



aktiv.

Havørnbrautene 59D, 4049 HAFRSFJORD

**Kvernevik - Lekkert rekkehus i
barnevennlig området.**



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 3 700 000,-
Fellesgjeld: Kr 620 806,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 4 330 409,-
Felleskostn.: Kr 8 720,-
Selger: Stian Skov Bjørnes
Malin Skov Bjørnes

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1967
BRA-i/BRA Total 145/145 kvm
Tomtstr.: 2448 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 41, bnr. 455
Andelsnr.: 44
Oppdragsnr.: 1413260041

Kvernevik - Lekkert rekkehus i barnevennlig området.

Kvernevik - Lekkert rekkehus i barnevennlig området. Boligen er holdt i lyse lune farger.

- tre soverom
- stort kjøkken med god skap-og benkeplass
- store vindusflater
- vestvendt terrasse
- vedovn
- garasje
- tillatt med dyr



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	70
Nabolagsprofil	126
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 145 kvm

BRA totalt: 145 kvm

TBA: 33 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 43 kvm Kjeller

1. etasje

BRA-i: 45 kvm 1.etasje

2. etasje

BRA-i: 46 kvm 2.etasje

3. etasje

BRA-i: 11 kvm Loft

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm

2. etasje

13 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.

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Loftet er innredet til oppholdsrom. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring. I 1. og 2.etasje er rominndelingen som på tegninger men noen innervegger er endret. Informasjonen over er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 12.05.26.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2448 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Arealet som denne andelen disponerer er opparbeidet med hage på baksiden og en mindre plen på fremsiden ved inngangsparti.

Beliggenhet

Havørnbrautene ligger i et etablert og barnevennlig område i Kvernevik. Flott plassering med lekeplass og balløkke like i nærheten. Fra boligen har man også sjøutsikt.

Ypperlig plassering for barnefamilier med gåavstand til skole og idrettsanlegg. Flere barnehager i kort avstand. Kort vei ned til fjorden med badestrand og flotte turløyper innover Hafrsfjord til Møllebukta eller utover til Vistestranda, eller rundløypa rundt Hålandsvannet. Flere dagligvarebutikker i nærheten. God bussforbindelse

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage

Havglimt barnehage (1-5 år)

Kvernevik barnehage (1-5 år)

Endrestø friluftsbarnhage (1-6 år)

Skole

Kvernevik skole (1-7 kl.)

Sunde skole (1-7 kl.)

Smiodden skole (8-10 kl.)

The International School of Stavanger

Randaberg videregående skole

Fritid

Kvernevik idrettspark. Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...

Knudamyrå idrettspark - Ballbinge

Raft treningsstudio

Tananger treningscenter

Skolekrets

Kvernevik skole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Ørnaberget. Linje 3, X76, N84

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Fly: Stavanger Sola

Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå og fra veranda. Tekkingen er byttet i regi av borettslaget, men eksakt årstall for dette er ukjent. Tg er satt med bakgrunn i at det ikke er synlig feil/mangler på overflate på befaringen.

Alu renner og nedløp.

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra 2021 (byttet i regi av borettslaget).

Eier har også etterisolert yttervegger og vegger mot nabo, se egenerklæring.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Grunnet en del lagrede gjenstander i kneloft er det redusert mulighet for kontroll.

Store deler av takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med sperr) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 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. -lags glass.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Trapper i mur/betong.

Informasjonen over er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 12.05.26.

Innhold

Loft: loftstue (ikke byggemeldt)

2.etasje: stue/kjøkken

1.etasje:entrè, soverom, soverom 2, soverom 3 og bad

Kjeller: uinnredet kjellerrom

Standard

Informasjonen under dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 12.05.26.

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad og kjøkken fra 2021.

Innvendig

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

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.

Pipe med vedovn. Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen. Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsvillie i utforet kjellervegg. Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll (oppspyling) av drenering anbefales.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har hvite slette innvendige dører.

Våtrom

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Membran og fliser er utført av murer på dugnad. Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er slukrenne ved vegg i dusjonen og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. 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 piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Det er avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Ukjent alder, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon). Normal levetid på drenering er 20-60 år. Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år. Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket(utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder. Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på fremsiden av boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra 2021 (byttet i regi av borettslaget). Eier har også etterisolert yttervegger og vegger mot nabo, se egenerklæring.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

Noen plasser er musebånd bøyd og avstanden mellom musebånd og kledningen er for stor. Dette vil svekke funksjonen.

- Tiltak:

Musebånd bør rettes opp og tilpasses slik at avstanden mellom musebånd og kledning blir korrekt, for å sikre at musebåndet fungerer etter hensikten. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 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.

-lags glass.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trevinduer som er montert rett ned mot murkant/sålbenk vil ha større risiko for fuktopptak og påfølgende fukt/råteskader. Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.

Dører

Beskrivelse

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i front av og under terskel på kjellerdøren, samt etablere korrekt fall/vinkel på sålbenken under terskelen. Manglende beslag og feil fall kan føre til vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke ivaretatt beslag i front av terskel eller inn under terskel på kjellerdør. Sålbenken under terskel har også manglende fall/vinkel.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utbedring av terrassebord. Litt slitasje på plattingen.

Utvendige trapper

Trapper i mur/betong.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i øverste del av trapp.

Sprekk i øverste del av trapp bør utbedres for å hindre vanninntrengning og videre forringelse av konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for frostsprengning og redusert levetid på trappen.

Innvendig

Overflater

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

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Noen av flisene i gang har bom/manglende heft til underlaget.

Pipe og ildsted

Pipe med vedovn.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

1.etasje-bad-overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Dusjprofil har høyere kant enn dørterskel. Huller i profilen til dusjen bør etableres slik at vann som måtte komme på gulvet kan renne fritt mot sluk.

1.etasje-bad-sluk, membran og tettesjikt

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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. Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt (ihht Forskrift til en tryggere bolighandel og NS3600). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'.

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon). Normal levetid på drenering er 20-60 år. Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales at fuktsikring alltid avsluttes over terreng med topplatt for å unngå fukt mellom mur og grunnmursplate. Det er ikke synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplate.

Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på fremsiden av boligen.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer. Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

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

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

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

Informasjonen under er hentet fra selgers egenerklæringsskjema:

- I lag med hele huset ble strøm til bad lagt opp. Dvs lys, stikk, varmekabler og bytere. Sluttrapport dokumentert i Boligmappa. Utført av Rasmussen Elektro AS i 2021.
- I lag med resten av huset ble badet lagt opp med vegghengt toalett, vask, dusj og sluk. Dokumentert i Boligmappa. Utført av Rørleggerfirma Stølsvik AS i 2021.
- Våtrom: Støping av gulv, gulv og veggmembran og bånd fra gulv til vegg og mansjetter. Flislegging, fuging og silikonerings ble utført av fagmann på dugnad. Mapesil ac silikon Mapei Ultracolor plus fug Membran PCI Lastogum og PCI Seccoral 1K Flislim PCI Flexmortel S2 Jobben er dokumentert med bilder. Ufaglært arbeid utført i 2021.
- Våtrom: Vegger ble satt opp av fagmann ved egeninnsats i 2020.
- Det store vinduet i stua sprakk i 2022 etter arbeid på fasade med etterisolering og bytte av vinduer og dører gjort av TS byggtjenester i 2022. Glasset ble byttet.
- Vann og avløp: Hele huset ble lagt om til rør i rør. Nytt vannskap. Avløp ble lagt om fra soilrør til plast. Bad, kjøkken, utekran med varmt og kaldtvann. Midlertidig vaskeromsløsning da kjeller skulle pusses opp. Utført av Rørleggerfirma Stølsvik AS i 2021.
- Baderomsvifte byttet i 2026.
- Ildsted/pipe: Tidligere eier fikk en Jøtul 301 med utstyr satt inn. Utført av Stavanger Varmesenter i 2000.
- Elektrisk anlegg: Hele huset ble lagt om. Varmekabler i gang og på bad. Alt er dokumentert i Boligmappa. Utført av Rasmussen Elektro i 2021.
- Balkong hos alle enheter i borettslaget ble utvidet en gang før vårt eie. Alle boenheter i borettslaget er etterisolert og med nye vinduer og dører i 2021 til 2023 ca.

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv TV/internett avtale med Telia Norge.

Parkering

Egen garasje

Solforhold

Vestvendt terrasse

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer SP0007088973

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Vedovn

Varmekabler gang og bad

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

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 3 700 000

Omkostninger kjøper

3 700 000 (Prisantydning)

620 806 (Andel av fellesgjeld)

4 320 806 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (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))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 330 409 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 339 309 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 342 109 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 972 309 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 889 235 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 8 450

Tilleggsytelser: Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 26)
0

Objekt: Tillegg bosspann (28 - 3) 161

Ekstra vinduer (694 - 52) 38

Ekstra vinduer (694 - 73) 71

Styrehonorar, lønn etc.

Avskrivninger

Forretningsførerhonorar

Tilleggstjenester forretningsfører

Revisjonshonorar

Vaktmestertjenester

Drift og vedlikehold

TV og/eller internett

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/strøm

Kontingent Boligbyggelag

Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 720

Andel Fellesgjeld

Kr 620 806

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

Børeteigen Borettslaget

Organisasjonsnummer

951193208

Andelsnummer

44

Om borettslaget

- Rekkehusleil. 70 andeler, 4-roms. 14 bygninger med 5 leiligheter i hver rekke.
- Dyrehold tillatt - må søke styret.
- Alle beboere har egen garasje.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Boligselskapet har kollektiv TV/internett avtale med Telia Norge. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

Styreleder: Eirik Jakobsen

Adresse: Havørnbrautene 58 D

Postnr/-sted: 4049 HAFRSFJORD

Telefon: Mob.: 40334518

E-post: boreteigenbrl@outlook.com

Informasjon hentet fra generalforsamling avholdt 07.04.26

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 24 styremøter og behandlet 41 saker. Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Jobbet med en sak og har juridisk bistand til det.
- Vedlikehold av bygninger.

Arrangementer: Beboermøte og dugnad med grilling

HMS-arbeid:

- Kontroller av lekeplass

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Diverse male arbeid og vedlikehold

Borettslaget Børeteigen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0007088973.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16363716206, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 30.04.2026: 43 456 458

Andel av saldo: 620 807

Første termin/første avdrag: 28.06.2021 (siste termin 28.03.2051)

Pt-rente

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i 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

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 41, bruksnummer 455 i Stavanger kommune. Andelsnr. 44 i Børeteigen Borettslaget med orgnr. 951193208

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.08.1969

Det er mottatt tegninger fra Bate. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: Kjeller er pr i dag uinnredet. På tegningene er det betegnet som vaskerom, brensel, matbod, sykler/redskap og wc.

Loftet er innredet men ikke byggemeldt.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.08.1969.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig.

*Reguleringsplan

Id 638

Navn Tomt for daginstitusjon, gnr.41 bnr. 382.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 10/23/1972 00:00:00

Bestemmelser 638.pdf

Delarealer

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 162 - Offentlig bygg - barnehage

Id 480

Navn Kvernevik

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 08/10/1965 00:00:00

Bestemmelser 480 bestemmelser vedtatt 01.02.2024.pdf

Delarealer

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 410 - Park

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 430 - Anlegg for lek

Areal 2440.2 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 0.0 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 8.27 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Id 2875

Navn Detaljregulering for Bussveien Kverntorget - Kvernevik Ring

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

*Kommuneplan

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 0.0 kvm

Omrnavn FRI53

Kparealformal Friområde

Areal 2448.48 kvm

Omrnavn B227

Kparealformal Boligbebyggelse

Areal 0.0 kvm

Omrnavn o_T149

Kparealformal Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og hylle ved sofa medfølger ikke i salget.

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.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1.15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.000,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 2.900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket 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

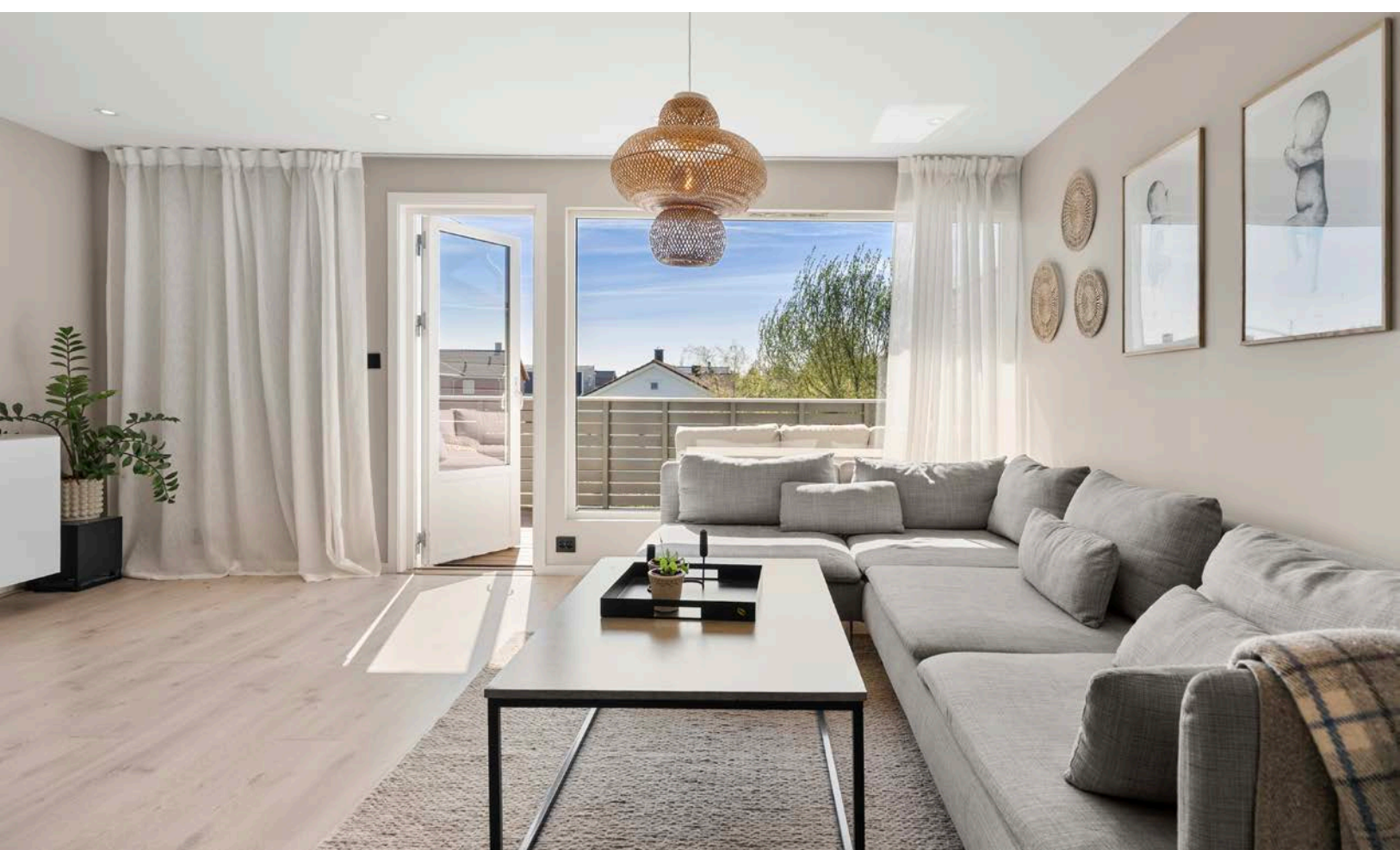
12.05.2026









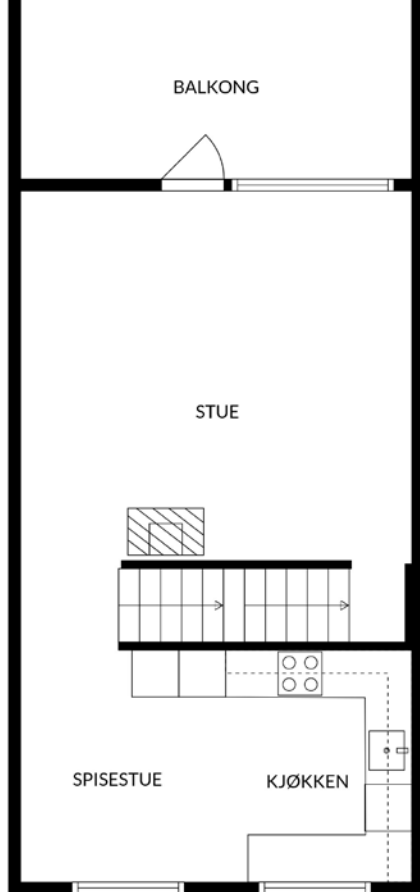


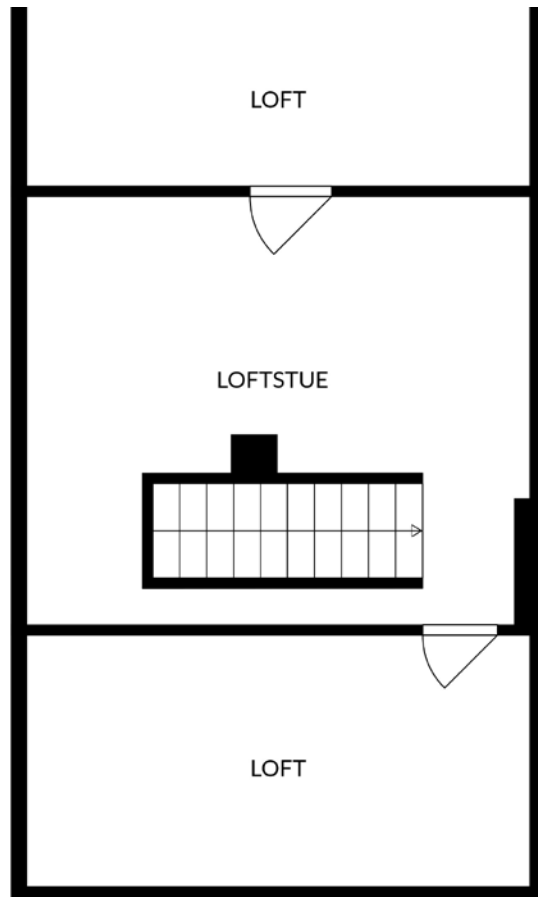




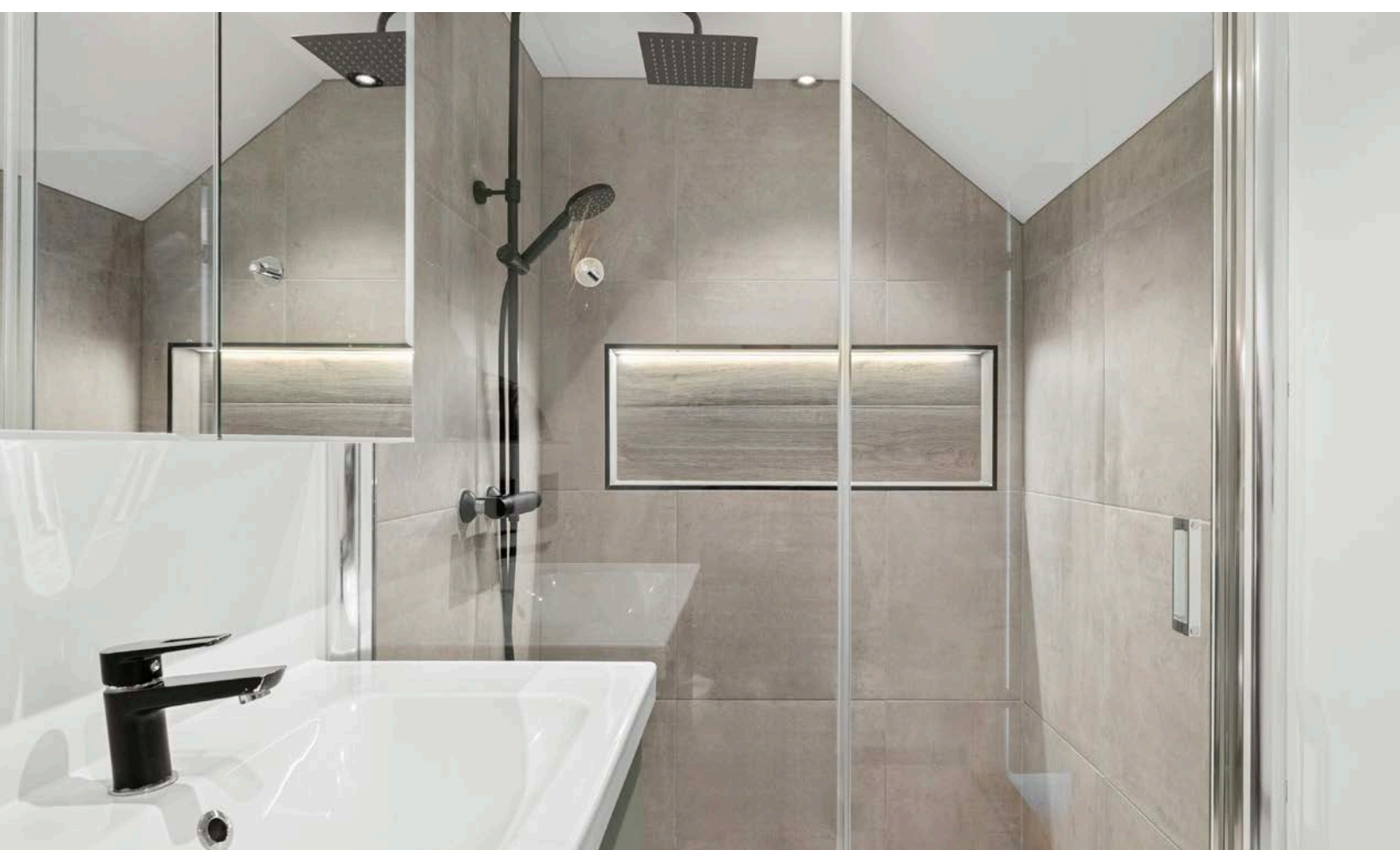






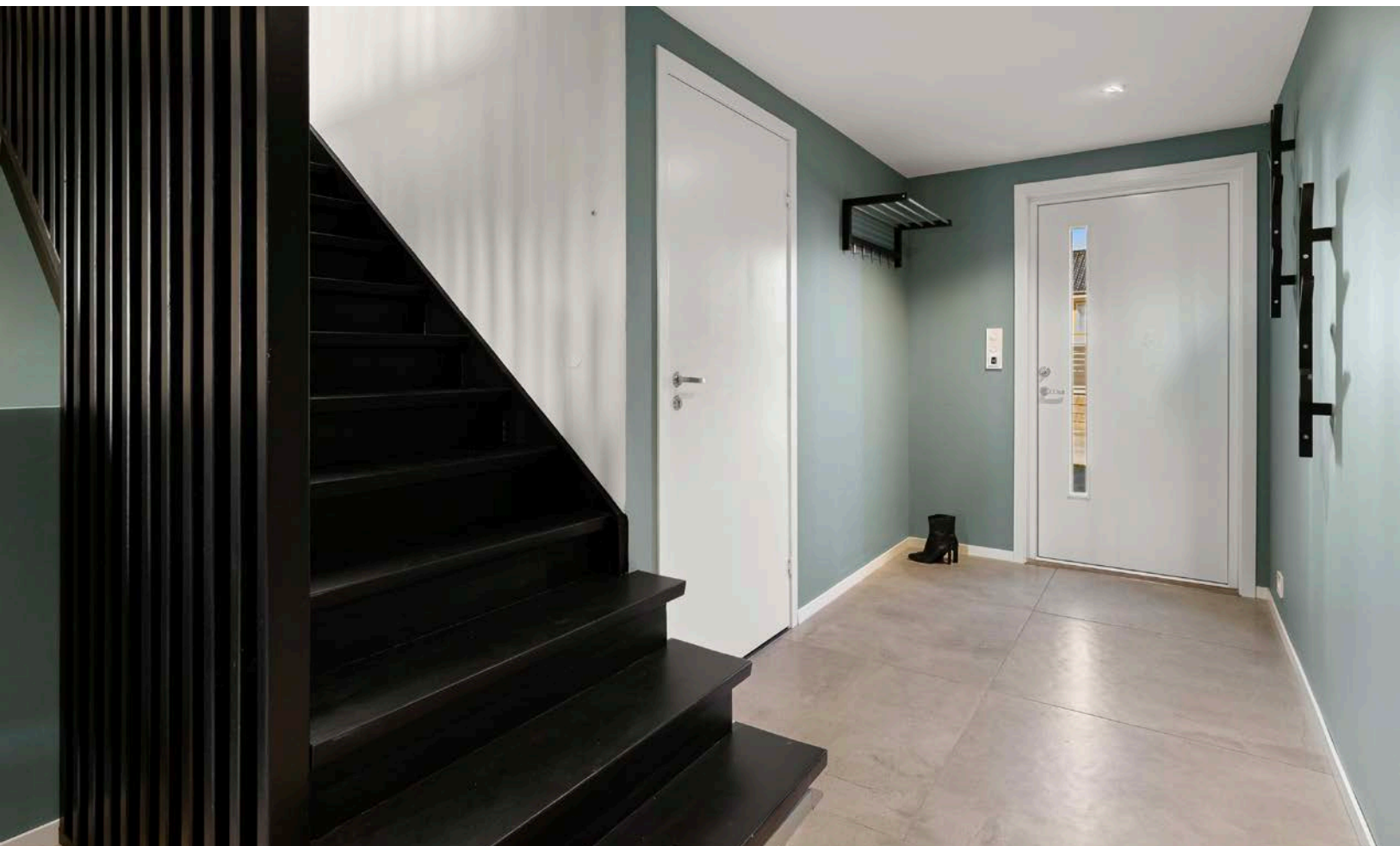


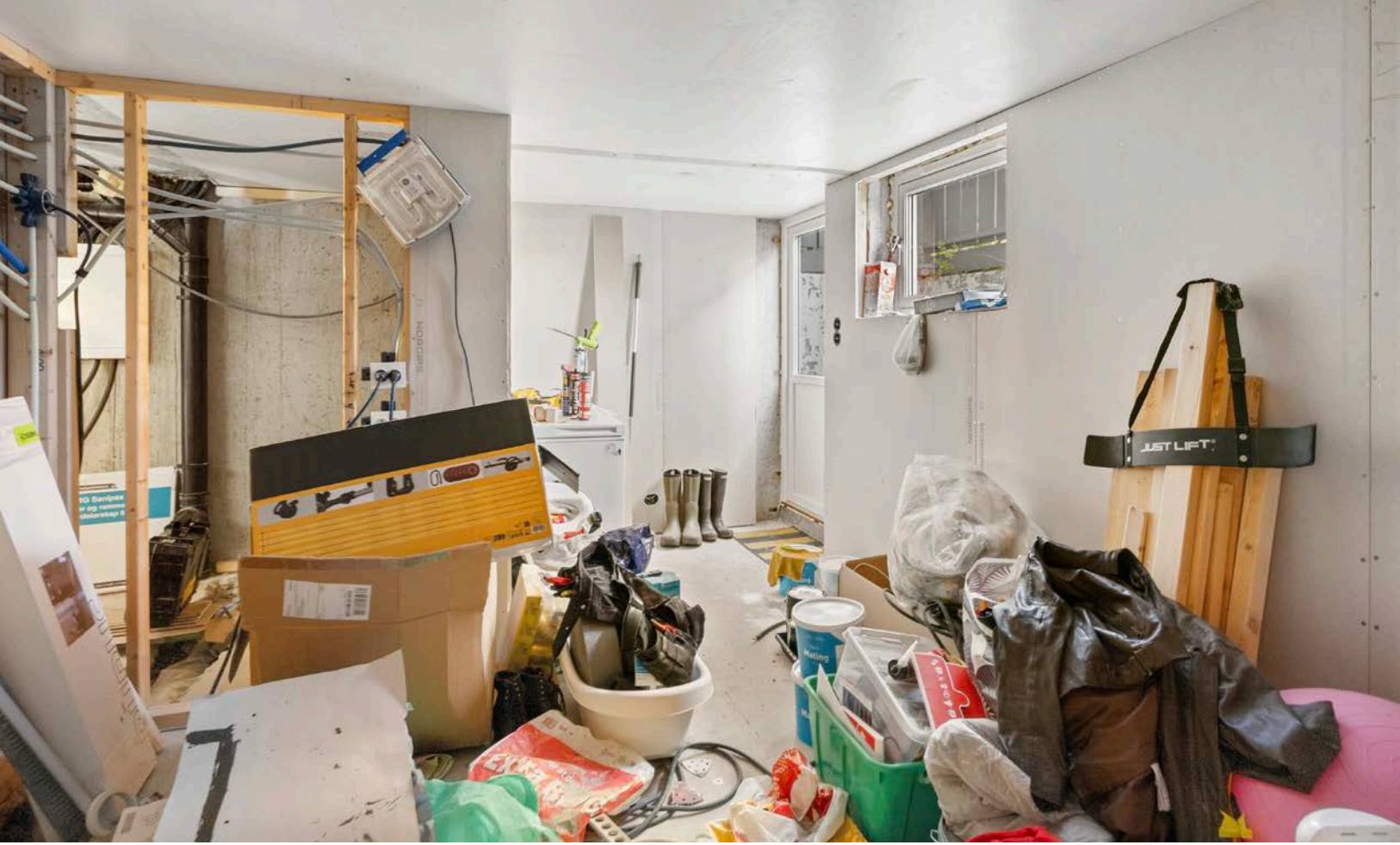


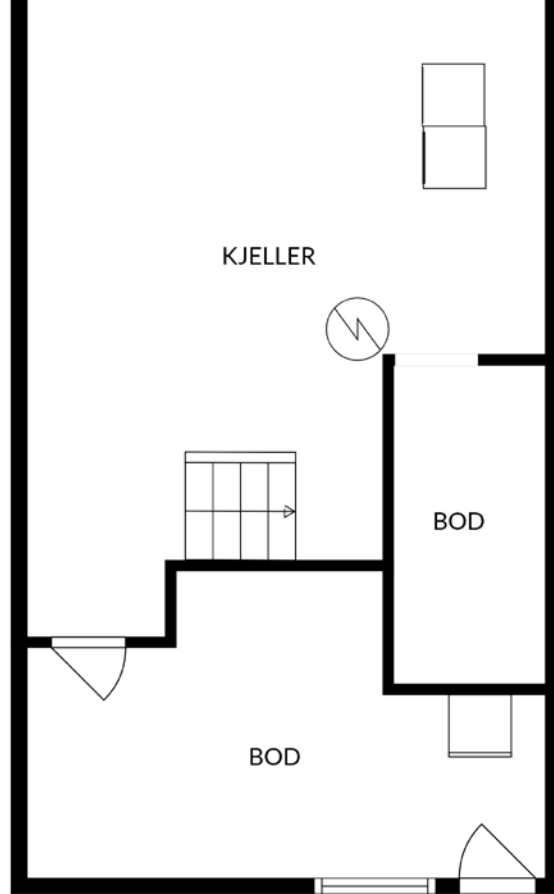
















Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Havørnbrautene 59D , 4049 HAFRSFJORD

🏠 STAVANGER kommune

gnr. 41, bnr. 455

Andelsnummer 44

Sum areal alle bygg: BRA: 145 m² BRA-i: 145 m²



Befaringsdato: 08.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 12301-3819

Eiendomsverdi ref nr: OM6126

Autorisert foretak: Rogaland Takspartner AS



Medlem av



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

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normalt god stand etter alder. Det er foretatt noen standardhevinger med blant annet nyere bad og kjøkken fra 2021. Noen bygningsselementer er eldre og har redusert levetid, og det bør derfor påregnes fremtidige påkostninger på noen av disse. Hele rapporten må leses for å få ett riktig/helhetlig bilde av boligen. Det er behov for normalt vedlikehold.

Rekkehus - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda. Tekkingen er byttet i regi av borettslaget, men eksakt årstall for dette er ukjent. Tg er satt med bakgrunn i at det ikke er synlig feil/mangler på overflate på befaringen.

Alu renner og nedløp.

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra 2021(byttet i regi av borettslaget).

Eier har også etterisolert yttervegger og vegger mot nabo, se egenerklæring.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Grunnet en del lagrede gjenstander i kneloft er det redusert mulighet for kontroll.

Store deler av takkonstruksjonen er kledd inne.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 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. -lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Trapper i mur/betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

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. Pipe med vedovn.

Boligen har malt tretrapp, ubehandlet trapp til kjeller.

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Membran og fliser er utført av murer på dugnad.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

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 piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Ukjent alder, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivarett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår.

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner.

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på fremsiden av boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

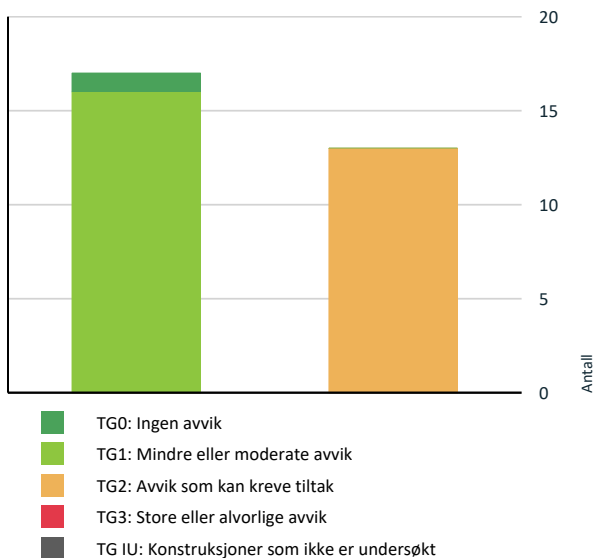
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Loftet er innredet til oppholdsrom. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring.

I 1. og 2.etasje er rominndelingen som på tegninger men noen innervegger er endret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

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 karmen) 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.

Grunnet diverse lagrede gjenstander er det deler av rom/overflater som ikke er kontrollert (gjelder kneloft og kjeller).

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1967

Kommentar

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå og fra veranda. Tekkingen er byttet i regi av borettslaget, men eksakt årstall for dette er ukjent. Tg er satt med bakgrunn i at det ikke er synlig feil/mangler på overflate på befaringen.



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Alu renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra 2021(byttet i regi av borettslaget). Eier har også etterisolert yttervegger og vegger mot nabo, se egenerklæring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen plasser er musebånd bøyd og avstanden mellom musebånd og kledningen er for stor. Dette vil svekke funksjonen.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Musebånd bør rettes opp og tilpasses slik at avstanden mellom musebånd og kledning blir korrekt, for å sikre at musebåndet fungerer etter hensikten. Dersom dette ikke utbedres, øker risikoen for at skadedyr kan komme inn i konstruksjonen, noe som kan føre til skader på bygningen.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Grunnet en del lagrede gjenstander i kneloft er det redusert mulighet for kontroll.

Store deler av takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Ved etterisolering av denne typen konstruksjoner (åsekonstruksjoner og eldre konstruksjoner med spenn) vil det også være behov for ventilering av konstruksjonen. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 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. -lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Vinduer i kjellervegg/grunnmur er montert uten beslag i underkant av karm. Dette vil kunne føre til større fuktpåkjenning på treverk, og på sikt kunne føre til råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trevinduer som er montert rett ned mot murkant/sålbenk vil ha større risiko for fuktopptak og påfølgende fukt/råteskader.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er ikke ivare tatt beslag i front av terskel eller inn under terskel på kjellerdør. Sålbenken under terskel har også manglende fall/vinkel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres beslag i front av og under terskel på kjellerdøren, samt etablere korrekt fall/vinkel på sålbenken under terskelen. Manglende beslag og feil fall kan føre til vanninntrengning og fuktskader i konstruksjonen.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:

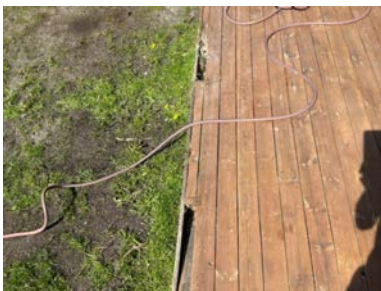
- Det er avvik:

Litt slitasje på plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utbedring av terrassebord.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i mur/betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i øverste del av trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Sprekk i øverste del av trapp bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av konstruksjonen. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for frostsprengning og redusert levetid på trappen.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Årstill: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen av flisene i gang har bom/manglende heft til underlaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med vedovn.

Pipen er av eldre dato og kan ha skjulte feil eller mangler som først registreres av feier ved årlig kontroll, eller av murer i forbindelse med montering av ovn. Funksjon og pipeløp er ikke kontrollert i denne rapporten. I boliger hvor pipen går gjennom flere seksjoner kan det være feil med pipen som ikke lar seg kontrollere. På generelt grunnlag anbefales det alltid ytterligere kontroll av feier eller annet egnet firma.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

I lukket vegg under terreng anbefales det ikke at fuktverdier overstiger 17% målt i bunnsvillen.

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

Det gjøres oppmerksom på at det er foretatt hulltaking på ett punkt i kjeller/underetasje. Hulltakingen er foretatt der det er mest sannsynlig at det kan være fukt. Det at det ikke er målbar fukt i dette området betyr ikke at det ikke kan være fukt andre plasser i sems/bunnsvill i utforet kjellervegg.

Det gjøres oppmerksom på at alle yttervegger mot terreng er noe mer utsatt for fuktinnsig og påfølgende skader/biologisk aktivitet. Jevnlig kontroll av kjellerens vegger mot terreng samt kontroll (oppspyling) av drenering anbefales.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp, ubehandlet trapp til kjeller.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har hvite slette innvendige dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Tilstandsrapport

Membran og fliser er utført av murer på dugnad.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dusjprofil har høyere kant enn dørterskel. Huller i profilen til dusjen bør etableres slik at vann som måtte komme på gulvet kan renne fritt mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt (ihht Forskrift til en tryggere bolighandel og NS3600). 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.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

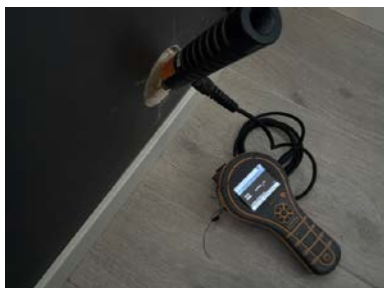
Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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 piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Ukjent alder, Tg er satt med bakgrunn i at funksjon er ivaretatt.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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.

2021 Ref eier.

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

Ja Rasmussen elektro.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

Generell kommentar

Mangler kursoversikt på to kurser.

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.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon).

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Tilstandsrapport

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring/grunnmursplate.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales at fuktsikring alltid avsluttes over terreng med topplst for å unngå fukt mellom mur og grunnmursplate.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Synlig del av grunnmuren virker å være oppført med betong konstruksjoner. Utvendig er resten av muren utilgjengelig for kontroll/under terreng, innvendig er muren tildekket (utforede vegger). Det lar seg derfor ikke gjøre med direkte kontroll av grunnmuren. Tilstandsgraden er satt hovedsakelig med bakgrunn i den/de delene av muren som var tilgjengelig for kontroll på befaringen og alder.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i et skrånende terreng med manglende fall på terreng fra muren på fremsiden av boligen.

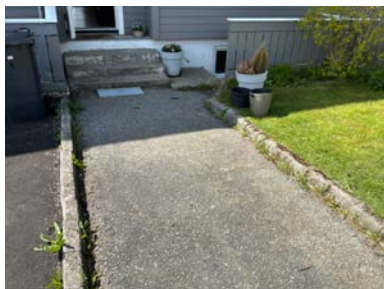
Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Dette bør kontrolleres nærmere ved kraftig nedbør. Ett alternativ kan være terreng justeringer.



1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type, og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Avvik på rømning gjelder fra loftet.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

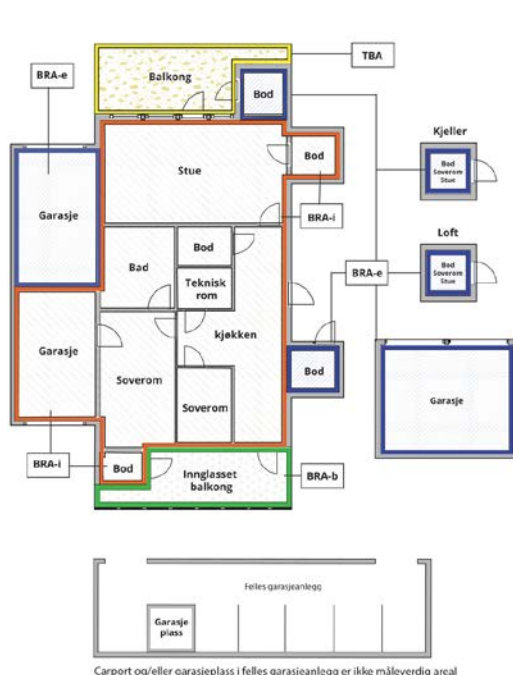
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	11			11	
2. Etasje	46			46	13
1. Etasje	45			45	20
Kjeller	43			43	
SUM	145				33
SUM BRA	145				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue		
2. Etasje	Stue/kjøkken		
1. Etasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom		

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, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Loftet er innredet til oppholdsrom. Endringen vil kunne kreve søknad om bruksendring. I 1. og 2. etasje er rominndelingen som på tegninger men noen innervegger er endret.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Alle overflater innvendig samt kjøkken og bad.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Stian Skov Bjørnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	41	455		0	2448.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Havørnbrautene 59D

Hjemmelshaver

Borettslaget Børeteigen

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951193208			Bjørnes Malin Skov, Bjørnes Stian Skov

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

44

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Kvernavik.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	10.05.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Stian Skov Bjørnes

Malin Skov Bjørnes

Boligen

Havørnbrautene 59D
4049 HAFRSFJORD

1103-41/455/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Noen løse flis på baderomsgulv utenfor våtsone pga dårlig heft ved legging.
Dørterkel på baderomsdør slo seg pga midlertidig dårlig ventilasjon og det ble funnet sort mugg under.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Flisene var såpass løse at det ikke gikk ut over membran, flislimen ble slipt noe ned og det ble lagt nye flis over. Terskel ble byttet ut. Det sorte mugget ble vasket bort med klorin og området ble tørket før det ble lagt ny terskel og lukket igjen. Ny vifte på bad ble montert.

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?: 2021

Firmanavn: Rasmussen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: I lag med hele huset ble strøm til bad lagt opp. Dvs lys, stikk, varmekabler og bytere. Sluttrapport dokumentert i Boligmappa.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørleggerfirma Stølsvik AS

Beskrivelse av arbeidet: I lag med resten av huset ble badet lagt opp med vegghengt toalett, vask, dusj og sluk. Dokumentert i Boligmappa.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Støping av gulv, gulv og veggmembran og bånd fra gulv til vegg og mansjetter. Flislegging, fuging og silikonering ble utført av fagmann på dugnad. Mapesil ac silikon Mapei Ultracolor plus fug Membran PCI Lastogum og PCI Seccoral 1K Flislim PCI Flexmortel S2 Jobben er dokumentert med bilder.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Vegger ble satt opp av fagmann ved egeninnsats. Veggene består av c60 48x98mm og 48x73mm stenderverk. Isolert med Glava på 100mm og 70mm. veggene er kledd med ett lag 12mm osb-plate og ett lag 12mm gips over før membran osv. De tykkeste veggene på badet mot nabo og soverom.

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

♦ Ja

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



Alt er nytt og er beskrevet i arbeid gjort på våtrom.

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

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Det store vinduet i stua sprakk i 2022 etter arbeid på fasade med etterisolering og bytte av vinduer og dører gjort av TS byggtjenester.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: TS Byggtjenester AS

Beskrivelse av arbeidet: Glasset ble byttet ut.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kun noe sort mugg under terskel på våtrom beskrevet tidligere i erklæring.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Se beskrivelse under arbeid våtrom.

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?

♦ Ja



Vi har observert noe sølvkre eller skjeggkre.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

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

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt ut feller og sprayet med permetrin på utsatte områder.

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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Rørleggerfirma Stølsvik AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset ble lagt om til rør i rør. Nytt vannskap. Avløp ble lagt om fra soilrør til plast. Bad, kjøkken, utekran med varmt og kaldtvann. Midlertidig vaskeromsløsning da kjeller skulle pusses opp.

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

♦ Ja

Baderomsvifta sluttet å fungere.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vifte ble byttet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

Firmanavn: Stavanger Varmesenter AS

Beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk en Jøtul 301 med utstyr satt inn.

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?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Rasmussen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele huset ble lagt om. Varmekabler i gang og på bad. Alt er dokumentert i Boligmappa.

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Balkong hos alle enheter i borettslaget ble utvidet en gang før vårt eie.

Alle boenheter i borettslaget er etterisolert utenfra og med nye vinduer og dører og kledning i 2021 til 2023 ca. Takvindu på loft er satt inn i 2023 av TS Byggjenester.

Gjort ved Egeninnsats og dugnad:
Tømring av Fagmann på egeninnsats.
Muring av Fagmann på egeninnsats.

Yttervegger fikk ny isolasjon og dampspærre innenfra i 2020.

Alle innervegger ble revet og satt opp igjen med 70mm glava-isolasjon i 2020.

Betongvegger mot naboer ble fort ut 50mm, isolert med glava og gipset med dobbel gips for lyd- og varmeisolering. 2020

Tak i 1 og 2 etasje ble fort ned med 50mm lekt. 2020

Vegg mot nord-øst i trapp er gjennomført fra kjeller og helt til loft og er 100mm med glava isolasjon. 2020

Loft er innredet. Knevegger er isolert med 100mm Glava-isolasjon med diffusjonsåpen duk(tyvek) ut og dampspærre inn. 2020

Knevegger på loft har 2x Kottdør isolert 55x110cm hvit pocket. En i hver vegg. 2020

Etasjeskille i betong utenfor knevegg på loft er isolert med 2x50mm Rockwool-markplate i kryss for best isolering over 2 etg og ut.



Det er laget luftespalte på 36mm under sutak på loft med 36mm lekt og diffusjonsåpen duk(tyvek). Taket ble isolert med 100mm glava, det ble lagt dampsperr og lektet ned for gipsing i tak. 2020
Alle vegger og tak er gipset. 2020
Gips er sparklet, fuget og malt. 2020-2026
Fliser på kjøkkenvegg er fra 2022.
Betonggulv på loft er rettet av i 2022.
Trapp til loft ble laget og satt inn i 2022.
Gulv på soverommene i 1 etg, stue og kjøkken i 2 etg og loft er Pergo laminat, med 5mm silencio trinnmatte og lagt i 2021-2022.
Spilerekkverk består av c10 36x73mm lekt som er pusset, grunnet og malt og så skrudd sammen som bindingsverk.
Spilerekkverk i 2 etg er laget i 2021.
Spilerekkverk i 1 etg er laget i 2022.
Spilerekkverk rundt trappeåpning på loft er bygget i 2023.
Balkongen fikk nye terrassebord, rekkverk og levegg mot 59E i 2023.
Levegg mot 59C på balkong ble revet og satt opp på nytt med nytt nedløp i 2024.
Alle vinduer med gips til foring er teipet med dampsperrteip fra karm til dampsperre.2020-2023.
Innerdører er montert og belistning av gulv, vinduer og dører er gjort selv.
Kjøkken er fra IKEA og montert selv ved unntak av elektrisk og vann.
Der er inspeksjonsluker montert ved forskjellige elektriske installasjoner som ledstriper på loft og bad, hovedinntak til strøm i kjeller og på innsiden av utvendig vannkran.
Det er lagd en kasse i gips langs vegg med korrugert rør for spotter i kjeller. 2021
Under trapp fra 1-2 etg er der isolert, gipset og lagt inn korrugert rør klart for 2-3 spotter med mulighet for lysbryter oppe og nede. 2021
Mot yttervegger i kjeller er det fort ut 50mm lettvegg med 50mm Rockwool-markplate og gips. der er ca 10mm luftespalte mellom betong og lettvegg. 2020
Kjelleren er delt inn i 3 rom der to av rommene er tiltenkt en bi-inngang med vaskerom og et andre bad. Det er derfor påbegynt meisling av gulv for å koble seg til sluk. 2021

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Det foreligger nok søknader for Balkongen, etterisoleringen og takvinduet hos borettslaget men det er ikke søkt om innredning av loft fra vår side.

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?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 1 av 2

Borettslaget Børeteigen	Vår ref.:	111/44
Havørnbrautene 59 D	Type:	Borettslag
4049 HAFRSFJORD	Eiere:	Stian Skov Bjørnes, Malin Skov Bjørnes
Organisasjonsnr: 951 193 208	Andelsnr:	44

1: Felleskostnader**Tot. innev. måned: 8 720**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	8 450
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) (350,00 i Feb. 26)	0
Objekt:	Tillegg bospann (28 - 3)	161
	Ekstra vinduer (694 - 52)	38
	Ekstra vinduer (694 - 73)	71

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	620 806	Gjeld siste årsoppg.:	623 983
Klient ajourf. lån:	43 456 457,86	Klient gj. s. årsoppg.:	43 678 836

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16363716206, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 100

Saldo per 30.04.2026: 43 456 458

Andel av saldo: 620 807

Første termin/første avdrag: 28.06.2021 (siste termin 28.03.2051)

Pt-rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Eirik Jakobsen

Adresse: Havørnbrautene 58 D

Postnr/-sted: 4049 HAFRSFJORD

Telefon: Mob.: 40334518

E-post: boreteigenbrl@outlook.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.04.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	623 983	Andre inntekter:	1 144
Annen formue:	9 872	Utgifter:	34 228		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	31 200
Andelsnr:	44	Partialobligasjonsnr:	44

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1968

Gårds/bruksnr: 41/455, 41/457, 41/456

Bygningstype: Rekkehus

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring

Polisenr: SP0007088973

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt: 01.01.1968

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 30.04.26 Side 2 av 2

Borettslaget Børeteigen	Vår ref.:	111/44
Havørnbrautene 59 D	Type:	Borettslag
4049 HAFRSFJORD	Eiere:	Stian Skov Bjørnes, Malin Skov Bjørnes
Organisasjonsnr:		951 193 208

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Egen garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4	BRA-I	95
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	4 - roms	P-rom	95
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storby				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

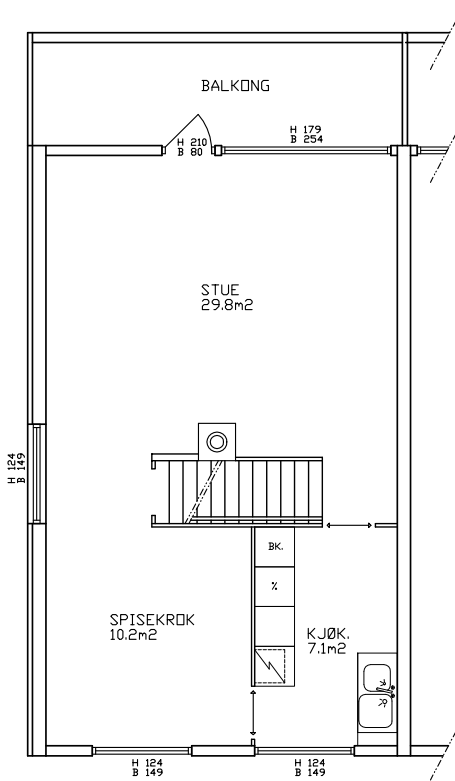
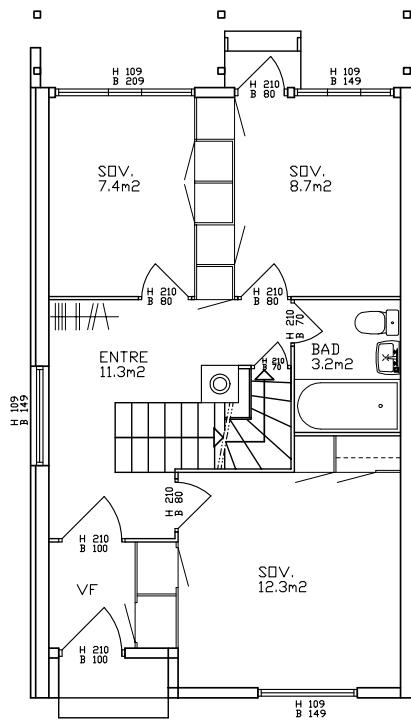
- Rekkehusleil. 70 andeler, 4-roms. 14 bygninger med 5 leiligheter i hver rekke.
- Dyrehold tillatt - må søke styret.
- Alle beboere har egen garasje.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Boligselskapet har kollektiv TV/internett avtale med Telia Norge. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L BØRETEIGEN

LEILIGHETSTYPE: 4 roms



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

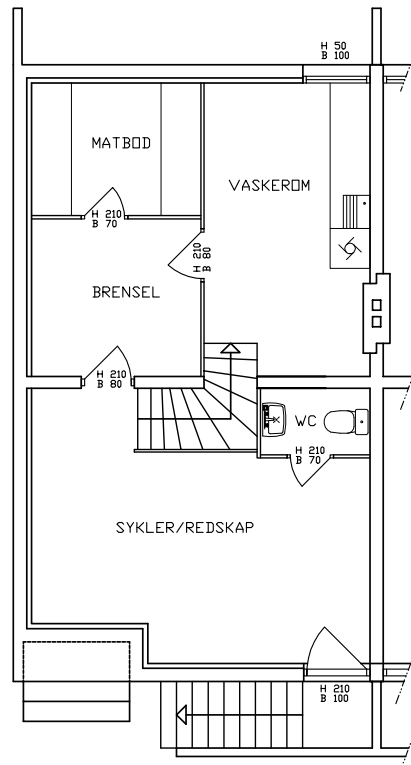
Målestokk: 1:100 Dato: 08.10.01 /Rev. 0



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L BØRETEIGEN

KJELLER



KJELLER

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

Målestokk: 1:100

Dato: 08.10.01 /Rev. 0

Standard ordensregler for borettslaget BØRETEIGEN

Revidert: september 2018

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, så varsles naboene i rekken, og det tillates slik aktivitet 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.
- 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.
- 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.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

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. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

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

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 gårds plasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

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.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

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.

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.

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.

Vedtekter

for B/L Børeteigen, org nr 951 193 208, tilknyttet Bate Boligbyggelag.

Vedtatt på generalforsamling den 7. april 2005, med siste endring 08.04.2015.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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) Nokter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Vedlikehold og utskifting av egeninnsatte takvinduer, karnapper med vinduer, gavlvinduer og skyvedører med sidefelt bekostes og utføres av andelseier.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

(8) Vedlikeholdsplikt vedrørende merutstyr på "privatisert" fellesareal/uteareal: Den enkelte andelseier har selv alt vedlikeholds- og utskiftingsansvar for det merutstyr andelseieren tillates å oppføre, for eksempel redskapsbod, terrasseplattinger, belegningsstein, gjerder og lignende. Dersom innretninger må fjernes grunnet nødvendig vedlikeholdsarbeid i borettslagets regi er det borettslagets ansvar å gjenoppføre berørte innretninger. Andelseier har krav på å få innretningene oppført til samme standard som før rivingen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

(6) Vedlikeholdsplikt vedrørende merutstyr på "privatisert" fellesareal/uteareal: Dersom det merutstyr andelseier har fått tillatelse til å oppføre (for eksempel redskapsbod, terrasseplattinger, belegningsstein, gjerder og lignende) må fjernes grunnet nødvendig vedlikeholdsarbeid i borettslagets regi, er det borettslagets ansvar å gjenoppføre berørte innretninger. Andelseier har krav på å få innretningene oppført til samme standard som før rivingen.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(1) 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.

(2) Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom generalforsamlingen tillater

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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Børeteigen tirsdag 07.04.2026 kl. 18:30 - Sunde Klubbhus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Eirik Jakobsen ble valgt til møteleder og Rune Langeland ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

Alf Kåre Sola ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det møtte 25 andelseiere og innlevert 0 godkjente fullmakter.
Totalt 25 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Styret la frem forslag 150 000,-

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 170 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

18 stemte for og 7 stemte i mot.

5. Valg

5.1 Valg av ett styremedlem for to år

Jan-Tore Jakobsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt inn for to år.

Vedtak:

Jan-Tore Jakobsen ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Gunn Britt Hagen og Ragnhild Marie Asbjørnsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt inn som varamedlemmer for ett år.

Kom inn benkeforslag at Linn Therese Bjørnstad skulle overta for Ragnhild

Vedtak:

Gunn Britt Hagen og Linn Therese Bjørnstad ble valgt til varamedlemmer for ett år.

9 stemte for Ragnhild og 16 stemte for Linn

5.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Alf Kåre Sola og Linda Fosseli Lotila ble valgt til valgkomité.

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Eirik Jakobsen ble valgt som delegert.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder: Eirik Jakobsen - valgt for to år i 2025

Styremedlem: Rune Langeland - valgt for to år i 2025

Styremedlem: Jan-Tore Jakobsen - valgt for to år i 2026

Varamedlem: Gunn Britt Hagen - valgt for ett år i 2026

Varamedlem: Linn Therese Bjørnstad - valgt for ett år i 2026

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Børeteigen

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Jakobsen (sign.)	08.04.2026
Sekretær	Rune Langeland (sign.)	08.04.2026
Protokollvitne	Alf Kåre Sola (sign.)	08.04.2026

Borettslaget Børeteigen



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Børeteigen.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Tirsdag 07.04.2026, kl. 18:30

Sunde Klubbhus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av ett styremedlem for to år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Børeteigen

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 150.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av ett styremedlem for to år

Jan-Tore Jakobsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt inn for to år.

Forslag til vedtak: Jan-Tore Jakobsen ble valgt.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Gunn Britt Hagen og Ragnhild Marie Asbjørnsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt inn som varamedlemmer for ett år.

Forslag til vedtak: Gunn Britt Hagen og Ragnhild Marie Asbjørnsen ble valgt.

5.3 Valg av valgkomité

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

111 Borettslaget Børeteigen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		6 468 000	5 922 000	7 098 000
Tillegg felleskostnader		103 092	100 984	103 000
Andre driftsinntekter	1	0	190 688	0
Sum inntekter		6 571 092	6 213 672	7 201 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	171 150	165 445	171 150
Avskrivninger	7	53 556	53 556	53 556
Forretningsførerhonorar		153 312	145 728	160 600
Tilleggs tjenester forretningsfører		21 065	40 403	60 000
Revisjonshonorar	3	16 201	22 142	16 000
Vaktmestertjenester		84 188	0	85 000
Drift og vedlikehold	4	370 565	896 420	352 300
TV og/eller internett		450 140	431 273	443 000
Forsikringer		650 831	581 574	748 500
Kommunale avgifter		1 199 964	1 126 067	1 380 000
Energi/strøm		6 573	7 672	10 000
Kontingent Boligbyggelag		24 500	21 000	24 500
Administrasjonskostnader	5	592 721	22 025	29 500
Sum kostnader		3 794 766	3 513 304	3 534 106
Driftsresultat		2 776 326	2 700 368	3 666 894
Finansielle poster				
Renteinntekter		17 022	42 705	10 000
Kundeutbytte		63 038	52 341	60 000
Rentekostnader		2 395 998	2 503 821	2 345 000
Netto finanskostnader		2 315 938	2 408 775	2 275 000
Resultat	6	460 388	291 593	1 391 894

111 Borettslaget Børeteigen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	7	551 755	551 755
Bygninger	7	7 365 547	7 365 547
Andre driftsmidler	7	307 946	361 502
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		8 225 249	8 278 804
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		267 919	142 095
Forskuddsbetalte kostnader		302 656	280 334
Andre fordringer		13 521	239 430
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		105 678	624 130
Sum omløpsmidler		689 774	1 285 988
SUM EIENDELER		8 915 023	9 564 793

111 Borettslaget Børeteigen

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		7 000	7 000
Opptjent egenkapital		-37 152 597	-37 612 984
Sum egenkapital	8	-37 145 597	-37 605 984
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	43 678 837	44 456 889
Borettsinnskudd		2 179 086	2 179 086
Sum langsiktig gjeld		45 857 923	46 635 975
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 971	30 230
Leverandørgjeld		81 775	358 820
Påløpne renter		24 393	27 160
Annen kortsiktig gjeld		79 558	118 592
Sum kortsiktig gjeld		202 697	534 802
Sum gjeld		46 060 619	47 170 777
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 915 023	9 564 793

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Eirik Jakobsen
Styreleder

Rune Langeland
Styremedlem

Jan-Tore Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Andre driftsinntekter

Div refusjon via Rettshjelpforsikringen .

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	150 000	145 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	20 445
Sum personalkostnader	171 150	165 445

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	336 993	745 191
6630 Vedlikehold uteområde	0	88 909
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	27 393	24 984
6780 Drifts- og serviceavtaler	6 179	37 336
Sum	370 565	896 420

Note 5 - Administrasjonskostnader

Kostnader til juridisk bistand i 2025 er 592 721 kroner.

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	460 388	291 593
Avdrag på lån	-778 052	-728 732
Tilbakeføring av avskrivning	53 556	53 556
Endring disponible midler	-264 109	-383 584
Omløpsmidler	689 774	1 285 988
Kortsiktig gjeld	202 697	534 802
Disponible midler	487 077	751 186

Note 7 - Varige driftsmidler

	Lekeplass	Tomter	Påkostninger	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	803 336	551 755	1 141 216	6 224 331
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	803 336	551 755	1 141 216	6 224 331
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	495 390	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	307 946	551 755	1 141 216	6 224 331
Årets avskrivninger :	53 556	0	0	0
Anskaffelsesår :	2016	1968	1986	1968
Antatt levetid i år :	15			

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	7 000	0	7 000
Egenkapital	-37 152 597	460 387	-37 612 984
Sum Egenkapital	-37 145 597	460 387	-37 605 984

Negativ egenkapital fremkommer som følge av tidligere års låneopptak ifm div renoveringsprosjekt/vedlikehold .Utbygging av hovedstrømnett,skifte bunnledninger og vedlikehold garasjer.Renovering av fasade,skifte div dører og vinduer er påbegynt i 2021 og avsluttes 2023. Bygningsmassen er oppført i 1968. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift."

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	16363716206
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.09 %
Beregnet innfridd:	28.03.2051
Opprinnelig lånebeløp:	48 000 000
Lånesaldo 01.01:	44 456 889
Avdrag i perioden:	778 052
Lånesaldo 31.12:	43 678 837
Saldo 5 år frem i tid:	38 819 175

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 45 857 923,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 8 225 249,-

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Børeteigen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Børeteigen

Styreleder	Eirik Jakobsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Jan-Tore Jakobsen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Rune Langeland (sign.)	10.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Børeteigen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Børeteigen som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-11 10:17:19 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: JJKDI-T9575-A6E8B-0BW5C-YPF22-EPYMT

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Børeteigen

Borettslaget Børeteigen ligger i Stavanger kommune og består av 70 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951193208.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Eirik Jakobsen
Styremedlem, Rune Langeland
Styremedlem, Jan-Tore Jakobsen
Varamedlem, Gunn Britt Hagen
Varamedlem, Ragnhild Marie Asbjørnsen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 24 styremøter og behandlet 41 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Jobbet med en sak og har juridisk bistand til det.
- Vedlikehold av bygninger.

Arrangementer: Beboermøte og dugnad med grilling

HMS-arbeid:

- Kontroller av lekeplass

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Diverse male arbeid og vedlikehold

Forsikringsavtale

Borettslaget Børeteigen er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0007088973.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.03.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





STAVANGER KOMMUNE

Informasjon attester

Manglende midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Mange eldre bygninger har ikke ferdigattest. Dersom boligen din ble søkt oppført før **1. januar 1998**, utsteder ikke kommunen ferdigattest for dette bygget lenger.

For byggverk hvor byggesøknaden ble sendt inn mellom **1. januar 1998 og 30. juni 2010**, og det finnes en **midlertidig brukstillatelse**, kan kommunen utstede ferdigattest dersom visse vilkår er oppfylt.

Reglene gjelder alle typer byggverk, men er særlig relevante ved **kjøp og salg av bolig**.

For spørsmål om hva bygget – eller deler av bygget – er godkjent for, kan eiendomsmeglere og andre sende en forespørsel til Byggesaksavdelingen, som kan bistå med informasjon om registrert bruk og eventuelle godkjente tiltak. Forespørsel kan sendes inn ved å bruke følgende lenke: [Forespørsel til byggesak - stavanger](#).

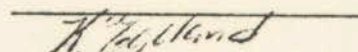
Bygningsetatene i Stavanger
B Y G N I N G S R Å D E T
KE/wn/A 503,1

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

Bygningen som er anmeldt på eiendommen gnr. 41 bnr. 382 tomt nr. 13
Havørnbrautene (41/455-456-457)
tilhørende Stavanger Boligbyggelag
er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak av 18. april 1966
og kan tas i bruk.

1. Sanitæranlegg, vann og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger ingeniørvesen.
2. Tørkestativ evt. gjerde må anmeldes.

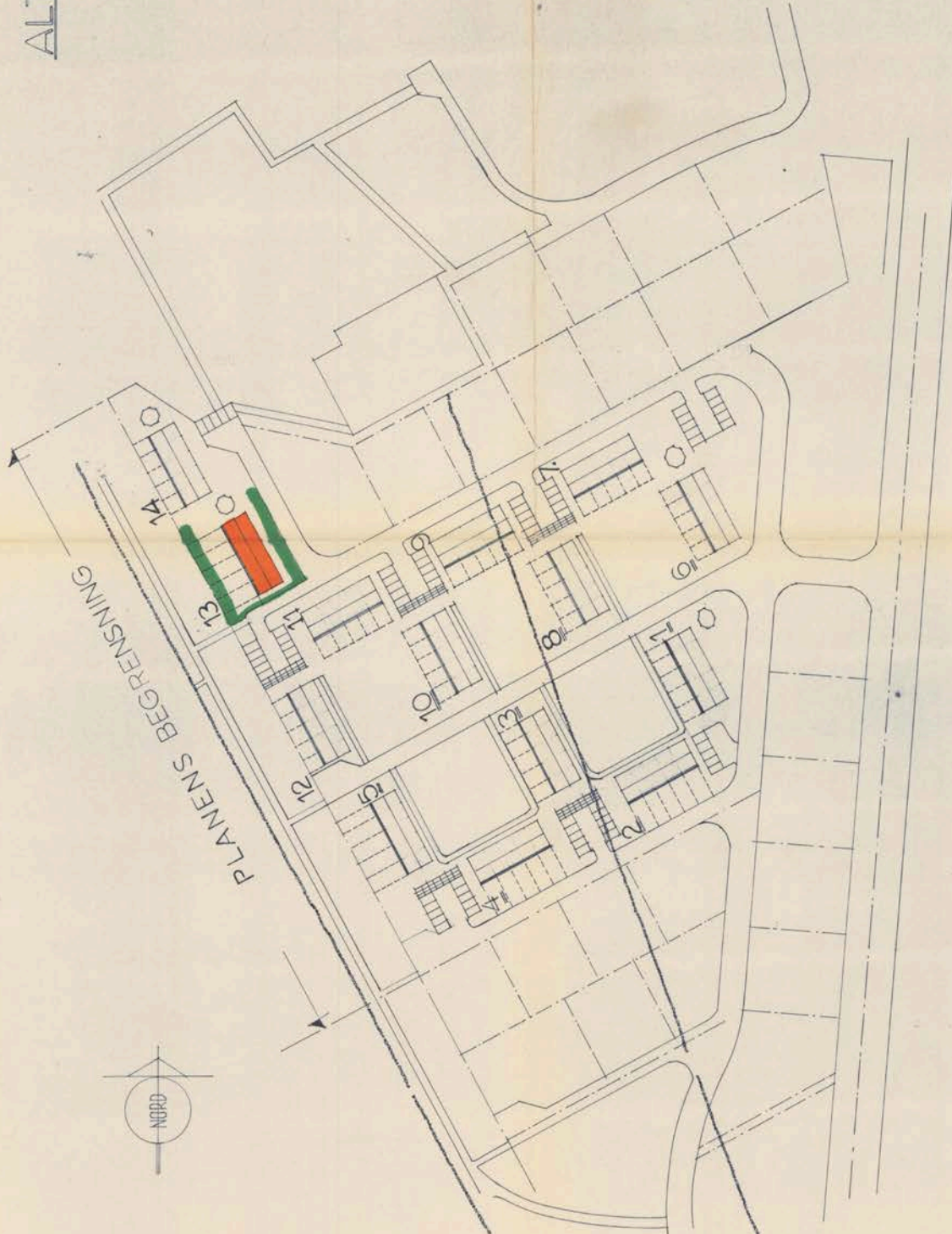
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 12. august 1969


K. Egeland

ALTERNATIV 3.

70 leiligheter

Stovanger Kommune
 BYGNINGSSTATENE
 10. juli 1955 *27*
 Arkiv nr. 500 - *16*



ca. 195 god. anas.
 Kjellerpåkote
 Bunn kloakk ved grunnmur
 under kjellerpåkote
 Kloakkrettkjørens fall
 bunn drenerer ved tilfylling til
 kloakk under kjellerpåkote
 Sivgr. Komm. Ingvesen *27* 1955
for Børseten
 for Plansteden

**Oppf. for vann og kloakk skal
 avvises av utvirket renneger
 og må ikke pålegges for
 påkjøbt tegning og skjema etc
 med tilgjort inkonklusjon forutgr.
 Sivgr. Komm. ingvesen *27*
 Plansteden**

Tomt nr. 13

THV. SOLHEIM
 ARKITEKT BYGAL - SIVGR
 STRANDGATE 2 B. 2. S. 4027 ST
 KJEDNAV/84

ÅR 1955	ÅR 1955	TEGNING NR.
10.1.1.1.000	27	3.
10.1.1.1.000	27	
10.1.1.1.000	27	

BØRETEIGEN - KVEDNAVIKA

Eiendomskart med grenser

Adresse: Havørnbrautene 59D, 4049 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 41/455/0/0
Dato: 2026-04-30
Målestokk: 1:1000

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.





Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	41	Bruksnr	455	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 under arbeid i nærheten Kommuneplaner
Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
Areal	0.0 kvm	
Omravn	FRI53	
Kparealformal	Friområde	
Areal	2448.48 kvm	
Omravn	B227	
Kparealformal	Boligbebyggelse	

Areal	0.0 kvm
Omrnavn	o_T149
Kparealformal	Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	638
Navn	Tomt for daginstitusjon, gnr.41 bnr. 382.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	10/23/1972 00:00:00
Bestemmelser	638.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	162 - Offentlig bygg - barnehage
Id	480
Navn	Kvernevik
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08/10/1965 00:00:00
Bestemmelser	480 bestemmelser vedtatt 01.02.2024.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	410 - Park
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek
Areal	2440.2 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei
Areal	8.27 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2875
-----------	------

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

Ikrafttredelse

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

Areal

Reguleringsplan under behandling

Adresse: Havørnbrautene 59D, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/455/0/0

Dato: 2026-04-30

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2875

Ikrafttredelsesdato:

Stavanger
kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Havørnbrautene 59D, 4049 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/455/0/0

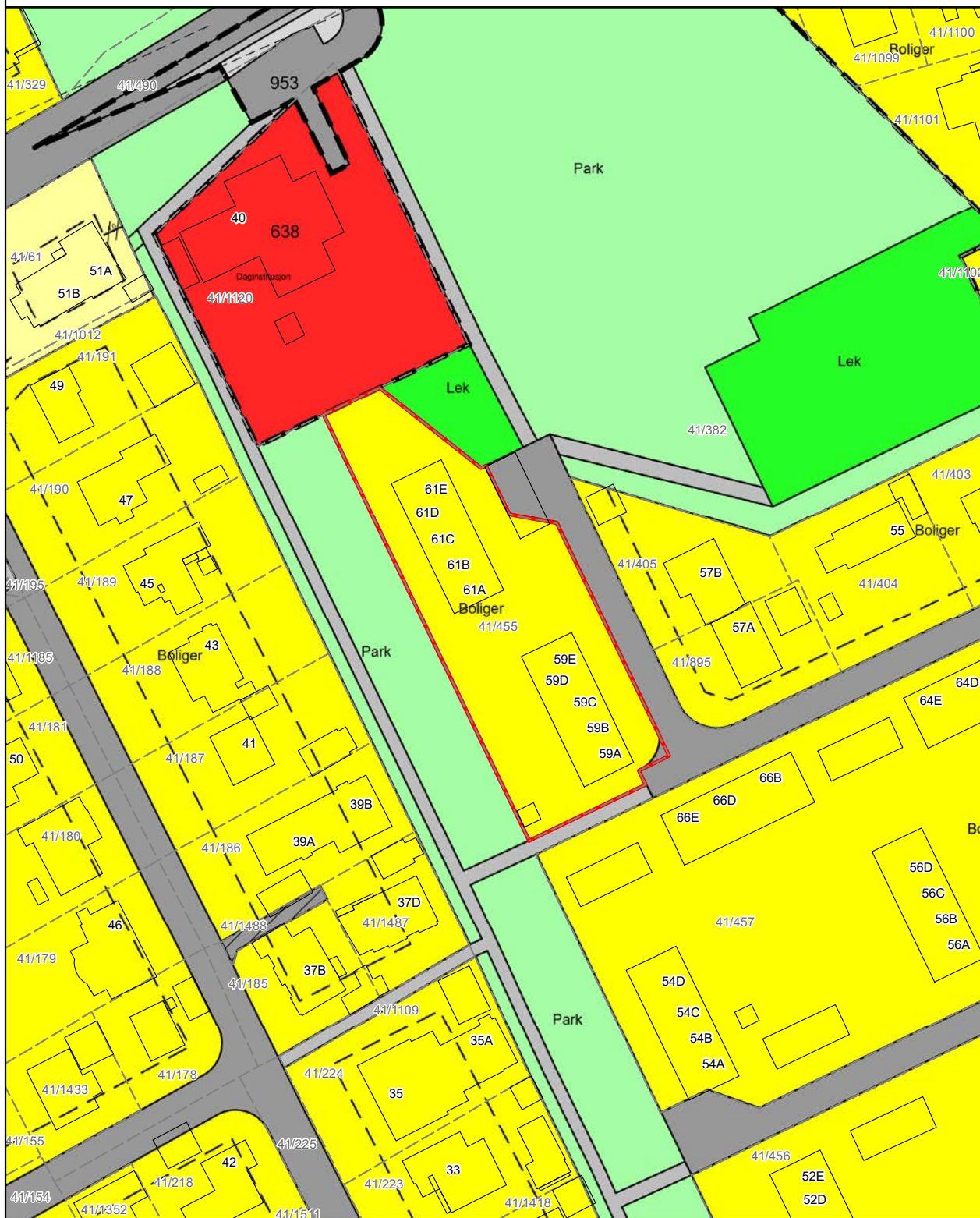
Dato: 2026-04-30

Målestokk: 1:1,000

Planident: 480

Ikrafttredelsesdato: 10.8.1965

Stavanger
kommune



BYPLANVEDTEKTER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 480 FOR KVEDNAVIKOMRÅDET I MADLA KOMMUNE

Stadfestet av kommunal og arbeidsdepartementet 10.08.1965 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1922.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Byplansjefen 19.03.2010	Tilføyelse i § 13 og ny § 26	pbl § 12-14
Delegert 01.02.2024 Saksnr. 23/49579-2	Tilføyd § 27	pbl § 12-14

§ 1

Området er oppdelt i:

- A. Tomter for offentlig bebyggelse.
- B. Offentlige parkarealer.
- C. Tomter for butikker.
- D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

For hele området gjelder dessuten fellesbestemmelsene i pkt. E.

§ 2

- A. Tomter for offentlig bebyggelse.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Likeså skal adkomstveger, parkering, terrengbehandling, beplanting, innhegning o.l. godkjennes av bygningsrådet.

§ 3

- B. Offentlige parkområder.

I parkområdet kan bygningsrådet med formannskapets samtykke tillate oppført barnehager, daghjem og lignende institusjoner, dessuten bygninger som har naturlig tilknytning til park- og idrettsarealer.

§ 4

- C. Tomter for butikker m.v.

Bebyggelsen skal oppføres i en etasje og som angitt på planen. Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 5

Tomten tillates ikke inngjerdet mot veger slik at oversikten kan vanskeliggjøres.

§ 6

All parkering, av- og pålessing skal skje på egen grunn. Av hver tomt skal det legges ut et areal for parkeringsplasser og trafikkavvikling for kjørende og gående som vist på reguleringsplanen eller etter bygningsrådets anvisning.

§ 7

Plassering av garasjer, normalt en pr. butikk, skal godkjennes av bygningsrådet, idet det legges vekt på en tiltalende helhetsvirkning av butikkanlegget.

§ 8

D. Tomter for åpen villamessig bebyggelse.

På tomtene forutsettes oppført ene- og tomannsboliger. Tomannsboliger må gis en arkitektonisk utforming som går harmonisk sammen med den øvrige bebyggelse.

§ 9

Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i en etasje og maksimalt to etasjer, hvis bygningsrådet finner dette tilrådelig når det tas hensyn til helhetsvirkningen. Med en etasje regnes en full boligetasje på grunnmur av normal høyde på maksimum 70 cm. Bebyggelsen skal holdes så lav at bygningene virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene. Høyden fra terreng til hovedgesims må ikke i noe tilfelle overstige 6,2 m, og ingen gavlvegg må være høyere enn 8,5 m hvis to etasjer tillates av bygningsrådet.

§ 10

Bygningene skal ha sadeltak med takvinkel 27°. Det kan også anvendes flatt tak med bygningsrådets samtykke.

Grupper av bygninger kan dog med bygningsrådets samtykke gis annen takutforming. Taktekking må godkjennes av bygningsrådet.

§ 11

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer. Møneretningen fastsettes av bygningsrådet.

§ 12

Ingen tomt må bebygges med mer enn 1/5 av nettoareal + garasje.

§ 13

Garasjer tillates kun oppført i en etasje og med maksimal grunnflate 40 m² når det skal gis plass for to biler.

Garasjene må plasseres slik i forhold til våningshus og nabohus at det oppnås en god arkitektonisk virkning.

Garasjen skal plasseres mot nabogrense og skal plasseres innenfor byggelinjen. Garasjen tillates oppført utenfor byggegrensen på gnr 41 bnr 61. Garasje kan også tillates sammenbygd med våningshuset uten at garasjens areal medregnes som bebygget areal.

Det skal være oppstillingsplass for minst en bil foran garasjen på egen grunn. Inn- og utkjøringsforhold til garasjen skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikre.

§ 14

Ved byggeanmeldelse skal innsendes kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvorledes tomten tenkes planert. Hvor planering medfører forstøtningsmur mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjen skal senkes, eventuelt heves eller at det anvendes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

§ 15

Eventuell innhegning, forstøtningsmur, beplantning, garasjeinnkjørsel o.l. kan for hvert kvartal eller for hvert gateløp kreves utført etter en av bygningsrådet godkjente plan.

§ 16

Tomtene innhegnes fortrinnsvis med hekk- og buskbeplantning og kantstein. Hvis gjerde kommer til anvendelse, skal dette være maksimum 65 cm høyt eksklusiv eventuell støpt sokkel på 10 cm over ferdig gate.

Gjerdene må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet etter at reguleringsvesenets uttalelse er innhentet. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet.

§ 17

E. Felles bestemmelser.

Det tillates ikke oppført industrielle anlegg, verksteder og opplag bortsett fra felles garasjer eller andre spesielle anlegg som bare betjener beboerne i strøket, og som ikke medfører særlige ulemper.

Butikker kan ikke innredes på andre steder enn der butikker er vist på planen.

§ 18

Bygningsrådet kan nekte oppført bensinstasjoner og bilserviceanlegg.

§ 19

Kiosker, utsalgsboder o.l. kan bare tillates oppført der de etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for trafikken eller de omkringboende.

§ 20

Transformator kiosker skal legges bak byggelinjen.

§ 21

Bygningsrådet kan i forbindelse med byggemeldingen forlange utarbeidet oppriss av hele gatepartiet.

§ 22

Farger på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 23

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer eller ferdselen.

§ 24

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven til anvendelse.

§ 25

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

§ 26

F. Samferdsel og teknisk infrastruktur

Ved opparbeidelse av offentlige trafikkarealer skal kommunalteknisk veinorm for Nord-Jæren legges til grunn, og det skal legges vekt på universell utforming.

På gang- og sykkelvei i forlengelse av Terneveien tillates kjøring til de eiendommene veien fører frem til.

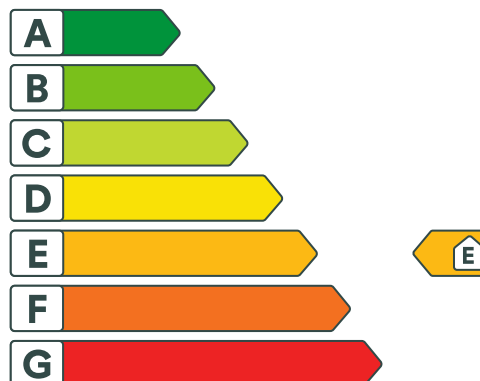
§ 27

G. Bestemmelsesområde

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det sikres kjøreadkomst til Ærfuglveien for eiendommene gnr/bnr 41/307, 41/309, 41/1215, 41/310 og tomt som kan fradeles 41/310.



Adresse Havørnbrautene 59D, 4049 HAFRSFJORD	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291473
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4454995
Gårdsnummer 41	Bruksnummer 455
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



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 1967	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 155,0 m²	Oppvarmet bruksareal 110,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Ved	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
260,05 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
224,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
24 658 kWh



Havørnbrautene 59D, 4049 HAFRSFJORD



Detaljering

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

Nabolagsprofil

Havørnbrautene 59D - Nabolaget Kvernevik østre/Ørnaberget - vurdert av 126 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Ørnaberget Linje 3, X76, N84	4 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min	10.1 km
Stavanger Sola	19 min	

Skoler

Kvernevik skole (1-7 kl.) 441 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Sunde skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	19 min	1.6 km
Smiodden skole (8-10 kl.) 244 elever, 20 klasser	7 min	0.6 km
The International School of Stavanger 255 elever	9 min	4.4 km
Randaberg videregående skole 850 elever	8 min	5.1 km

«Kjekke naboer, kort avstand til skole, barnehager og nærbutikker»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

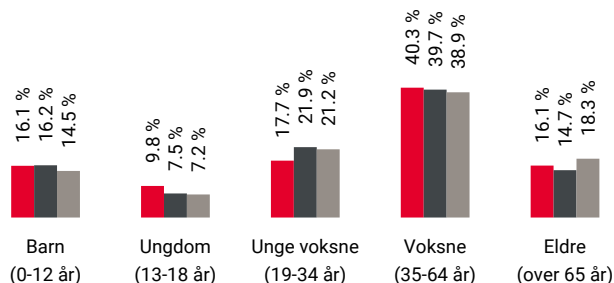
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvernevik østre/Ørnberge...	1 436	534
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Havglimt barnehage (1-5 år) 32 barn	2 min	0.2 km
Kvernevik barnehage (1-5 år) 30 barn	4 min	0.3 km
Endrestø friluftsbarnhage (1-6 år) 45 barn	11 min	1 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernevik	6 min	
Rema 1000 Kvernevik PostNord	11 min	0.9 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Turmulighetene



Nærhet til skog og mark 90/100





Trygghet der barna ferdes

Trygge 84/100

Sport

 Kvernevik idrettspark 11 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.8 km

 Knudamyrå idrettspark - Ballbinge 11 min 
Ballspill 0.9 km

 Raft treningsstudio 7 min 

 Tananger treningscenter 9 min 

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 14% rekkehus
■ 2% blokk
■ 36% annet

«Kjempekos å bo her. Rolig og god luft. Snille folk. Barnehage og skole rett ved.»

Sitat fra en lokalkjent

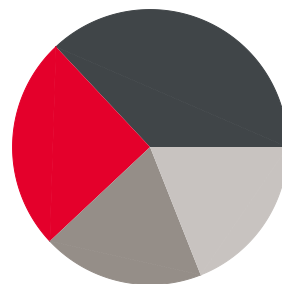


Varer/Tjenester

 Sentrum21 8 min 

 Apotek 1 Randaberg 8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

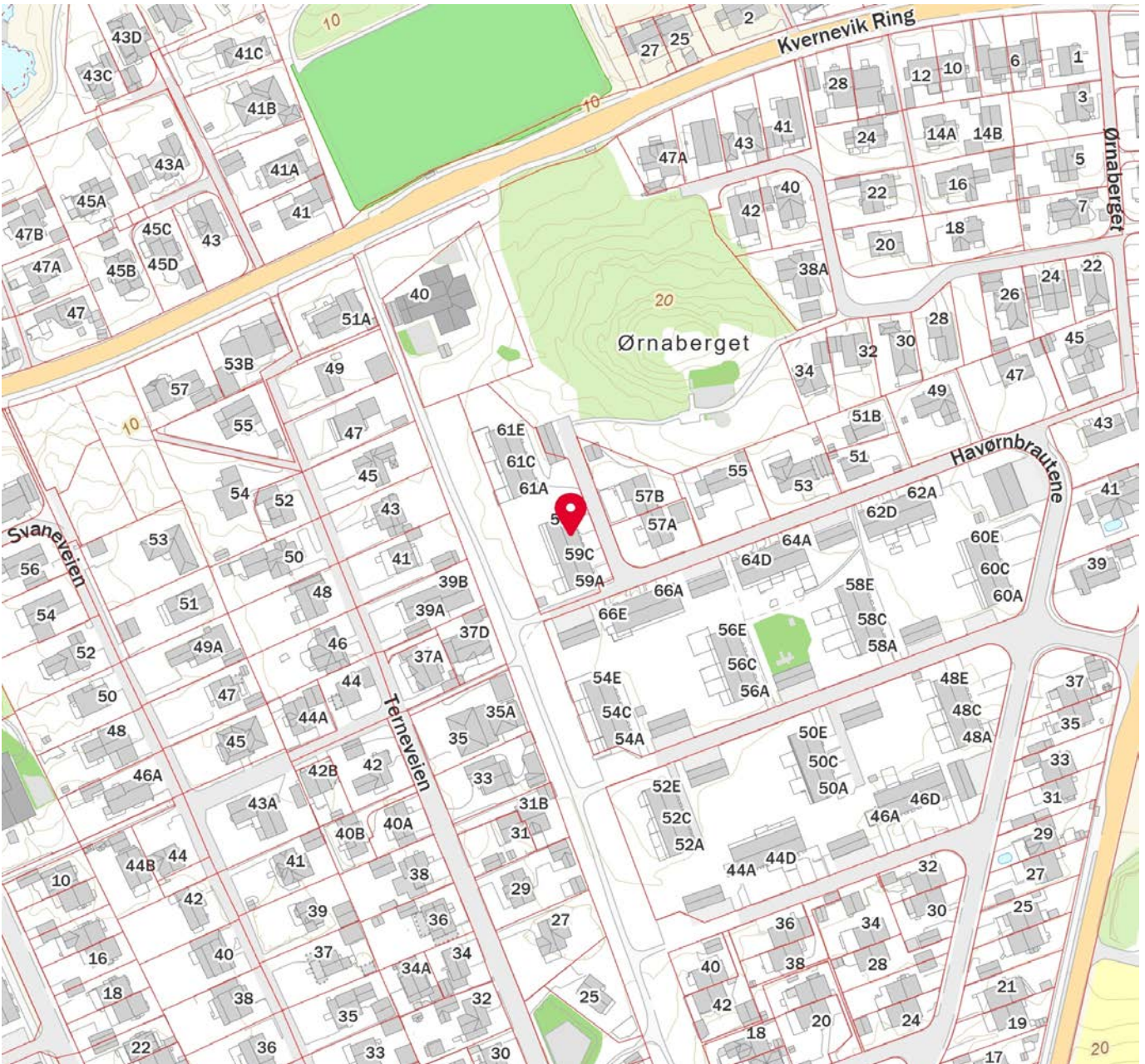


0% 43%

■ Kvernevik østre/Ørnaberget
■ Stavanger/Sandnes
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Havørnbrautene 59D
4049 HAFRSFJORD**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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre