



aktiv.

Elgefaret 2, 4034 STAVANGER

**Eikeberget -Flott leilighet på
bakkeplan. Terrasse. Parkering.**



Eiendomsmegler MNEF

Monica Thomassen

Mobil 415 19 615

E-post monica.thomassen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 426 341,-
Omkostn.: Kr 9 371,-
Total ink omk.: Kr 3 285 712,-
Felleskostn.: Kr 5 283,-
Selger: Fredrik Halle Olsen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 64/70 kvm
Tomtstr.: 10235 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 14, bnr. 651
Andelsnr.: 2
Oppdragsnr.: 1413260006

Eikeberget -Flott leilighet på bakkeplan. Terrasse. Parkering.

Flott leilighet, med lunt og varmt uttrykk i interiør.

- Gode vindusflater i stue
- Skjernet terrasse
- God lagringsplass
- Parkering
- Borettslaget har aktivitetshus som lånes ut til andelseierne i forbindelse med tilstelninger.
- Beboerne bytter bøker på felles bibliotek.
- Sentral beliggenhet i forhold til næringsparken på Forus



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	60
Energiattest	117
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 16 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 kvm

BRA-e: 6 kvm

TBA fordelt på etasje

Kjeller

16 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

10235 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget/aksjelaget/eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på toppen av Ulsbergbakken med pent grøntområder rundt. Herfra har man en fantastisk utsikt som kan nytes utvendig fra terrassen. Her har man gode

solforhold.

Det er kort vei til flere store arbeidsplasser i Forus næringspark, Jåttåvågen, Nato basen og man har lett tilkomst til E39 hvor man kan komme seg både til Stavanger, Sola og Sandnes. Kort avstand til Stavanger lufthavn. Man har også flere store shoppingområder i nærheten som Kvadrat kjøpesenter, Ikea og Tvedt senteret. Det finnes flere skoler og barnehager i området. Både offentlige og den Britiske skolen samt Montessoriskole.

Gode bussforbindelser. Flere turområder som Sørmarka, rundt Jåttå og langs sjøen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, boligblokker og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Dronningåsen barnehage (0-5 år)

Bamsefaret barnehage (1-5 år)

Stavanger British Pre-School (1-5 år)

Skole

Gausel skole (1-7 kl.)

BISS Gausel (1-10 kl.)

Norlights Montessoriskole Stavanger (1-10)

Godeset skole (1-7 kl.)

Gautesete skole (8-10 kl.)

Tryggheim Forus vgs

Jåttå videregående skole

Fritid

Kviebakken balløkke. Ballspill

Gausel skole. Aktivitetshall, ballspill

CrossFit Centrum

MOVA Forus

Skolekrets

Gausel skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Jegerveien. Linje X31 0.6 km

Tog: Gausel stasjon. Linje L5 0.9 km

Fly: Stavanger Sola

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5 10.7 km

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert.

Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Platting med betong heller.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

Informasjonen over er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 27.01.26.

Innhold

1.et/u.et: Entrè, stue/kjøkken, bad, bod, soverom.

Ekstern bod

Standard

Leiligheten har god standard. Her kan man flytte rett inn.

Informasjonen under er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 27.01.26.

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder. Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av

ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med betong heller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plattingen har en del ujevnheter, noen heller er knekt. Kledningen har liten avstand til terreng, dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres ujevnheter og skadde heller for å sikre jevn og trygg overflate.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes for å bedre ventilasjonen bak kledningen, slik at risiko for fuktskader og råte reduseres.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

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

Avvik på mellom 15-20mm på tvers av stuegulv.

Konsekvens/tiltak

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

Underetasje-bad-overflater gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger har stedvis ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Underetasje-bad-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det skal dokumenteres at membran har en fagmessig utførelse. Dette dokumenteres med signerte kontrollerklæring/samsvarserklæring eller sjekklister, samt med bilder som viser detaljer som gjennomføringer mot sluk og rør. Manglende dokumentasjon eller arbeid utført av ufaglærte vil kunne ha betydning f.eks i forbindelse med forsikringssaker/erstatning.

Underetasje-bad-sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Informasjon fra selgers egenerklæringsskjema:

Montert balansert ventilasjon 2023. Brødrene Lie/Bate

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har Altibox Fiberaksess.

Parkering

Felles garasje anlegg

Solforhold

Terrase vendt mot vest

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP 562844

Radonmåling

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

Diverse

Ettersom Stavanger Kommune gjeninnfører eiendomsskatt i år, vil effekten bli en økt kostnad på 260' til 300' for borettslagt. Denne kostnaden blir fordelt etter en nøkkel basert på størrelsen på leilighetene. I snitt vil det bli cirka 170 - 200 kr/pr måned, ifølge styreleder.

Ifølge styreleder så er det ikke planlagt noen økning av fellesgjeld for dette budsjettåret. Det vil komme fremtidige låneopptak i forbindelse med vedlikehold/ reparasjoner av bygningsmassen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 850 000

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Ettersom Stavanger Kommune gjeninnfører eiendomsskatt i år, vil effekten bli en økt kostnad på 260' til 300' for borettslagt. Denne kostnaden blir fordelt etter en nøkkel basert på størrelsen på leilighetene. I snitt vil det bli cirka 170 - 200 kr/pr måned, ifølge styreleder.

Formuesverdi primærbolig

Kr 732 260 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 929 040 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2024.

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

Felleskostnader: Fellesutgifter 5 283

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 25)
0

Styrehonorar, lønn etc.

Avskrivninger

Forretningsførerhonorar

Tilleggstjenester forretningsfører

Revisjonshonorar

Vaktmestertjenester

Drift og vedlikehold

TV og/eller internett

Renovering

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/strøm

Kontingent Boligbyggelag

Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 283

Andel Fellesgjeld

Kr 426 341

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

19.01.2026

Andel fellesformue

Kr 118 641

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Eikeberget Borettslaget

Organisasjonsnummer

954236382

Andelsnummer

2

Om borettslaget

- 140 leiligheter. i terrassert blokkbebyggelse.
- Grønt borettslag, med bl.a. kildesortering av avfall, kompostering etc.
- Lukket garasjeanlegg.
- Egne ordensregler. Dyrehold tillatt etter søknad til styret.
- 60 leiligheter har adgang til å sette opp piper etter visse vilkår. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Borettslaget har aktivitetshus som lånes ut til andelseierne i forbindelse med tilstelninger. Her er det også mulighet for overnatting.
- Beboerne bytter bøker på felles bibliotek.
- Heis fra garasjeanlegg til Hjortestien.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Boligselskapet har Altibox Fiberaksess. Kontakt selger for mer informasjon.
- Styret jobber med å få utbedret ventilasjon i leiligheter. Dette vil medføre opplåning i borettslaget, oppstart i 2024.

Borettslaget Eikeberget - informasjon hentet fra generalforsamling avholdt 20.03.2025.

Borettslaget Eikeberget ligger i Stavanger kommune. Boligselskapets organisasjonsnummer er 954236382. Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Jan Inge Grude

Styremedlem, Kjell Ragnar Berntsen

Styremedlem, Vigdis Marie Fuglestein

Styremedlem, Harald Klingsheim

Styremedlem, Charlotte Lunder

Varamedlem, Merete Idsø

Varamedlem, Carlos Javier Lacalle

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 56 protokollerte saker har

vært behandlet.

Alle møter og saker uten sensitiv info ligger ute på borettslagets hjemmesider.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Pågående ventilasjonsprosjekt
- Forbedret nettsider og bedre informasjonsflyt
- Opprettet høyrentekonto for borettslagets egenkapital for å sette av penger til senere prosjekt
- Skader på borettslagets og beboers eiendom utbedres skikkelig uten å ta snarveier.
- Støtte opp under beboergruppen for økt beboerkunnskap.

HMS-arbeid:

- HMS-arbeidet til borettslaget følges opp gjennom HMS-portalen og er fulgt opp av innleid entreprenører.

Forsikringsavtale

Borettslaget Eikeberget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562844.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 13564410, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 19.01.2026: 18 875 558

Andel av saldo: 118 916

Første termin: 30.03.2019 Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2044)

Avdragsfritt i 5 år, første avdrag mars 2024.

Lånenummer: 96867220884, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.01.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 19.01.2026: 48 797 682

Andel av saldo: 307 425

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2049)

Sikringsordning fellesgjeld

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

sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter. Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 14, bruksnummer 651 i Stavanger kommune. Andelsnr. 2 i Eikeberget Borettslaget med orgnr. 954236382

Tinglyste heftelser og rettigheter

1981/16240-2/102 11.11.1981 ERKLÆRING/AVTALE
STAVANGER KOMMUNE SKAL HA TILDELINGSRETT TIL 70% AV
LEILIGHETENE/BOLIGENE SOM STAVANGER BOLIGVYGGERLAG
V/BORETTSLAGET EIKEBERGET FØRER OPP PÅ EIENDOMMENE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/16240-3/102 11.11.1981 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Elektriske kraftlinjer
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.09.1982.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

*Reguleringsplan

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 849

Navn Kvie Nord, Kvieberget

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 12/04/1978 00:00:00

Bestemmelser 849 bestemmelser.pdf, 849 kommentar.pdf, 849 bestemmelser vedtatt
16.04.2024.pdf

Delarealer

Areal 215.36 kvm

Feltnavn
Regform 410 - Park
Areal 10021.19 kvm
Feltnavn Terrasseboliger
Regform 110 - Boliger
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde

***Kommuneplaner**

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 10236.54 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 215.3 kvm

Omrnavn FRI24

Kparealformal Friområde

Areal 10021.25 kvm

Omrnavn B224

Kparealformal Boligbebyggelse

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøper beskrivelse

2 850 000 (Prisantydning)

426 341 (Andel av fellesgjeld)

3 276 341 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 286 137 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 295 037 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 297 837 (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.

Omkostninger kjøpers beløp

kr 9796

Betalingsbetingelser

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

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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.3% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Monica Thomassen
Eiendomsmegler MNEF
monica.thomassen@aktiv.no
Tlf: 415 19 615

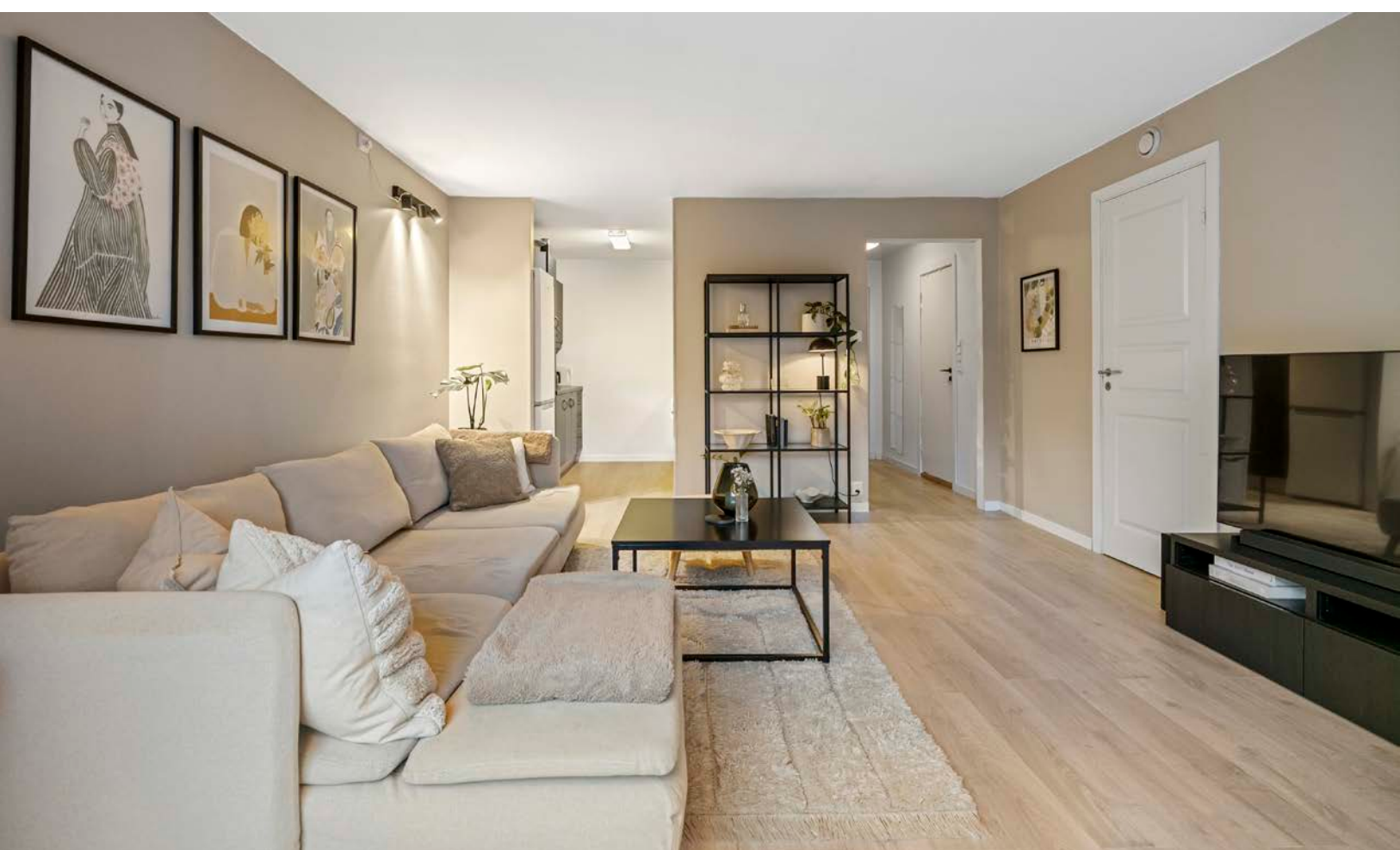
Oppdragstaker

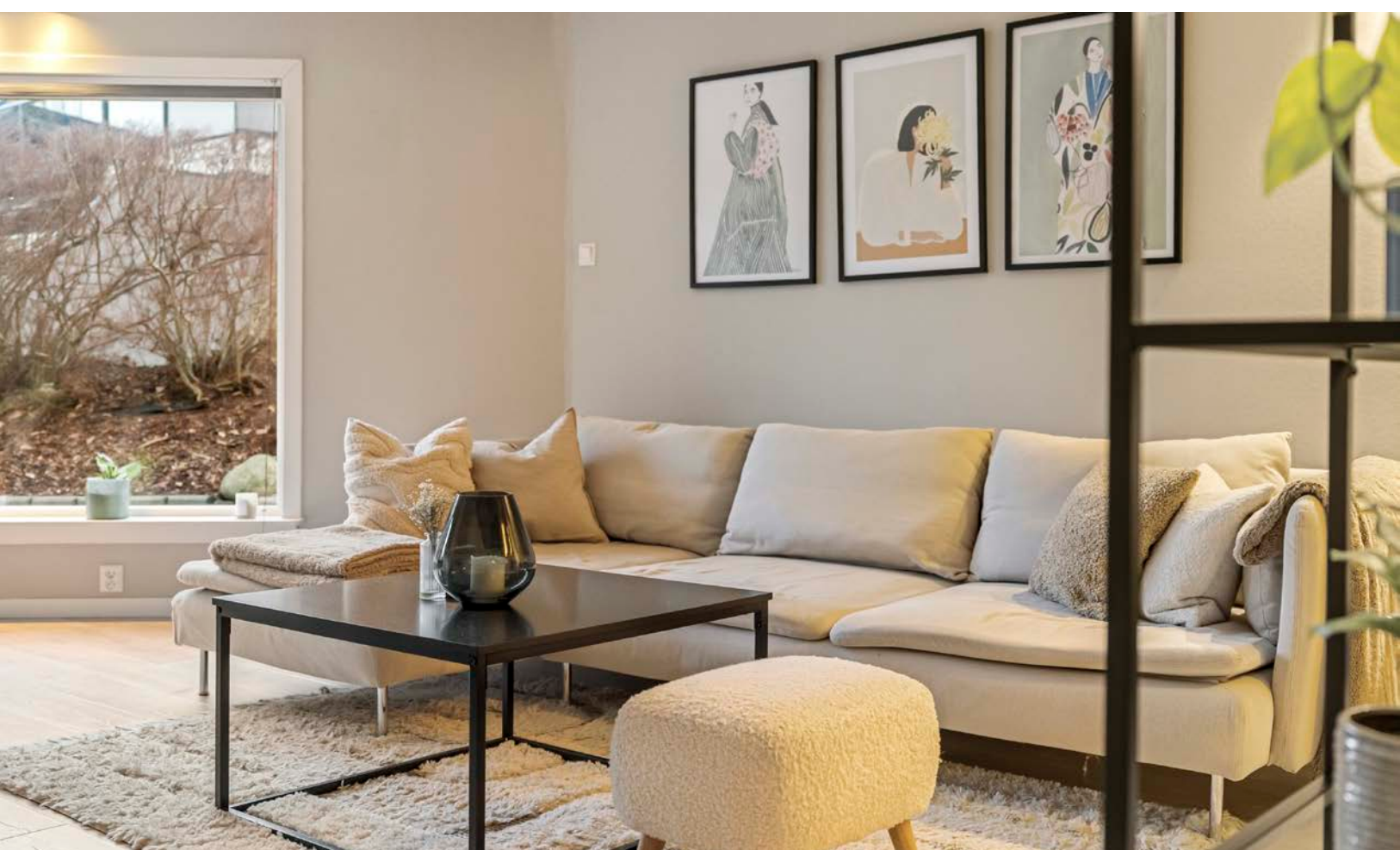
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

Salgsoppgavedato

28.01.2026





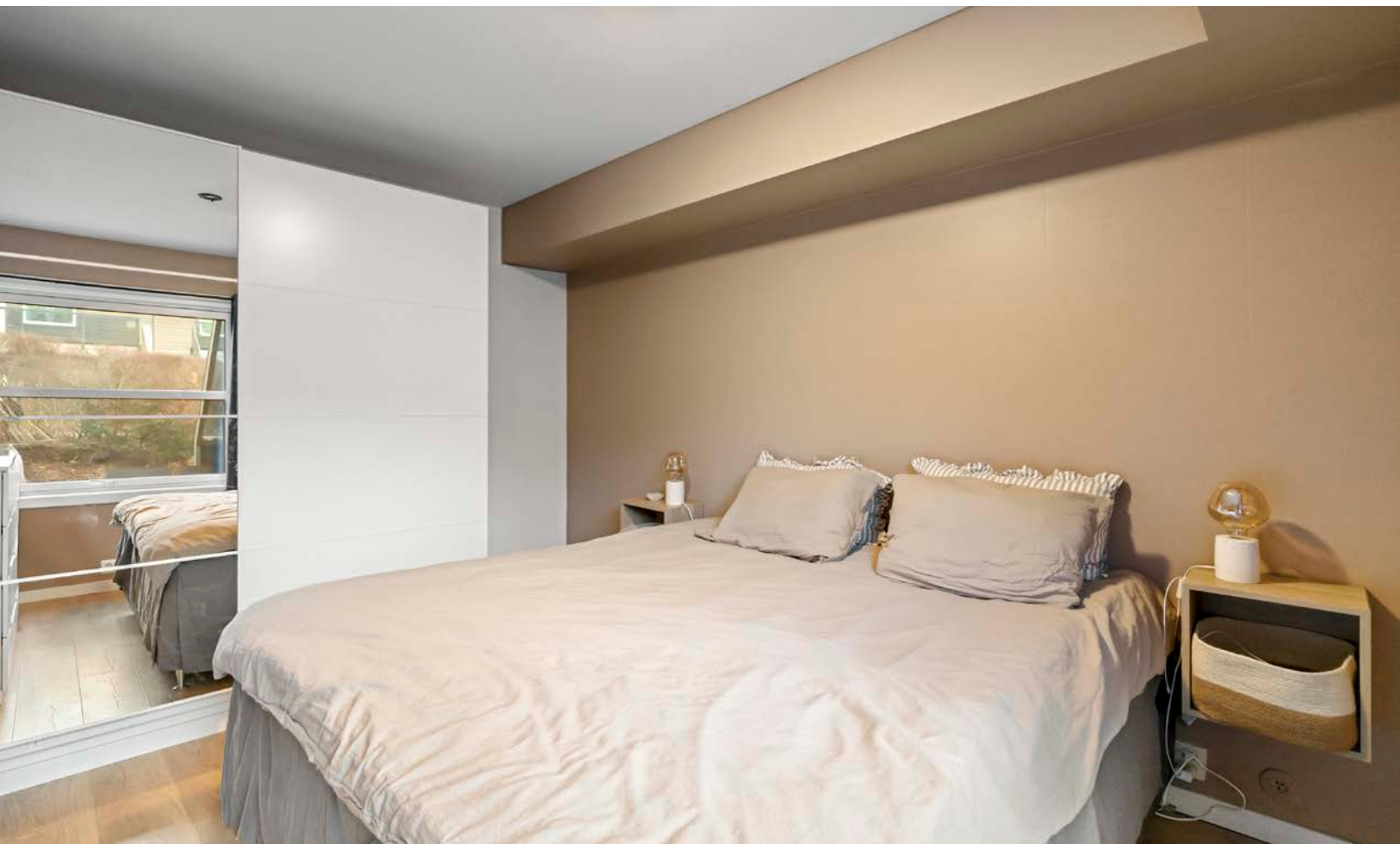


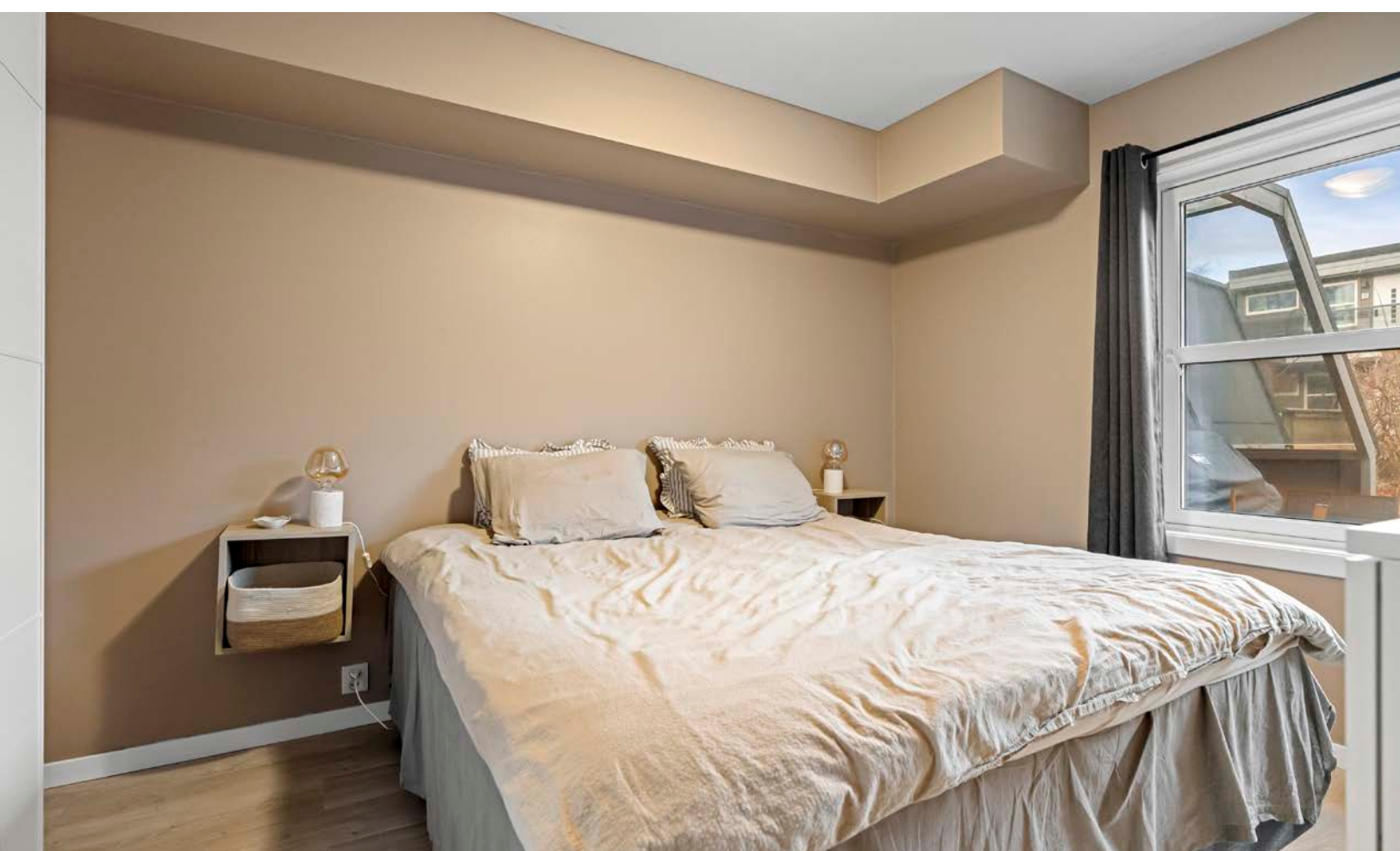








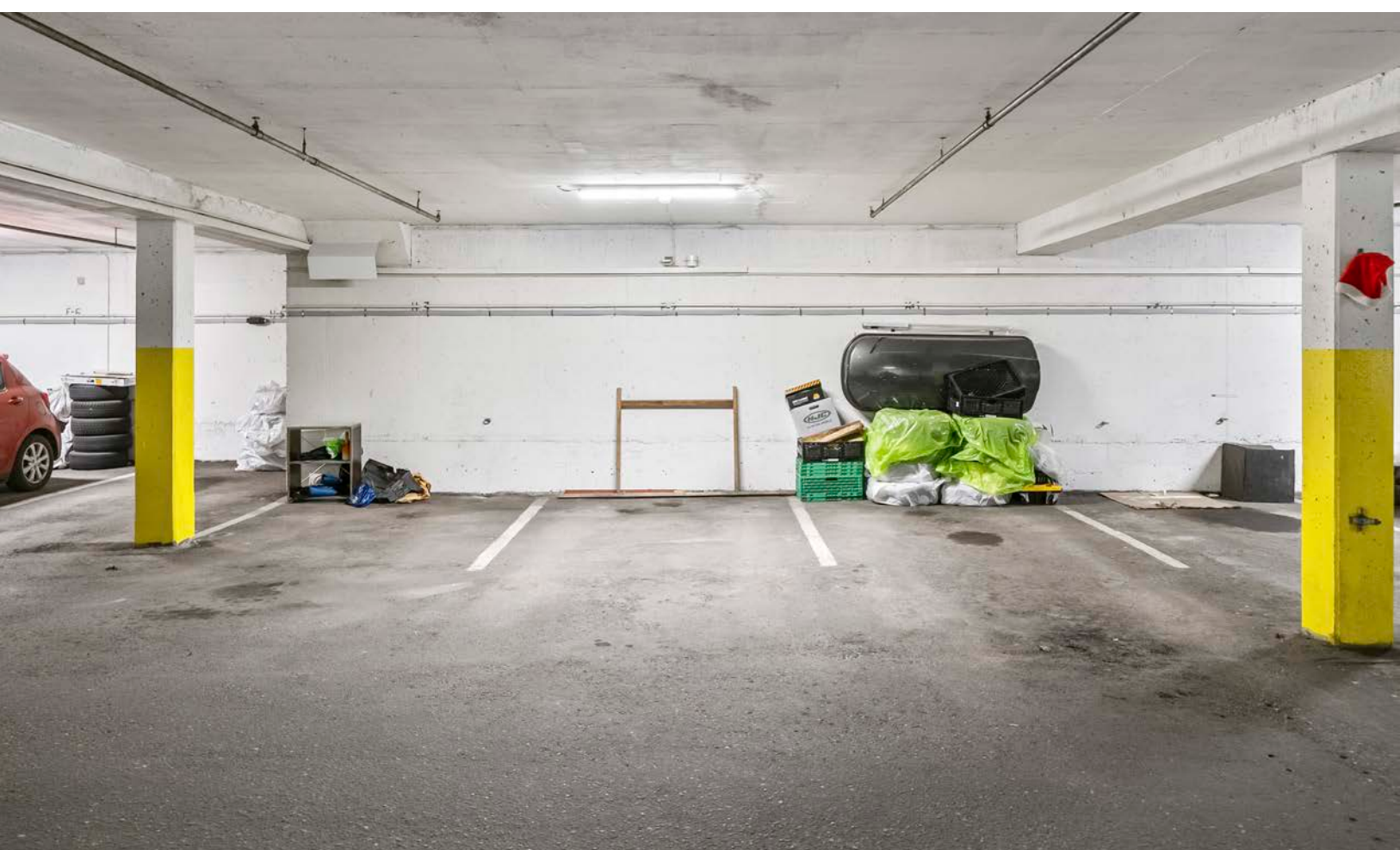






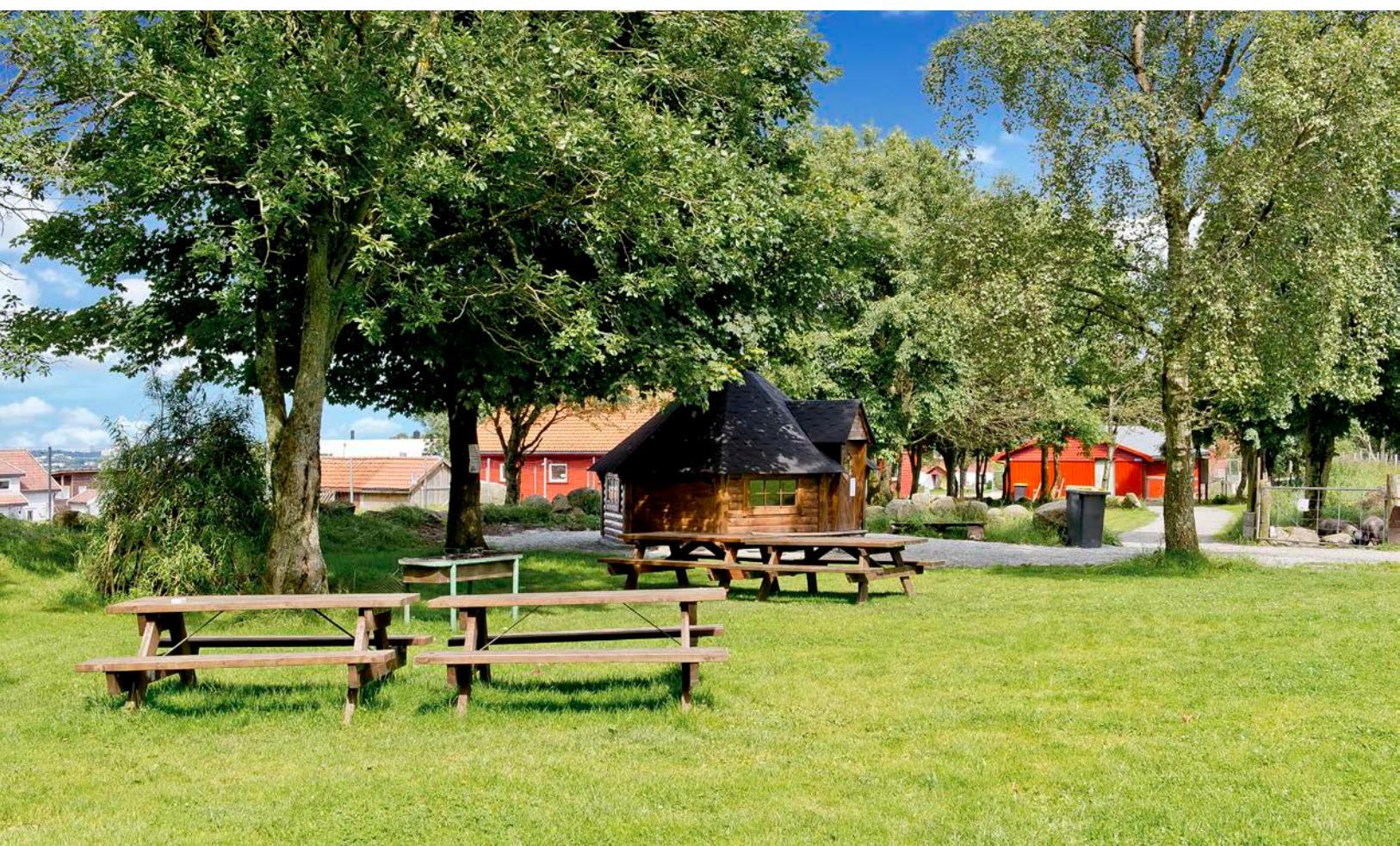




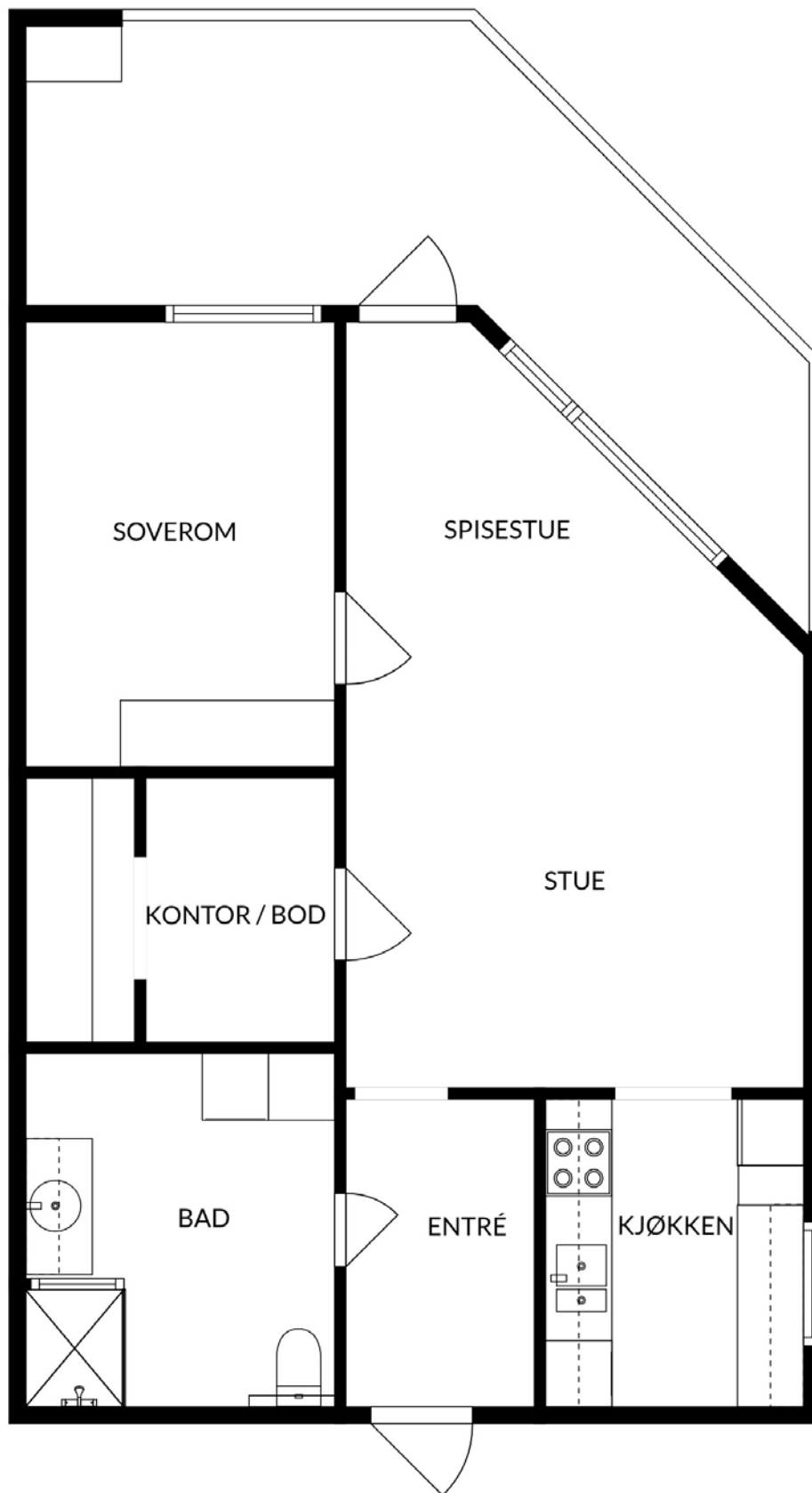












Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Elgefaret 2, 4034 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 651

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 27.01.2026

Oppdragsnr.: 12301-3591

Referansenummer: TY1232

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av



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
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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 (<https://iverdi.no/>).

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

Leiligheten fremstår i normalt god stand.

Leilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting med betong heller.

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og betong. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de

fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

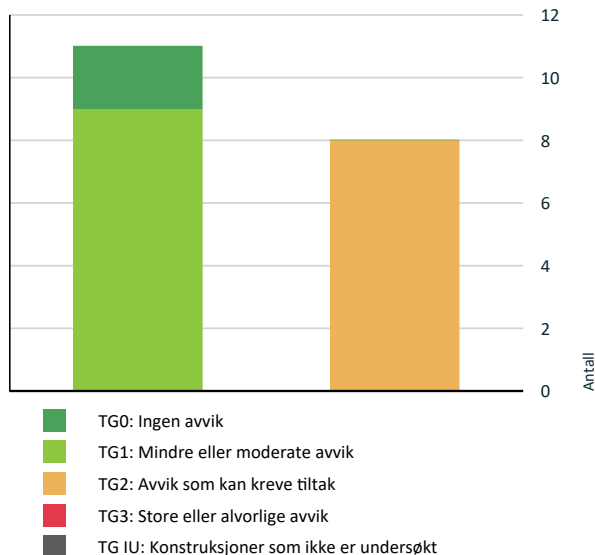
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.



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



Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1982

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer blir kontrollert visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger menes kontroll av noen utvalgt vinduer der stikktagninger utføres på deler av treverk, samt funksjon. Dette vil bety at det kan være vinduer eller deler av vinduer som har skjulte skader uten at dette blir registrert. Vinduer som ikke er tilgjengelige fra bakkenivå vil ha redusert mulighet for kontroll.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med betong heller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plattingen har en del ujevnheter, noen heller er knekt.

Kledningen har liten avstand til terreng, dette vil kunne redusere ventileringen bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres ujevnheter og skadde heller for å sikre jevn og trygg overflate.

Avstanden mellom kledning og terreng bør økes for å bedre ventilasjonen bak kledningen, slik at risiko for fuktskader og råte reduseres.

Andre utvendige forhold

Vedlikeholdsplan for sameiet/borettslaget eksisterer-ref eier(ikke fremlagt på befaringen).

INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på mellom 15-20mm på tvers av stuegulv.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Innvendige dører

Hvite formpressede dører med profiler i dørbladet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivarettatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Fuger har stedvis ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det skal dokumenteres at membran har en fagmessig utførelse. Dette dokumenteres med signerte kontrollerklæring/samsvarserklæring eller sjekklister, samt med bilder som viser detaljer som gjennomføringer mot sluk og rør. Manglende dokumentasjon eller arbeid utført av ufaglærte vil kunne ha betydning f.eks i forbindelse med forsikringsaker/erstatning.



UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrode. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk i boenheten eller i bygget. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjonsanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 0 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

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

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.

0 Ukjent

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

Ukjent Dagens eier har ikke hatt el arbeid utført.

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

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

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

Generell kommentar

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

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



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 byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

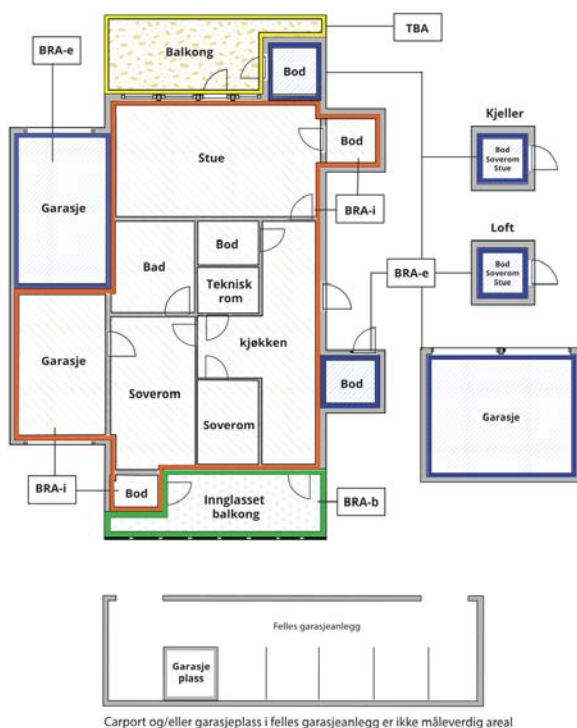
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	64	6		70	16
SUM	64	6			16
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, stue/kjøkken, bad, bod, soverom	Bod 2	

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Fredrik Halle Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	651		0	10235.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Elgefaret 2

Hjemmelshaver

Borettslaget Eikeberget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET EIKEBERGET	954236382			Olsen Fredrik Halle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i terrasseblokk beliggende på Forus.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.01.2026	
For gyldighet på rapporten se forside		

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• 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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

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

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk (som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

PERSONVERN

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

Fredrik Halle Olsen

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2016
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elgefaret 2

4034 STAVANGER

1103-14/651/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier har renoverte bad. Usikker på firma og tidspunkt

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brødrene Iie

Beskrivelse av arbeidet: Prosjekt leder: Bate Skifting til friluftventilasjon.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Montert dusjdør. Utført av meg og min far. Far er utdannet rørlegger.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Takst mann målte dette. Mener han sa ca 1 cm forskjell fra gang mot vindu

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Bate/brødrene lie

Beskrivelse av arbeidet: Montert balansert ventilasjon

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 19.01.26 Side 1 av 2

Borettslaget Eikeberget	V ³ r ref.:	147/2
Elgefaret 2	Type:	Borettslag
4034 STAVANGER	Eiere:	Fredrik Halle Olsen
Organisasjonsnr: 954 236 382	Andelsnr:	2

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 283

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 5 283

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 25) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: FellesgjeldAjourf. Andel f.gj. (l³ n): 426 341 Gjeld siste ³ rsoppg.: 435 869Klient ajourf. l³ n: 67 673 240 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 69 294 983Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 13564410, HusbankenAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.01.2026: 4.13% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 19.01.2026: 18 875 558

Andel av saldo: 118 916

Første termin: 30.03.2019Første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.03.2044)

Avdragsfritt i 5 ³ r, første avdrag mars 2024.L³ nenummer: 96867220884, Handelsbanken StavangerAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.01.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 95

Saldo per 19.01.2026: 48 797 682

Andel av saldo: 307 425

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.09.2049)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Tormod Akselsen

Adresse: Hjortestien 13

Postnr/-sted: 4034 STAVANGER

Telefon: Mob.: 92112156

E-post: styret@eikeberget.no

Webseite: www.eikeberget.no

5: Restanse felleskostnader pr. 19.01.2026Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader: 0 Restanse: 0

Gebyr: 0 Forskudd: 0

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	118 641	Gjeld:	435 869	Andre inntekter:	2 338
		Utgifter:	18 395		

7: P³lydendeP³lydende: 100 Opprinnelig innskudd: 144 648

Andelsnr: 2 Partialobligasjonsnr: 2

8: Bygning/eiendomBygge³ r: 1982

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 19.01.26 Side 2 av 2

Borettslaget Eikeberget	V ³ r ref.: 147/2
Elgefaret 2	Type: Borettslag
4034 STAVANGER	Eiere: Fredrik Halle Olsen
Organisasjonsnr: 954 236 382	

8: Bygning/eiendom

G³ rds/bruksnr: 14/649, 14/651, 14/650, 14/653

Bygningstype: Terr. blokk

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstilt:	28.06.1982	SSBnr:	U0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
System ³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	J a	Oppr. antall rom:	2
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	i 5
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- 140 leiligheter. i terrassert blokkbebyggelse.
- Grnnt borettslag, med bl.a. kildesortering av avfall, kompostering etc.
- Lukket garasjeanlegg.
- Egne ordensregler. Dyrehold tillatt etter sknad til styret.
- 60 leiligheter har adgang til ³ sette opp piper etter visse vilk³ r. Kontakt styret for n³ rmere informasjon.
- Borettslaget har aktivitetshus som ³ nes ut til andelseierne i forbindelse med tilstelninger. Her er det ogs³ mulighet for overnatting.
- Beboerne bytter bnker p³ felles bibliotek.
- Heis fra garasjeanlegg til Hjortestien.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Granaterte felleskostnader i Klare Finans AS.
- Boligselskapet har Altibox Fiberaksess. Kontakt selger for mer informasjon.
- Styret jobber med ³ ³ utbedret ventilasjon i leiligheter. Dette har medfjrt oppl³ ning i borettslaget, oppstart i 2024, avsluttes i 2025.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og knper ved eierskifter. Knper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.
- Egen hjemmeside: eikeberget.no

Garasje nr. 97

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Eikeberget.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 20.03.2025, kl. 18:00

Aktivitetshuset

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Eikeberget

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 300.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstiller: Bjørn Tormod Akselsen

Forslag til vedtak: Bjørn Tormod Akselsen velges til styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller: Merete Idsø og Vigdis Fuglestein.

Forslag til vedtak: Merete Idsø og Vigdis Fuglestein velges til styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller: Martin Kvinnesland og Murat Gokay Imamoglu.

Forslag til vedtak: Martin Kvinnesland og Murat Gokay Imamoglu velges til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen innstiller: Ingunn Bakke, Thonette Myking, Tor Fiskaa.

Forslag til vedtak: Ingunn Bakke, Thonette Myking, Tor Fiskaa blir valgt til borettslagets valgkomite.

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

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

147 Borettslaget Eikeberget

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		7 982 844	7 256 892	9 579 659
Tillegg felleskostnader		16 440	16 440	16 440
Andre driftsinntekter	1	7 752	98	0
Lading el-bil		52 762	3 973	54 000
Sum Inntekter		8 059 798	7 277 403	9 650 099
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	342 300	342 300	342 300
Avskrivninger	7	3 250	14 467	0
Forretningsfjrrerhonorar		241 656	234 852	254 232
Tilleggstjenester forretningsfjrrer		30 050	34 700	62 075
Revisjonshonorar	3	17 258	15 939	17 500
Vaktmestertjenester		192 888	177 639	192 000
Drift og vedlikehold	4	2 103 129	2 240 737	2 043 800
TV og/eller internett		94 296	86 438	94 296
Renovering	5	7 123 439	651 874	14 000 000
Forsikringer		764 072	685 341	877 677
Kommunale avgifter		858 524	1 470 022	1 020 000
Energi/strøm		196 049	180 142	186 000
Kontingent Boligbyggelag		42 000	42 000	49 000
Administrasjonskostnader		68 258	35 663	56 200
Sum kostnader		12 077 168	6 212 112	19 195 080
Driftsresultat		-4 017 370	1 065 291	-9 544 981
Finansielle poster				
Renteinntekter		482 649	211 574	440 000
Rentekostnader		2 924 415	2 035 683	3 559 605
Netto finanskostnader		2 441 765	1 824 109	3 119 605
Resultat	6	-6 459 135	-758 818	-12 664 586

147 Borettslaget Eikeberget

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	645 485	645 485
Bygninger	7	52 986 624	52 986 624
Andre driftsmidler	7	0	3 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		53 632 109	53 635 359
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		87 706	0
Forskuddsbetalte kostnader		870 820	759 107
Andre fordringer		0	14 075
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		20 525 109	6 265 526
Sum omløpsmidler		21 483 635	7 038 708
SUM EIENDELER		75 115 744	60 674 067

147 Borettslaget Eikeberget

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		14 000	14 000
Opptjent egenkapital		-19 684 571	-13 225 436
Sum egenkapital	8	-19 670 571	-13 211 436
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	9	19 530 904	20 149 000
Pant- og gjeldsbrev lån	9	49 764 079	29 503 593
Borettsinnskudd		22 965 043	22 965 043
Sum langsiktig gjeld		92 260 026	72 617 636
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		42 444	11 852
Leverandørgjeld		1 216 948	1 227 464
Skyldig off. avgifter		0	-57
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	-405
Påløpne renter		15 229	9 038
Annen kortsiktig gjeld		1 251 668	19 975
Sum kortsiktig gjeld		2 526 289	1 267 867
Sum gjeld		94 786 315	73 885 503
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 115 744	60 674 067

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Jan Inge Grude
Styreleder

Vigdis Marie Fuglestein
Styremedlem

Charlotte Lunder
Styremedlem

Kjell Ragnar Berntsen
Styremedlem

Harald Klingsheim
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 ³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for ³lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til ³lydende 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 ³være forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens ³kostnader 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 ³bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

Vipps - garasjeportpener

Note 2 - Styrehonorar, Lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	42 300	42 300
Sum personalkostnader	342 300	342 300

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	50 625	43 813
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 566 034	1 748 175
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	2 175
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	271 216	173 782
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	73 833	16 486
6730 Honorar for teknisk rådgivning	56 000	155 250
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	85 421	92 268
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	8 789
Sum	2 103 129	2 240 737

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Fasadevask	0	651 873
Etablering balansert ventilasjon	7 123 439	0

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	-6 459 135	-758 818
Opptak av låne	50 000 000	0
Avdrag på låne	-30 357 610	-845 697
Tilbakeføring av avskrivning	3 250	14 467
Endring disponible midler	13 186 505	-1 590 048
Omløpsmidler	21 483 635	7 038 708
Kortsiktig gjeld	2 526 289	1 267 867
Disponible midler	18 957 346	5 770 841

Note 7 - Varige driftsmidler

	Radonsug utvendig	Radonsug innvendig	Bygninger	Tomt	Baldakiner i glass	Hjertestarter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	40 000	39 000	52 745 810	645 485	240 814	73 205
i rets tilgang :	0	0	0	0	0	0
i rets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	40 000	39 000	52 745 810	645 485	240 814	73 205
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	40 000	39 000	0	0	0	73 205
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	52 745 810	645 485	240 814	0
i rets avskrivninger :	0	3 250	0	0	0	0
Anskaffelses ³ r :	2018	2019	1979	1979	2010	2009
Antatt levetid i ³ r :	5	5				5

	Traktor
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 990
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 990
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	24 990
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Anskaffelses ³ r :	2014
Antatt levetid i ³ r :	3

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	14 000	0	14 000
Egenkapital	-19 684 571	-6 459 135	-13 225 436
Sum Egenkapital	-19 670 571	-6 459 135	-13 211 436

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt. Bygningsmassen er oppført i 1982. 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 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Stavanger	Husbanken	Handelsbanken Stavanger	Handelsbanken Stavanger
L ³ nenummer:	96867184101	13564410	96867182672	96867220884
L ³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks ³ r:	2019	2019	2018	2024
Rentesats:	5.84 %	4.677 %	5.84 %	5.60 %
Beregnet innfridd:	20.09.2024	30.03.2044	20.09.2024	30.09.2049
Opprinnelig l ³ nebelr ^p :	15 000 000	20 149 000	20 255 710	50 000 000
L ³ nesaldo 01.01:	12 256 716	20 149 000	17 246 877	0
Avdrag i perioden:	12 256 716	618 096	17 246 877	235 921
Opptak i perioden:	0	0	0	50 000 000
L ³ nesaldo 31.12:	0	19 530 904	0	49 764 079
Saldo 5 ³ r frem i tid:	0	15 993 846	0	44 375 750

Pantstillelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 92 260 026,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr 53 632 109,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ v³ re h³ryere enn balansef³rt verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Eikeberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Eikeberget

Styreleder	Jan Inge Grude (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Charlotte Lunder (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Harald Klingsheim (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Vigdis Marie Fuglestein (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Kjell Ragnar Berntsen (sign.)	20.02.2025



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 Eikeberget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Eikeberget 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	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: ZPZIL-Z2WVY-AZVCY-6YGT2-NO3OK-DAJHB



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 Dokumentnøkkel: ZPZII-Z2WVY-AZVCY-6YGT2-NO3OK-DAJHB

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

2025-02-21 14:43:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZPZlI-Z2WVY-AZVCY-6YGT2-NO3OK-DAJHB

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 Eikeberget

Borettslaget Eikeberget ligger i Stavanger kommune og består av 140 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 954236382.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Jan Inge Grude
Styremedlem, Kjell Ragnar Berntsen
Styremedlem, Vigdis Marie Fuglestein
Styremedlem, Harald Klingsheim
Styremedlem, Charlotte Lunder
Varamedlem, Merete Idsø
Varamedlem, Carlos Javier Lacalle

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 56 protokollerte saker har vært behandlet.

Alle møter og saker uten sensitiv info ligger ute på borettslagets hjemmesider.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Pågående ventilasjonsprosjekt
- Forbedret nettsider og bedre informasjonsflyt
- Opprettet høyrentekonto for borettslagets egenkapital for å sette av penger til senere prosjekt
- Skader på borettslagets og beboers eiendom utbedres skikkelig uten å ta snarveier.
- Støtte opp under beboergruppen for økt beboerkunnskap.

HMS-arbeid:

- HMS-arbeidet til borettslaget følges opp gjennom HMS-portalen og er fulgt opp av innleid entreprenører.

Forsikringsavtale

Borettslaget Eikeberget er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562844.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2025

Styret har i perioden 24/25 bestått av:

Styreleder, Jan Inge Grude	Stiller sin plass til disposisjon grunnet flytting.
Styremedlem, Harald Klingsheim	Stiller sin plass til disposisjon. Har flyttet.
Styremedlem, Kjell Ragnar Berntsen	Ikke på valg.
Styremedlem, Charlotte Lunder	Ikke på valg. Slutter i styret ved flytting.
Styremedlem, Vigdis Fuglestein	på valg.
Varamedlem, Merete Idsø	Valgt for ett år.
Varamedlem, Carlos Lacalle	Valgt for ett år.

Valgkomiteens begrunnelse for forslag til sammensetning av styret 2025/2026

Valgkomiteen har hatt møte med styret for å kartlegge styrets behov for kompetanse i årene som kommer. Videre har valgkomiteens kontakt med beboere vist behov for informasjonsmøter om bygningsmessige prosjekter, og kostnader knyttet til disse. Mange beboere er bekymret for stigende fellesgjeld og husleie. Flere i styret er i ferd med å flytte ut av borettslaget, eller har flyttet ut, og har stilt sine plasser til disposisjon. Valgkomiteen mener det er kompetente kandidater som bor i borettslaget.

Valgkomiteen har gjennomført 4 møter. Via styret er det sendt ut informasjon om årets valg på norsk og engelsk til alle beboere både via e-post, på nettsiden og på oppslagstavlene. Komiteen har hatt samtaler med kandidater til borettslagets ulike verv. I våre vurderinger har vi tatt hensyn til behovet for kompetanse, kontinuitet, samt fornyelse av styret. Vår innstilling til kandidater er følgende:

Forslag til ny styreleder: Bjørn Tormod Akselsen. Han har bodd i borettslaget i mange år. Han er utdannet ingeniør og har arbeidet som direktør i flere selskaper i over 20 år. Han har god kjennskap til prosjektutvikling og ledelse, og har hatt betydelige oppgaver i forhold til arbeid med kostnadskontroll. Akselsen kan dokumentere svært gode resultater fra sine arbeidsforhold. Han har nå sagt seg villig til å gå inn som leder i styret for at borettslaget skal kunne møte de utfordringene som vi står overfor, både i forhold til renovering og økonomi.

Forslag til nytt styremedlem: Merete Idsø. Hun har bodd i borettslaget i mange år. Hun er idag varaperson og har samarbeidet med styret med å forbedre nettsiden. Merete har lang ledelse erfaring, god digital kompetanse og er en dyktig organisator. Hun har god samarbeidskompetanse, og er opptatt av å lytte til og møte beboere.

Forslag til styremedlem: Vigdis Fuglestein. Hun har sittet i styret i to år, og er villig til gjenvalg. Hun har ansvar for aktivitetshuset og andre tiltak i forhold til kontakt med beboere.

Forslag til varaperson: Martin Kvinnesland. Han har bodd i borettslaget i mange år, og har sittet i valgkomiteen i flere perioder. Han har god kjennskap til borettslagets bygningsmessige utfordringer, og er opptatt av et trygt bomiljø med lavere gjeldsbyrde og lavere månedlige kostnader.

Forslag til varaperson: Murat Gokay Imamoglu. Han har bodd i borettslaget et par år. Han er ingeniør og har høy digital kompetanse. På det digitale området vil han kunne være en viktig ressursperson for styret.

Valgkomiteens innstilling til valg 25/26:

Valg av leder for 2 år:

Bjørn Tormod Akselsen

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år:

Merete Idsø.

Vigdis Fuglestein.

Valg av to varapersoner for 1 år:

Martin Kvinnesland

Murat Gokay Imamoglu

Forslag til valgkomitee:

Ingunn Bakke, Thonette Myking, Tor Fiskaa.

Stavanger 12.02. 2025

Valgkomiteen

Ellie Djuvik

Martin Kvinnesland

Thonette Myking

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Eikeberget torsdag 20.03.2025 - I Aktivitetshuset.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:

Ingunn Bakke ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 24 andelseiere og 1 godkjent fullmakt representert. Totalt 25 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

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 300 000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen innstiller: Bjørn Tormod Akselsen

Vedtak:

Bjørn Tormod Akselsen ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 2 styremedlem for 2 år

Valgkomiteen innstiller: Merete Idsø og Vigdis Fuglestein.

Vedtak:

Merete Idsø og Vigdis Fuglestein ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomiteen innstiller: Martin Kvinnesland og Murat Gokay Imamoglu.

Vedtak:

Martin Kvinnesland og Murat Gokay Imamoglu ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteen innstiller: Ingunn Bakke, Thonette Myking, Tor Fiskaa.

Vedtak:

Ingunn Bakke, Thonette Myking og Tor Fiskaa utgjør boligselskapets valgkomité.

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Styreleder Bjørn Tormod Akselsen velges som delegat til Bates generalforsamling, Vigdis Fuglestein som vara.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Bjørn Tormod Akselsen - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Charlotte Lunder - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Kjell Ragnar Berntsen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Vigdis Fuglestein - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Merete Idsø - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Martin Kvinnesland - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Murat Gokay Imamoglu - valgt for 1 år i 2025

Stavanger, 20.03.2025

Protokoll for Borettslaget Eikeberget

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Agnethe Kvinnsland (sign.)

21.03.2025

Protokollvitne

Ingunn Bakke (sign.)

21.03.2025

Vedtekter

for B/L Eikeberget, org nr 954 236 382, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 16. mars 2005. Sist endret mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boretts og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Alle installasjoner og andre endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer på fasaden, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l.

Videre skal andelseier søke styret om godkjenning for å:

- Bygge terrasse i tilliggende hage for andeler på bakkenivå
- Plante hekk rundt plen/hageområde tilliggende andelen
- Bytte ut steinheller på veranda med terrasse i tre

Dersom tiltaket andelseier ønsker å få gjennomført gir behov for å få utført dreneringsarbeid eller lignende, er andelseier ansvarlig for dette.

Andelseier som får samtykke til å utføre tiltak, er ansvarlig for vedlikehold av tiltaket/endringen. Styret kan ved behov pålegge andelseier å utføre vedlikehold. Dersom slikt pålegg ikke etterkommes kan styret få vedlikehold utført for andelseiers regning.

Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves. Andelseier er også ansvarlig for å fremlegge dokumentasjon på fagmessig utført arbeid.

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. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer. Vedlikehold/utskifting av pipe/ovn er andelseiers ansvar. Ansaret gjelder også tetning mellom pipe og tak.

(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 tvangsfullbyrdselslovens 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 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

SBBL's standard vedtekter ny lov

Ordensregler for Borettslaget Eikeberget

(Endringer i ordensreglene må godkjennes av generalforsamling)

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

På hverdager klokken 07:00–20:00.

Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet, at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Eierne skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.
- At uteområder utenfor leiligheten som er inngjerdet vedlikeholdes. Alle andre uteområder vedlikeholdes av vaktmester. Dette inkluderer plen som er rett utenfor leilighet hvor plen ikke er inngjerdet.
- Bilvask foregår på oppmerkede områder og at miljøvennlig vaskemidler benyttes.

4. Fellesarealer

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

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

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

Bruk av garasjen skal skje med aktsomhet slik at det ikke oppstår farer eller skader på personer, andre kjøretøy eller anlegget for øvrig.

Reparasjoner på bil skal ikke skje. Bruk av spraybokser, maling og tectyl osv. må ikke forekomme. Det er heller ikke tillatt å bruke gnist eller flammefrembringende utstyr. Andelseierne skal påse at det ikke forekommer oljelekkasjer fra bil slik at tilsøling av garasjegulvet unngås. Unntak er mindre vedlikeholdsarbeid, for eksempel skifte av tennplugg, lyspærer og hjulskifte. Det samme gjelder boning og innvendig rengjøring.

Andelseier er ansvarlig for skader som påføres andre.

Andelseier kan leie ut parkeringsplass til andre andelseiere i Borettslaget Eikeberget.

6. Dyrehold

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

Skjema: <https://bate.no/for-styret/skjema-for-styret>

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

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

8. Brudd på ordensreglene

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



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	14	Bruksnr	651	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner

Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040		
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel		
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00		
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf		
Delarealer			
Areal	10236.54 kvm		
Hensynsonenavn	H190_1		
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner		
Areal	215.3 kvm		
Omrnavn	FRI24		
Kparealformal	Friområde		
Areal	10021.25 kvm		
Omrnavn	B224		
Kparealformal	Boligbebyggelse		

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	849
Navn	Kvie Nord,Kvieberget
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/04/1978 00:00:00
Bestemmelser	849 bestemmelser.pdf , 849kommentar.pdf , 849 bestemmelser vedtatt 16.04.2024.pdf
Delarealer	
Areal	215.36 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	10021.19 kvm
Feltnavn	Terrasseboliger
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Elgefaret 2, 4034 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/651/0/0

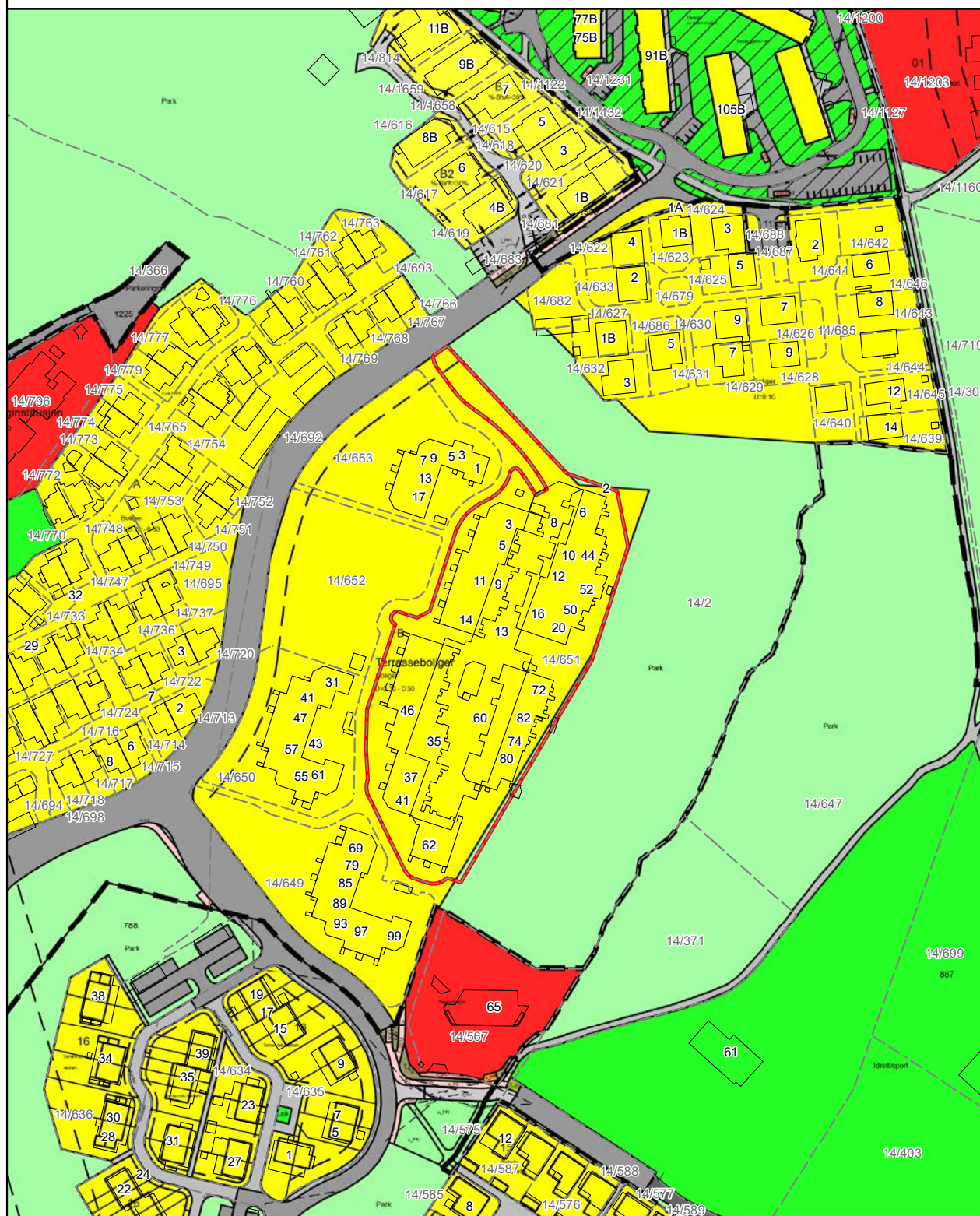
Dato: 2026-01-19

Målestokk: 1:2,000

Planident: 849

Ikrafttredelsesdato: 4.12.1978

Stavanger
kommune



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 849 FOR ØSTRE DEL AV GAUSELMARKA, KVIE NORD - KVIEBERGET

Stadfestet av fylkesmannen 04.12.1978.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 19.09.2020	Tillegg punkt G	pbl § 12-14

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 14.04.77, korrigert 14.10.77. Planen er vist som flatereguleringsplan.

Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for byggeområdet foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg og lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utenomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

- A) Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er gavlboliger når disse utformes spesielt.
- B) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 1,80 m og i en utstrekning av 3 m.
- C) I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.
- D) Det skal være en lekeplass på min. 100 m² pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da.
- E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.
- F) Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske markeringer, veidekke e.l.

- G) Altaner i felt C, Nordkvie borettslag, tillates med dybde 3,0 meter fra husvegg, i hele fasadens bredde. Utformingen skal være lik for alle boligene og i samsvar med tegning datert DAKS 01.09.2020, sist revidert 17.09.2020.

§ 3

Område for terrassehusbebyggelse.

- A) I området kan tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.
- B) Det skal være lekeplass på min. 100 m² pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da, og et ballfelt med en bane med mål 22 x 44 m.

§ 4

Område for eneboligbebyggelse.

- A) Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11.

- B) Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

Under planleggingen av den enkelte bolig/boligtype må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

- C) Bygninger kan oppføres i inntil 1½ etasje og skal ha saltak med takvinkel fra 14° til 30°.
- D) Leveggjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 1,80 mot veg og plass med inntil 0,80 meter, og i en utstrekning av 3 m. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.
- E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

§ 6

Område for ervervsbebyggelse.

- A) Det skal på egen grunn avsettes nødvendig plass for av- og pålessing.
- B) Det skal også avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 7

Område for offentlig bebyggelse.

Det skal på egen grunn avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 8

Friområde.

- A) I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde. Kontakt VA for mulig konflikt med vannbasseng.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.

- B) Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.
- C) I området inngår 1 registrert fortidsminne. Eventuelle arbeider og anlegg som berører fortidsminnet skal:
 - a) På forhånd godkjennes av Stavanger Museum.
 - b) Forelegges kommunens parksjef til uttalelse.
 - c) Utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnet, også tilgodeser området bruk som friareal.

§ 9

Trafikkområde.

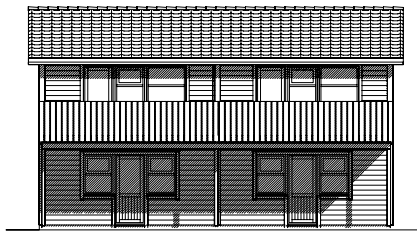
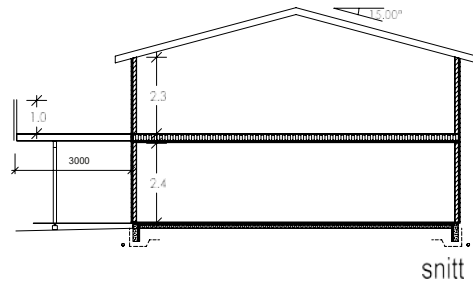
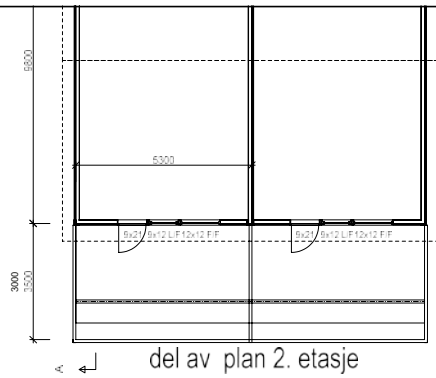
- A) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.
- B) Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertialkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 10

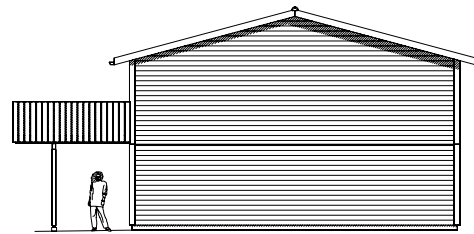
Fellesbestemmelser.

- A) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares. Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
Gangveger og beplantning i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.
- B) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.
- C) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene.



fasade sør



fasade øst

PROSJEKT				TILTAKEHVER			
BINNEKROKEN OG SIMESTIEN				DATE			
UTVIDELSE AV BALKONGER				TEGNER			
ADRESSE				TYPISK plan fasader og snitt			
Gausel Stavanger				TEKNOLOGI			
14 / 709				Ettbarns søknad			
PROSJEKT NR.				MAJESTAD			
2013				A3 1:100			
01.09.20				TEKNOLOGI			
501				TEKNOLOGI			

Plan 849

Kommentar i forbindelse med etablering av digitalt planinfosystem.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om bebyggelsesplaner før utbygging av de enkelte feltene.

Har hatt store problemer med å finne holdbare vedtak på bebyggelsesplanene og diverse endringer. Har brukt folien til reguleringsplanen i kombinasjon med DEK for å fastsette feltgrensene.

Reguleringsplanen og bebyggelsesplanene er vedtatt før 1985. Bebyggelsesplanene er derfor ikke vedtatt ihht. pbl.

Felt A: se scannet fil tilknyttet flaten i Gisline innsyn/Web innsyn (Folie arkivnr:II-6-19).

For Felt B har vi ikke funnet bebyggelsesplan. Reguleringsplankartet viser kun høydebegrensninger. Se scannet fil tilknyttet flaten i Gisline innsyn/Web innsyn. Arkivnr.: XII-1-4 Ifølge arkivkortene har det blitt utarbeidet en "bebyggelsesplan". Saksmappe med vedtak og kart mangler i planarkivet.

Felt C: Vedtak og plankart i planarkivet.

Felt Kvieberget: Bebyggelsesplan arkivnr. XII-1-14 med endring for vestre del mht parkering/garasjer i 1995, arkivnr II-9-25, se scannet fil tilknyttet flaten i Gisline innsyn/Web innsyn. Saksmappe på bebyggelsesplanen mangler i planarkivet.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 849 FOR ØSTRE DEL AV GAUSELMARKA, KVIE NORD - KVIEBERGET

Stadfestet av fylkesmannen 04.12.1978.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 19.09.2020	Tillegg punkt G	pbl § 12-14
Delegert 16.04.2024	Tillegg § 4 f)	pbl § 12-14

§ 1

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert
byplansjefen i Stavanger 14.04.77, korrigert 14.10.77. Planen er vist som
flatereguleringsplan.

Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for byggeområdet foreligge
bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise
tomteinndeling, plassering av bygninger, avkjørsler, parkeringsanlegg og
lekeplasser, gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger,
boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utenomhusarealene (bl.a.
eksisterende steingjerder, trær og nyplantning).

§ 2

Område for småhusbebyggelse.

A) Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er
gavlboliger når disse utformes spesielt.

B) Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private
uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 1,80 m og i en
utstrekning av 3 m.

C) I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

D) Det skal være en lekeplass på min. 100 m² pr. 25 boliger, samt en
kvartalslekeplass på min. 1,5 da.

E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

F) Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn
nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske
markeringer, veidekke e.l.

- G) Altaner i felt C, Nordkvie borettslag, tillates med dybde 3,0 meter fra husvegg, i hele fasadens bredde. Utformingen skal være lik for alle boligene og i samsvar med tegning datert DAKS 01.09.2020, sist revidert 17.09.2020.

§ 3

Område for terrassehusbebyggelse.

- A) I området kan tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.
- B) Det skal være lekeplass på min. 100 m² pr. 25 boliger, samt en kvartalslekeplass på min. 1,5 da, og et ballfelt med en bane med mål 22 x 44 m.

§ 4

Område for eneboligbebyggelse.

- A) Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkehusbebyggelse eller etter bestemmelsene i byggeforskriftenes kap. 26:11.

- B) Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

Under planleggingen av den enkelte bolig/boligtype må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

- C) Bygninger kan oppføres i inntil 1½ etasje og skal ha saltak med takvinkel fra 14° til 30°.
- D) Leveggjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 1,80 mot veg og plass med inntil 0,80 meter, og i en utstrekning av 3 m. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

- E) Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.
- F) For boligområdet i Kvieberget tillates parkering på egen tomt. Feltene f_PP1 og f_PP2 er avsatt til felles privat parkering.

§ 6

Område for ervervsbebyggelse.

- A) Det skal på egen grunn avsettes nødvendig plass for av- og pålessing.
- B) Det skal også avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 7

Område for offentlig bebyggelse.

Det skal på egen grunn avsettes parkeringsplasser for bebyggelsens behov i samsvar med veiledende parkeringsnorm for Stavanger.

§ 8

Friområde.

- A) I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde. Kontakt VA for mulig konflikt med vannbasseng.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveger.

- B) Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.
- C) I området inngår 1 registrert fortidsminne. Eventuelle arbeider og anlegg som berører fortidsminnet skal:
 - a) På forhånd godkjennes av Stavanger Museum.
 - b) Forelegges kommunens parksjef til uttalelse.
 - c) Utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnet, også tilgodeser området bruk som friareal.

§ 9

Trafikkområde.

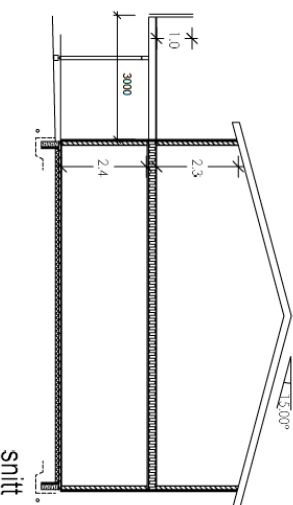
- A) Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.
- B) Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertialkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 10

Fellesbestemmelser.

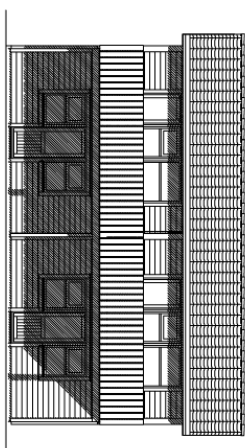
- A) Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares. Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan. Gangveger og beplantning i parkareal skal utføres etter plan godkjent av parksjefen.
- B) Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegens innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.
- C) Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene.

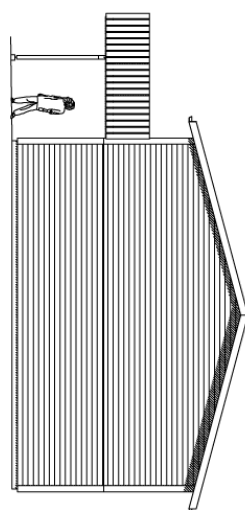


del av plan 2. etasje

snitt



fasade sør



fasade øst

PRÆSIDENT BINNEKROKEN OG SMISTEJEN U'ITDELSE AV BALKONGER		ELTILVALDET TERMIN TYPE plan fasader og snit		DAT 2013	
PROJEKTANT Casper Steninger		TEKNIKER <i>signat</i>		MALETER A3 1100	
DATE 14/1/08		TEKNIKER 01/09/20		TERMIN 501	
PROJEKT 2013		TEKNIKER 01/09/20		TERMIN 501	

Eiendomskart med grenser

Adresse: Elgefaret 2, 4034 STAVANGER

Gnr/Bnr: 14/651/0/0

Dato: 2026-01-19

Målestokk: 1:2000

Stavanger
kommune

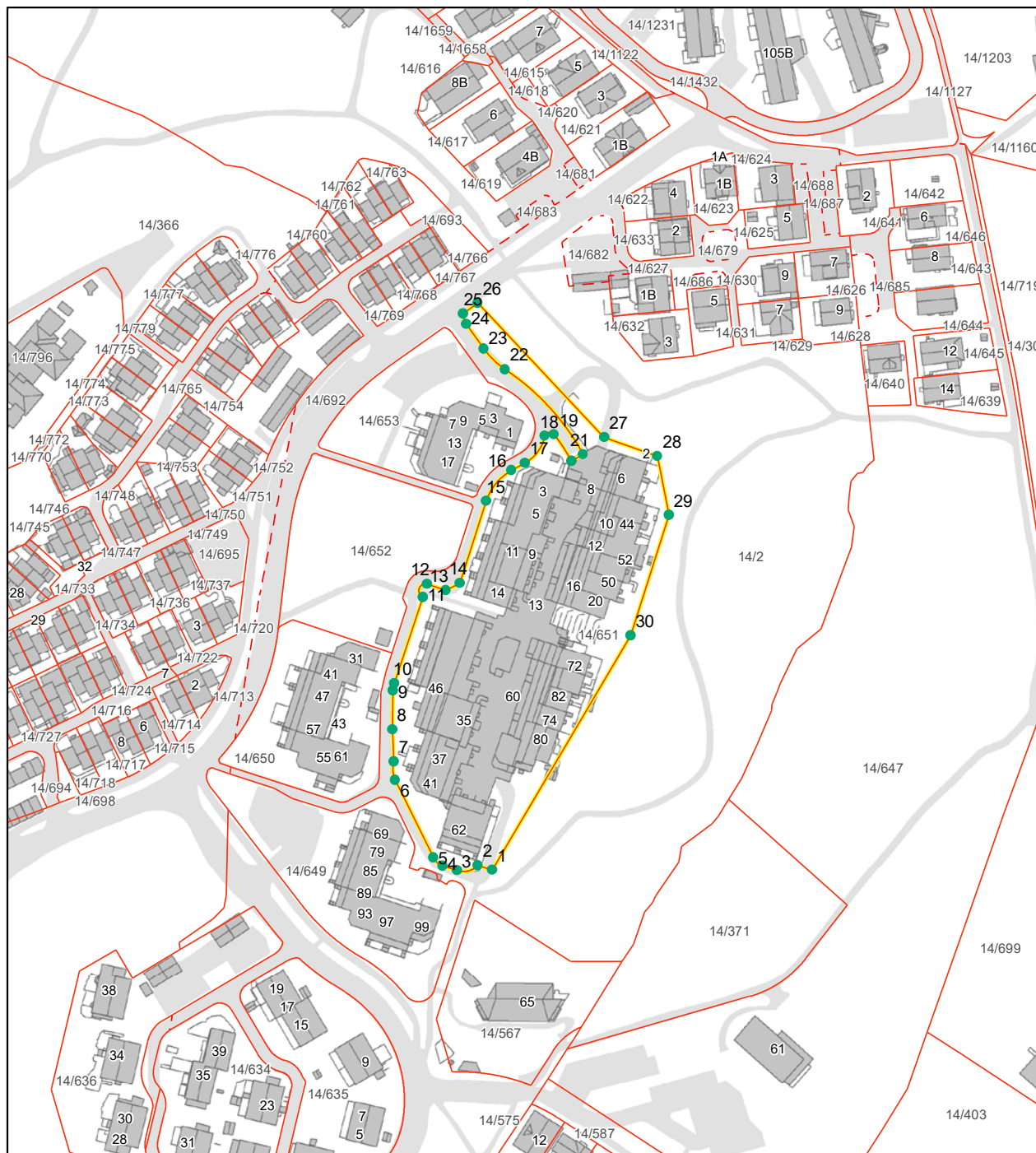


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.





BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Hovedblokk

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 14, bnr. 2 Kvie Nord Felt B
tilhørende Stavanger Boligbyggelag og utført etter
bygningssrådets vedtak av 23.3.79 sak 386 gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Ved Nordre halvdel av hovedblokk (49 leiligheter).

Tomt og terrasser må ha fall fra huset.

Håndlist på utvendige trapper.

Innredning av aktivitetshus.

Attest fra byingeniøren.

mai 1980
Igangsatt

Byggemelding mottatt 31.10.78

Påpekte mangler må være utført innen:

7 SEPT. 1982

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER,

Reidar Haukali
Reidar Haukali

.....
G. Landråk

SEN/LK

DAGBOKFØRT

11.11.81 16240

S K J Ø T E

BYFOGDEN I
STAVANGER

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til Borettslaget Eikeberget eiendommene gnr. 14, bnr. 649, 650, 651 og 653, oppmålt til 19.287 m², for en pris av kr. 347.166 - skriver kroner trehundreogførtisjatusen-etthundreogsekstiseks 00/100,- som er avgjort på omforenet måte.

Stavanger kommune skal ha tildelingsrett til 50% av leilighetene/boligene som Stavanger Boligbyggelag v/Borettslaget Eikeberget fører opp på eiendommene.

Stavanger kommune har rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskrån timer, offentlige eller private ledninger, også stikkledninger for vann, kloakk og elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende ledninger.

Stavanger kommune har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommene.



STAVANGER, den

/ 1981
4 11.
finansrådmann

ordfører



Adresse

Elgefaret 2, 4034 STAVANGER

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251814

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

300800215

Gårdsnummer

14

Bruksnummer

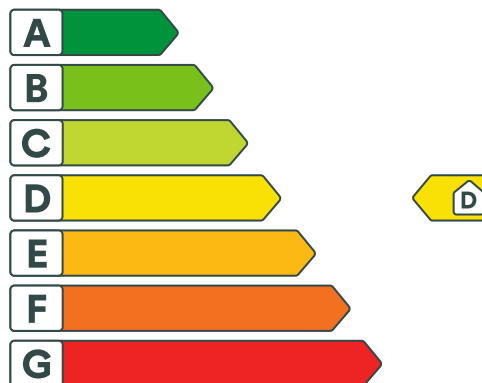
651

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

U0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1991

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

70,0 m²

Oppvarmet bruksareal

64,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

190,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

164,02 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 497 kWh



Elgefaret 2, 4034 STAVANGER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Elgefaret 2, 4034 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Slå el. apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Elgefaret 2 - Nabolaget Ulsberget - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Jegerveien Linje X31	7 min 0.6 km
Gausel stasjon Linje L5	10 min 0.9 km
Stavanger Sola	13 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 10.7 km

Skoler

Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	6 min 0.4 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	5 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1... 60 elever, 3 klasser	9 min 0.8 km
Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
Tryggheim Forus vgs	9 min
Jåttå videregående skole	9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

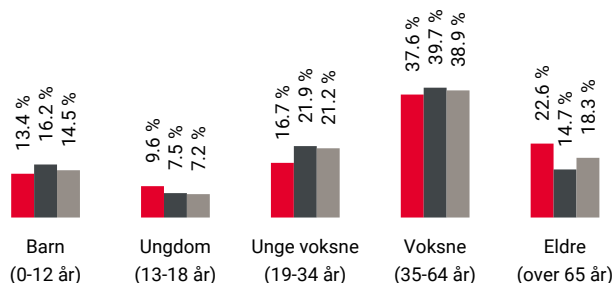
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ulsberget	814	374
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Dronningåsen barnehage (0-5 år) 103 barn	4 min 0.4 km
Bamsefaret barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km
Stavanger British Pre-School (1-5 år) 102 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Storaberget PostNord	6 min 0.5 km
Rema 1000 Travbanen	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



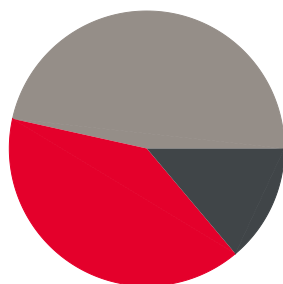
Trygghet der barna ferdes

Trygge 82/100

Sport

	Kviebakken balløkke	2 min	
	Ballspill	0.1 km	
	Gausel skole	5 min	
	Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
	CrossFit Centrum	14 min	
	MOVA Forus	14 min	

Boligmasse



40% enebolig
14% blokk
47% annet

Varer/Tjenester



Tvedtsenteret

22 min



Apotek 1 Forus

11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
33% 6-12 år
24% 13-15 år
18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



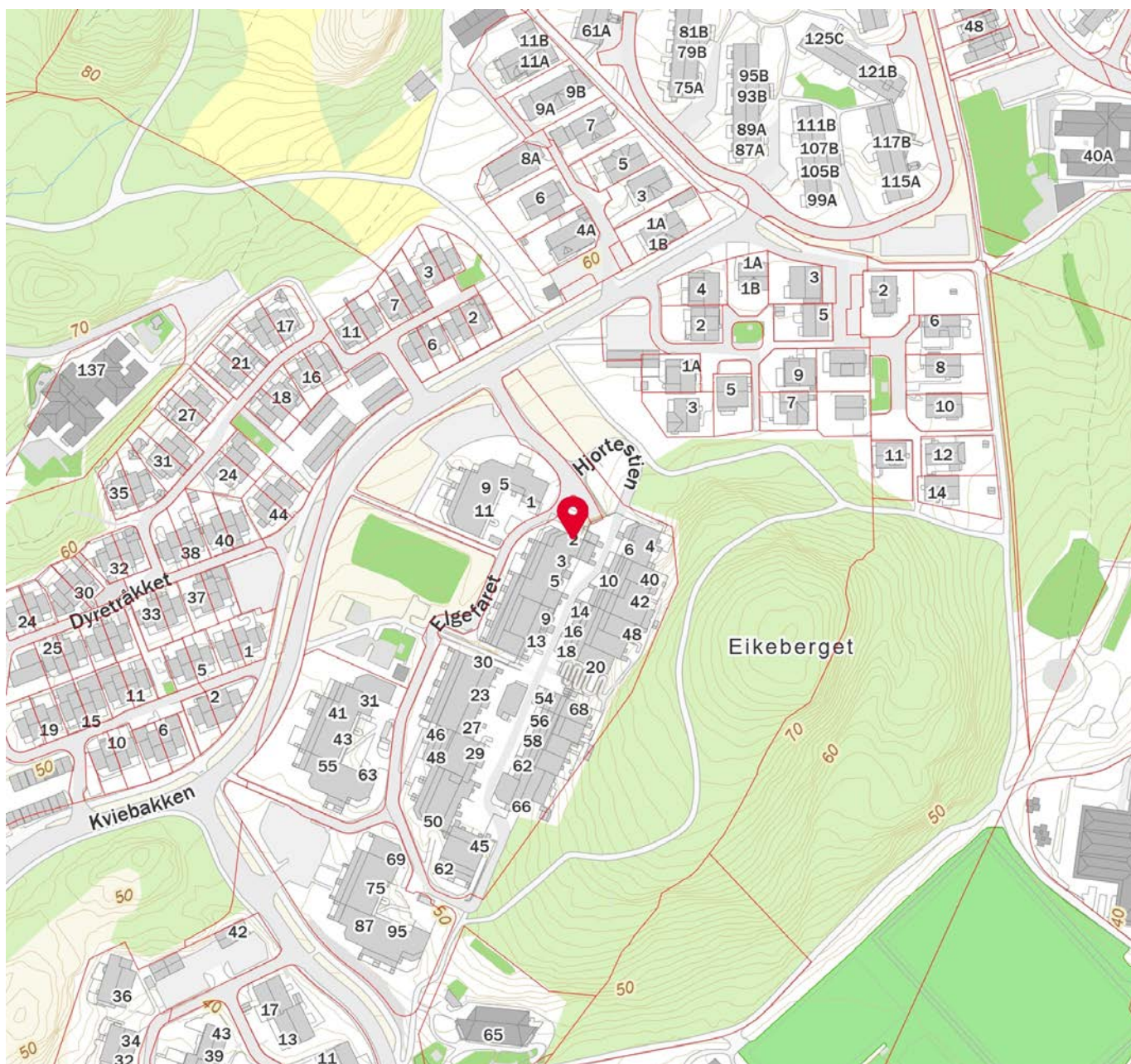
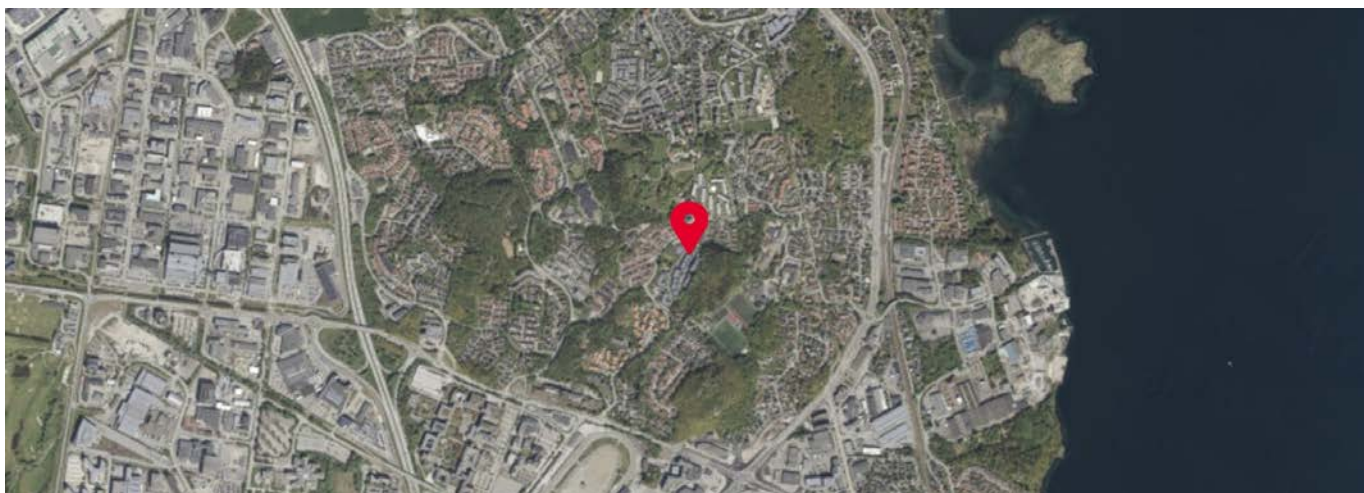
0%

43%

Ulsberget
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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 landbrukseiendom, 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: Elgefaret 2
4034 STAVANGER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Monica Thomassen

Telefon: 415 19 615
E-post: monica.thomassen@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre