BREIVIKVEIEN 15

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Ferdigattest
Tegninger
Kommunal info
Dokumenter fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Breivikveien 15, 4014 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 54, bnr. 1053
Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 05.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2547 **Referansenummer:** KB1400

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rogatakst AS

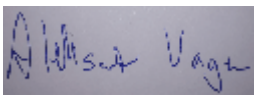
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i 4. etasje, oppført i 2006 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Betongkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre og flis.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gangstier, noe uteareal på oppsiden og blokk.

Boligen er oppvarmet via strøm og vannbåren varme/konvektor.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

Blokkens yttervegger består hovedsaklig av betong fra byggeår.
Utvendig er det flis samt spilekledning.

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2006.

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 3-lags glass.
Dørene er fra 2006.

Det er en balkong utenfor stuen, på 3m2 .
Balkongen er av betong.
Det er et rekkverk av glass og stål, med en høyde på 95cm.
Det er terrassebord på gulvet, samt et sluk i balkonggulvet.

INNVENDIG Gå til side

Overflatene i leiligheten er like:
Det er parkett på gulvet. Det er malte veggplater samt malte betongvegger. Gulvet på soverommet er av nyere dato.
Yttervegger mot naboene er av betong.
Tak er også av malte betongelementer.
Det er listefri utførelse mellom vegger og tak samt inn i vinduene.
Takhøyden er på 2,51 meter.

Det er trapp av betong i fellesområdene.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.
Det er også en heis i blokken.

Boligen har glatte innvendige dører.
Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis på veggene og gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med dusjkant og et vegghengt toalett.

Badet har ventil i taket og luftespalte over skyvedøren.
Ventilen styres via kjøkkenviften.
Ventilen er koblet til villaventanlegget

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2022 og er fra epoq.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og malt betong på vegger og malt betong i taket. Det er en laminatplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over koketoppen.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget, som er plassert i taket på boden.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør.
Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskpet er plassert i veggen på boden.
Stoppekranen er plassert i fordelerskapet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil fra byggeår.

Det er 3 veggventiler i leiligheten.
Det er avtrekk i taket på bad og via kjøkkenventilator. Anlegget er plassert i taket på boden. Anlegget er nytt i 2022-2023.

Det er en radiator på stuen tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegget.

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Anlegget er plassert i fordelerskapet på boden. Her er det også en vannmåler.

Boligen har vannbåren varme på badet, og er koblet til fjern/sentralvarmesystemet.
Fordelerskapet er på veggen i boden.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskap er plassert på boden.

Det er en røykvarsler samt brannslukker i leiligheten.
Leiligheten har også sprinkleranlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er grunnmursplast, klemlist og drenerende masser.
Leiligheten ligger i 4. etasje, og påvirkes ikke av dreneringen.

Grunnmur og fundamenter er av betong og stedstøpt betong fra byggeår.

Det er flatt rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

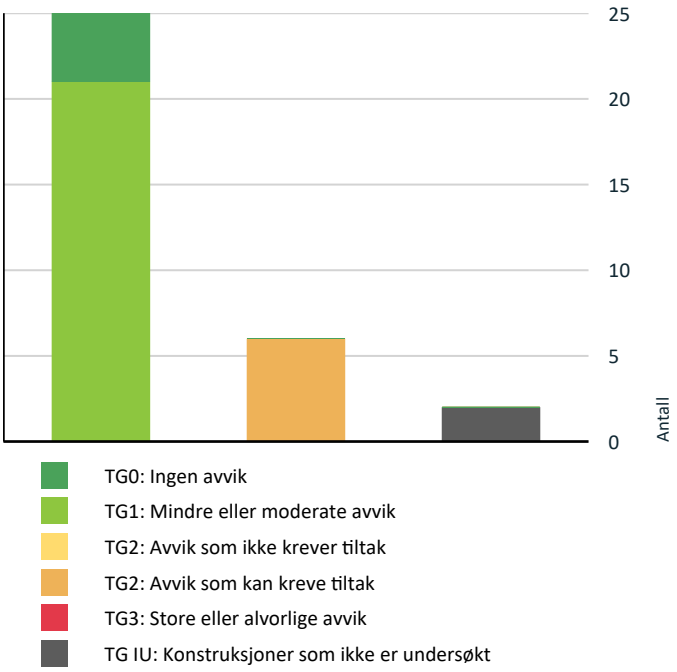
Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens
tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2007

Standard
Boligen har bedre standard enn byggeåret tilsier

Vedlikehold
Det er behov for noe umiddelbart vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 1 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium, fra byggeår.

TG 1 Veggkonstruksjon

Blokkens yttervegger består hovedsaklig av betong fra byggeår.
Utvendig er det flis samt spilekledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har ytterdører av tre.
Balkongdøren har 3-lags glass.
Dørene er fra 2006.

Årstall: 2006 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stuen, på 3m2 .
Balkongen er av betong.
Det er et rekkverk av glass og stål, med en høyde på 95cm.
Det er terrassebord på gulvet, samt et sluk i balkonggulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er for lavt iht. dagens krav til rekkverkshøyder, som er på 1,2 meter da fallhøyden er over 10 meter.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Dette er et borettslagansvar.

TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatene i leiligheten er like:
Det er parkett på gulvet. Det er malte veggplater samt malte betongvegger. Gulvet på soverommet er av nyere dato.
Yttervegger mot naboene er av betong.
Tak er også av malte betongelementer.
Det er listefri utførelse mellom vegger og tak samt inn i vinduene.
Takhøyden er på 2,51 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong, over og under, fra byggeår.
Største høydeavviket registrert, er 8 mm.
Det er målt på stue/kjøkken og soverom.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige trapper

Det er trapp av betong i fellesområdene.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappen.

Det er også en heis i blokken.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte innvendige dører.
Det er luftespalte i dørene for økt ventilering.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Våtrommet er fra byggeår.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis på veggene og gips i taket.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt vannbåren varme.
Dørterskelen er 1,8 cm over flis.
Det er flatt gulv samt svakt fall mot hjelpesluket og dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 1:50-fall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved vannsøl/vannlekkasje vil det ligge igjen vann inn mot dusjkanten, da det ikke er avrenning inn gjennom denne, til dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales at det etableres et drenshull i dusjkanten, slik at eventuelt lekkasjevann/vannsøl renner inn til dusjsonen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

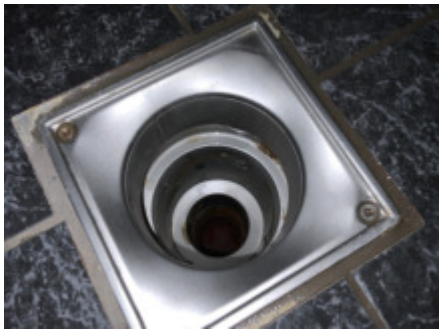
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 1 stålsluk på badet. Det er også et helpesluk av plast.
Det er ikke synlig membran i slukene, grunnet sluktyper.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.





4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har vegghengt baderomsmøbel med vask, opplegg til vaskemaskin, dusjhjørne med dusjkant og et vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

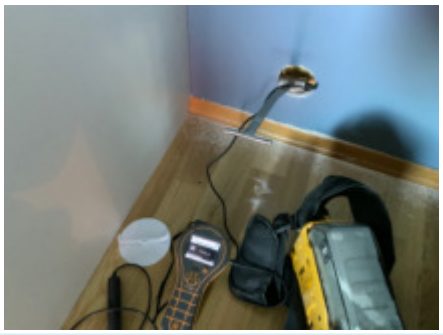
TG 1 **Ventilasjon**

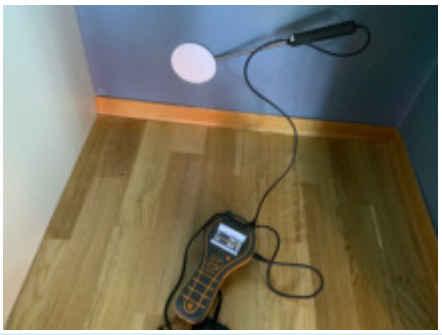
Badet har ventil i taket og luftespalte over skyvedøren.
Ventilen styres via kjøkkenviften.
Ventilen er koblet til villaventanlegget

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Fukt i tilliggende konstruksjoner**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg, fastmontert skap og sjakt med ny vegg inn mot badet igjen.
Badet er bygget opp av stålstendere og gips, slik at normal fuktmåling er ikke utført. Det er sjekket for luftfuktighet, uten å registrere avvik.





KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2022 og er fra epoq.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av stein.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips og malt betong på vegger og malt betong i taket. Det er en laminatplate som backsplash.
Vannrør er av rør-i-rør og avløpsrør er av plast.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er en ventilator over koketoppen.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget, som er plassert i taket på boden.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har rør-i-rør som vannrør.

Tilstandsrapport

Røropplegget er fra byggeår.
Fordelerskpet er plassert i veggen på boden.
Stoppekranen er plassert i fordelerskapet.



TG 1 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil fra byggeår.

TG 1 Ventilasjon

Det er 3 veggventiler i leiligheten.
Det er avtrekk i taket på bad og via kjøkkenventilator. Anlegget er plassert i taket på boden. Anlegget er nytt i 2022-2023.

TG 1 Varmesentral

Det er en radiator på stuen tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen er tilkoblet sentral/fjernvarmeanlegg.
Anlegget er plassert i fordelerskapet på boden. Her er det også en vannmåler.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme på badet, og er koblet til fjern/sentralvarmesystemet.
Fordelerskapet er på veggen i boden.



TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Leiligheten har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskap er plassert på boden.

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.
   2007

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
    Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
    Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
    Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, boligen har vært utleid, manglende samsvarserklæring og at anlegget er 18 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er en røykvarsler samt brannslukker i leiligheten.
Leiligheten har også sprinkleranlegg.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er grunnmursplast, klemlist og antatt drenerende masser.
Leiligheten ligger i 4. etasje, og påvirkes ikke av dreneringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokkens grunnmur og fundamenter er av betong og stedstøpt betong fra byggeår.

Tilstandsrapport

TG 0 Terrengforhold

Det er flatt rundt blokken, med svakt fall vekk fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Blokken har utvendige vann- og avløpsrør av plast, tilkoblet offentlig vann-og avløpsnett via private stikkledninger.
Rørene er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

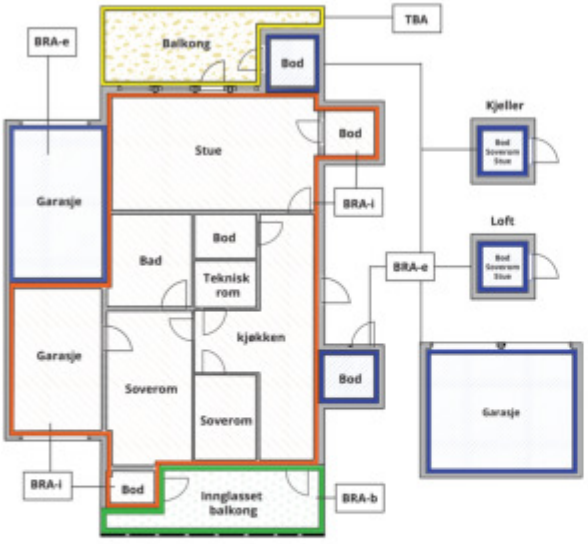
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	48			48	3
Underetasje		5		5	
SUM	**48**	**5**			**3**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Gang, Bod, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Soverom		
Underetasje		Bod/405	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	44	4

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1053		0	1108.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Breivikveien 15

Hjemmelshaver
Cementen Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
405/ BORETTSLAGET CEMENTEN	991655379	405		Karina Reiestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
41

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann
Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp
Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering
Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1668B1, og er regulert til " Bolig/Forretning/Kontor"

Om tomten
Tomten er felleseid, og er opparbeidet med gangstier, noe uteareal på oppsiden og blokk.

Tinglyste/andre forhold
Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	08.04.2025		Ikke vist		Nei
Egenerklæring	08.04.2025		Ikke vist		Nei
Megler	08.04.2025		Fremvist		Nei
Tegninger	08.04.2025		Ikke vist		Nei
Grunnbokutskrift	08.04.2025		Innhentet		Nei
Reguleringsplaner	08.04.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	08.04.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	08.04.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/KB1400

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301240230

Selger 1 navn
Karina Reiestad

Gateadresse
Breivikveien 15

Poststed	Postnr
Stavanger	4014

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Frende

Polise/avtalenr.: 3786521

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301240230

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra terrassedør i 2018. Fikset i forbindelse med forsikringssak via borettslag.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nærområdet er under utvikling

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301240230

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301240230

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301240230

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Reiestad	9d66d2fd939631fae2b9151 3203dcaf647b69bd0	02.04.2025 14:13:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

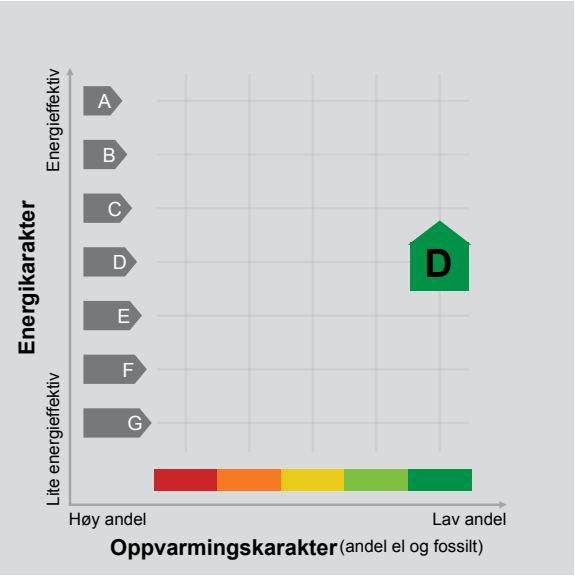
Document reference: 301240230

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Breivikveien 15
Postnummer	4014
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	54
Bruksnummer	1053
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4872908
Bruksenhetsnummer	H0405
Merkenummer	Energiattest-2025-102917
Dato	06.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTEST

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Lothe Bygg A/S
Kvålkroken 4

4323 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-06/1039	BYG 54/1053	57343/08	03.11.2008

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 54/1053. Byggestedsadresse: Breivikveien 15
Tiltakshaver: Hebo As
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/53 LEILH. I 5 ETJ.+ PARKERING I U.ETJ. + RIVING

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) KBU 0924/06 av 24.02.2006 og kan tas i bruk.

Igangsatt: april 2006.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 93).

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

ARKITEKTKONTORET STAV AS
Øvre Banegate 28

4014 STAVANGER

Dato: 10.06.2015
Saksnummer: 14/6762-5
Journalnummer: 59990/15
Deres referanse: Henning Bøe

FERDIGATTEST - GNR/BNR 54/1053 - TERRASSE MED BOD

Byggestedsadresse: Breivikveien 15
Tiltakshaver: Brl Cementen

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 4.6.2015.

Kommunens vedtak
Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10, første og andre ledd.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 21.5.2014.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

Du kan klage på vedtaket
Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller per post til Byggesak, Stavanger kommune, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 04005 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

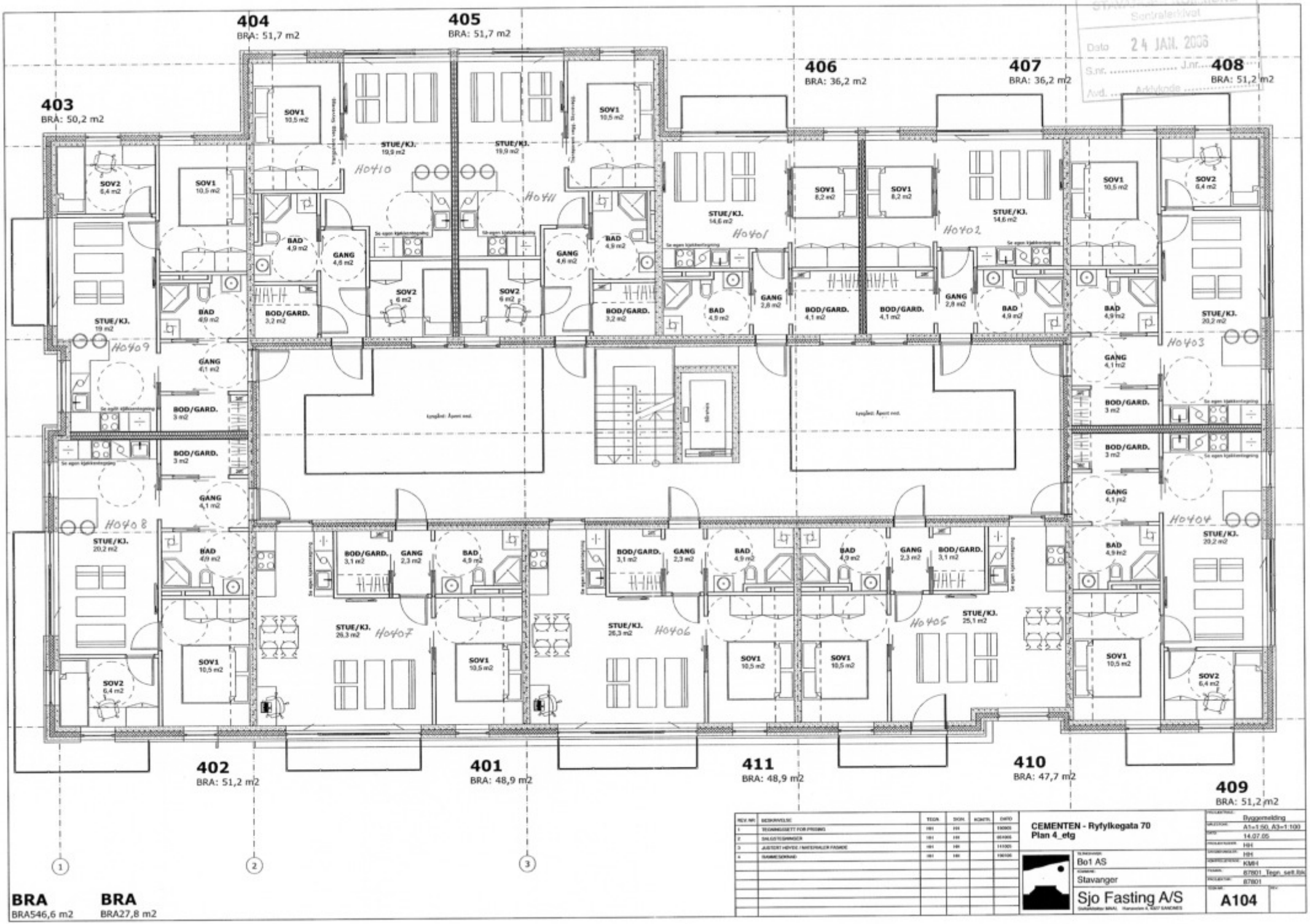
Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

TEGNINGER



BRA
BRA546,6 m2

BRA
BRA27,8 m2

REV. NR	BESKRIVELSE	TEGN.	SIGN.	KONTR.	DATO
1	TEGNINGSSETT FOR PROSJ	HH	HH		130905
2	SALGSTEGNINGER	HH	HH		051005
3	JUSTERT HØYDE I MATERIALER FASADE	HH	HH		111005
4	SAMME SENKNAD	HH	HH		130106

CEMENTEN - Ryfylkegata 70
Plan 4_etg

Bo1 AS
Stavanger

Sjo Fasting A/S

Byggemelding	
A1=1:50, A3=1:100	
14.07.05	
HH	
KMH	
87801_Tegn. sett fra	
87801	

A104

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 24 JAN. 2006
Saksnr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

KOMMUNAL INFO

Godkjent av kommunalstyret for byutvikling 02.11.00.

*****

PLAN 1668 B- PRIVAT FORSLAG TIL UTBYGNINGSBESTEMMELSER FOR RYFYLKEGT. 70 FELT BFK-1.

V/Asplan Viak Stavanger AS, datert 19.01.2000, revidert 20.10.2000, sist revidert i kommunalstyrets møte 02.11.00..

§1 FORMÅL

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for utbygging til bolig, kontor- og forretningsformål for Ryfylkegt. 70.
Bebyggelsesplanen er underlagt bestemmelsene til reguleringsplan 1668 - Lervig, vedtatt 20.09.99.
(Reguleringsbestemmelsene for plan 1668 er gjengitt på side 3-6)

§2 UTBYGGING I FLERE PLAN

Utbygging og kjøreadkomst i flere plan er vist på plankartet.

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min. 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomta med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0.7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer o.a..
Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse, som ligger nærmere enn 8 m.

3.2 Nødvendige støytiltak skal dokumenteres.

§4 OMRÅDE FOR BOLIG, FORRETNING, KONTOR

4.1 Høyder og utnyttelse

Tomteutnyttelse, største tillatte byggehøyde og etasjetall er vist på plankartet.
Gulvplan, som ligger under terreng, regnes ikke med i bruksarealet.

4.2 Byggegrenser

Parkeringsanlegg under bakken skal tillates utover byggegrense.

4.3 Materialbruk

Hovedmaterialet i fasaden skal være tegl, pusset, malt murverk eller tilsvarende. Fargeholdningen skal vurderes i en samlet fargeplan.

4.4 Energiforsyning

I bebyggelsens underetasje plasseres varmesentral. Den kan drives med elektrisitet, gass eller olje.

5 FRIOMRÅDER

Kvartalslekeplass skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen felt J og felt K (1. Event 2. Byggetrinn).
Det skal være ferdig opparbeidet ballbane i tilliggende kvartaler etter Stavanger kommunes norm, når antall leiligheter innenfor planområdet krever dette.

6 FELLESAREAL

Fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før tilhørende boliger tas i bruk.
Fellesarealene skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen og vise belysning, beplantning, sandlekeplasser m. utstyr og møblering. Planen skal oppfylle lekeplassnormen for Stavanger og miljøverndepardementets rundskriv for laveste grenseverdi for boligers nære oppholdsarealer.

Det skal tillates parkeringsanlegg under fellesareal.
Dekker over parkering, boder, tekniske rom, felles adkomst og lignende skal dimensjoneres for å tåle grøntanlegg og trebeplantning.
Skrenter, store sprang og sandlekeplasser skal sikres og gis en arkitektonisk utformning.
Mellom felles parkering og offentlig fortau skal det være en beplantet rabatt på min. 1 meter.
Der bebyggelsen mot ny vei på kote +3.2 ikke legges helt ut til reguleringsplanens byggelinje, skal parkeringsarealene mot fortau og ny vei avgrenses av sammenhengende vegetasjen, natursteinsgjerde, mur eller lignende. Takflaten på den tre etasjes bebyggelsen mot ny vei i nord kan inngå i areal for felles rekreasjon/lek.

7 TRAFIKKAREAL

Det skal utarbeides en samlet gatebruksplan for Søilands gate, del av Ryfylkegata og ny vei mellom felt B/F/K-1 og KI2. Planen skal vedtas av det faste utvalg for plansaker. Planen skal vise lysanlegg, belegg, beplantning, møblering osv. Det skal medtas allé i Ryfylkegata og Søilands gate.

8 PARKERING

Parkering for boligbebyggelsen skal være ihht parkeringsnormen for Stavanger.
Gjesteparkering forutsettes dekket innenfor areal avsatt til fellesparkering for kontor og forretning.
Sykkelparkering med arrondering skal vises på utomhusplan for forretningsarealene.

9 GJENNOMFØRING AV PLANEN

Området kan bygges ut i flere etapper, se vedlagt illustrasjonsplan datert 24.10.00.
Midlertidig avslutning av byggetrinn skal gis en arkitektonisk utformning, sprang og forstøtningsvegger skal beplantes.

Anne S Skare
Byplansjef

Saksbehandler:Lise M Storås, sjefark.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1668 FOR LERVIG

Datert 02.11.98.
Sist rev. 14.06.99.
Stadfestet av bystyret 20.09.99.

*****

Utarbeidet av Asplan Viak Stavanger.

§ 1

Formål.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging til kontor-, forretnings-, industri- og boligformål på området fra Siriskjær til Breivik.

§ 2

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

1. **Plankrav.**
   Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i mål 1:500 for området BFK-1 (bolig/forretning/kontor). For de andre byggeområdene kan kommuen kreve bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise bygningene i sammenheng med tilliggende bebyggelse. Den skal vise lekeplass i samsvar med gjeldende vedtekt og redegjøre for materialbruk i fasade, atkomstforhold, parkeringsløsninger og energiforsyning. Gangforbindelser vist på reguleringsplanen skal medtas og planen skal klart skille mellom privat, felles og offentlig areal.

2. **Bruk.**
   Virksomhet som urimelig forstyrrer boligområder med f.eks. støy, rystelser, støv og lukt skal ikke tillates, kfr. pkt. 2.8.

3. **Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven.**
   Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min. 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomta med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/ renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplantning o.a. Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m.

4. **Parkering.**
   Parkering for bil skal dekkes etter Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngangsparti. Parkering skal fortrinnsvis skje under bebyggelsen.

5. **Bebyggelsen.**
   Bebyggelsens hovedvolumer og viktigste fasader skal følge en eller flere byggeretninger i de områder der det er vist på planen. Søknad om tillatelse skal redegjøre for material- og fargebruk. Tekniske anlegg skal bygges inn i bygningene eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning. Støykilder bør vendes bort fra kontor- og boligområder. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates bare bygget på maksimalt en tredjedel av takflaten.

6. **Ubebygde deler av tomta.**
   Ubebygde deler av tomta kan brukes til parkering, lager eller rekreasjonsarealer. Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke urimelig belaster omgivelsene med støy, forurensing eller fysisk utforming (estetisk). Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming ved at det etableres grønne arealer med beplantning og store trær. Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer på nabotomter.

   De ubebygde deler av tomtene skal være ferdig opparbeidet samtidig med at bygningen tas i bruk. Dersom området deles opp i flere enheter, skal det etableres et organ som ivaretar vedlikehold av fellesanlegg. Det skal ikke plantes trær eller busker over 0,5 m nærmere offentlig vei enn 0,7 m. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved privat utkjørsel i tråd med retningslinjer om krav til frisikt. Lagring på kai og liknende områder skal skjermes slik at de ikke er til sjenanse for tilliggende bebyggelse, fellesområder, eller mot sjø/promenade.

7. **Kai.**
   I området regulert til kai/havneformål kan det innenfor de viste byggegrenser oppføres bygg med maksimumshøyder slik det framgår av planen.

8. **Plassering av offentlige- og felleselementer.**
   Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i alle byggeområdene.

9. **Støy.**
   Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). SFT sin norm for industristøy TA-506 må oppfylles. Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming, før de er skjermet. Nødvendige tiltak skal skje i form av lokale skjermer og fasadetiltak.

10. **Grunnundersøkelser.**
    Før graving og fylling skal det berørte området undersøkes for miljøforurensing.Masse med innhold av miljøgifter over fastsatte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

11. **Takoppbygg.**
    Takoppbygg og andre tekniske innretninger tillates bare på begrensede deler av takflaten. Takoppbygg skal tilpasses bygget med spesiell vekt på fasadematerialer og takform. Det må tas særlig hensyn til tekn. anlegg som avgir støy.

§ 3

<u>Område for kontor og industri.</u>

1. **Bruk og utforming.**
   Områdene kan brukes til kontor og industri, til bare ett eller begge formål. Det kan tillates faghandel etter rikspolitiske retningslinjer. Det skal i søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven vises fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen, ved oppriss, perspektiv, fotomontasje e.l. dokumentasjon. Bygninger eller andre anlegg på bakken skal ikke bygges

nærmere sjøkant enn 6 meter. I høyde over 3 meter kan det bygges helt til sjøkant. Det skal opparbeides gangforbindelse for allmennheten langs sjøkanten.Langs sjøkanten mellom KI-1 og KI-2 kan det bygges trebrygger/anlegges småbåthavn.

2. **Byggehøyder og utnytting.**
   Største tillatte byggehøyde er kote 20,00. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden. Største tillatte tomteutnytting (TU) er 200%.

3. **Bebyggelsen.**
   Industri- og kontorbebyggelsen skal ferdigstilles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn 2 år kan kreves gitt samme fasadebehandling som bygget for øvrig.

§ 4

Område for bolig, forretning og kontor.

1. **Bruk og utforming.**
   Området skal brukes til boliger, forretning eller kontor. Mer enn 50% av golvflaten skal brukes til boliger med tilhørende anlegg som garasjer, fellesareal, lekeplasser, veier, hager, tekn. installasjoner o.a. Det tillates ikke at samlet forretningsareal overskrider 3000 m2. Unntatt fra dette er faghandel som tillates i hht. rikspolitiske retningslinjer.

2. **Utearealer og lek.**
   Det skal anlegges kvartalslekeplass og sandlekeplasser etter Stavanger kommune sin norm. Kvartalslekeplass er vist på planen. Andre lekeplasser skal vises på bebyggelsesplanen. Lekeplassnormen kan dekkes utenfor planområdet når dette er fastlagt i avtaler og vist i annen plan.

3. **Høyder og utnyttelse.**
   Største tillatte byggehøyde er vist på plankartet. Største tillatte gesimshøyde mot Søilandsgata er 4 etasjer. Største tillatte tomteutnytting (TU) er 200%.

4. **Parkering.**
   Parkering dekkes i sentralt plassert parkeringsanlegg som utvides i takt med utbyggingen**.** Besøksparkering til bolig og næring kan skje på det nedre bakkeplanet, med adkomst fra ny vei.

§ 5

Trafikkareal.

Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplanting, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal bygge på materialbruk og utforming som legges til grunn for hele området. Arealene mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal opparbeides med markvegetasjon og trerekke. Det kan tillates syke- og varetransport til boligene i BFK-1 fra Søilandsgaten.

§ 6

Friområder.

Områdene skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekreasjon, lek og gang- og sykkelforbindelser. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller

funksjonelle kvaliteter som friområde. Det skal tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, nettstasjoner o.l. Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser terreng, beplantning, belegg, areal og utstyr, gangstier, lys, skilt o.a. atkomst til tekniske anlegg i mål 1:200. Detaljplaner skal godkjennes av kommunen.

§ 7

Fellesareal, lek.

Området er fellesareal til lek og opphold for boligene. Området skal opparbeides etter detaljplaner i mål 1:200 og godkjennes av kommuen.Det kan tillates anlegg knyttet til bolig som postkasser, skilting, komposteringssystemer, renovasjonsstasjoner o.l. Fellesareal lek skal være ferdig opparbeidet samtidig med at boliger tas i bruk i området BFK-1.

§ 8

Rekkefølge av tiltak.

Boligene i BFK-1 kan ikke tas i bruk før Søilandsgata er stengt. Avkjørsel fra Boktrykker Dreyers gate til Søilandsgata kan ikke stenges før snuplass i enden av Boktrykker Dreyers gate er etablert.

Kvartalslekeplass skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i BFK-1, og senest når 2/3 av leilighetene er innflyttet.

Gangveien langs sjøkanten skal ferdigstilles samtidig med tilliggende bebyggelse.

Parken F1 skal ferdigstilles samtidig med 1. byggetrinn på Siriskjær.

Området BFK-1 kan ikke bygges ut før planlagt vei fra Ryfylkegata til Breivik er bygget.

Den delen av Søilandsgate som er regulert i denne planen og allébeplantet veigrunn skal være ferdig opparbeidet samtidig med at boliger tas i bruk i området BFK-1. Fellesareal for lek skal ferdigstilles samtidig med boligene i BFK-1.

Nye større bygg i områdene KI-1, KI-2, KI-3 og BFK-1 tillates ikke tatt i bruk før regulert veiforbindelse fra Ryfylkegata til Haugesundsgata er etablert.

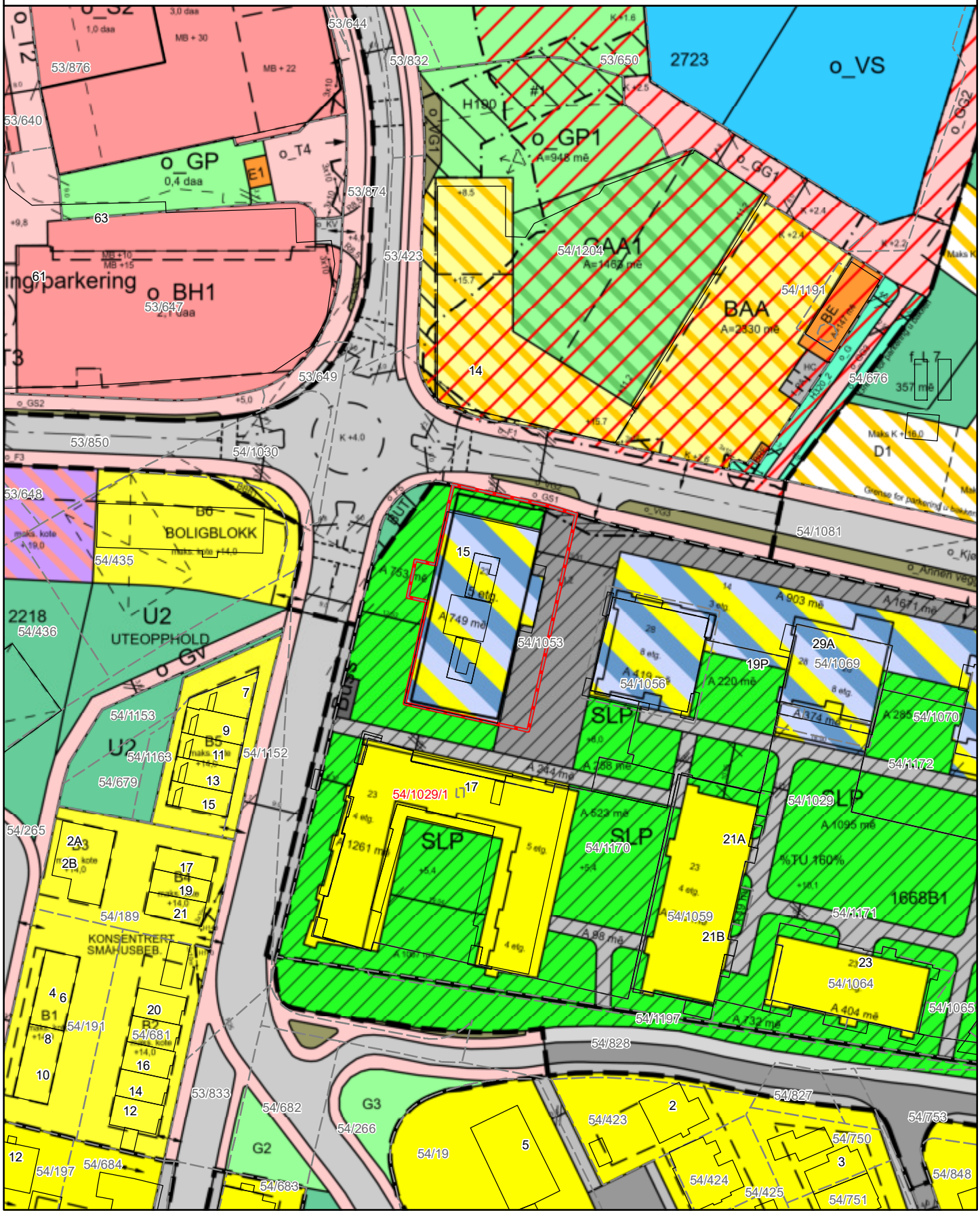
Virksomhet som fører til biltrafikk som etter kommunens vurdering er uakseptabel på eksisterende veinett, skal ikke tillates før tunnellen fra Haugesundsgata til Strømsbrua er åpnet.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2025-04-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1668B1
Ikrafttredelsesdato: 2.11.2000

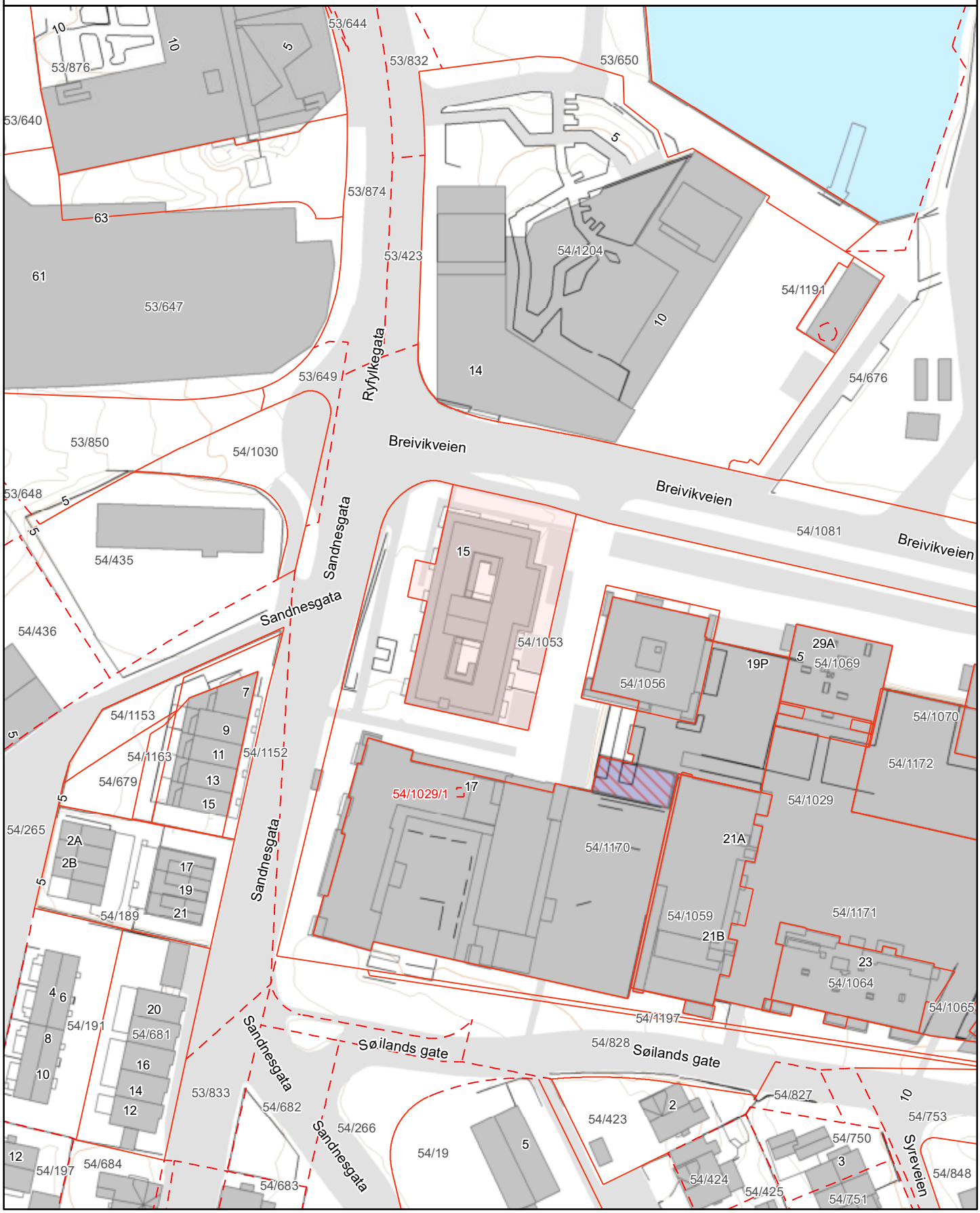
Stavanger kommune



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2025-04-09
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



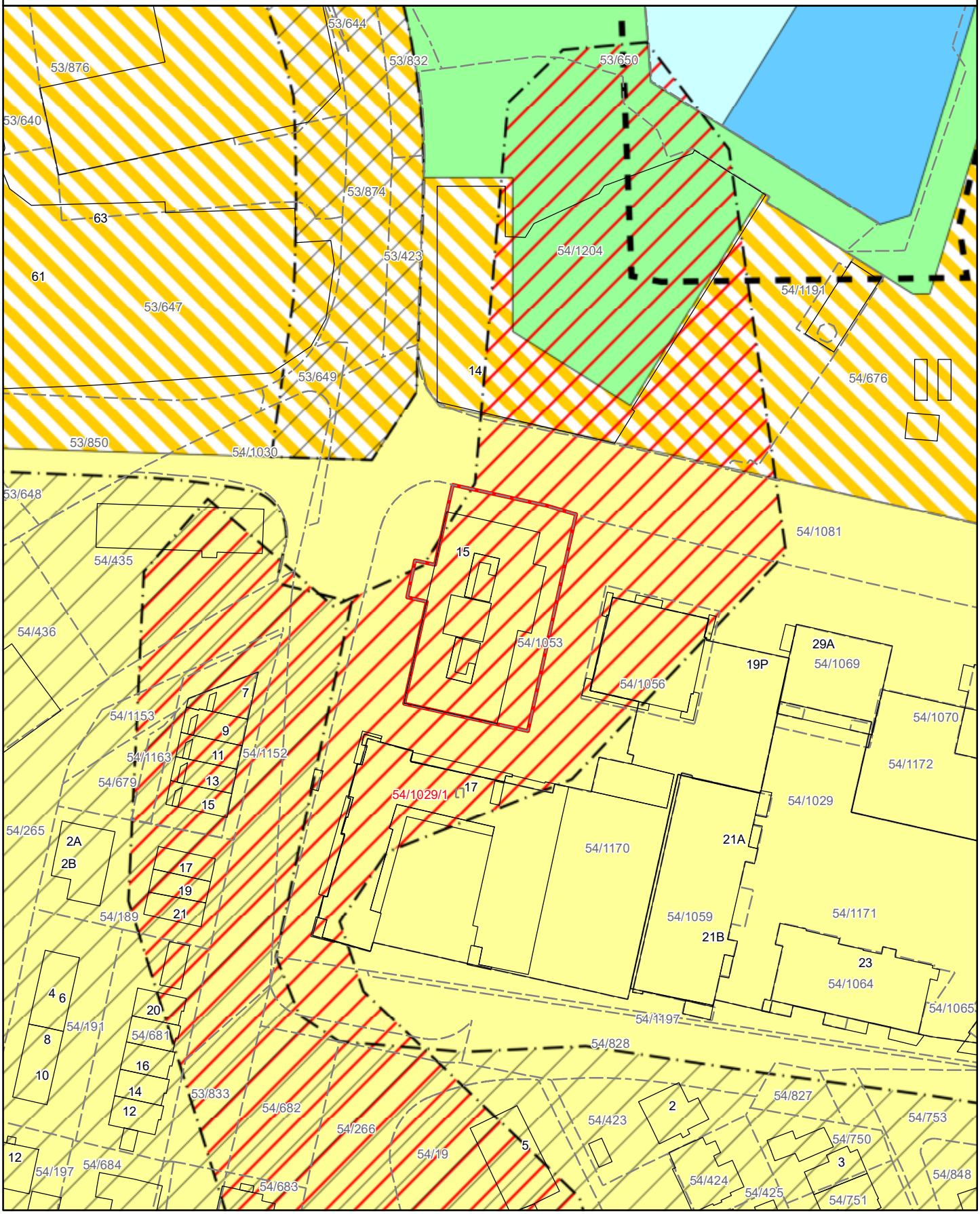
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2025-04-09
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



DOKUMENTER FRA FORRETNINGSFØRER

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3448
Brl Cementen

Velkommen til årsmøte i Brl Cementen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3448

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer
Analoge stemmer kan leveres i lukket konvolutt til styreleder Vladimir Stankovic innen stemmefristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Cementen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Det foreslås styreleder Vladimir Stankovic som møteleder.

Forslag til vedtak

Vladimir Stankovic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Espen Rønnevik og Lene Larsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3448 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 73 000, uendret fra tidligere år.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vladimir Stankovic

  Jeg er dypt engasjert i å fremme et blomstrende og inkluderende fellesskap.

  Med en dokumentert historie med effektivt lederskap og lidenskap for å adressere de ulike behovene til våre innbyggere, er jeg dedikert til åpen kommunikasjon, rettferdige beslutninger, og å sikre at fellesskapets beste interesser alltid er i forkant av våre initiativer.

  Ved å støtte meg som Styrelder, kan innbyggerne være trygge på at jeg vil jobbe utrettelig for å forbedre livskvaliteten innenfor vårt boligselskap og fremme politikker som prioriterer alles trivsel og tilfredshet.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rønnevik
- Lene Larsen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Vladimir Stankovic

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Celine Salvesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vladimir Stankovic	Breivikveien 15
Styremedlem	Mario Caric	Foren 36
Styremedlem	Celine Natvig Salvesen	Breivikveien 15
Varamedlem	Lene Laurentse Larsen	Breivikveien 15
Varamedlem	Espen Rønnevik	Breivikveien 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Vladimir Stankovic	Breivikveien 15
Varadelegert	
Mario Caric	Foren 36

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post cementen@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Cementen
Borettslaget består av 53 andelsleiligheter.
Brl Cementen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991655379, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:
54 1053

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

Brl Cementen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PWC Oslo.

STYRETS ARBEID - CEMENTEN BORETTSLAG

Styret

- Styreleder: Vladimir Stankovic
- Styremedlem: Mario Caric
- Styremedlem: Celine Silvesen
- Varamedlem: Espen Rønnevik
- Varamedlem: Lene Larsen

I løpet av de siste månedene har styret hovedsakelig fokusert på:

- HMS
- Økonomi
- Vedlikehold
- Samarbeid med LMF og LMP
- Daglig oppfølging

HMS

Fra et HMS-perspektiv har styret gjennomført obligatoriske årlige kontroller av lokalene. Hovedfokuset var på heiser, brannforebyggende utstyr, elektriske fordelingsskap, garasje, lagring, hovedkorridorer, rengjøring og oppfølging av ulike leverandører og tjenester. Det ble ikke observert større tekniske problemer. Andre observasjoner ble vurdert på svært kort tid, enten ved å involvere styret eller tjenesteleverandører. Etter oppgraderingene som ble gjort i de foregående årene, har 2023 vært mindre utfordrende og krevende.

ØKONOMI

I løpet av det siste året har styret fulgt opp noen få store entreprenører og forhandlet bedre kontrakter som gir oss mer fleksibilitet og bedre oversikt over tjenestene samtidig som de opprettholder de gamle prisene og kostnadene. I en utfordrende markedssituasjon som dagens, er det viktig at vi ikke er bundet av langsiktige kontrakter med entreprenører. Styret prøver å holde felleskostandene på et minimumsnivå som vil tillate oss positive balanser i økonomien vår. Ved å gjennomføre ulike rapportanalyser og sammenligninger ble det oppdaget overbetalt strømforbruk som resulterte i en kreditnota fra Lyse, strømleverandøren.

VEDLIKEHOLD

Styret har utført flere vedlikeholds- og tilstandsovervåkingsoppgaver i forbindelse med HMS. Deriblant regelmessige reparasjoner av dører, dørlåscylindre, postkasser, terrassemøbler, terrasserekkverk, osv. I tillegg ble henvendelser fra våre naboer fulgt opp internt og med eksterne leverandører.

SAMARBEID MED LMF OG LMP

Styret samarbeider kontinuerlig med LMF og LMP om ulike spørsmål og forbedringer. Beboernes generelle trivsel, parkering og vedlikehold er noen av hovedoppgavene. På vårt initiativ har lysarmaturene på gangstien mellom BV15- og BV17-blokkene blitt

erstattet med mer passende lys, og trearbeidet på benkene foran bygningen vår har blitt oppgradert og erstattet.

DAGLIG OPPFØLGING

I 2023 behandlet styret mer enn 1600 henvendelser på e-post, samt fulgte opp en rekke dialoger via Facebook, SMS og telefon med beboere og ulike leverandører. Det var flere styremøter i 2023. Styret var involvert i å følge opp og vedlikeholde bygningen, beboernes forespørsler, problemer og utfordringer, reparasjoner og forbedringer.

PLANER FOR 2024

Styret vil fortsette å optimalisere økonomien vår der det er mulig. Det er svært viktig at vi fullt ut forstår hvor og hvordan vi bruker budsjettene våre. Vårt hovedfokus vil fortsatt være på streng pengebruk og konstant overvåking av alle utgifter, da vi må være smarte med hvordan vi bruker budsjettene våre. Primært betyr dette å gjennomføre nødvendig teknisk vedlikehold.

Styret vil fortsette å følge med på tilstanden til bygningen vår og alle gjeldende installasjoner og infrastruktur for å sikre et trygt bomiljø for alle.
Trearbeid og vedlikehold på takterrassen er blitt utsatt hovedsakelig på grunn av ugunstig vær kombinert med tilgjengelig tid i 2023 for å organisere en "dugnad" med andre beboere.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevde kapitalkostnader på IN lån og overskudd fjernvarme.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renter og gebyrer på lån.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune
Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

Energikostnader
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Cementen.

Lån
Brl Cementen har lån i Husbanken og i OBOS Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret er blitt justert med ca 6%
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 4,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET CEMENTEN
ORG.NR. 991 655 379, KUNDENR. 3448

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 073 070**	**707 281**	**1 073 070**	**1 607 958**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 999 713	3 047 049	1 980 035	1 879 803
Tillegg for nye langsiktige lån	17	-50	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 940 580	-2 068 284	-2 036 000	-1 809 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 522 468	-612 692	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 727	-284	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**534 888**	**365 789**	**-55 965**	**70 803**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 607 958**	**1 073 070**	**1 017 105**	**1 678 761**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 686 501	2 503 438
Kortsiktig gjeld	-2 078 543	-1 430 368
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 607 958**	**1 073 070**

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

BORETTSLAGET CEMENTEN
ORG.NR. 991 655 379, KUNDENR. 3448

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 422 470	2 276 636	2 290 776	2 430 468
Innkrevde felleskostnader	2	2 299 810	2 009 916	2 224 224	2 316 532
Andre inntekter	3	201 881	6 100	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 924 161**	**4 292 652**	**4 515 000**	**4 747 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 293	-10 293	-10 293	-10 293
Styrehonorar	5	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 000	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-127 015	-122 130	-128 236	-134 650
Konsulenthonorar	7	-3 902	-17 940	-40 000	-30 000
Kontingenter		-10 600	-10 600	-10 600	-10 600
Drift og vedlikehold	8	-475 747	-128 230	-707 500	-720 500
Forsikringer		-107 191	-99 827	-109 809	-118 000
Kommunale avgifter	9	-341 484	-329 835	-362 665	-358 100
Andre anlegg	10	-61 107	-49 415	-60 000	0
Energi/fyring		-28 835	-171 853	-95 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-317 361	-317 361	-317 362	-317 362
Andre driftskostnader	11	-263 850	-241 866	-237 500	-250 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 828 885**	**-1 580 350**	**-2 157 965**	**-2 151 705**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 095 275**	**2 712 302**	**2 357 035**	**2 595 295**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 522 468	612 692	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 617 743**	**3 324 994**	**2 357 035**	**2 595 295**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 842	5 071	0	0
Finanskostnader	13	-642 872	-283 015	-377 000	-715 492
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-618 030**	**-277 944**	**-377 000**	**-715 492**
ÅRSRESULTAT		**3 999 713**	**3 047 049**	**1 980 035**	**1 879 803**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 999 713	3 047 049		

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

BORETTSLAGET CEMENTEN
ORG.NR. 991 655 379, KUNDENR. 3448

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	68 287 805	68 287 805
Tomt		14 787 500	14 787 500
Miljøbankkonto, øremerket		81 559	57 104
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 156 864**	**83 132 409**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 253	6 698
Andre kortsiktige fordringer	15	9 752	10 000
Energiavregning	20	105 416	0
Driftskonto OBOS-banken		3 244 888	2 176 924
Sparekonto OBOS-banken		318 193	309 817
SUM OMLØPSMIDLER		**3 686 501**	**2 503 438**
SUM EIENDELER		**86 843 365**	**85 635 847**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 5 000		265 000	265 000
Annen egenkapital	16	54 005 428	50 005 715
SUM EGENKAPITAL		**54 270 428**	**50 270 715**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 269 346	21 732 444
Borettsinnskudd	18	12 145 500	12 145 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	79 548	56 820
SUM LANGSIKTIG GJELD		**30 494 394**	**33 934 764**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		861 483	150 160
Påløpte renter		343 164	163 052
Påløpte avdrag		866 533	974 081
Energiavregning		0	33 437
Annen kortsiktig gjeld	21	7 363	109 638
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 078 543**	**1 430 368**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 843 365**	**85 635 847**
Pantstillelse	22	82 970 500	82 970 500
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 05.04.2024
Styret i Borettslaget Cementen

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 927 368
Takterrasse	284 040
Garasje	65 700
Parkering	50 700
Garasjeleie	1 152
Kapitalkostnader på IN-lån	2 425 782
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 312
Overført til kapitalkostnader	-2 422 470
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 328 960**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-20 150
Garasje	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 299 810**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	1 325
Overskudd fjernvarme 2023	200 556
SUM ANDRE INNTEKTER	**201 881**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 293
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 293**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 73 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 902
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 902**

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-367 964
Drift/vedlikehold VVS	-4 597
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-46 377
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 184
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 000
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-475 747**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-27 205
Vann- og avløpsavgift	-56 359
Avløpsavgift	-85 653
Renovasjonsavgift	-172 268
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-341 484**

NOTE: 10
ANDRE ANLEGG

KOSTNADER ANDRE ANLEGG

Lervig Maritime felles	-61 107
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	**-61 107**

SUM ANDRE ANLEGG	**-61 107**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-2 327
Vaktmestertjenester	-146 631
Vakthold	-8 250
Renhold ved firmaer	-67 085
Andre fremmede tjenester	-35 442
Trykksaker	-321
Andre kontorkostnader	-152
Porto	-1 180
Bank- og kortgebyr	-2 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-263 850**

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 299
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 103
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 440
SUM FINANSINNTEKTER	**24 842**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-8 767
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-630 535
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 570
SUM FINANSKOSTNADER	**-642 872**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2007	66 182 500
Takterrasse 2015	224 939
Takterrasse 2014	1 880 366
SUM BYGNINGER	**68 287 805**

Tomten ble kjøpt i 2007.
Gnr.54/bnr.1053
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Faktura Rogaland brann og redning IKS	9 752
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 752**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	44 341 462
Egenkapital fra IN tidligere	22 455 135
Egenkapital fra IN 2023	1 522 468
Reduksjon EK fra IN	-14 313 637
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**54 005 428**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-BANKEN AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2014	-1 002 000	
Nedbetalt tidligere	793 598	
Nedbetalt i år	14 210	
		-194 192
Husbanken, HUS601		
Lånet er et annuitetslån.		
Renter 31.12.23: 3,873 % løpetid 26 år		
Opprinnelig, 2007	-68 824 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	24 979 808	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 791 935	
Nedbetalt tidligere, IN	22 455 135	
Nedbetalt i år, IN	1 522 468	
		-18 075 154
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-18 269 346**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2007	-12 145 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 145 500**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-79 548
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-79 548**

NOTE: 20
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-26 500
SUM INNTEKTER	**-26 500**
KOSTNADER	
Fjernvarme	57 832
SUM KOSTNADER	**57 832**
Uoppgjorte avregninger	74 084
SUM ENERGIAVREGNING	**105 416**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-7 363
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 363**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 145 500
Pantelån	18 269 346
Påløpte avdrag	866 533
Beregnede IN-forpliktelser	9 663 966
TOTALT	**40 945 345**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	68 287 805
Tomt	14 787 500
TOTALT	**83 075 305**

Transaction 09222115557514495780 Signed VS, MC, CNS

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91001921. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.01 og 01.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 - 2015	Takterrasse	Det ble i Juni 2014 oppstart med bygging av takterrasse

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.24
Selskapsnummer: 3448 **Selskapsnavn:** Brl Cementen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Vladimir Stankovic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Rønnevik og Lene Larsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 73 000, uendret fra tidligere år.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Vladimir Stankovic

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Espen Rønnevik

☐ Lene Larsen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Vladimir Stankovic

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Celine Salvesen

ORDENSREGLER FOR CEMENTEN BORETTSLAG

Breivikveien 15, Stavanger, Norge

Vedtatt i Generalforsamling 05/04/2022

Innholdsfortegnelse:

1. Introduksjon 3
2. Bor i blokken 3
3. Bygg og fellesarealer 3
4. Husdyrhold 4
5. Avfall 5
6. Ro i blokken / boligen 5
7. Oppussing av leiligheten 5
8. Takterrassen 6
9. Parkering 7
10. Heis 7
11. Kontaktinformasjon 7

1. INTRODUKSJON

Et godt bomiljø er avhengig av toleranse og at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for et godt miljø er at alle bruker sunn fornuft.

Nedenfor finner du noen sentrale regler som vil være med på å bygge trivsel i borettslaget. Utover nevnte regler vises det for øvrig til borettslagets vedtekter.

Brudd på ordensregler vil medføre skriftlig advarsel fra styret. Manglende innrettelse etter advarsel eller tredje gangs advarsel kan som ytterste konsekvens føre til at beboer kan bli beordret til å selge/tvangsselge boligen sin.

2. BOR I BLOKKEN

Alle beboere skal være registrert i vårt elektroniske system (OBOS, Vibbo eller annet). Det er andelseier sitt ansvar å sørge for at alle som bor i leiligheten er registrert, dette gjelder også for utleieleiligheter (kort- eller langtidsleie). Det er påbudt for borettslaget å vite kontaktinformasjon til alle leietakere i tilfelle en nødssituasjon.

3. BYGG OG FELLESAREALER

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter (se kap. 5). Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som er borettslagets ansvar. Hvis du ikke informerer styret om oppståtte skader, og du prøver å reparere dem selv, kan det hende at alle reparasjonskostnader faller på deg. Sjekk alltid hvem som har ansvaret for å reparere skaden, du eller borettslaget.

De mest kritiske skadene kan være relatert til vannlekkasjer eller strømproblemer. Vennligst gjør deg kjent med hvor vannpanel, hovedkrana til vannforsyningen, sikringsskapet og hovedsikringen er i leiligheten din. I nødstilfeller bør du kunne stenge hovedsikring og/eller hovedkrana til vannforsyningen.

Sørg også for at vann-og avløpssystemet ditt blir rengjort regelmessig, inkludert både kjøkken og bad.

Leilighetseiere skal sørge for at brannslukningsapparater er fullt funksjonelle og egnet til bruk.

Beboere i blokken bør melde fra til styret dersom de har problemer med ventilasjons- eller varmeanlegg. Begge er knyttet til hovedbygningens infrastruktur, og det er derfor ikke tillatt å gjøre noen modifikasjoner på systemet før styrets godkjenning.

Gassflaske er strengt forbudt for bruk og lagring i alle områder i blokken vår, inkludert, men ikke begrenset til, leiligheter, private terrasser, takterrasse, lagringsplasser, garasje... Gassflasker representerer høy HMS-risiko for deg og hele blokken.

Bruk av grill på private balkonger er ikke tillatt, først og fremst på grunn av tilhørende HMS-risiko og deretter på grunn av lukt og røyk som kommer inn i de andre leilighetene gjennom ventilasjonsåpningene. Skal du bruke grill er det en anvist plass på takterrassen. (les mer kapitel 8.)

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar!

Privat utstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler hensettes eventuelt på anvist plass i garasjeanlegg. Du bør ikke lagre sykler i hovedgangen da det kan representere en HMS-risiko under en evakuering eller ved et nødstrømbrudd. Det er en felles oppgave å skape et trivelig miljø.

Søppel og annet skal ikke oppbevares i fellesareal, selv ikke for kortere perioder.

Utenfor leilighetsdøren kan man ha dørmatte, blomsterpotte og lignende til pynt.

Postkasser og leilighetsregister ved inngangen er Styrets ansvar.

Det er styret som markerer postkasser med navn og leilighetsnummer. Dersom du ønsker å oppdatere leilighetsregisteret, må du kontakte styret. Etiketter og liste over beboere ved inngangsdør skal ikke oppdateres på egenhånd.

Ta derfor kontakt ved bruksoverlating. Før eventuelle endringer må du være registrert som beboer i blokken vår gjennom Vibbo.

Det er forbudt å legge aviser, brosjyrer eller annet på toppen av postkassene.

Røyking er ikke tillatt i blokkens innvendige fellesarealer.

Det er ikke tillatt å røyke i noen av blokkens innvendige fellesarealer, inkludert svalganger og garasjeanlegg.

Det er heller ikke tillatt å røyke ut av privat vindu eller på private balkonger (se vedtektene kap. 4.1.3). Vennligst bruk askebeger når det røykes på utvendige fellesområder.

4. HUSDYRHOLD

Tillatelse til kjæledyrhold gis av styret etter skriftlig søknad, hvor andelseier underskriver erklæring om reglene for husdyrhold. Alle må sende søknaden sin uavhengig av om det er kort- eller langtidshold av kjæledyr. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område - både inne og ute. I følge politivedtektene fra Stavanger Kommune skal eier av hund ha full kontroll over hunden og fjerne ekskrementer etter denne.

Vi skal også legge til rette for god trivsel for kjæledyr. Det er tillatt at kjæledyr leker sammen utenfor blokka vår, men det er viktig å ikke forstyrre noen av beboerne.

Det er dyreeiers plikt å sørge for at fellesarealer innendørs og utendørs, samt balkonger og terrasser ikke brukes som toaletter. Rengjør alltid etter kjæledyret ditt.

5. AVFALL

Avfallet skal kildesorteres og skal behandles etter de til enhver tid gjeldende regler i Stavanger Kommune.

Avfall skal ikke settes eller legges igjen i fellesarealene innenfor eller utenfor blokken utenom ved bestilt søppelhenting.

6. RO I BLOKKEN / BOLIGEN

Alle skal respektere andre!

Det skal være ro i blokkens fellesarealer etter kl. 21 på hverdager og kl. 24 i helger (fredag og lørdag).

Imidlertid er fellesarealer annerledes enn leiligheter, derfor er hovedregelen i leiligheten at ingen andre beboere skal være berørt eller kjenne på forstyrrelser (se vedtekter kap. 5). Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, høy sang, avspilling av høy musikk eller annen bruk av lydsystemer. Av naturlige årsaker er det viktig å være ekstra forsiktig på ettermiddag/natt og ferier.

Dette er veldig viktig å følge med på i tilfeller av feiring eller folk som samles.

Etter klokken 21 på hverdager skal beboere vise særlig hensyn til naboer. Dette gjelder også bruk av vaskemaskiner, støvsugere og andre støyende apparater.

Hvis du mottar en klage fra naboen, vennligst respekter denne og reduser støyen til et akseptabelt nivå.

Det er viktig at det ikke kommer forstyrrende støy fra takterrassen etter **kl. 21.00 alle dager**. (se kapitel 8.)

Viktig, les mer i kapittel 7.

7. OPPUSSING AV LEILIGHETEN

Ved større prosjekter, for eksempel oppussing av leiligheter, skal det sendes søknad og styret informeres før eventuelt arbeid settes i gang. Det er viktig å forstå hvilken type arbeid som skal utføres og hvor lenge. Når alle detaljer er avklart, kan arbeidet starte.

Uten forhåndsgodkjenning fra styret er det ikke tillatt å bruke andre arealer, som terrasse, hovedganger eller lignende, til å utføre arbeidet eller oppbevare renoveringsmateriell eller utstyr.

Potensielt støyende arbeid i leiligheter må begrenses til mellom 09.00 - 19.00 på hverdager og 09.00 - 18.00 på lørdager.

Søndag er det forbudt å gjøre noe oppussingsarbeid som kan forårsake forstyrrelser for andre.

8. TAKTERRASSEN

Takterrassene et viktig fellesområde der alle beboere skal kunne føle seg velkommen, uavhengig av tid og anledning.

Dette fordrer generelt hensyn, og en må være særlig oppmerksom på at lyd bæres gjennom ventilasjonsanlegg og blokkens fellesområder (spesielt forplanter lyden seg nedover blokkens åpne midtdel). I tillegg skal det være ro på taket **kl. 21.00 hver dag**. Høy musikk kan også ha en innvirkning på de omkringliggende blokkene, så sørg for at musikken er på et akseptabelt nivå.

Rydd alltid etter deg selv og gjestene dine. Bruk askebeger når du røyker og ikke kast sigaretter over glassgjerdet.

Sørg for at takterrassemøbler blir tatt vare på, ikke sett deg på bordene, og ikke sett skoene på sittebenkene. Vi har solstoler i redskapsboden sør på taket, disse skal plasseres på samme plass etter bruk. Takterrassemøbler i tre bør flyttes under boden i vintersesongen.

Vi har felles grill som står i redskapsboden sør på taket. Det er påkrevd å kun bruke anvist område når du bruker grill (område med rustfri plate). Rengjøre grillen og plasser den på samme plass etter bruk. Kull og lignende er ditt ansvar. Etter bruk må du kaste kull i den røde beholderen etter at det er avkjølt. Du må sørge for at det ikke er fare for brann eller lignende. Grunnet brannfare og avfallshandtering er engangsgriller forbudt, det samme gjelder gassgriller.

Sørg for at kjæledyrene dine er under kontroll (les mer i kapitel 4.).

Taket er et fellesområde, og det er ikke mulig a reservere hele taket. Vi gjør unntak for området under halvtaket i forbindelse med arrangement og feiringer. Dette gjøres via skriftlig melding til styret på **cementen@styrerommet.no** samtidig som det henges opp notis ved fellesinngangen og Facebook gruppen. Dersom du har flere enn 5 gjester på feiringen/samlingen, skal styret gis beskjed, så snart som mulig, ikke vent til siste øyeblikk med å sende inn søknad. Styret kan gi avslag på reserveringen.

Det er ditt ansvar å sørge for at dine gjester følger husreglene.

Detaljerte regler er presentert på takterrassen.

9. PARKERING

Cementen Borettslag disponerer fire forskjellige muligheter for parkering. Utendørs på felles parkeringsplass, utendørs gjesteparkering, innendørs i blokkas kjeller med fast plass, innendørs i nabobygg (Breivikveien 29, ved Kiwi) med fast parkeringsplass. Gjestekort for gjesteparkering gis uavhengig av parkeringsplasser man eventuelt disponerer. Alle leiligheter kan ha opptil 2 gjestekort per leilighet.

Elbillading er tilgjengelig på forespørsel, kun på innendørs parkering i nabobygg (Breivikveien 29, ved Kiwi). Det tilkommer en tilleggskostnad for montering av elektriske ladere og dette dekkes av søkerne og ikke borettslag. Strøm og andre kostnader tilknyttet lading dekkes også av søkerne, ikke borettslaget.

Styret kan ved tilgjengelige parkeringsplasser gi tillatelse til å ha to parkeringsplasser per leilighet (ikke inkludert gjesteparkering). To parkeringsplasser krever at begge bilene er registrert på to ulike beboere i samme leilighet i borettslaget (registrert med Breivikveien 15 som adresse). Parkeringsplass nummer to gis etter søknad og kun ved tilgjengelige plasser. En leilighet kan allikevel ikke okkupere to utendørs parkeringsplasser (ikke inkludert gjesteparkering).

Det er viktig å sørge for at alle interesserte beboere har mulighet for å få minst én parkeringsplass per leilighet. Dette vil si at leiligheter som har fått innvilget bruk av to parkeringsplasser, kan måtte tilbakelevere bruksretten til parkeringsplass nummer to. Man har i så fall krav på en måneds varsel.

Det er ikke gitt at man får to plasser i innendørs parkering, selv om det i perioder skulle være ledig plass. Dette vurderes av styret ut i fra en helhetlig vurdering av parkeringssituasjon for blokka.

Misbruk medfører inndragning av relevante kort, nøkkel eller parkeringsplass.

Det er tillatt å parkere motorsykler i garasjen, men kun hvis de ikke gir høy støy i løpet av kjøretiden, først og fremst fordi det er leiligheter over garasjen, og kjøretøy kan forstyrre andre beboere. Styret har rett til å begrense adgangen til slike motorsykler.

Ta kontakt med styret for mer informasjon om alle parkeringsmuligheter.

10. HEIS

Bygget vårt har heis som er i bruk hver dag. Det er påkrevd å vedlikeholde heis, spesielt i alle tekniske aspekter og renhold. Når du bruker heisen, sørg for at det ikke er skader forårsaket av dårlig håndtering og bruk. Vask etter deg selv ved søl eller tilgrising av heis.

11. KONTAKTINFORMASJON

Det er obligatorisk å kontakte styret gjennom den offisielle e-posten til styret **cementen@styrerommet.no** eller over telefonnumrene til Styrets medlemmer (Styre eller Styremedlemmer).
Alle kontaktopplysninger til styremedlemmene er oppført i informasjonstavlen ved hovedinngangen.

Vedtekter

For Cementen borettslag org nr 991 655 379

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Cementen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010 tidligere Hetland Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 6 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 framtredende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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 til årsmøte 2024 for Brl Cementen

Organisasjonsnummer: 991655379
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: **18.**

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås styreleder Vladimir Stankovic som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vladimir Stankovic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Rønnevik og Lene Larsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 73 000, uendret fra tidligere år.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Vladimir Stankovic (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vladimir Stankovic

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Larsen (9 stemmer)
Espen Rønnevik (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lene Larsen
Espen Rønnevik

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vladimir Stankovic (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vladimir Stankovic

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Celine Salvesen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Celine Salvesen

Det nye styret har fått følgende sammensetning:

Rolle	**Navn**	**Styreperiode**
Styreleder	Vladimir Stankovic	2024 - 2026
Styremedlem	Mario Caric	2023 - 2025
Styremedlem	Celine Natvig Salvesen	2023 - 2025
Varamedlem	Lene Laurentse Larsen	2024 - 2025
Varamedlem	Espen Rønnevik	2024 - 2025
Delegert OBOS generalforsamling	Vladimir Stankovic	2024 - 2025
Varadelegert OBOS generalforsamling	Celine Natvig Salvesen	2024 - 2025

Protokoll er signert av:

Møteleder: Vladimir Stankovic /s/

Protokollvitne: Espen Rønnevik /s/
Protokollvitne: Lene Laurentse Larsen /s/

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER 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/avgrensingskabel 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Breivikveien 15
Andelsnr. 41 Orgnr. 991655379 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-24-0230

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS

Saksbehandler: Benedicte Mæland

Telefon / Mobil: / 40 61 85 24

E-post: Benedicte.maeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater