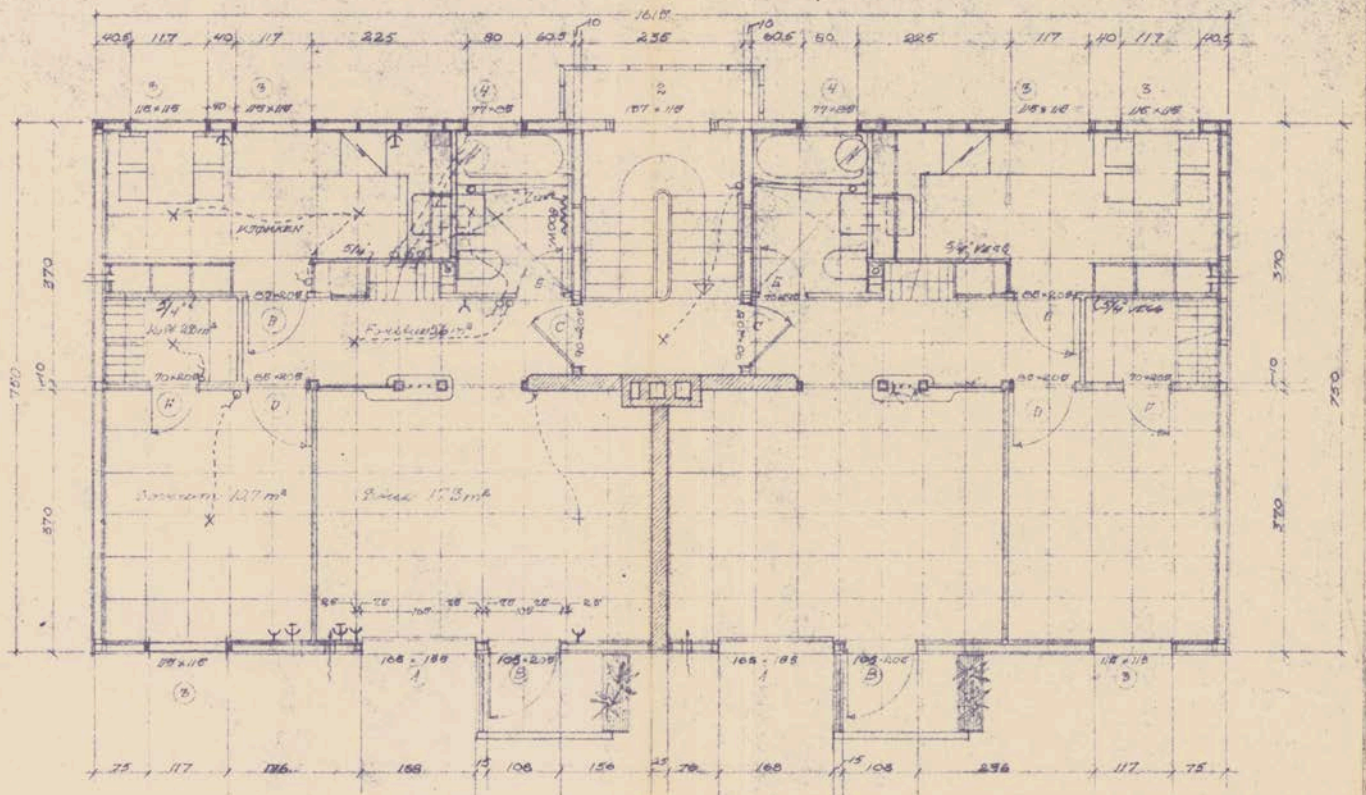
KJELLER ETASJE DØRER OG VINDUER 5701, TRAPPEKAMMER 57009

SMÅLEILIGHETSHUS. 60 M²
STAVANGER 24/6 1962. MÅL 1:50
Sverre Røysen & Svein Bjørland arkitekter

STAVANGER BYGNINGSRÅD

14.60/55
5.10.4B

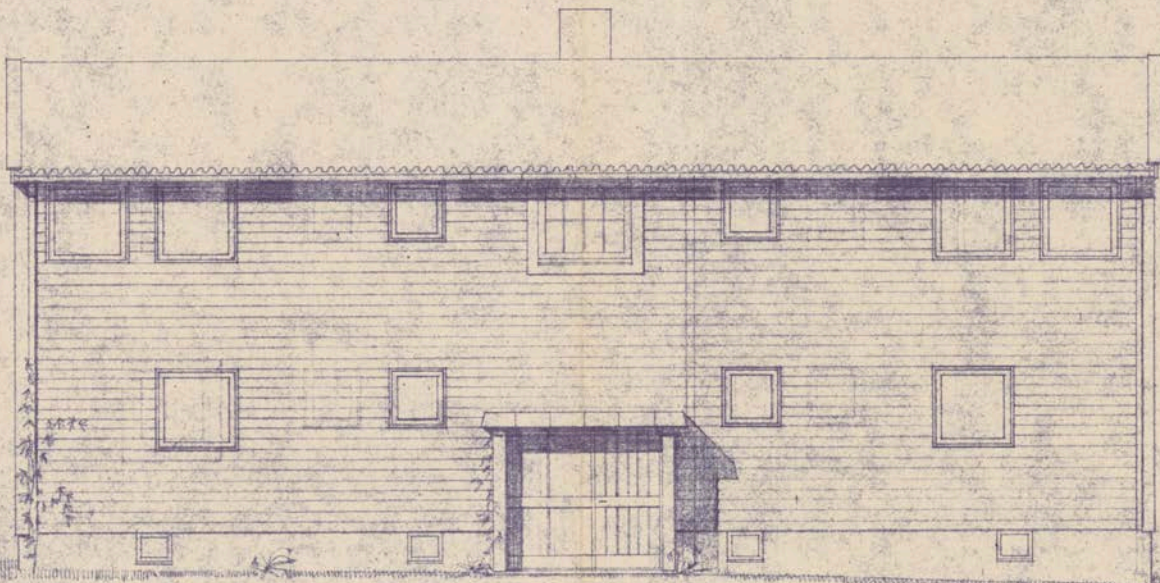
Rev. af L. M. Jørgensen



L. E. Eriksen

SMÅTILLIGHETSUTS. 00M²
STAVANGER 31. 1962. MÅL 1:50
Oppnåa Blyhus arkitektkontor

1468
STAVANGER BYGNINGSRÅD / 57.005 B
1195/55
Rev. af K. H. ...

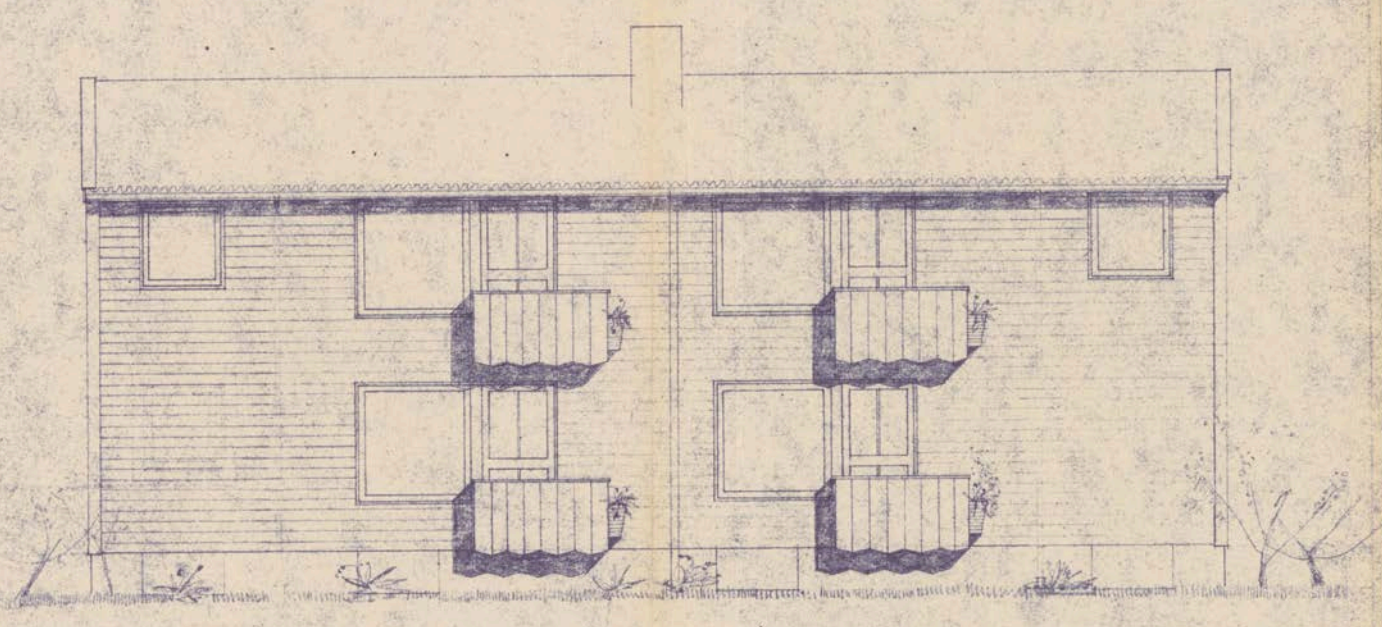


SMÅLEILIGHETSHUS, 60M²
STAVANGER 1961
Byggetilstand: ...

STAVANGER BYGNINGSRÅD

1460/5
7004B

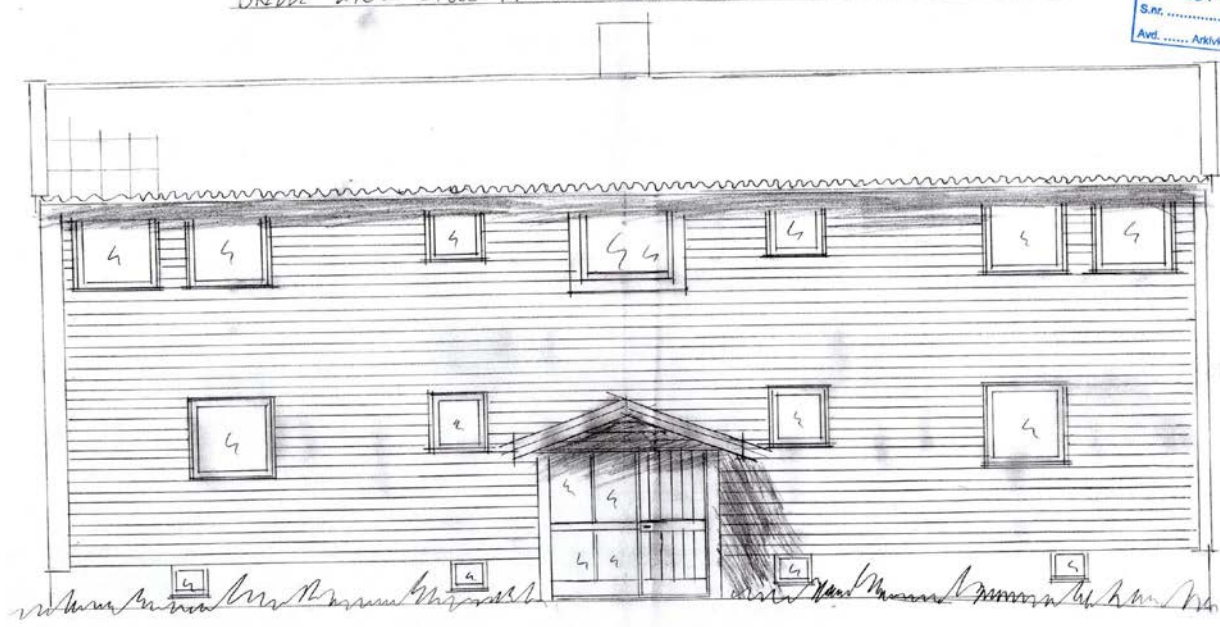
Reg. af L. nr. 119/51



SMÅLEILIGHETSHUS, 60 M²
STAVANGER 11. 7. 1951. MRL 1:50
Egnet til bolig afbrudt H. M.

FASADE ENDRING MONT TAK i INNGANGSPARTI 18°-20°
 BREDE 270cm DYBDE 170cm HØYDE 300cm

STAVANGER KOMMUNE
 Sentralarkivet
 Dato: 29 AUG. 2000
 S.nr. J.nr.
 Avd. Arkivkode



ADRESSE
 SVEND FOYNS GATE 73-75-77-79
 BORETTLAG KARI III
 FASADE 1: 50
 DATO: 12/08-00

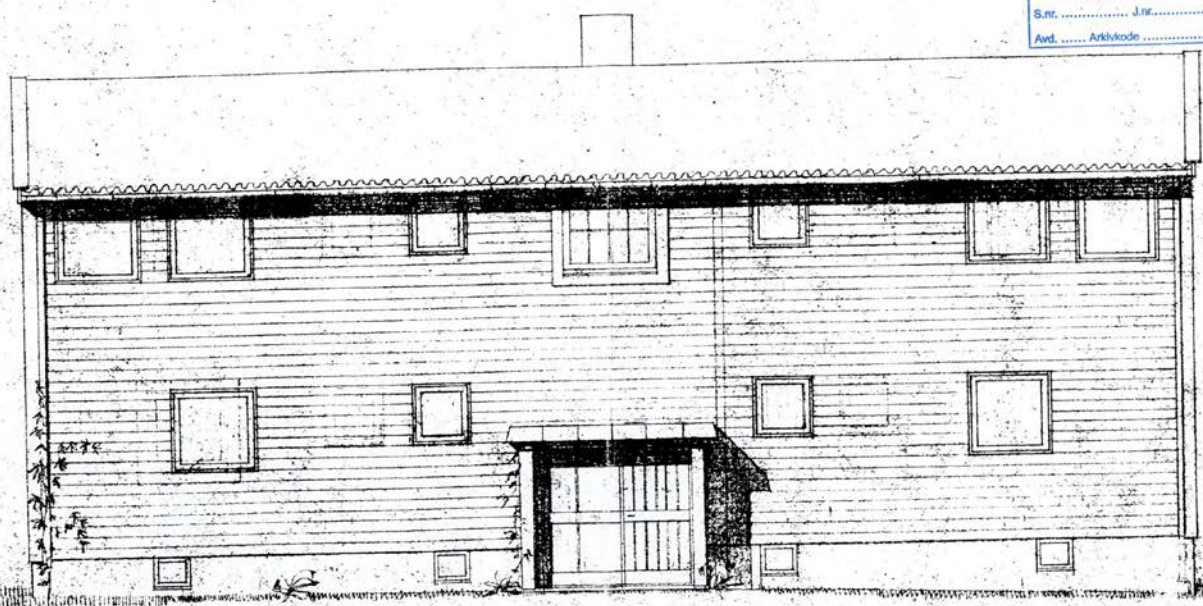
S.E. Sigurd Ellingsen
 Ola Indrohusvei 4
 4070 RANDABERG
 900 87 208 (mob)
 81 41 01 70 (fasttlf)

STAVANGER BYGNINGSRÅD 170/15/1000B

LA 18°

EKISTERENDE

| | |
|-------------------|-----------------------|
| STAVANGER KOMMUNE | |
| Sentralarkivet | |
| Dato: | 21 AUG. 2000 |
| S.nr.: | J.nr. |
| Avd.: | Arkivkode |



1204-00

S.E. Sigurd Ellingson
 Ols Indrehusvei 4
 4070 RANDABERG
 900 97 292 (mob)
 61 41 61 70 (fax/ll)

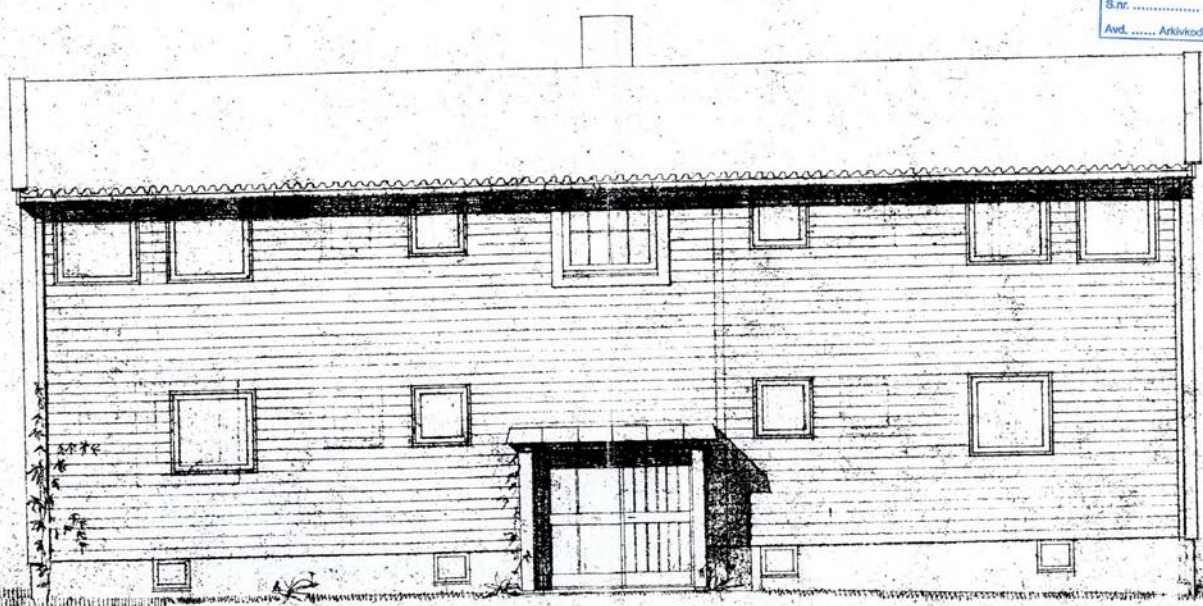
SMÅLEILIGHETSHUS, 60M²
 STAVANGER RÅR 1961
 byvind Felles arkitekt NVA

STAVANGER BYGNINGSRÅD 1970/15/7100B

LA 78°

EKSISTERENDE

| | |
|-------------------|------------------------|
| STAVANGER KOMMUNE | |
| Sentralarkivet | |
| Dato: | 21. AUG. 2000 |
| S.nr.: | J.nr. |
| Avd.: | Arkivkode: |



W04-00 S.E. Sigurd Ellingson
 Ols Indrehusvei 4
 4070 RANDABERG
 900 87 292 (mob)
 81 41 81 70 (fax/tlf)

SMÅLEILIGHETSHUS, 60m²
 STAVANGER 1961
 Sigurd Ellingson arkitekt NVA

Nabolagsprofil

Svend Foyns gate 75 - Nabolaget Bekkefarete - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Gjøas gate Linje 11, N85 | 2 min 0.2 km |
| Paradis stasjon Linje L5 | 18 min 1.5 km |
| Stavanger stasjon Linje F5, L5 | 7 min 3.6 km |
| Stavanger Sola | 13 min |

Skoler

| | |
|--|------------------|
| Auglend skole (1-10 kl.) 499 elever, 29 klasser | 8 min 0.6 km |
| Kvaleberg skole (1-7 kl.) 353 elever, 26 klasser | 11 min 0.9 km |
| Steinerskolen Stavanger grunnskole (1-1... 187 elever, 12 klasser | 16 min 1.4 km |
| Ullandhaug skole (8-10 kl.) 324 elever, 23 klasser | 10 min 0.9 km |
| Kristianslyst skole (8-10 kl.) 522 elever, 34 klasser | 15 min 1.3 km |
| Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser | 22 min 1.9 km |
| Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser | 23 min 1.9 km |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Naboskapet

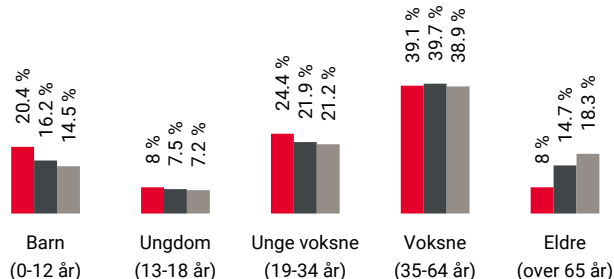
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Bekkefarete | 1 123 | 449 |
| Stavanger/Sandnes | 229 178 | 103 563 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|------------------|
| Auglend barnehage (1-5 år) 126 barn | 7 min 0.6 km |
| Hillevåg barnehage (1-5 år) 111 barn | 11 min 0.8 km |
| Kvaleberg barnehage (1-5 år) 113 barn | 12 min 1 km |

Dagligvare

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Coop Mega Kilden | 5 min |
| Rema 1000 Hillevåg PostNord | 5 min 0.5 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



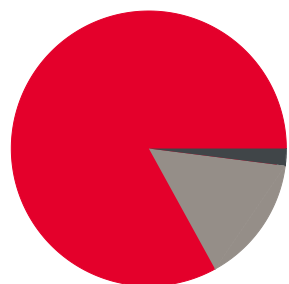
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

| | | | |
|--|---------------------------------------|-------|--------|
| | Svend foynsgate balløkke Ballspill | 3 min | 0.2 km |
| | Jarlabanen Fotball | 6 min | 0.5 km |
| | SATS Hillevåg | 8 min | |
| | Trimeriet Stavanger | 8 min | |

Boligmasse



83% rekkehus
2% blokk
15% annet

«Bekkefaret er sentralt til byen, turområder, motorveien og andre trafikkarer.»

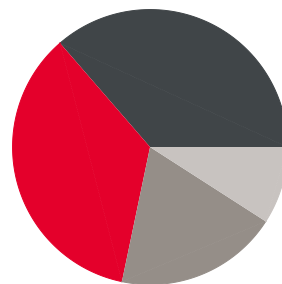
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|--------------------|-------|
| | Kilden Kjøpesenter | 5 min |
| | Apotek 1 Kilden | 5 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



35% i barnehagealder
36% 6-12 år
19% 13-15 år
9% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

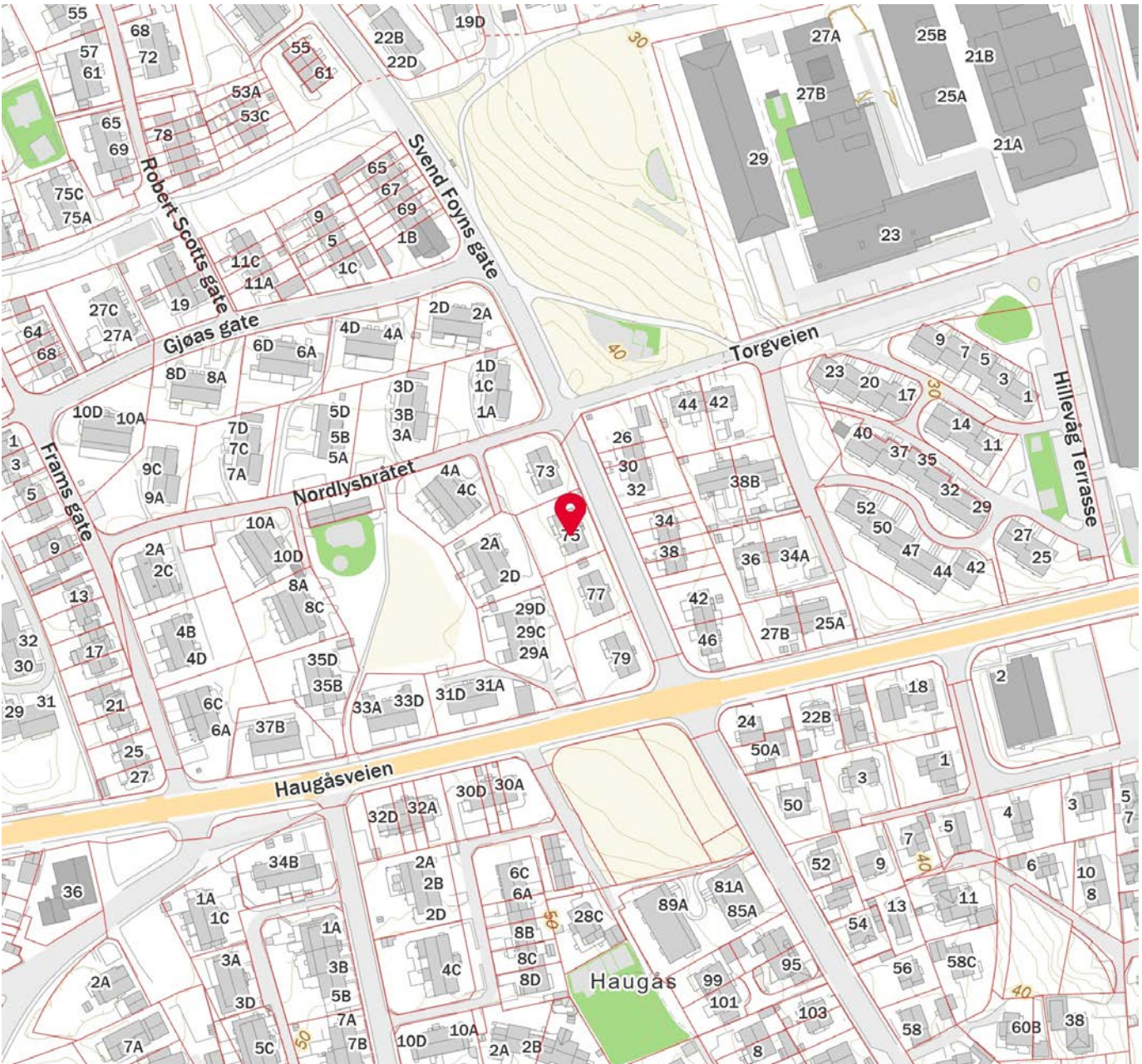
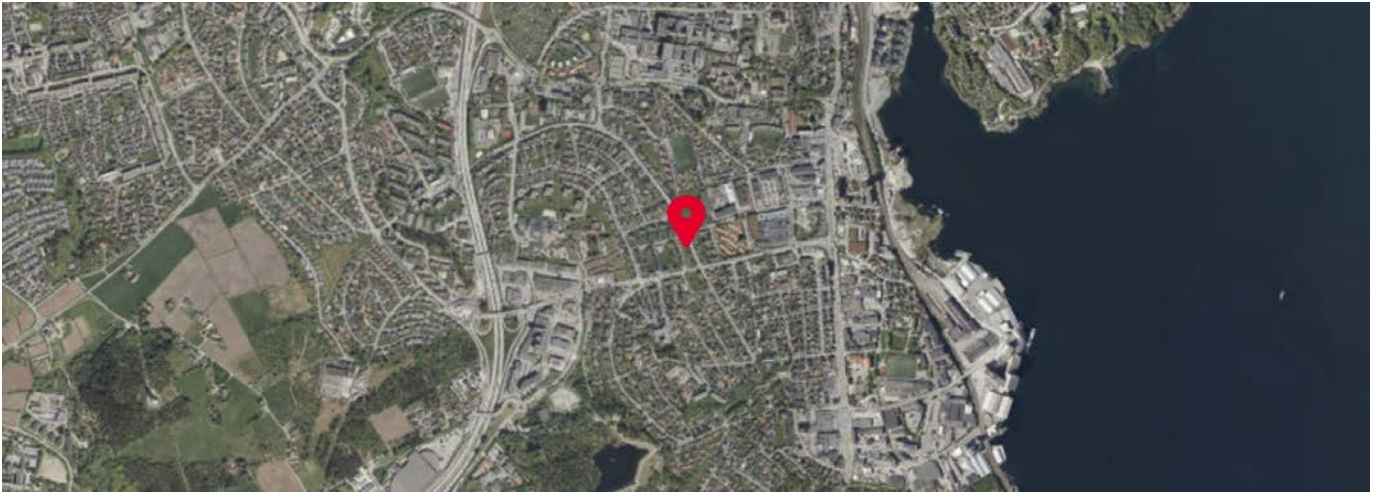


0% 43%

Bekkefaret
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 59% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 2% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

| Boligtype/Eierform | Beskrivelse | Pris | Minimumspris | Maksimalpris |
|--|---|-------|--------------|--------------|
| Andels- og aksjeboliger | Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig. | 2,5 ‰ | 4 200 kr | 31 000 kr |
| Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig | 4,3 ‰ | 6 500 kr | 37 000 kr |
| Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus | Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr. | 5,6 ‰ | 12 000 kr | 62 000 kr |
| Hytte | Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr. | 6,2 ‰ | 9 600 kr | 62 000 kr |
| Tomt | Alle typer tomt | 5,6 ‰ | 10 000 kr | 62 000 kr |

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

For eiendommen:

Adresse: Svend Foyns gate 75
4016 STAVANGER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad**Oppdragsnummer:****Telefon:** 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre