



aktiv.

Stemveien 5B, 4016 STAVANGER

**Flott rekkehus med attraktiv og
barnevennlig beliggenhet -
Oppusset innvendig og utvendig i
senere tid - Parkering**



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 4 590 000,-
Fellesgjeld: Kr 635 246,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 5 235 042,-
Felleskostn.: Kr 7 150,-
Selger: Aleksander Bjørøy
Ine Frantsen Voldsund

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 118/118 kvm
Tomtstr.: 1191.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 57, bnr. 1243
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1413260015

Flott rekkehus med attraktiv og barnevennlig beliggenhet - Oppusset i senere tid - Parkering

Velkommen til et lekkert og innholdsrikt rekkehus med populær beliggenhet på Bekkefare. Boligen strekker seg over 3 etasjer og har en familievennlig planløsning. Her har man stor solrik balkong, hage og p-plass m/elbillader.

Borettslaget har byttet fasade og drenering i senere tid. I tillegg har boligen blitt betydelig oppgradert innvendig de senere år.

Innhold:

1. et.: Entré, bad og 3 soverom

2. et.: Stor stue m/åpen kjøkkenløsning

Kjeller: Kjellerstue (ikke byggemeldt), gang, garderobe og vaskerom
Kaldloft

Stemveien 5B har sentral plassering med nærhet til det meste. Det er kort vei til skoler og barnehager samt et mangfold av fritidsaktiviteter, med Jarlbanen som nabo. Kort gåavstand til Kilden kjøpesenter og Stavanger sentrum er heller ikke langt unna. God bussforbindelse.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	42
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	67
Ferdigattest	75
Grunnkart	76
Reguleringsplan	78
Byplanvedtekter	80
Eiendomskart	82
Formuesverdi	84
Kommunale opplysninger	85
Boligopplysninger forretningsfører Bate	89
Vedtekter	91
Innkalling til generalforsamling	98
Protokoll	126
Innkalling til ekstraordinær generalforsamling	130
Protokoll	132
Diverse tegninger	134
Nabolagsprofil	144
Budskjema	152

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 118 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 38 kvm Kjellerstue, gang, garderobe, vaskerom

1. etasje

BRA-i: 38 kvm Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

2. etasje

BRA-i: 42 kvm Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

12 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1191.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Flott opparbeidet tomt som er felles for borettslaget.

Dreneringen er fra 2019 iflg. eiers egenerklæring. Bygningen har betong grunnmur.

Beliggenhet

Stemveien 5B har sentral plassering med nærhet til det meste og med gangavstand til sentrum. Det er kort vei til skoler og barnehager samt et mangfold av fritidsaktiviteter, med Jarlbanen som nabo.

Dagligvarehandelen er lett tilgjengelig med Coop Extra Bekkefaret kun ca 3 minutters gange unna, og Kiwi Hillevåg ca 9 minutter unna. For shopping og andre tjenester er Kilden Kjøpesenter en spasertur unna.

God bussforbindelse like i nærheten.

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

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

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

Nedløp og beslag: Renner og nedløp i aluminium.

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Dører: Bygningen har malte ytterdører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue i 2. etasje.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Boligen har mursteinspipe.

Rom Under Terreng: Gulvet er av furubord og betong. Veggene har plater og pusset betongmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt

i tv-stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2019 iflg. eiers egenerklæring.

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betong grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent utførelse og alder.

Det er offentlig tilknytning for vann- og avløp via private stikkledninger.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både taktekking og undertak er passert.

Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Overflater

Det er påvist andre avvik.: Det er registrert noe knirk i gulv i flere rom av varierende grad.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Ved oppgradering av overflater bør knirk elimineres.

Innvendige trapper

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Gjelder innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak: Det må utvises forsiktighet ved ferdsel i trappen for å unngå fallskader.

Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Det anbefales å montere mekanisk

avtrekk for å forbedre luftutskiftingen i rommet.

Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Overflaten har fuktskade. Det er noe oppsvelling og brudd i overflater nærmest sluket i dusjen, dette gjelder kun i overflaten (microsementen) og er godt synlig, samt beskrevet i eiers egenerklæring.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Gjenstående vann på gulvet kan føre til økt fare for lekkasjer og ytterligere skader på omkringliggende bygningsdeler.

Skaden på gulv ved sluket i dusjen er kun i overflaten, det er ikke registrert skader på underliggende tettesjikt.

1. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er opplyst at membran er fra 2011 og er da 15 år og halvgått levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran når det er tegn til svekkelser eller lekkasjer, for å unngå risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand og levetid, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.

Vannledninger

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør. Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskifting.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.

Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3

Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Det bør etableres nytt sluk og tettesjikt/membran for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Manglende membran og eldre sluk medfører høy risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Mikrosementgulv rundt sluk har "smuldret" litt opp.

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

Ja

Firmanavn: Unikt Design AS, 2020

Beskrivelse: Støp og Mikrosement gulv bad Montering baderomsvifte Montering vask og dusj Støping fall dusj Montering speil inkl materiell (Elektrisk) Montering vegghengt dusj Silikon mellom gulv og vegg samt tetting av skruehull

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

Ja

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2019

Beskrivelse: Så langt vi kjenner til forekom det vanninntrenging i kjelleren i perioden 2018-2019. I den forbindelse ble hele bygget drenert, og kjellerstuen ble samtidig rehabilitert.

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

Ja

Firmanavn: Ukjent, 2019

Beskrivelse: Så langt vi kjenner til forekom det vanninntrenging i kjelleren i perioden 2018-2019. I den forbindelse ble hele bygget drenert, og kjellerstuen ble samtidig rehabilitert.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Beskrivelse: Vi har ikke hatt noe problem med skadedyr. Tidligere eier meldte i sin egenerklæring da vi kjøpte at naboen hadde hatt rotter i 2016, og at de fant noe lort i denne boligen også. Inngangshullet ved pipehatten på taket ble tettet og de hadde ikke merket noen problemer med dedtte siden. Det ble også lagt musebånd da kledningen ble skiftet i 2016.

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

Ja

Firmanavn: Elektro Stavanger AS/One Co, 2015; OneCo, 2022; Elektrokomfort, 2023

Beskrivelse: Lagt inn tre nye kurser til mikro, varmtvannsbereder og stekeovn. Det ble også byttet målersløyfe. Installert ny strømmåler. Elbillader: Zaptec Go ladestasjon pakke Overspenningsvern m/ alarmmodul Montert rehab modul Komplette stolpe m/ fundament Ekstra Powerflexkabel utover medtatt pakke

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Jadarhus, 2016; Våland Rør AS, 2015

Beskrivelse: Borrettslaget skiftet fasade og alle vinduer + terrassedør, og terrasse ble utvidet. Hovedstoppkranen ble skiftet i 2015. Det ble også montert en waterguard på anlegget for å sikre oppvaskemaskinen

40. 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. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

Ja

Beskrivelse: Kjøkken ble totalrenovert 2015. Det ble lagt nytt tak, gulvet ble slipt ned og lakket på kjøkkenet. Nye vinduer, kledning, isolasjon, utvidelse av balkong 2016 Spilerekkverk og håndløper i trapp 2017 Ny loftstrapp ble satt inn i 2017 Gangen ble renoverert med nytt gulv, tak og garderobeskap i 2018 Kjellerstue totalrenovert på grunn av lekkasje. Her ble det isolert og lagt varmekabler under laminat. Drenering utendørs 2019 Asfaltert parkeringsplass 2020 Badet ble pusset opp høsten 2020 med mikrosement på gulv, nye badersmøbler, vifte og ny dusjinnredning. Råkjelleren ble malt og kjøkkeninnredning satt inn i 2022

Innhold

Kjeller:

BRA-i 38 kvm: Kjellerstue, gang, garderobe og vaskerom

1. Etasje:

BRA-i 38 kvm: Entré, bad og 3 soverom

2. Etasje:

BRA-i 42 kvm: Stue/kjøkken

TBA 12 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Velkommen til et lekkert og innholdsrikt rekkehus med populær beliggenhet på Bekkefare. Boligen strekker seg over 3 etasjer og har en familievennlig planløsning. Her har man solrik balkong, romslig hage og p-plass m/elbillader.

Borettslaget har byttet fasade og drenering i senere tid. I tillegg har boligen blitt betydelig oppgradert innvendig de senere år.

Innhold:

1. et.: Entré, bad og 3 soverom

2. et.: Stor stue m/åpen kjøkkenløsning

Kjeller: Kjellerstue, gang, garderobe og vaskerom

Loft: Kaldloft til oppbevaring

Ifølge selger så foreligger det godkjennelse på å sette opp utvendig bod i hagen. Dette har nabo utført.

Kjøkken i stue/kjøkken i 2. etasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Bad i 1. etasje:

Baderom med fliser på veggene og malt tak. Gulvet har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er elektrisk styrt vifte. Membranen er opplyst å være fra 2011.

Vaskerom i kjeller:

Vegger med panel og malt mur, og malt panel i taket. Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet er utstyrt med servant og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig.

Ting som har blitt gjort de senere år:

Fasaden ble vasket og malt sommer 2025

Installerte elbillader i 2023

Installerte smartlås i 2023

Nye vinduer, kledning, isolasjon, utvidelse av balkong november 2016

Innredning, nytt gulv, maling og ny utslagsvask råkjeller i 2022

Pusset opp gang med nytt gulv og tak (yttergang) i 2018

Kjellerstue, total oppussing, isolert, varme i gulv 2019

Modernisert deler av el-anlegget 2015

Spiler og håndløper i trapp 2017

Kjøkken, oppusset 2015

Drenering utendørs 2019

Utvidet balkong 2016

Renovert bad fra 2011

Modernisert bad 2020

Loftstrapp 2017

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. Integrerte hvitevarer følger med i handelen.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Utbedring av røyklekkasje i pipe 5A og 5B - Røyk i ventilasjonen pga undertrykk
- installere en ny foring i pipen

2011:

- oppgradering av baderommet i 2011.
- Det er opplyst at membran er fra 2011

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Fasadevask og maling av borettslagets bygningsmasse.
- Endring av fargepalett
- Farge på fasaden endres til Jotun Varmgrå 0394, med lister og grunnmur i Jotun Form 13522.

2019:

- Prosjekt dreneringsarbeid foretatt høsten 2019.

TV/Internett/Bredbånd

Kollektiv avtale med Lyse, fiberaksess. Kontakt selger for mer info.

Parkering

Parkeringsplass med elbillader

Solforhold

Gode solforhold. Sørvendt balkong.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer 562705

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Vedovn er montert. Boligen har elektriske varmekabler på badet.

Informasjon om strømforbruk

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

F

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 4 590 000

Omkostninger kjøper

4 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

9 796 (Omkostninger totalt)

21 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 599 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 611 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 614 496 (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 915 624 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 662 496 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 Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer blant annet felles byggforsikring, kommunale avgifter, TV og/eller internett fra Lyse Altibox, betjening av fellesgjeld, forretningsførsel, drift og vedlikehold av borettslaget.

- Felleskostnader: 7 150 kr i måneden
- Medlemskontingent medeiere: kr. 350,- betales i tillegg 1. gang i året

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 150

Andel Fellesgjeld

Kr 635 246

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.02.2026

Andel fellesformue

Kr 56 438

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Borettslaget Bekkefarete VII

Organisasjonsnummer

932305909

Andelsnummer

10

Om borettslaget

Borettslaget Bekkefarete VII, med organisasjonsnummer 932 305 909, ligger i Stavanger kommune. Borettslaget består av 12 enheter, som er rekkehusleiligheter fordelt på 3 bygninger. Forretningsfører for selskapet er Bate boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Farge på fasaden endres til Jotun Varmgrå 0394, med lister og grunnmur i Jotun Form 13522.
- Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med 10 % fra og med 1. juli 2025 for å imøtekomme økte kostnader og sikre ansvarlig drift.
- Styret har vedtatt nye ordensregler for borettslaget.

Pågående saker (utført):

- Styret vil organisere fasadevask og maling av borettslagets bygningsmasse. Arbeidet omfatter de tre byggene i Bekkefarete VII, inkludert fasader, rekkverk, lister og grunnmur. Arbeidet vil bli finansiert med et låneopptak på 1 100 000 kroner.
- Det er røyklekkasje fra pipe mellom enhetene i Stemveien 5A og 5B. Styret vil bestille utbedring av lekkasjen ved å installere en ny foring i pipen og få det gjennomført snarest mulig.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 13564260-1, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20-02-2026: 4.13% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 20-02-2026: kr 4187058
Andel av saldo: kr 348922
(siste termin 31-03-2047)
Flytende rente
IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15161208571, Dnb Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20-02-2026: 5.09% pa.
Antall terminer til innfrielse: 119
Saldo per 20-02-2026: kr 3435897
Andel av saldo: kr 286325
(siste termin 28-09-2055)
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 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: underskudd (-842 632,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (95 959,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med 10 % fra og med 1. juli 2025 for å imøtekomme økte kostnader og sikre ansvarlig drift.

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

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt, men kan tillates etter søknad til styret dersom det ikke er til ulempe for andre beboere, i henhold til vedtektenes punkt 4-1(5). Klager på dyrehold skal være skriftlige. Styret kan innkalle til samtale og kreve at dyret fjernes hvis klagen opprettholdes.

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.

(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 karder.

(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 1.

(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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 57, bruksnummer 1243 i Stavanger kommune. Andelsnr. 10 i Borettslaget Bekkefarete Vii med orgnr. 932305909

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/57/1243:

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

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1954 - Dokumentnr: 3133 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:57 Bnr:166

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.10.1955.

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Oppholdsrom i kjeller som idag er kjellerstue, er ikke byggemeldt og godkjent hos kommunen.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk.

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

26.10.1955.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig og ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplaner: Plan ID 349 - Arbeidsgården. Felt 1. Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/23/1956

Kommuneplaner: Plan Id KP 2023-2040 - Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 06/28/2024.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter): Plan Id 2840 -

Områderegulering for Våland sør Plantype 34 - Områderegulering Status 2 - Planforslag

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 eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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 dekningssalg 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 og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. 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

11.03.2026





Betydelig oppusset kjøkken med moderne uttrykk, hvit benkeplate og stilrene grå fronter.



Lekker kjøkken



Delikat blå vegg tilfører
kjøkkenet en elegant kontrast.

Godt med benkeplass og
mange praktiske skuffer gir en
funksjonell arbeidssone.





Romslig plass til spisebord – perfekt for hyggelige måltider.

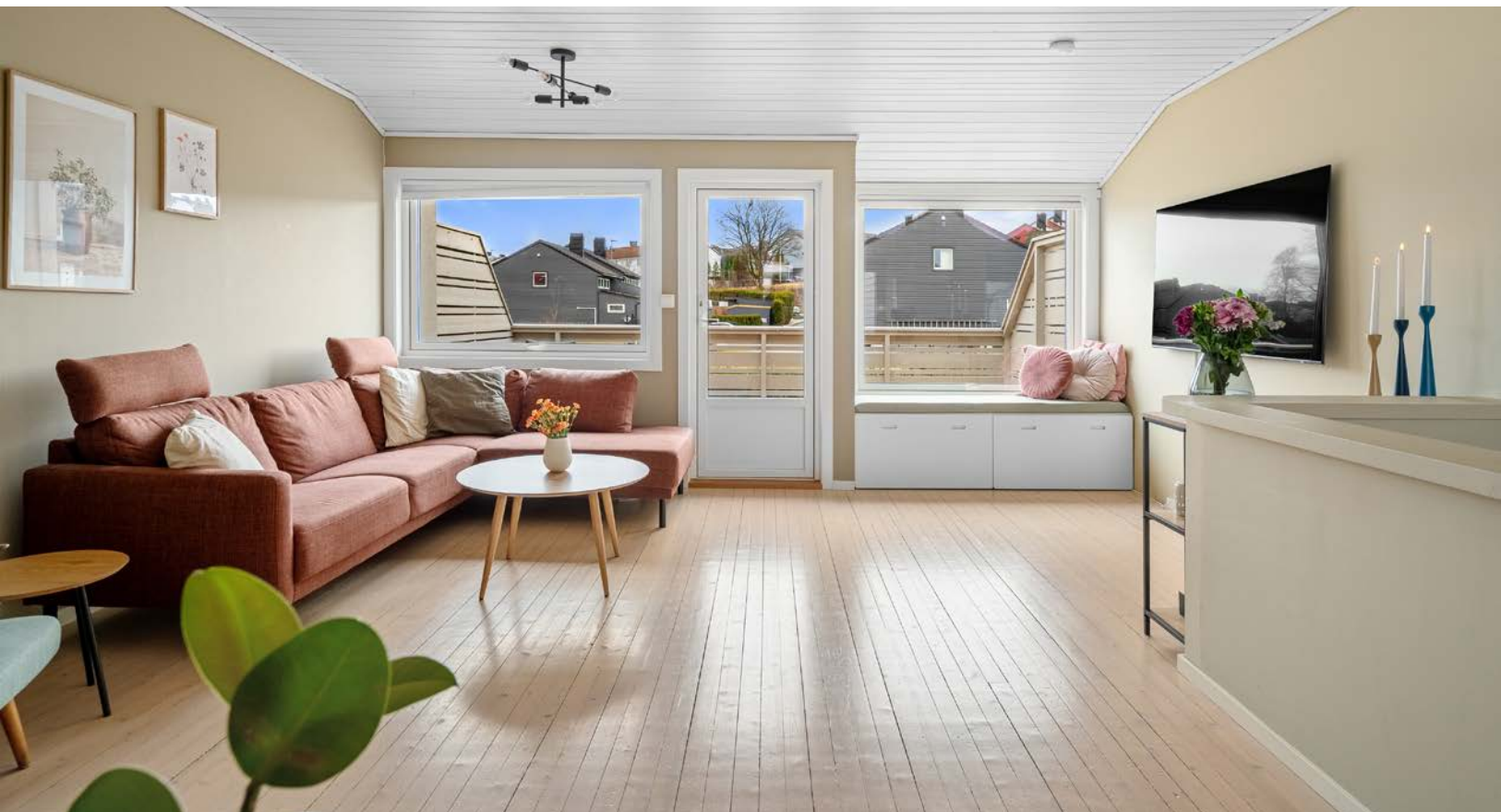


Her kan du invitere dine kjære til gode måltider til både hverdags og til fest!





Varmt gulv og vedovn skaper en lun og hyggelig atmosfære.



Stue med utgang til solrik balkong



Stuen er malt i duse, lyse naturfarger som gir en rolig og harmonisk atmosfære.



Et naturlig samlingspunkt i boligen, perfekt for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.





Stor flott og sydvendt balkong



Soverom med god garderobe



Soverom 2



Soverom 3



Lekkert bad med stilren servant, sorte armaturer og elegante detaljer.



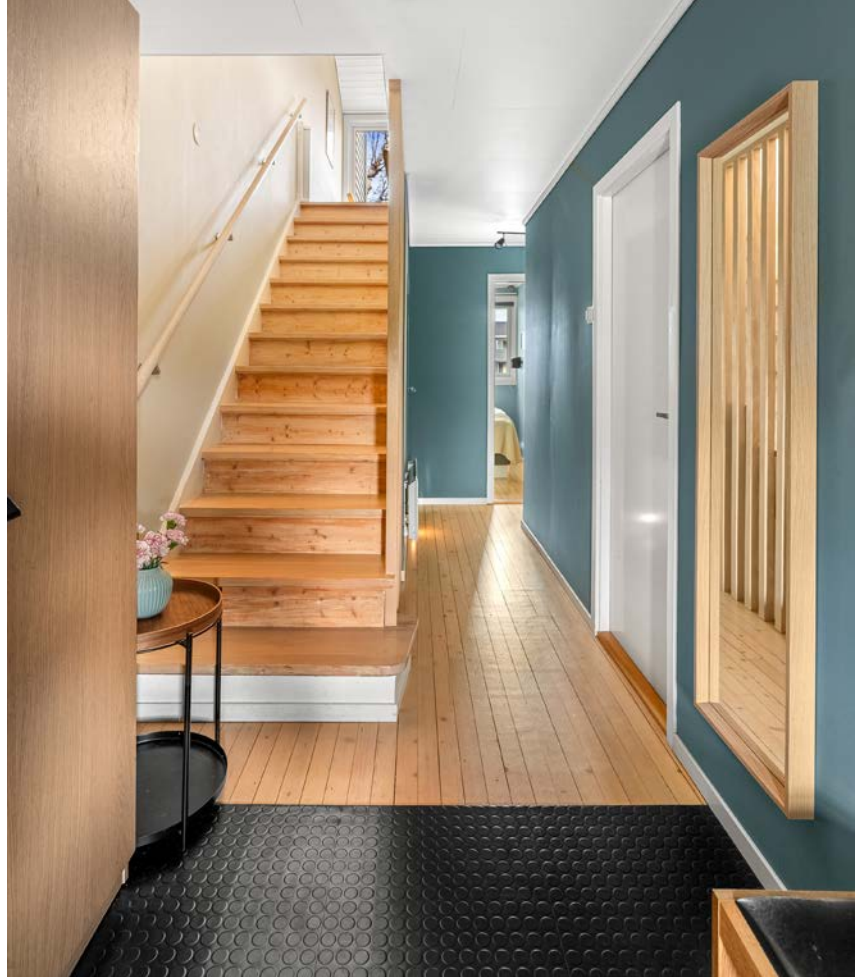
Grønn skuffeseksjon under servant og høyskap i samme stil gir god oppbevaringsplass.



Romslig dusjsone med glassvegger og sort armatur.

Entréen fremstår innbydende
med en gjennomført
fargepalett og gode
oppbevaringsmuligheter.

Videre kommer en inn i
gangen og trapp til 2 etasje.





Sjarmerende kjellerstue med flott gulv. Perfekt som tv-rom eller hobbyrom. (ikke byggegodkjent)



Smart garderobeløsning gir praktisk oppbevaring. (ikke byggegodkjent)



Gang kjeller med egen utgang



Gang og vaskerom



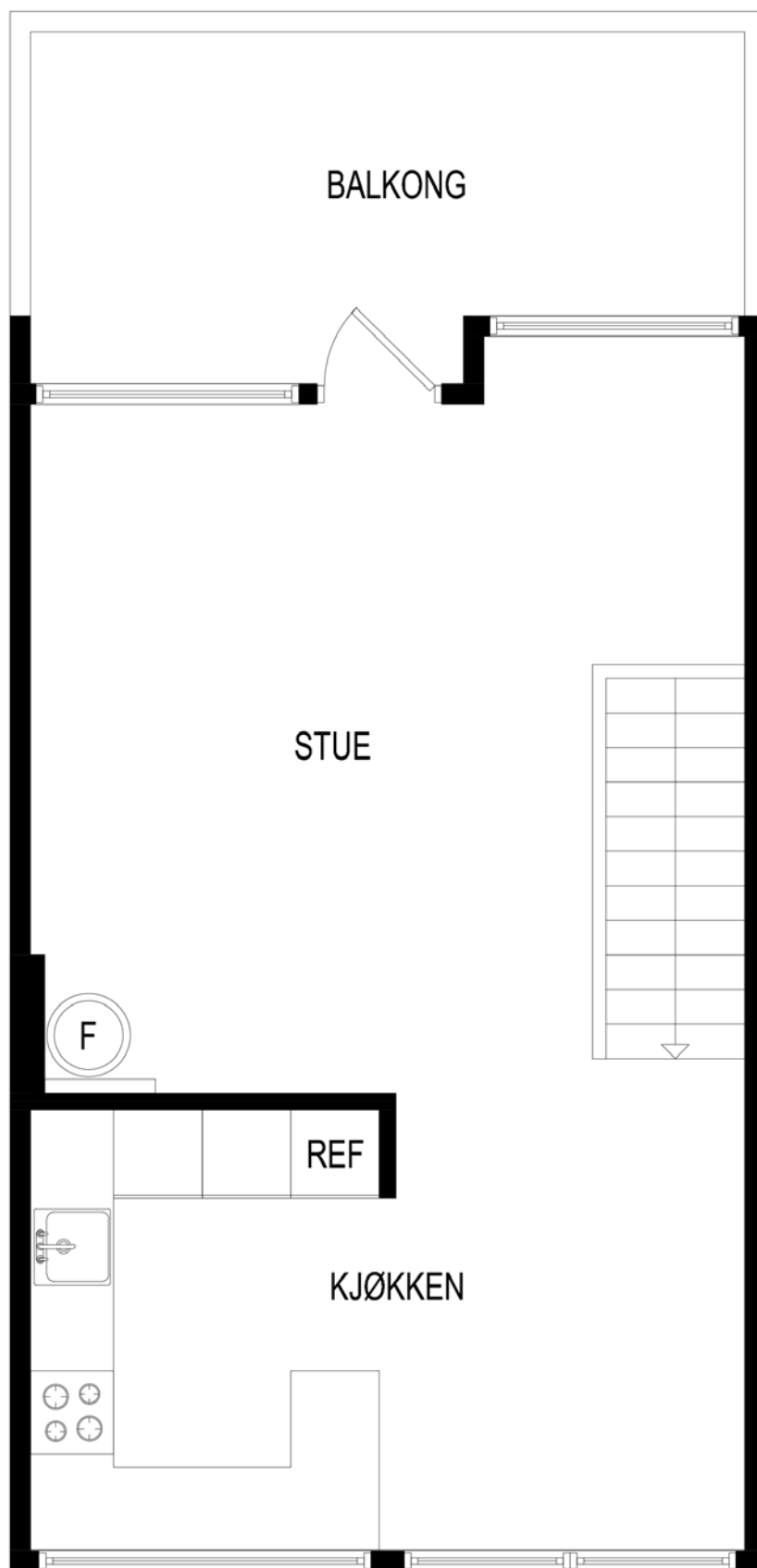
Stort og praktisk vaskerom med rikelig innredning og god oppbevaringsplass.



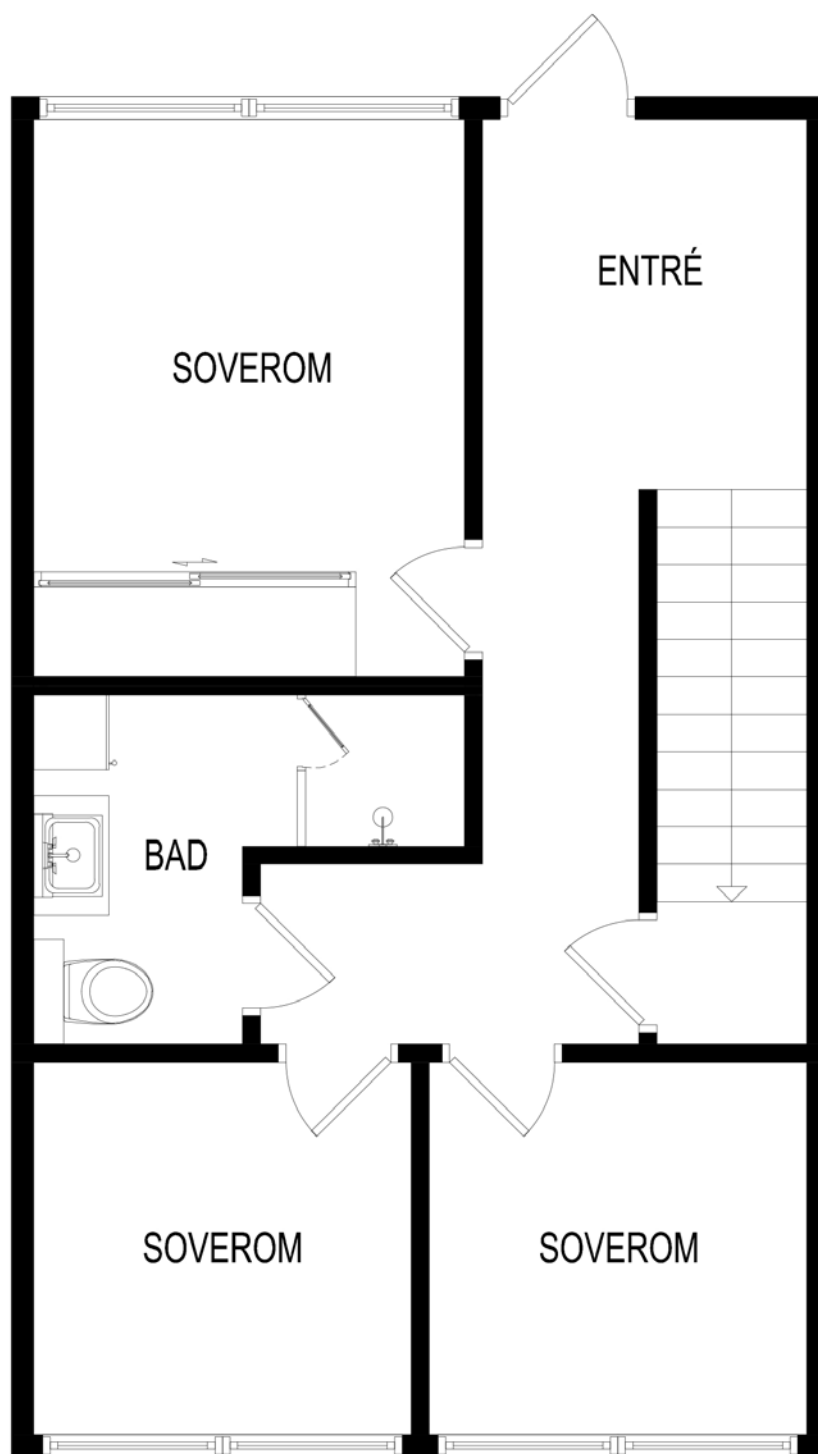
Koselig hageområde som gir fine muligheter for utekos.

Parkeringsplass med
elbillader – praktisk og
fremtidsrettet.

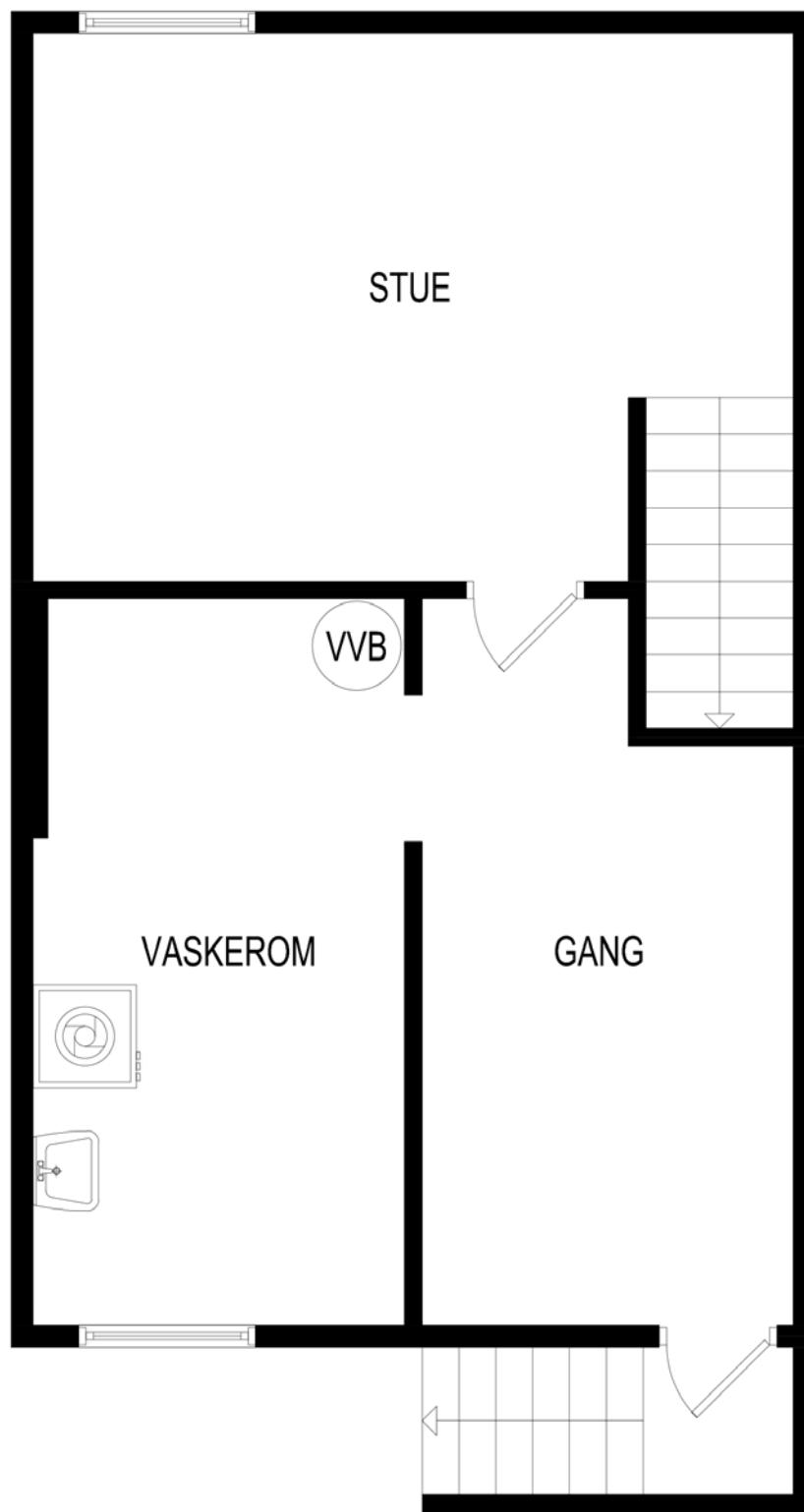




Plantegning 2. etasje



Plantegning 1. etasje



Plantegning kjeller

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Stemveien 5B , 4016 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 57, bnr. 1243

 Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 12162-1835

Referansenummer: VA3037

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10400



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

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Rekkehus fra 1955 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsmerknings 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.

Rekkehus - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Renner og nedløp i aluminium. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malte ytterdører. Balkong ut fra stue i 2. etasje.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte trepanel. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av furubord og betong. Veggene har plater og pusset betongmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue mot grunnmur. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom:

Det foreligger ingen dokumentasjon, overflater er fra byggeår. Veggene har panel og malt mur. Taket har malt panel. Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har servant, bereder og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, iflg. eiers egenerklæring kan dokumentasjon fra forrige eier fremskaffes. Se eiers egenerklæring angående utført arbeid på baderommet. Veggene har fliser. Taket er malt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra dør til sluk. 10 mm fall i dusjnise og relativt flatt gulv med noe gjenstående vann nærmest sluket. 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. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2019 iflg. eiers egenerklæring. Bygningen har betong grunnmur. Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent utførelse og alder. Det er offentlig tilknytning for vann- og avløp via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om radonnivået i bygget. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helserisiko for brukere av bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

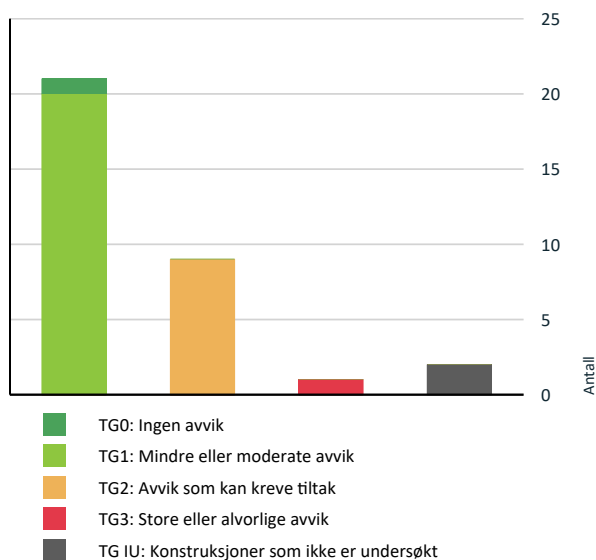
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk i 1. etasje, noen mindre endringer i 2. etasje og endret bruk av kjeller.

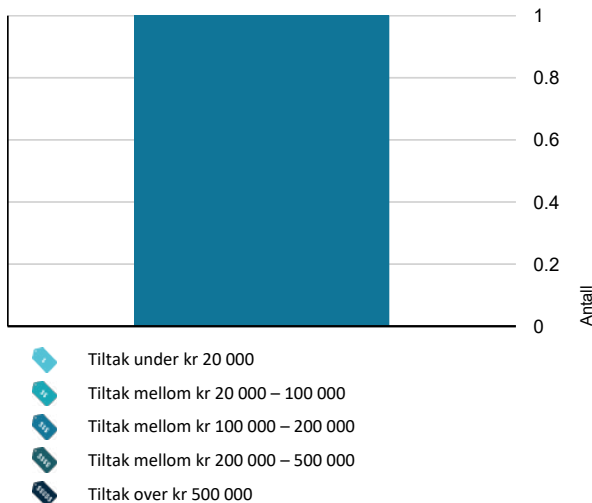
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1955

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, da mer enn halvparten av forventet brukstid for både takteking og undertak er passert.

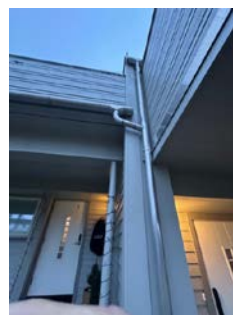
Konsekvensen av å ikke følge opp kan være økt risiko for skjulte skader, lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.



TG 1 Nedløp og beslag

Kommentar

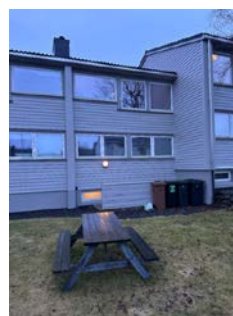
Renner og nedløp i aluminium.



TG 1 Veggkonstruksjon

Kommentar

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kommentar

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke tilgjengelig for inspeksjon, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes uten inngrep. Dette medfører økt risiko for skjulte skader som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

! TG 1 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

! TG 1 Dører

Kommentar

Bygningen har malte ytterdører.

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Balkong ut fra stue i 2. etasje.



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Kommentar

Innwendig er det gulv av furu. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malte trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert noe knirk i gulv i flere rom av varierende grad.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Ved oppgradering av overflater bør knirk elimineres.

! TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har mursteinspipe.



! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulvet er av furubord og betong. Veggene har plater og pusset betongmur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tv-stue mot grunnmur. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13 %.



! TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom. Gjelder innvendig trapp til kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må utvises forsiktighet ved ferdsel i trappen for å unngå fallskader.

Tilstandsrapport



Bratt, smal trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Kommentar

Det foreligger ingen dokumentasjon, overflater er fra byggeår.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har panel og malt mur. Taket har malt panel.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm.



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt i våtsonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

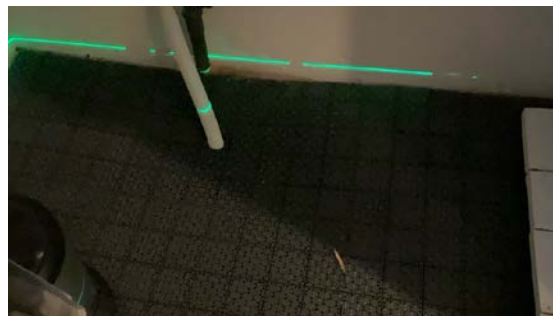
Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det bør etableres nytt sluk og tettesjikt/membran for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.

Manglende membran og eldre sluk medfører høy risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Originalt sluk er under plastbelegg.

Tilstandsrapport



Originalt soilsluk.

KJELLER > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Rommet har servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å montere mekanisk avtrekk for å forbedre luftskiftingen i rommet.

Manglende tiltak kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

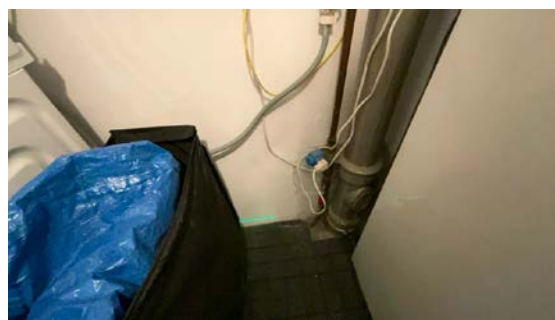
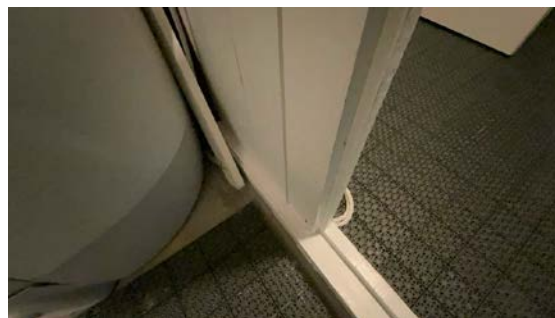


KJELLER > VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon, iflg. eiers egenerklæring kan dokumentasjon fra forrige eier fremskaffes. Se eiers egenerklæring angående utført arbeid på baderommet.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Tilstandsrapport

Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 15 mm fra dør til sluk. 10 mm fall i dusjnise og relativt flatt gulv med noe gjenstående vann nærmest sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Overflaten har fuktskade

Det er noe oppsvelling og brudd i overflater nærmest sluket i dusjen, dette gjelder kun i overflaten (microsementen) og er godt synlig, samt beskrevet i eiers egenerklæring.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør utbedres fallforhold til sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen. Gjenstående vann på gulvet kan føre til økt fare for lekkasjer og ytterligere skader på omkringliggende bygningsdeler.

Skaden på gulv ved sluket i dusjen er kun i overflaten, det er ikke registrert skader på underliggende tettesjikt.



1. ETASJE > BAD

1. TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Det er opplyst at membran er fra 2011 og er da 15 år og halvgått levetid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere utskifting av membran når det er tegn til svekkelser eller lekkasjer, for å unngå risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.

Manglende dokumentasjon på utførelse medfører usikkerhet om membranens tilstand og levetid, noe som øker risikoen for skjulte feil og følgeskader.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

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



Toalettet er montert nær veggen, ca. 25 cm fra vegg til senter på toalettet, anbefalt avstand er ca. 40 cm.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er elektrisk styrt vifte.

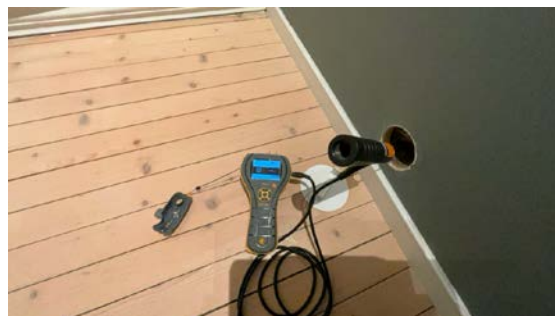


1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot bad.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og komfyrvakt.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Kommentar

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

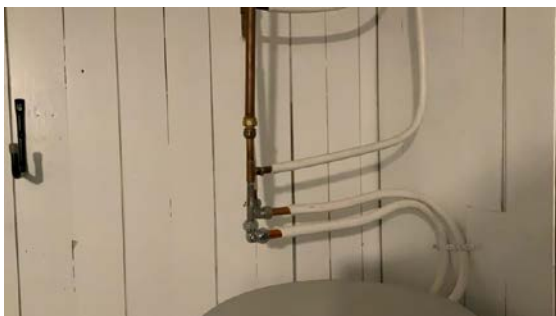
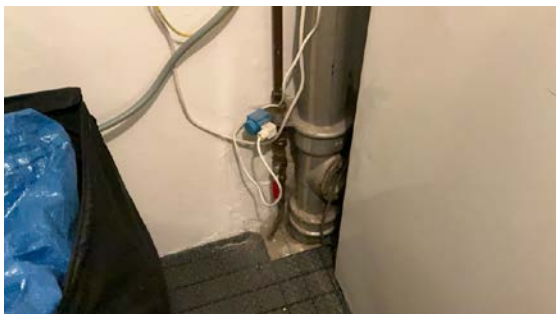
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å få vannledningene kontrollert av fagperson, og eventuelt vurdere utskiftning.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på grunn av alder, noe som kan føre til vannskader på bygningen.



! TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer eller tilstopping, noe som kan føre til skader på omkringliggende konstruksjoner.



! TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bygningsakkyndig 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.

Kommentar

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 alder og eventuelt arbeid utført på el-anlegget utover oppgradering av badetrommet i 2011.

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, brannutløp 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? Sjekket 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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Det er ukjent byggegrunn.

! TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Dreneringen er fra 2019 iflg. eiers egenerklæring.

Årstall: 2019

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



Spor etter fuktgjennomtrengning i synlig mur kan være fra før drenering ble oppgradert i 2019.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har betong grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige vann- og avløpsrør er av ukjent utførelse og alder. Det er offentlig tilknytning for vann- og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker. Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da manglende radonsperre og fravær av målinger medfører usikkerhet om radonnivået i bygget. Forhøyede radonnivåer kan utgjøre en helseisriko for brukere av bygget.

Vurdering av avvik:

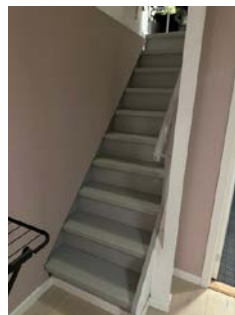
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Trapp mellom 1. og 2. etasje.



Innvendig kjellertrapp.

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

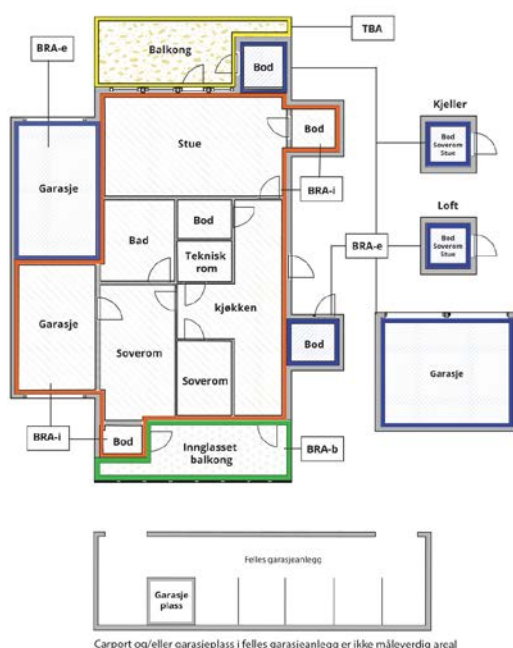
Hva er måleverdig areal?

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 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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	38			38	
1. etasje	38			38	
2. etasje	42			42	12
SUM	118				12
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Kjellerstue, gang, garderobe, vaskerom		
1. etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
2. etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Fremlagte tegninger stemmer med dagens bruk i 1. etasje, noen mindre endringer i 2. etasje og endret bruk av kjeller.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se eiers egenerklæring angående utført arbeid/oppgraderinger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Asbjørn Frajford	Takstingeniør
	Aleksander Bjørøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	1243		0	1193.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Stemveien 5B

Hjemmelshaver

Borettslaget Bekkefaret Vii

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
932305909			Bjørøy Aleksander, Voldsund Ine Frantsen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Bekkefaret, Stavanger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	06.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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

Ine Frantsen Voldsund

Aleksander Bjørøy

Boligen

Stemveien 5B
4016 STAVANGER

1103-57/1243/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ 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?

♦ Ja

Mikrosegmentgulv rundt sluk har "smuldret" litt opp.

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

♦ 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?: 2020

Firmanavn: Unikt Design AS

Beskrivelse av arbeidet: Støp og Mikrosegment gulv bad Montering baderomsvifte Montering vask og dusj Støping fall dusj Montering speil inkl materiell (Elektrisk) Montering veggghengt dusj Silikon mellom gulv og vegg samt tetting av skruehull

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

♦ Ja

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

Utvidelse av bad i 2011:

Nytt bad etter gjeldende forskrifter

Ny vegg med bindingsverk 48x48
Montert 30cm senter. 5 cm isolasjon,
og gips mot soverom
Luks våtromsplater. Membran hele
gulv. Slukmansjetter ved alle rør-
gjennomføringer. Ekstra duk i
våtromssone. Samt duk rundt hele
gulv-/veggforbindelse. Slukforlenger
Nytt tak. Ny dør med belistning.
Kabler, isolasjonsmatter
Gulv- og fliseflyt

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



6. 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Ja**

Så langt vi kjenner til forekom det vanninntrenging i kjelleren i perioden 2018–2019. I den forbindelse ble hele bygget drenert, og kjellerstuen ble samtidig rehabilitert.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Drenering organisert av borettslaget.

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

♦ **Ja**

Så langt vi kjenner til forekom det vanninntrenging i kjelleren i perioden 2018–2019. I den forbindelse ble hele bygget drenert, og kjellerstuen ble samtidig rehabilitert.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Drenering organisert av borettslaget.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**



Vi har ikke hatt noe problem med skadedyr. Tidligere eier meldte i sin egenerklæring da vi kjøpte at naboen hadde hatt rotter i 2016, og at de fant noe lort i denne boligen også. Inngangshullet ved pipehatten på taket ble tettet og de hadde ikke merket noen problemer med dedtte siden. Det ble også lagt musebånd da kledningen ble skiftet i 2016.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektro Stavanger AS/One Co

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn tre nye kurser til mikro, varmtvannsbereder og stekeovn. Det ble også byttet målersløyfe.



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: OneCo

Beskrivelse av arbeidet: Installert ny strømmåler

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Elektrokomfort

Beskrivelse av arbeidet: Elbillader: Zaptec Go ladestasjon pakke Overspenningsvern m/ alarmmodul Montert rehab modul Komplett stolpe m/fundament Ekstra Powerflexkabel utover medtatt pakke

Eiendommen og omgivelsene

24. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. 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

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Tilsynsrapport ifbm. salg 2023



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Jadarhus

Beskrivelse av arbeidet: Borrettslaget skiftet fasade og alle vinduer + terrassedør, og terrasse ble utvidet.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Våland Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Hovedstoppkranen ble skiftet i 2015. Det ble også montert en waterguard på anlegget for å sikre oppvaskemaskinen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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. kilowattime (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.

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

♦ **Ja**

Kjøkken ble totalrenovert 2015. Det ble lagt nytt tak, gulvet ble slipt ned og lakkert på kjøkkenet.

Nye vinduer, kledning, isolasjon, utvidelse av balkong 2016

Spilerekkverk og håndløper i trapp 2017

Ny loftstrapp ble satt inn i 2017



Gangen ble renoverert med nytt gulv, tak og garderober i 2018

Kjellerstue totalrenoverert på grunn av lekkasje. Her ble det isolert og lagt varmekabler under laminat.

Drenering utendørs 2019

Asfaltert parkeringsplass 2020

Badet ble pusset opp høsten 2020 med mikrosement på gulv, nye baderomsmøbler, vifte og ny dusjinnredning.

Råkjelleren ble malt og kjøkkeninnredning satt inn i 2022



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.1198/55.

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

Gw. 57 Bw. 1243

Vedk. Stenveien 42. Nå Stenveien 5a-d

Eier. Stavanger Boligbyggelag.

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

Stavanger bygningssjef, 26. oktober 1955.

Elling Nørland.

Grunnkart

Adresse: Stemveien 5B, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1243/0/0

Dato: 2026-02-20

Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Stemveien 5B, 4016 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/1243/0/0
Dato: 2026-02-20
Målestokk: 1:1,000

Stavanger
kommune



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Stemveien 5B, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1243/0/0

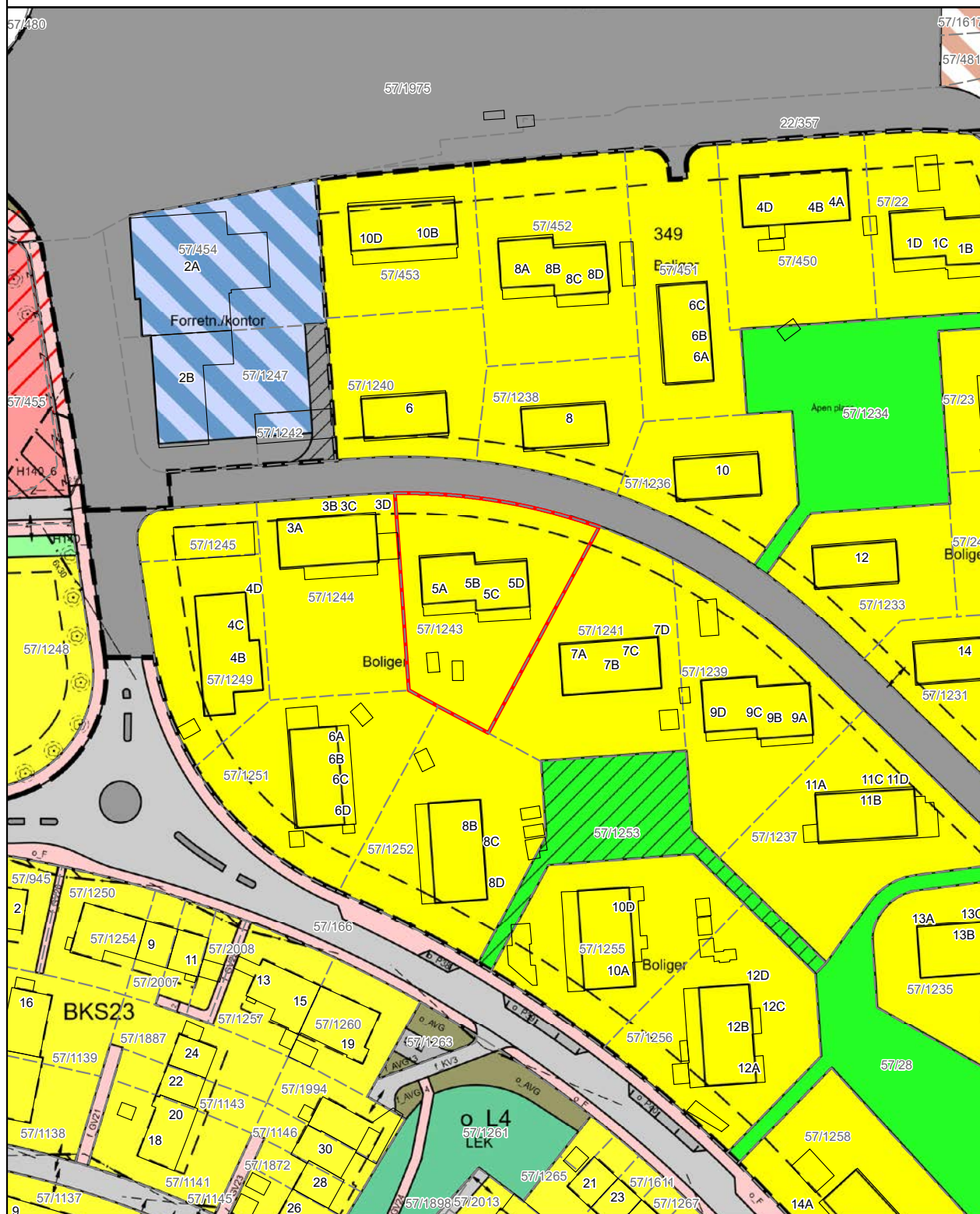
Dato: 2026-02-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 349

Ikrafttredelsesdato: 23.5.1956

Stavanger
kommune



Reguleringsplan under behandling

Adresse: Stemveien 5B, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1243/0/0

Dato: 2026-02-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2840

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



BYPLANVEDTEKTER

TIL PLAN 349/353/354/355 FOR FELTENE I (plan 349), II (plan 353), III (plan 354), IV (plan 355) STAVANGER ARBEIDSGÅRD

Bestemmelsene er stadfestet av departementet 27.06.1956 (plan 350)

- § 1. Innenfor feltene I, II, kvartalene “Gro” og “Kari” i felt III og kvartalene “Hans”, “Lars”, “Per” og “Pål” i felt IV skal bebyggelsen utformes som rekkehus, innenfor kvartal “Åse” i felt III og kvartalene “Tor”, “Nils” og “Are” i felt IV som vertikalt delte tomannsboliger.
- Følgende tomter legges ut til forretningsbebyggelse: I felt I tomtene på hjørnet av Fridtjof Nansens vei - gate 802 og gate 802 - Stemveien, i felt III kvartal “Gro” tomten på hjørnet av Gate 802 - Gate 830.
- § 2. Industrielle anlegg, verksteder og opplag tillates ikke, bortsett fra fellesvaskeri, fellesgarasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket og som ikke medfører særlige ulemper.
- § 3. Bebyggelse skal plasseres i de regulerte byggelinjer og med møneretning som vist på planen. Hvor det er angitt på planen skal husene plasseres i en bestemt avstand fra nabogrense. Bygningene skal ha sadeltak.
- § 4. Bebyggelse skal være i 1½ eller 2 etasjer, loft må ikke innredes til beboelse. Garasje kan oppføres i 1 etasje.
- § 5. På tomter for tomannsboliger må garasjer ikke oppføres med større grunnflate enn 23 m². De må plasseres på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.
- § 6. Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planeringen medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt kan bygningsrådet påby at planeringslinjene skal senkes, evt. heves, eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurenes høyde.
- § 7. Tomtene kan innhegnes med hekkplantning eller maks. 0,65 m høyt gjerde ekskl. støpt sokkel. Gjerdene utføres av flettverk med vinkeljern i overkant eller som tregjerder som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet og utføres i samme materiale som dette. For flettverksgjerder må portstolpene utføres av vinkeljern eller kanaljern.
- § 8. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker skjemmende eller sjenerende for naboer. Sådanne beplantninger kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

§ 9. Selger av tomt (parsell) er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

Fra disse vedtekter kan byplanrådet eller i tilfelle bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

Eiendomskart med grenser

Adresse: Stemveien 5B, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 57/1243/0/0

Dato: 2026-02-20

Målestokk: 1:500

Stavanger
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1 193.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6539124.09034	311942.633185	Ikke spesifisert	11.04	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6539129.30187	311932.943329	Ikke spesifisert	6.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6539132.37801	311927.210078	Ikke spesifisert	38.44	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6539170.60718	311924.549987	Ikke spesifisert	40.46	Umerket		Terrengmålt	13	113.357
5	6539164.04983	311964.131749	Ikke spesifisert	45.51	Umerket		Terrengmålt	13	0



Dato
20.02.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

Norkart AS
Hoffsveien 4
0275 Oslo

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1103 STAVANGER

Organisasjonsnr 932 305 909 Andelsnr 10

Eiendommens adresse:

Stemveien 5B, 4016 STAVANGER

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 915 624 Som sekundærbolig: kr 3 662 496
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	23.02.2026	Produsert av:	Siv Egeli
-------	------------	---------------	-----------

Eiendomsinfo

Gnr:	57	Bnr:	1243	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Stemveien 5B						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Stemveien 5B	H0101	57/1243	0	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VOLDSUND INE FRANTSEN 120890*****	Eiendomsrett 1/2	Stemveien 5B 4016	Bosatt
BJORØY ALEKSANDER 220388*****	Eiendomsrett 1/2	Stemveien 5B 4016	Bosatt

Vegadresse: Stemveien 5 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4016 STAVANGER	Kirkesogn	06011401 Bekkefare
Grunnkrets	712 Bekkefare 6	Tettsted	4522 Stavanger/Sandnes
Valgkrets	5 Ullandhaug		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	4573498		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	15.12.1955

1: Bygning 4573498: Rekkehus (131), Tatt i bruk 15.12.1955

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	501
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	501
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	4

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	19.10.1954	28.10.1995
Tatt i bruk	15.12.1955	14.11.1995
Endre bygningsdata		02.02.2026

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	173	0	173	0	0	0

H01	4	168	0	168	0	0	0
K01	0	160	0	160	0	0	0

Borettslag

Navn	BORETTSLAGET BEKKEFARET VII	Org.nr	932305909
Adresse	c/o Bate boligbyggelag Postboks 88 Sentrum, 4001 STAVANGER	Ant. andeler	4

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	57/1239	1133.1	
Grunneiendom	57/1243	1193.2	
Grunneiendom	57/1232	1060.1	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 20.02.26 Side 1 av 2

Borettslaget Bekkefare VII	V ³ r ref.:	62/10
Stemveien 5 B	Type:	Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Ine Frantsen Voldsund, Aleksander Bjørny
Organisasjonsnr: 932 305 909	Andelsnr:	10

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 7 500

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader 7 150

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) 350

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourn. Andel f.gj. (l³ n): 635 246 Gjeld siste ³ rsoppg.: 635 246Klient ajourn. l³ n: 7 622 954,95 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 7 622 954Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 13564260-1, HusbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.02.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 85

Saldo per 20.02.2026: 4 187 058

Andel av saldo: 348 922

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2047)

L³ nenummer: 15161208571, Dnb Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.02.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 119

Saldo per 20.02.2026: 3 435 897

Andel av saldo: 286 325

Første termin/første avdrag: 28.12.2025 (siste termin 28.09.2055)

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Aleksander Bjørny

Adresse: Stemveien 5 B

Postnr/-sted: 4016 STAVANGER

Telefon: Mob.: 45454985

E-post: bekkefarevii@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 20.02.2026

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	56 438	Gjeld:	635 246	Andre inntekter:	1 678
		Utgifter:	27 890		

7: P³ lydende

P³ lydende: 100 Opprinnelig innskudd: 9 850

Andelsnr: 10 Partialobligasjonsnr: 10

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1955G³ rds/bruksnr: 57/1232, 57/1243, 57/1239

Bygningstype: Rekkehus

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Laila Torsteinbø

Dato utkjørt: 20.02.26 Side 2 av 2

Borettslaget Bekkefare VII	V³ r ref.:	62/10
Stemveien 5 B	Type:	Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Ine Frantsen Voldsund, Aleksander Bjørny
Organisasjonsnr: 932 305 909		

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562705
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	01.01.1955				
Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()				
System³ s:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	86
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	4-roms Type K	P-rom	86
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Rekkehusleiligheter fordelt på 3 bygninger. 4-roms
- Standard ordensregler. Dyrehold er ikke tillatt, men kan søkes om til styret
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Avtale om Garanterte Felleskostnader med Klare Finans AS
- Kollektiv avtale med Lyse, fiberaksess. Kontakt selger for mer info.
- Parkeringsplassene disponeres eksklusivt av følgende enheter: 3, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19 og 20.
- Prosjekt dreneringsarbeid foretatt høsten 2019.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Vedtekter

for B/L Bekkefare VII, org nr 932 305 909, tilknyttet Bate Boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 16.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

2-2 Sameie i andel

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(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 oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Borettslaget Bekkefaret

VII



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefarete VII.

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

Styret har besluttet at generalforsamling vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 17.03 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 19.03 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 19.03 klokken 14.00 og avsluttes fredag 21.03 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Mandag 17.03.2025, kl. 09:00

Digitalt på "Min Side" (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 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 Orientering: Fasadevask og maling

6 Orienteringssak: Reparasjon av røyklekkasje i pipe 5A og 5B

7 Orienteringssak fra styret: Fellesutgifter

8 Orienteringsak fra styret: Nye ordensregler

9 Valg

- 9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 9.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 9.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Borettslaget Bekkefare VII

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styreleder Aleksander Bjørøy velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Rune Husebø velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet

Forslag til vedtak: Til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

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 20 000
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Orientering: Fasadevask og maling

Styret vil organisere fasadevask og maling av borettslagets bygningsmasse. Arbeidet omfatter de tre byggene i Bekkefaret VII, inkludert fasader, rekkverk, lister og grunnmur. Frittstående bygg, som boder og garasjer, omfattes ikke av fellesarbeidet, men styret oppfordrer beboerne til å vedlikeholde disse i samsvar med resten av bygningsmassen.

Styret har innhentet tilbud fra fem aktører, hvorav to har levert pristilbud og ytterligere to har uttrykt interesse. De mottatte tilbudene ligger i prisintervallet 950 000 – 1 050 000 NOK. Arbeidet vil bli finansiert med et låneopptak på 1.1 MNOK. Beslutning vil tas i løpet av mars måned, 2025 - og mer informasjon vil komme ut etter dette.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Orienteringssak: Reparasjon av røyklekkasje i pipe 5A og 5B

Det er røyklekkasje fra pipe mellom enhetene i Stemveien 5A og 5B. Dette fører til at røyk siver inn mellom enhetene når det fyres i peisen.

Aleksander Bjørøy, i Stemveien 5B har innhentet et pristilbud på 52 580 NOK for å utbedre lekkasjen ved å installere en ny foring i pipen. Styret vil bestille dette og få det gjennomført snarest mulig.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

7. Orienteringssak fra styret: Fellesutgifter

Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med **10 % fra og med 1. juli 2025** for å imøtekomme økte kostnader og sikre ansvarlig drift.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

8. Orienteringsak fra styret: Nye ordensregler

Styret har vedtatt **nye ordensregler** for borettslaget. Vi ber alle beboere sette seg inn i de vedlagte reglene og følge disse.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem **Even Bjelland** sitt verv utgår, da han har flyttet og ikke stiller til gjenvalg. Det er derfor nødvendig å velge et nytt styremedlem.

Daniel Løland Anda har meldt seg som kandidat til styret.

Forslag til vedtak: Daniel Løland Anda velges inn som styremedlem for en periode på 2 år.

9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Ine Frantsen Voldsund og Anne-Minne Torkildsen har meldt seg frivillig til å være varamedlem mellom 2025-2026

Forslag til vedtak: Ine Frantsen Voldsund og Anne-Minne Torkildsen velges inn som vara for en periode på 1 år.

9.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Aleksander Bjørøy velges som delegert til Bate sin generalforsamling

62 Borettslaget Bekkefare VII

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		799 128	698 256	945 000
Sum Inntekter		799 128	698 256	945 000
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	22 820	22 820	22 820
Forretningsførerhonorar		24 996	34 386	26 000
Tilleggstjenester forretningsfører		30 844	11 875	12 375
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 600
Drift og vedlikehold	3	16 297	10 562	1 009 600
TV og/eller internett		14 844	13 607	14 844
Forsikringer		63 668	60 856	80 850
Kommunale avgifter		170 553	164 304	204 300
Kontingent Boligbyggelag		3 600	3 600	4 200
Administrasjonskostnader		2 493	2 628	1 500
Sum kostnader		358 718	332 558	1 385 089
Driftsresultat		440 410	365 698	-440 089
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		17 066	10 163	0
Rentekostnader		361 518	261 937	402 543
Netto finanskostnader		344 452	251 774	402 543
Resultat	4	95 959	113 924	-842 632

62 Borettslaget Bekkefaret VII

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	5	45 000	45 000
Bygninger	5	625 398	625 398
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		670 398	670 398
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	4 849
Forskuddsbetalte kostnader		79 346	62 968
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		634 321	217 643
Sum omløpsmidler		713 667	285 460
SUM EIENDELER		1 384 065	955 858

Balanse 2024

62 Borettslaget Bekkefare VII

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 200	1 200
Opptjent egenkapital		-6 105 081	-6 201 040
Sum egenkapital	6	-6 103 881	-6 199 840
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	4 302 713	4 436 463
Pant- og gjeldsbrev l³ n	7	2 979 593	2 511 846
Borettsinnskudd		117 000	117 000
Sum langsiktig gjeld		7 399 306	7 065 309
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 583	84 770
P³ l³pne renter		1 807	770
Annen kortsiktig gjeld		6 250	4 849
Sum kortsiktig gjeld		88 640	90 389
Sum gjeld		7 487 946	7 155 698
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 384 065	955 858

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Aleksander Bjørny
Styreleder

Rune Huseb³
Styremedlem

Even Bjelland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens på kostnader 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 vN re balanseføres som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeids giveravgift	2 820	2 820
Sum personalkostnader	22 820	22 820

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	9 511	9 325
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 786	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	1 237
Sum	16 297	10 562

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	95 959	113 924
Opptak av lån	3 000 000	0
Avdrag på lån	-2 666 003	-297 073
Endring disponible midler	429 955	-183 149
Omløpsmidler	713 667	285 460
Kortsiktig gjeld	88 640	90 389
Disponible midler	625 027	195 071

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 398	45 000
; rets tilgang :	0	0
; rets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 398	45 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	625 398	45 000
Anskaffelsesår :	1955	1955
Antatt levetid i år :		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	; rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	1 200	0	1 200
Egenkapital	-6 105 081	95 959	-6 201 040
Sum Egenkapital	-6 103 881	95 959	-6 199 840

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt/vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1955. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Handelsbanken Stavanger	Husbanken
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering		
L³ nenummer:	16368492098	96867185817	13564260-1
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2019	2017
Rentesats:	5.55 %	5.84 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.03.2054	11.06.2024	30.03.2047
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	4 500 000	4 767 725
L³ nesaldo 01.01:	0	2 511 846	4 436 463
Avdrag i perioden:	20 407	2 511 846	133 750
Opptak i perioden:	3 000 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	2 979 593	0	4 302 713
Saldo 5 år frem i tid:	2 744 048	0	3 680 649

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 7 399 306,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 670 398,-

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bekkefaret VII.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bekkefaret VII

Styreleder	Aleksander Bjørøy (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Rune Husebø (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Even Bjelland (sign.)	15.02.2025



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 VII

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bekkefaret VII 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 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: LQY7E-XPLM3-WF2PW-6MPDS-ENPLA-UQ4XN



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

2025-02-25 13:56:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LQY7E-XPLM3-WF2PW-6MPDS-ENPLA-UQ4XN

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Borettslaget Bekkefare VII ligger i Stavanger kommune og består av 12 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932305909.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Aleksander Bjørøy

Styremedlem, Rune Husebø

Styremedlem, Even Bjelland

Varamedlem, Tone Jensen

Varamedlem, Anne-Minne Torkildsen

Forsikringsavtale

Borettslaget Bekkefare VII er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562705.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

H & M MALERSERVICE AS PRISESTIMAT					
Prosjekt: Fasadevask og Maling - Bekkefaret VII MALERARBEIDER			H & M Malerservice AS Banevigsgt.7, 4014 STAVANGER, Tel: 51 89 09 60 / Fax: 51 89 62 60, www.hmmalerservice.no		
Kunde: Sameie Bekkefaret VII, v/ Aleksander Bjorøy, bekkfaretvii@styretmitt.no, 45454985					
Dato: 08.01.2024					
Post	Beskrivelse	Enh	Ma	Pris	Sum
1,1	RIGG/DRIFT/TRANSPORT ETC. Rigg,drift,transport, søppelavg.adm.etc.	%	5 %	36 450	36 450
	Stemveien 5 - Vasking (Jotun kraftvask & soppdreper) Maling utvendige fasade i samme farge (Jotaproff fasademaling eller tilsvarende, samt visir på plassene med rent tre etter skraping)), rekkeverk på terrasene samt søylene og takkene underterrassene er inkludert, rekkverk til kjeller er				
1,2	inkludert, og alle delene av hovedbygning uten garasjer og boder	rs	1	243 000	243 000
1,21	OPSJON: andre farge på lister rund vinduer dør ytre bygning lister og toppen av terrasene	rs	1	307 000	
	Stemveien 9 - Vasking (Jotun kraftvask & soppdreper) Maling utvendige fasade i samme farge (2x Jotaproff fasademaling eller tilsvarende, samt visir på plassene med rent tre etter skraping)), rekkeverk på terrasene samt søylene og takkene underterrassene er inkludert, rekkverk til kjeller er				
1,3	inkludert, og alle delene av hovedbygning uten garasjer og boder	rs	1	243 000	243 000
1,31	OPSJON: andre farge på lister rund vinduer dør ytre bygning lister og toppen av terrasene	rs	1	307 000	
	Stemveien 15 - Vasking (Jotun kraftvask & soppdreper) Maling utvendige fasade i samme farge (Jotaproff fasademaling eller tilsvarende, samt visir på plassene med rent tre etter skraping)), rekkeverk på terrasene samt søylene og takkene underterrassene er inkludert, rekkverk til kjeller er				
1,4	inkludert, og alle delene av hovedbygning uten garasjer og boder	rs	1	243 000	243 000
1,41	OPSJON: andre farge på lister rund vinduer dør ytre bygning lister og toppen av terrasene	rs	1	307 000	
1,5	Maling av betong stripen i nedre del av bygning (2 strøk Jotun Murmaling)	stk	3	14 600	
1,6	eventuelt tilleggs jobb på medgått	time	1	720	
Sum eks mva.					765 450
Mva					191 363
Sum inkl.mva					956 813
Priser forutsetter ryddige og klargjorte flater for arbeider. Prisen inkluderer Materialene og Arbeid Tilvalg/Option* det forutsettes at tilvalg jobbene tas på samme tid som hoved del ellers ble prisenn endrett Det tas forbehold vedr mengden og tilkomst Det forutsette lønns - og prisstigning iht SSBs index. Tilbud er gyldig i 3 måneder Brukt av lift er inkludert opp till 8 dager per bygning Vennlig hilsen Lukasz Kosewski					



Håndverks-
gruppen-



23.01.2025

ARBEIDSTILBUD

Oppdragsgiver:

Borettslaget Bekkefare VII

Aleksander Bjørøy

Stemveien, 4016 Stavanger

Tlf: 454 54 985

Oppdragsutfører: Viking Malerservice AS

Firma adresse: Fabrikkveien 12, 4033 Stavanger

Daglig Leder: Øzcan Akbas

Tlf: 51 11 11 47 / 98 44 63 53

Mail: post@vikingmalerservice.no

Org. nr.: 917 500 630 MVA (Brønnøysundregisteret)

Oppdragsadresse: Stemveien 5, 9 og 15, 4016 Stavanger

Arbeidsomfang:

- Vask av alle tre bygningene med kraftvask,
- Påføre sopp og algedreper etter vask før maling,
- Skrape og grunne der det trenges,
- Behandle all kledning på alle tre bygg med 2 strøk maling,
- Dører, vinduer, boder, garasjer og gjerder skal ikke behandles,
- Alle former for lift, stillas og annet nødvendig utstyr/materiell og eller verktøy for utførelse av arbeidet og sikring av ansatte skal holdes av oppdragsutfører,
- All nødvendig tildekning før maling og komplett rengjøring etter arbeidsutførelse, skal utføres av oppdragsutfører,

917500630MVA

Arbeidsbetingelser:

- All kvalitets maling fra Drywood skal holdes av oppdragsutfører,
- Alt utstyr skal holdes av oppdragsutfører,
- Oppdragsutfører skal sørge for at alle nødvendige forsikringer, arbeidstillatelser, skatter og avgifter etc. er i orden,
- Oppdragsutfører skal legge inn Helse miljø og sikkerhets plan på styringssystemet før oppstart,
- Oppdragsutfører skal lage plan for risikovurdering før oppstart,
- Oppdragsutfører skal sørge for at alle ansatte fra Viking Malerservice AS har HMS kort under utførelse av arbeidet,
- Oppdragsutfører kan starte med arbeidet innen 15.05.2025 og ferdig utføre innen 15.07.2025,
- Når oppdragsutfører mener at arbeidet er ferdig, skal oppdragsgiver tas en sluttkontroll, eventuelle feil/mangler som oppdages på denne kontrollen skal det rettes opp av oppdragsutfører,

Betalingsbetingelser:

- Prisen blir for en komplett utførelse iht. overnevnte omfang (**Lik farge på alt**) og betingelser for arbeidet på Nok: 948.000,- inkludert mva.
- Prisen blir for en komplett utførelse iht. overnevnte omfang (**Forskjellig farge på vegg og lister**) og betingelser for arbeidet på Nok: 985.000,- inkludert mva.
- Betalingsfrist er 14 dager fra arbeidet er ferdig utført av oppdragsutfører og godkjent av oppdragsgiver.

Tilbud



Nr.: 11002073



Aleksander Bjørøy
Stemveien 5B
4016 Stavanger

Ildsjelen Stavanger AS
Fabrikkveien 3
4033 STAVANGER

Kundenr.: 11002287
E-post: bjoroy.aleksander@gmail.com
Telefonnr.:
Mobiltelefonnr.: 45454985
Referanse:

Foretaksregisteret: NO 914 279 577 MVA
Telefonnr.: 51883388
E-post: stavanger@varmefag.no
Selger: Stian Støve
Dato: 14.01.2025
Gyldig til: 28.01.2025

Beskrivelse: Forbehold om det må brukes lift.

Nr.	Beskrivelse	Antall	Pris	Beløp	Beløp inkl. mva
11001093 V-9004	REHAB: Pakke 4	1,00	33520,00	33 520,00	41 900,00
11001094 V-9005	REHAB: Kobling ovn	2,00	2392,00	4 784,00	5 980,00
11001149 12-410	Søknad kommune / Rehab	1,00	3760,00	3 760,00	4 700,00

Tilbud



Nr.: 11002073



Aleksander Bjørøy
Stemveien 5B
4016 Stavanger

Kundenr.: 11002287
E-post: bjoeroy.aleksander@gmail.com
Telefonnr.:
Mobiltelefonnr.: 45454985
Referanse:

Ildsjelen Stavanger AS
Fabrikkveien 3
4033 STAVANGER

Foretaksregisteret: NO 914 279 577 MVA
Telefonnr.: 51883388
E-post: stavanger@varmefag.no
Selger: Stian Støve
Dato: 14.01.2025
Gyldig til: 28.01.2025

Beskrivelse: Forbehold om det må brukes lift.

Nr.	Beskrivelse	Antall	Pris	Beløp	Beløp inkl. mva
Totalt:					42 064,00
Herav mva: 25 %				42 064,00	10 516,00
Totalt inkl. mva:					52 580,00

Privatkunder; bestilte varer belastes med et ikke refunderbart depositum på 20%, og tas ikke i retur. Rest faktureres ved bekreftet leveringsdato.

Montering faktureres etter ferdigstilling med 7 dagers forfall. Ved leveringstid over 3 mnd. tas forbehold om at prisøkning videreføres sluttkunden.

Montering utføres hverdager kl. 07-16, det må være fremkommelig med bil. Området rundt monteringen må være ryddet og tildekket, rengjøring er ikke inkludert i prisen

Fjerning og bortkjøring av ildsted kan avtales, alle returovner blir resirkulert

Det faktureres tillegg for ekstrakostnader knyttet til forhold som ikke ble gjort kjent ved ordreinngåelse, samt for å ivareta sikkerhet med arbeid i høyden og tunge løft. Elementpeis og peisinnsatser leveres

Ildsjelen Stavanger AS, Fabrikkveien 3, 4033 STAVANGER Org nr. 914279577

E-post: stavanger@varmefag.no Tlf. 51 88 33 88, uten overflatebehandling om ikke annet er avtalt.

Dersom hendelser utenfor Ildsjelen Stavanger as sin kontroll hindrer oppfyllelse av forpliktelsene i en ordrebekreftelse, tas det forbehold om å påberope Force majeure.

Næringskunder: Norsk Standard (NS) 8406.Norsk bygg- og anleggskontrakt. Norsk bygg- og anleggskontrakt gjelder overordnet denne teksten.

Prisene er basert på dagens valutakurs og LME

Ved montering av Stålppe er ikke leie av lift eller evt. stilas inkl. i prisen om det skulle vise seg nødvendig ihht gjeldene lover om arbeidsmiljø.

Montering forutsetter at ildstedet kan monteres ihht oppstillingsvilkår uten ekstra arbeid.

Ordensregler for Bekkefaret VII

1. Formål og omfang

Borettslagsreglene er innført for å sikre et godt bomiljø der alle beboere viser hensyn til hverandre og bidrar til orden og trivsel i borettslaget.

Reglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere er ansvarlige for at regler overholdes av egne husstandsmedlemmer, leietakere og besøkende.

Disse ordensreglene er et supplement til borettslagets vedtekter. Ved eventuell motstrid går vedtektene foran ordensreglene.

Tillegg til disse reglene kan inkludere egne bestemmelser for parkering, teknisk utstyr eller rengjøring, som inngår som en del av borettslagets ordensregler.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboere skal unngå aktiviteter som forstyrrer naboer, spesielt mellom kl. 23:00 og 07:00. Dette inkluderer festing, høy musikk og annen støyende aktivitet. I dette tidsrommet er det ikke tillatt å spille høy musikk, ha høylytte sammenkomster eller utføre støyende arbeid. Ved spesielle anledninger som medfører støy etter kl. 23:00, skal nærliggende naboer varsles på forhånd. Arbeid som medfører banking, boring eller lignende støy tillates kun:

- Hverdager: kl. 07:00-20:00
- Lørdager: kl. 10:00-18:00

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboere plikter å:

- Sikre tilstrekkelig oppvarming for å unngå frostskafer
- Holde avtrekksventiler åpne for å forhindre kondens og mugg
- Melde fra om skadedyr til styret og selv dekke kostnader ved desinfeksjon
- Ikke bruke balkongen som lagringsplass for søppel eller store gjenstander
- Fjerne snø og is fra balkongen, og holde slukene rene
- Melde skader til styret og begrense skader ved å kontakte fagpersoner om nødvendig

Mindre endringer på fasade eller utearealer, som oppsetting av markiser eller varmepumper, krever skriftlig godkjenning fra styret. Større endringer som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold krever godkjenning fra generalforsamlingen med minst to tredjedels flertall, i henhold til vedtektenes punkt 8-3(2).

4. Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes ryddige. Søppelkasser brukes kun til husholdningsavfall, og avfall skal sorteres riktig. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut i fellesområder, da dette kan tiltrekke skadedyr.

5. Kjøring og parkering

5.1 Generelle regler

Kjøring og parkering på gårdsplasser eller gangveier er ikke tillatt, unntatt ved nødvendig nyttekjøring.

5.2 Fast parkering

Beboere med tildelt parkeringsplass skal alltid benytte denne til parkering av egen bil. Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkering eller fellesparkeringen til fast parkering av egen bil når man har tildelt parkeringsplass.

5.3 Gjesteparkering/fellesparkering

- Gjesteparkeringen er kun ment for kortvarige besøk hos beboere
- Det er ikke tillatt å benytte gjesteparkeringen til langtidsparkering
- Gjesteparkeringen skal ikke brukes som fast parkeringsplass for beboere eller deres kjøretøy
- Beboere med tildelt parkeringsplass som har behov for parkering av ekstra kjøretøy må søke styret om dette

Ved misbruk av gjesteparkeringen kan styret iverksette kontrolltiltak eller sanksjoner.

5.4 Elbillading

Generelle bestemmelser

- Installasjon av ladepunkt krever skriftlig godkjenning fra styret før arbeidet påbegynnes
- Kun godkjente elektrikere/installatører kan utføre installasjonen

- Installasjonen må følge gjeldende lover, forskrifter og NEK-standarder
- Andelseier er ansvarlig for å innhente nødvendige tillatelser og dokumentasjon
- For andeler med trekkerør, skal trekkerør benyttes

Kostnader og ansvar

- Andelseier bekoster selv installasjon, vedlikehold og evt. fjerning av ladepunkt
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold og forsikring av eget ladepunkt
- Ved salg av andelen kan ladepunktet enten:
 - Overdras til ny eier etter avtale
 - Fjernes og parkeringsplassen tilbakeføres til opprinnelig stand

Søknadsprosess

1. Skriftlig søknad sendes til styret med:
 - Beskrivelse av ønsket løsning
 - Dokumentasjon på at valgt installatør er godkjent
 - Tegning/skisse av installasjonen

6. Dyrehold

Dyrehold er i utgangspunktet forbudt, men kan tillates etter søknad til styret dersom det ikke er til ulempe for andre beboere, i henhold til vedtektenes punkt 4-1(5).

Klager på dyrehold skal være skriftlige. Styret kan innkalle til samtale og kreve at dyret fjernes hvis klagen opprettholdes.

7. Bruksoverlating (utleie)

All bruksoverlating (utleie) må godkjennes av styret i henhold til vedtektenes punkt 4-2. Andelseier er ansvarlig for at leietaker gjøres kjent med og følger borettslagets vedtekter og ordensregler.

8. Brannvern

Alle boliger skal være utstyrt med fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat. Eier er ansvarlig for å vedlikeholde dette utstyret. Brannvarslere skal testes jevnlig, og batterier byttes årlig.

Feil på brannvernutstyr meldes umiddelbart til styret. Ved salg av bolig skal brannvernutstyr bli igjen i boligen.

9. Brudd på reglene

Brudd på reglene anses som mislighold og kan medføre sanksjoner. Gjentatte eller grove brudd kan medføre ytterligere tiltak i henhold til borettslagets vedtekter punkt 6-1 og 6-2.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefare VII

Generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden 17.03.-21.03.2025

Det var totalt 6 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Aleksander Bjørøy ble valgt til møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Rune Husebø ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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 20 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Orientering: Fasadevask og maling

Styret vil organisere fasadevask og maling av borettslagets bygningsmasse. Arbeidet omfatter de tre byggene i Bekkefaret VII, inkludert fasader, rekkverk, lister og grunnmur. Frittstående bygg, som boder og garasjer, omfattes ikke av fellesarbeidet, men styret oppfordrer beboerne til å vedlikeholde disse i samsvar med resten av bygningsmassen.

Styret har innhentet tilbud fra fem aktører, hvorav to har levert pristilbud og ytterligere to har uttrykt interesse. De mottatte tilbudene ligger i prisintervallet 950 000 – 1 050 000 NOK. Arbeidet vil bli finansiert med et låneopptak på 1.1 MNOK. Beslutning vil tas i løpet av mars måned, 2025 - og mer informasjon vil komme ut etter dette.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6. Orienteringssak: Reparasjon av røyklekkasje i pipe 5A og 5B

Det er røyklekkasje fra pipe mellom enhetene i Stemveien 5A og 5B. Dette fører til at røyk siver inn mellom enhetene når det fyres i peisen.

Aleksander Bjørøy, i Stemveien 5B har innhentet et pristilbud på 52 580 NOK for å utbedre lekkasjen ved å installere en ny foring i pipen. Styret vil bestille dette og få det gjennomført snarest mulig.

Vedtak:

Tatt til orientering

7. Orienteringssak fra styret: Fellesutgifter

Styret har vedtatt å øke fellesutgiftene med **10 % fra og med 1. juli 2025** for å imøtekomme økte kostnader og sikre ansvarlig drift.

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Orienteringsak fra styret: Nye ordensregler

Styret har vedtatt **nye ordensregler** for borettslaget. Vi ber alle beboere sette seg inn i de vedlagte reglene og følge disse.

Vedtak:

Tatt til orientering.

9. Valg

9.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Daniel Løland Anda ble valgt til styremedlem for 2 år.

9.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Ine Frantsen Voldsund og Anne-Minne Torkildsen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

9.3 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Aleksander Bjørøy ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling

9.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Etter dette består styret av:

Styreleder: Aleksander Bjørøy valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Rune Husebø valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Daniel Løland Anda valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Ine Frantsen Voldsund valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Anne-Minne Torkildsen valgt for 1 år i 2025

Protokoll for Borettslaget Bekkefaret VII

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Aleksander Bjørøy (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Rune Husebø (sign.)	24.03.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefare VII.

Mandag 07.04.2025, kl. 08:00

Digitalt via Min Side (bate.no)

Praktisk informasjon:

Den digitale ekstraordinære generalforsamlingen er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål og legge inn kommentarer. I avstemmingsperioden avgir du dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

Høringsperioden starter mandag 07.04 klokken 08.00 og er åpent fram tirsdag 08.04 til klokken 10.00. Avstemmingsperioden starter tirsdag 08.04 klokken 12.00 og avsluttes tirsdag 08.04 klokken 24.00 som er siste frist for å avgi stemmer.

For å delta i generalforsamlingen, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du her på bate.no, eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Endring av fargepalett

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

Styret
Borettslaget Bekkefare VII

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Styremedlem Daniel Løland Anda velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Aleksander Bjørøy velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet

Forslag til vedtak: Til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Endring av fargepalett

Under den kommende maling av borettslagets bygningsmasse har styret utarbeidet et alternativ til eksisterende farge på fasade, og det er dette det skal stemmes over.

1. Endre fasadefarge til Jotun Varmgrå 0394, med lister og grunnmur i **Jotun Form 1352**

2. Beholde dagens farge, "Bomull"

Det er ingen kostnadsforskjell mellom de to alternativene.

For å vedta ny farge kreves det 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: Alternativ 1. Endre fasadefarge til Jotun Varmgrå 0394, med lister og grunnmur i Jotun Form 1352 vedtas.

Styrets innstilling: Styret er enstemmig for alternativ 1. endre fasadefarge. Dette vil resultere i færre nødvendige fasadevasker og vil dermed være kostnadsbesparende i fremtiden.

Kort oppsummert mener vi at det vil bli mindre synlig skitt, fargene ser bra ut sammen med nabobyggene, og fargene gir et litt mer moderne preg uten å gå for langt. Vi tror dette er et valg som vil holde seg fint i mange år fremover.

Protokoll

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefaret VII

Den ekstraordinære generalforsamlingen ble avholdt digitalt i perioden 07.04.-08.04.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styremedlem Daniel Løland Anda ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:

Aleksander Bjørøy ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Det var totalt 8 andelseiere som deltok i behandlingen av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Endring av fargepalett

Kommende maling av borettslagets bygningsmasse. Styret utarbeidet et alternativ til eksisterende farge på fasade.

Forslag til vedtak: Endre fasadefarge til Jotun Varmgrå 0394, med lister og grunnmur i Jotun Form 1352

Alternativt dersom forslag til vedtak ble stemt ned: Beholde dagens farge, "Bomull"

Vedtak:

Generalforsamlingen stemte med 2/3 flertall for forslag til vedtak. Farge på fasaden endres til Jotun Varmgrå 0394, med lister og grunnmur i Jotun Form 13522.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Bekkefare VII

Dokumentet er signert elektronisk av:

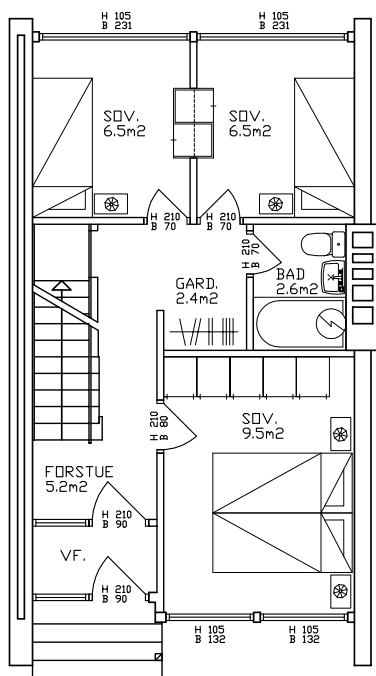
Møteleder for digitalt møte	Daniel Løland Anda (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Aleksander Bjørøy (sign.)	09.04.2025



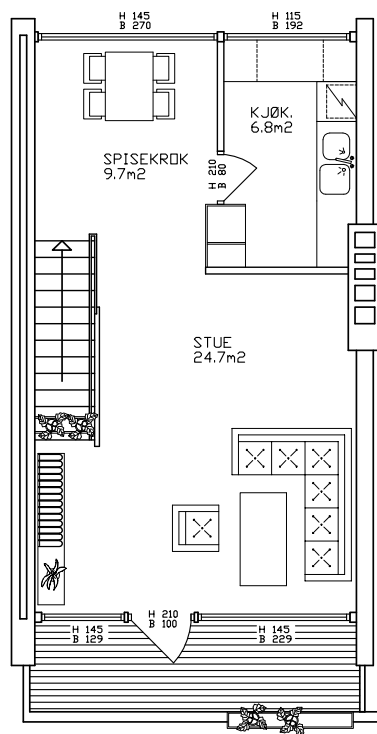
STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L BEKKEFARET VII

LEILIGHETSTYPE: 4 ROMS



1.ETG.



2.ETG.

(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

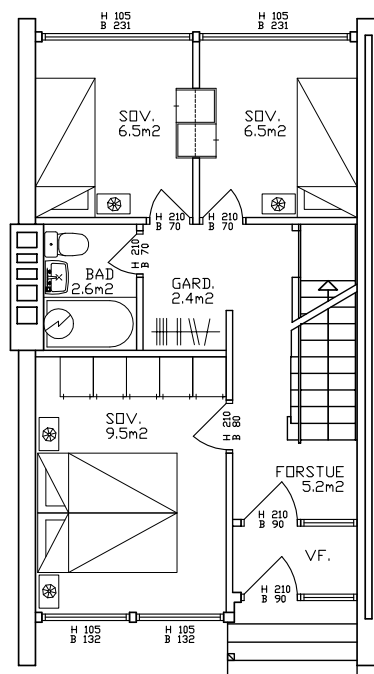
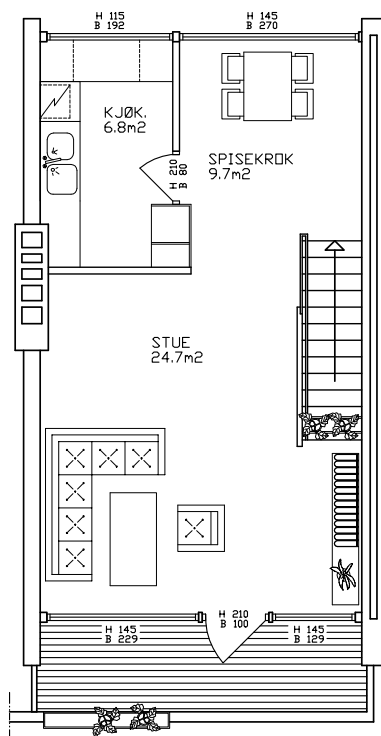
Dato: 17.08.01 /Rev. 1



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L BEKKEFARET VII

LEILIGHETSTYPE: 4 ROMS



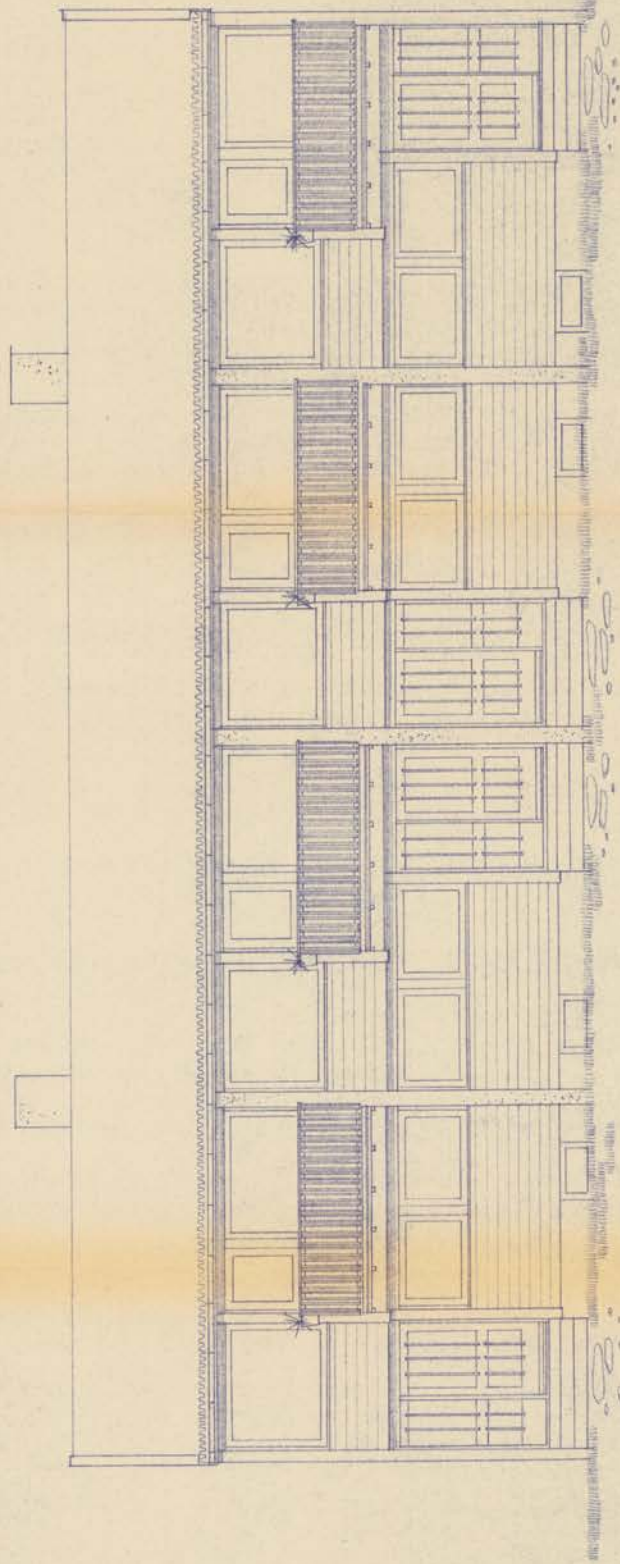
(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 17.08.01 /Rev. 1

STAVANGER-BYGNINGSRÅD 781/54
134.0012.

524/54
Bog. 4. 1. m.

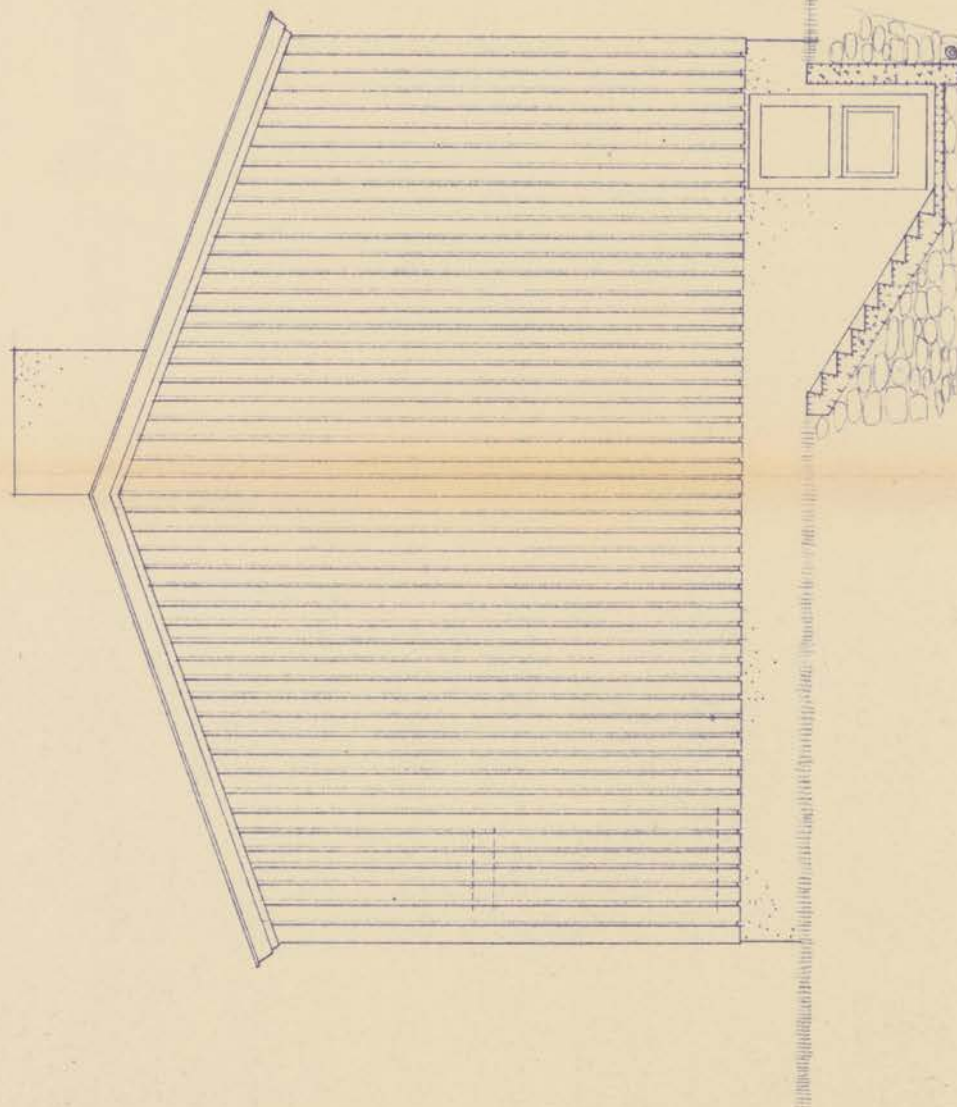


TYPEN K. 451²
4. LEILIGHETER. INNGANGSGADE. MAL 1:50
EYVIND PETRIUS & OVEIN BJØRLAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 780/54
STAVANGER I MÅED 5-4.

134.007.

Reg. st. i. m. 524/24



TYPEHUS K. 45 M²

GAVLFASADE. M/SNITT AV KJELLERTRAPP. MÅL 1:50.
EIVIND RÆTZIUS & SVEIN BJØLAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.

STAVANGER 17. MARS 54.

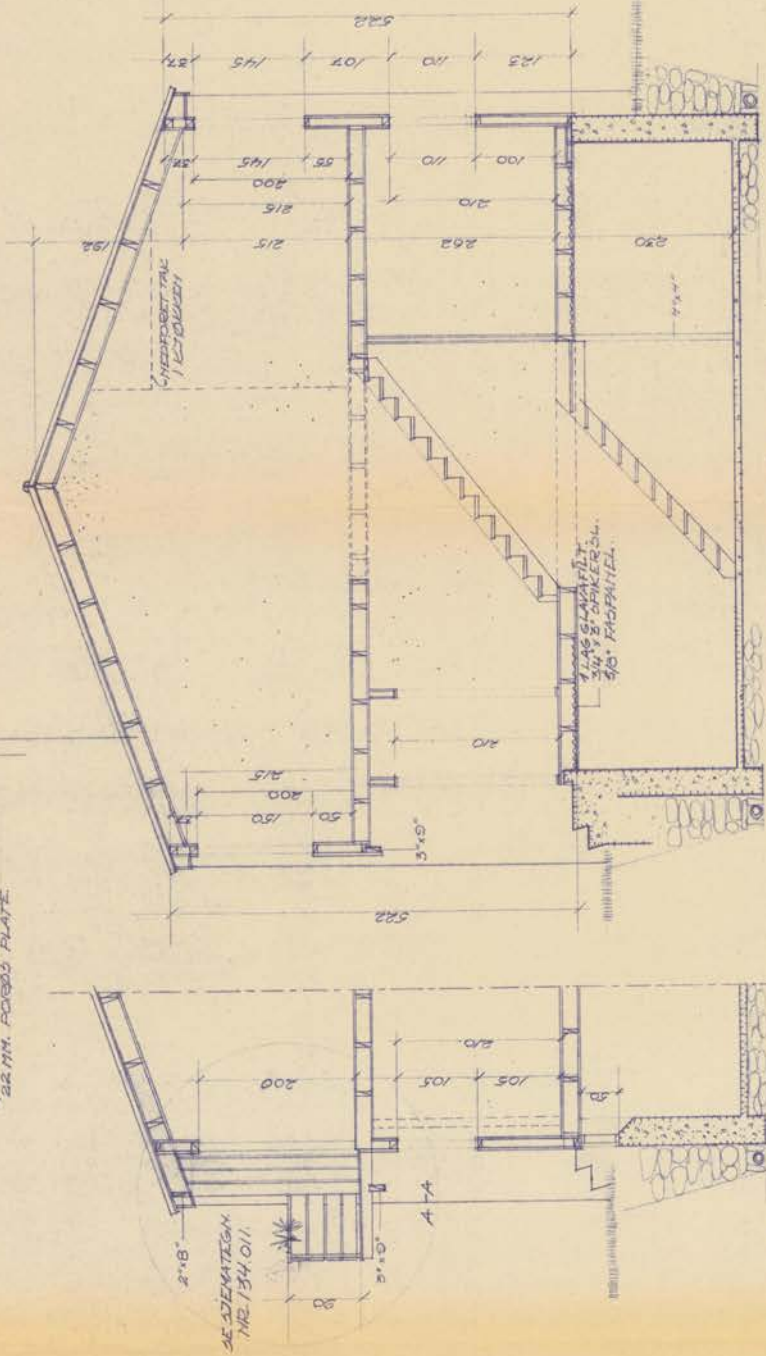
134.003.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 78/54

524/33

Reg. 4. 1. m.

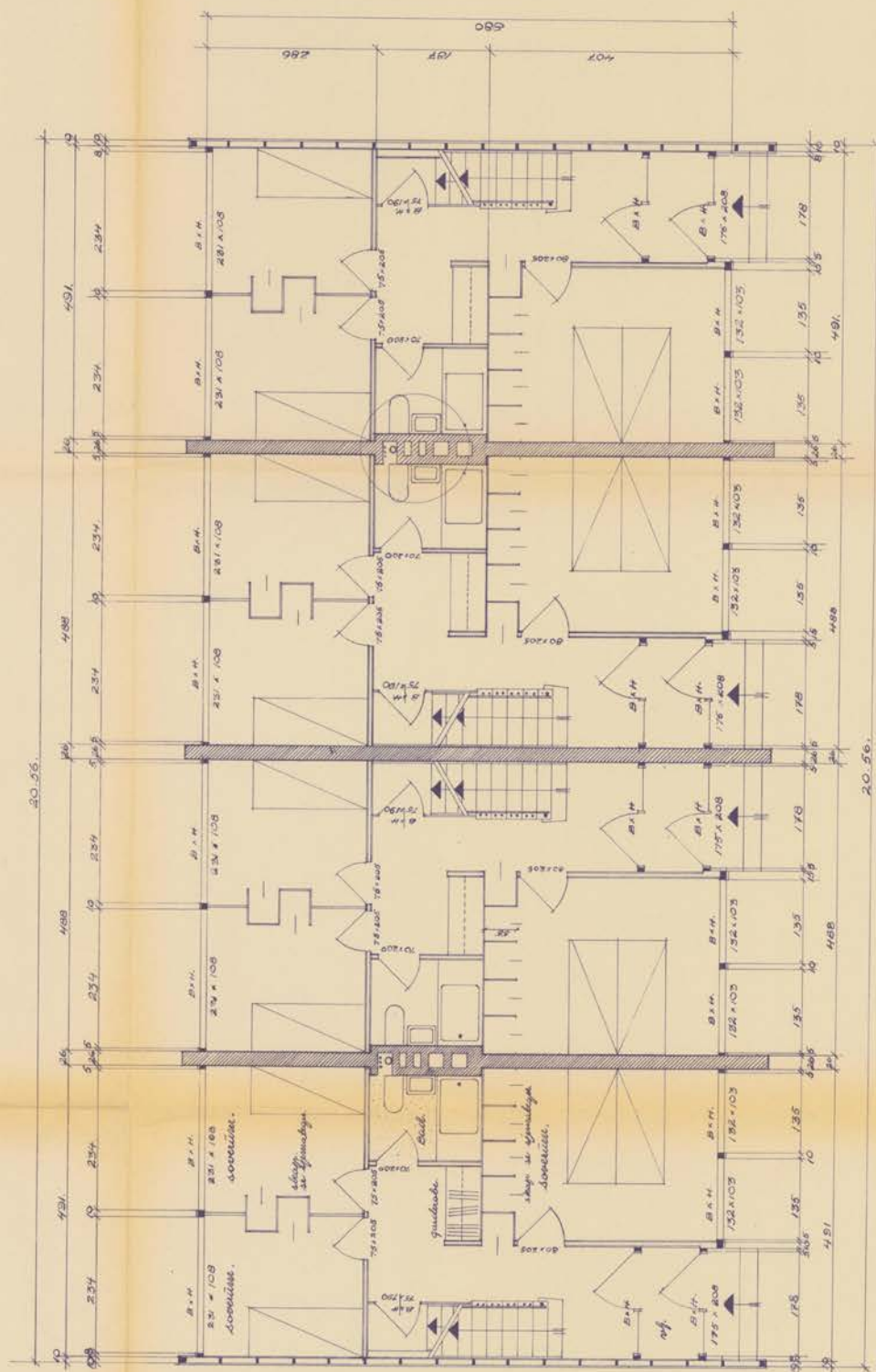
BØLGESTREKSHITT.
1/2" x 3" SPIKERSLAG. 1/2" x 1/2" STEP
1 LAG 18 KG. INDR. PAPP
7/8" ZUTAK. 3" x 9" ÅLRE
1 LAG REFLEKTPAPP + 1 LAG CELL. PAPP
3/4" x 3" SPIKERSLAG.
22 MM. FORBØS PLATE.



SNITT GJ. TEMPEL OG INNGANGSPARTI.

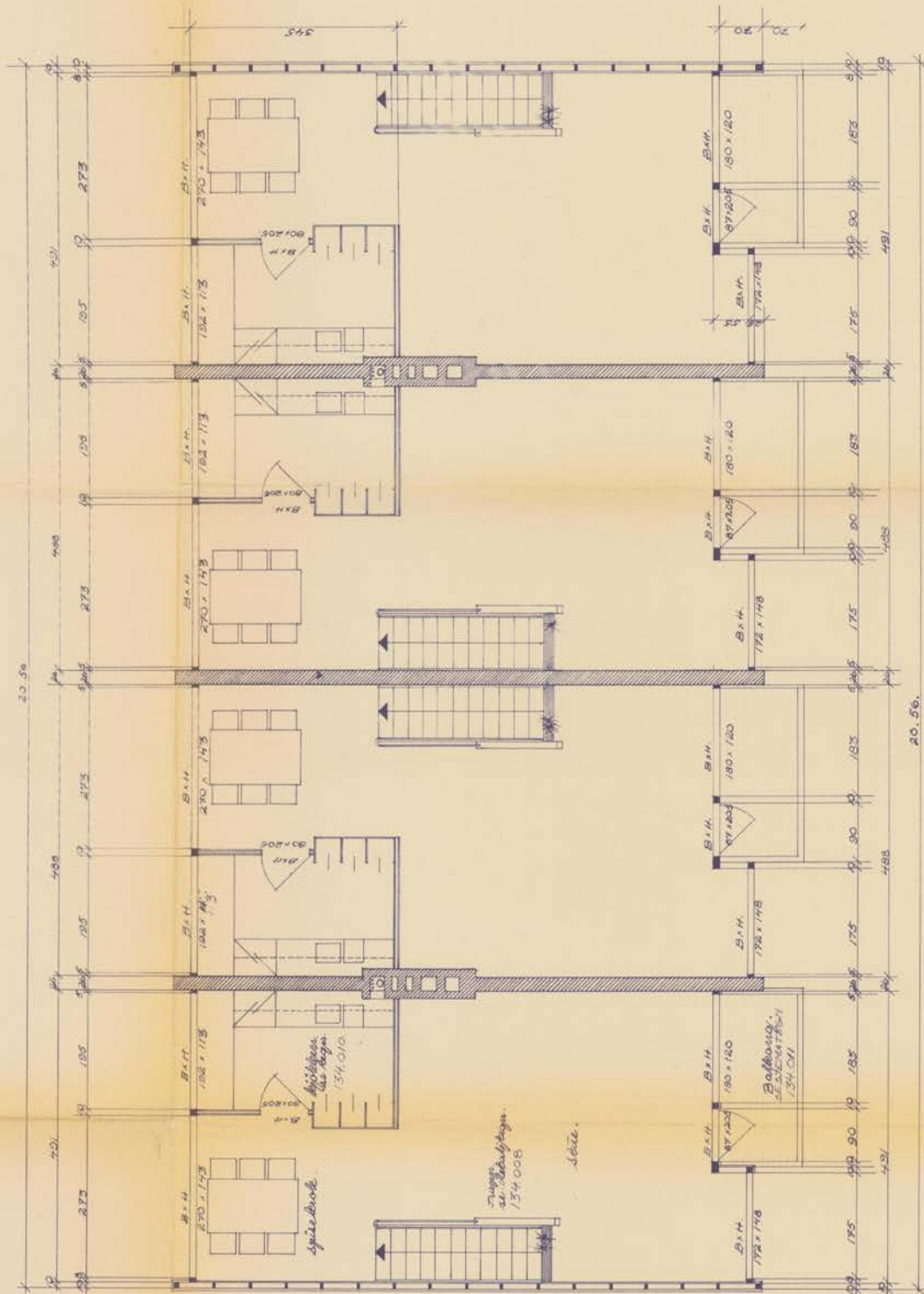
SNITT GJ. BALKONG.

TYPEHUS K. 45 M.
4 LEILIGHETSPLAN. SNITT. MÅL 1:50.
EYVIND PETZJUS & SVEIN BJØLAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.



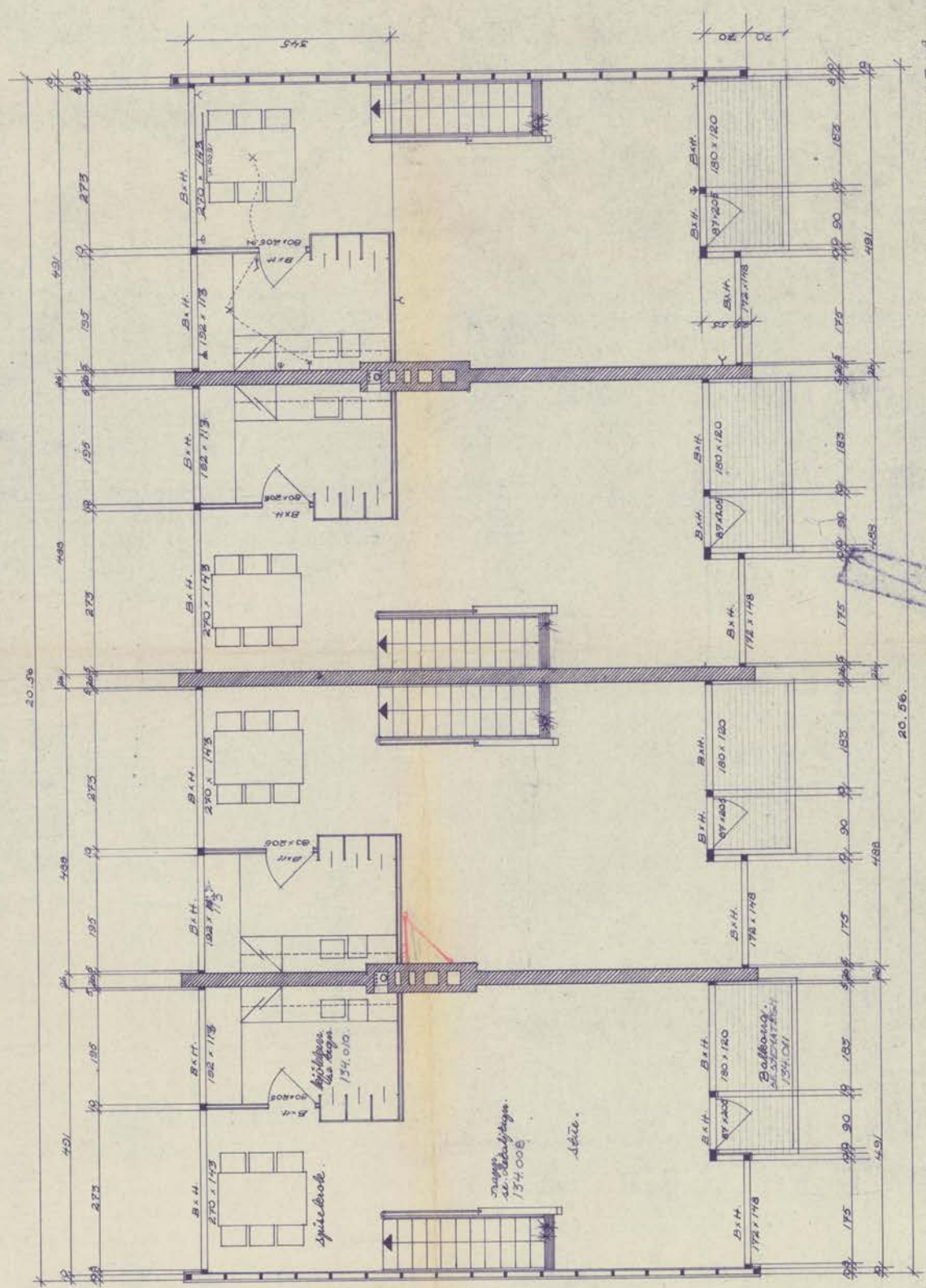
TYPEHUS K. 45 M².
4. - LEILIGHETSPLAN. 4. ETG. MÅL 1:50.
EYVIND RUTZJUS & SVEIN BJØLAND.
ARKITEKTER N.H.A.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 380/54
STAVANGER 1 MAR 54.
134.002.
524/54



TYPEHUS K. 45 M.
4 LEILIGHETSPLAN. 2 ETV. MÅL 1:50.
EVRIND RETZIUS & MEIN BJØLAND.
ARKITEKTER M.N.A.L.

LEIF HJUGGAARD - Skapningen 42. Tekn. 30942. Den 10. Jan. 1933. 134. 002.



TYPEHUS K. 45 M.
4 LEILIGHETSPLAN. 2 ETG. MÅL 1:50.
EYVIND RETZIUS & MEIN BJØRLAND.
ARKITEKTER K.N.A.

Nabolagsprofil

Stemveien 5B - Nabolaget Jarlebanen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

SUS	2 min
Totalt 11 ulike linjer	
Paradis stasjon	16 min
Linje L5	
Stavanger stasjon	7 min
Linje F5, L5	
Stavanger Sola	15 min

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.)	10 min
499 elever, 29 klasser	
Kvaleberg skole (1-7 kl.)	17 min
353 elever, 26 klasser	
Våland skole (1-7 kl.)	18 min
479 elever, 22 klasser	
Ullandhaug skole (8-10 kl.)	5 min
324 elever, 23 klasser	
Kristianslyst skole (8-10 kl.)	22 min
522 elever, 34 klasser	
Godalen videregående skole	22 min
850 elever, 55 klasser	
Wang Toppidrett Stavanger	6 min
175 elever, 6 klasser	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

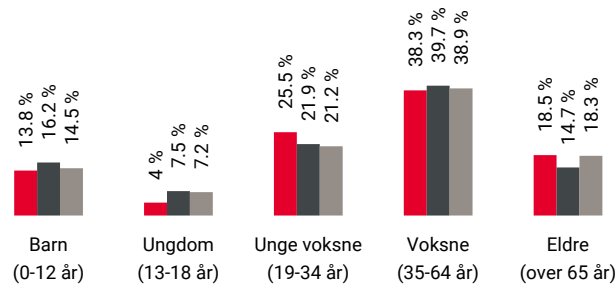
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hillevåg barnehage (1-5 år)	7 min
111 barn	
Auglend barnehage (1-5 år)	10 min
126 barn	
Teknikken barnehage (1-5 år)	11 min
166 barn	

Dagligvare

Coop Extra Bekkefaret	3 min
Kiwi Hillevåg	9 min
PostNord	0.7 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 naboen 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. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 82/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100

Sport

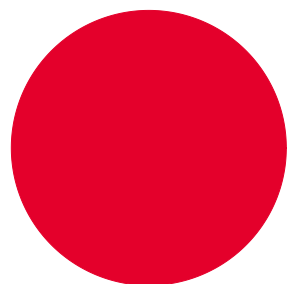
⚽ Jarlabanen 3 min 🚶
Fotball 0.3 km

⚽ Michael Sars' fotballbane 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

🏊 Jazzercise Stavanger 7 min 🚶

🏊 SATS Hillevåg 9 min 🚶

Boligmasse



100% annet

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

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kilden Kjøpesenter

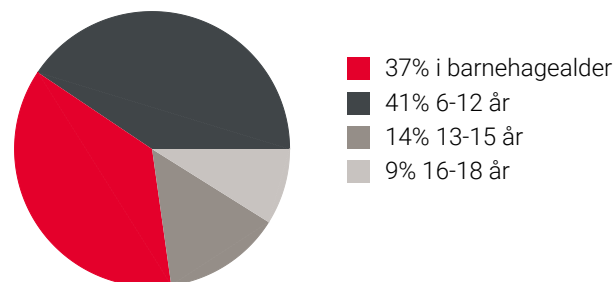
9 min 🚶



Apotek 1 Kilden

9 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



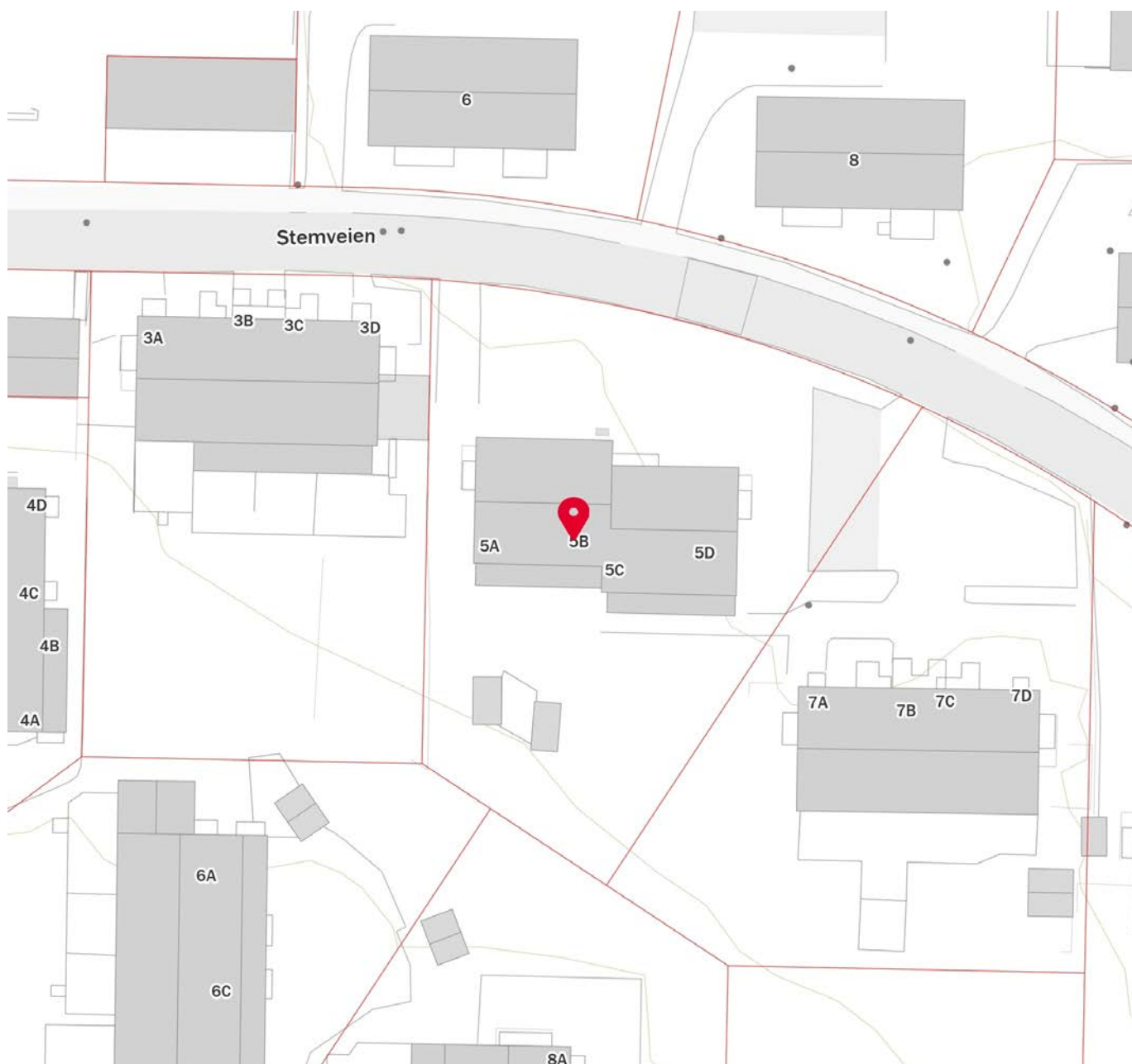
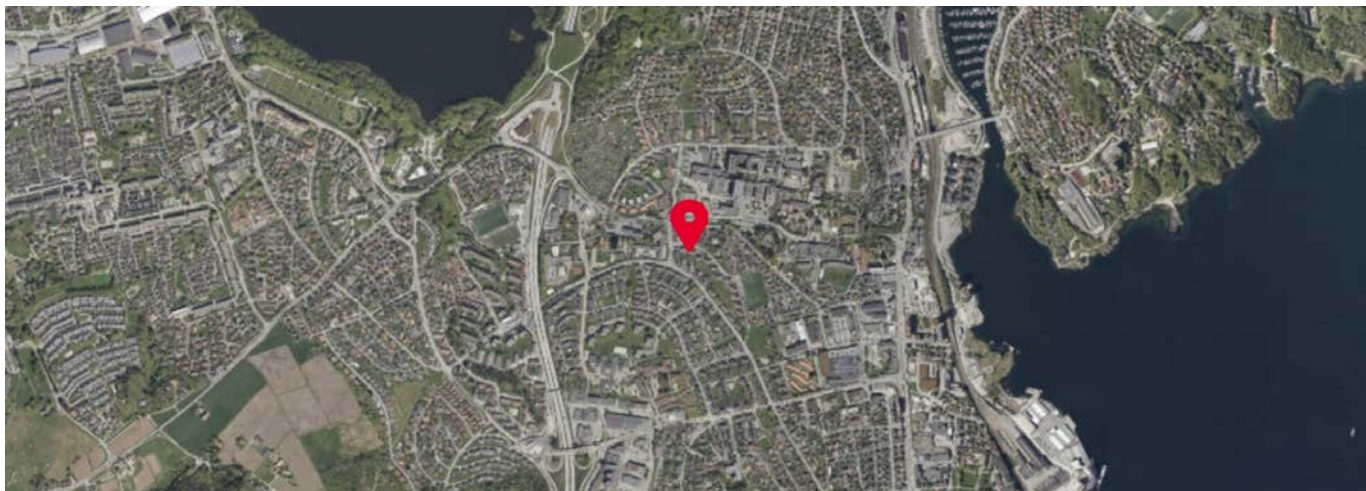
0%

53%

Jarlabanen
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (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. AVTREKKSVENTILATORER 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. FASTMONTERTE 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 nettkrenkelser
- 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.



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: Stenveien 5B
4016 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christoffer Værstad

Telefon: 970 93 630
E-post: christoffer.verstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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