SARA BERGES GATE 33

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Midlertidig brukstillatelse
Tegninger
Reguleringsbestemmelser
Diverse kart
Servitutter
Opplysninger fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Leilighet
Sara Berges gate 33, 4020 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 16, bnr. 795
Andelsnummer 1637

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 26.02.2025 **Rapportdato:** 05.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2480 **Referansenummer:** TR2607

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.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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

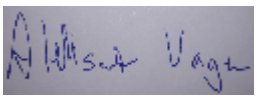
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

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

Hjørneleilighet i 2. etasje, oppført i 1985 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Tre/betongkonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, tegl og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er saltak.
Enheten disponerer også en bod og p-plass.

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, gressplen, fellesområder og utvendige boder.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

Alt utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

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

Leilighet - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Blokken har betongtakstein fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Nedløp og beslag er av alu og av plast. Aluminiumen er av nyere dato.
Takrenner er av plast, fra byggeår.

Yttervegger er av betong, fra byggeår.
Det er også noe isolert bindingsverk med liggende kledning.
Utvendig fasade består hovedsaklig av teglstein samt kledning og fasadeplater.

Blokkens takform er saltak.

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Det er ventiler i vinduene, og de er fra 2013.
Det er montert utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.

Boligen har en balkongdør og en ytterdør av tre.
Det er 2-lags glass i balkongdøren, og døren er fra 2013. Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.
Ytterdøren er en b-30-dør (branndør). Døren er fra byggeår.

Det er en balkong utenfor stuen/kjøkkenet på 8m2.
Balkongen er av betong, og har treheller som gulv.
Rekkverket er av plater og aluminium, og har en høyde på 107-109 cm.

Det er utvendige, støpte trapper ned til kjelleren.
Det er et sluk i bunnen av trappen.

INNVENDIG Gå til side

Det er like overflater i hele boligen:
Det er laminat på gulvet, veggplater med og uten tapet samt malt betong på veggene. I taket er det malt betong.
Gulvene er nye i 2022.

Boligen har etasjeskiller av støpt betong, over og under, fra byggeår.

Det er en innvendig trapp i fellesområdene, av betong.

Boligen har malte glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet har flis og malte plater på veggene.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.
Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat, med folie.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er flis som backsplash.
Det er laminat på gulvet, malt betong og malt gips på veggene. I taket er det malt betong.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er ventilator over komfyren med avtrekk koblet til leilighetens villaventanlegg.
Ventilatoren styrer styrken på avtrekket på bad og bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannrør fra byggeår, av kobber.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduer.

Det er en varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer.

Boligen har røykvarslere og brannslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

Det er flatt rundt blokken.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

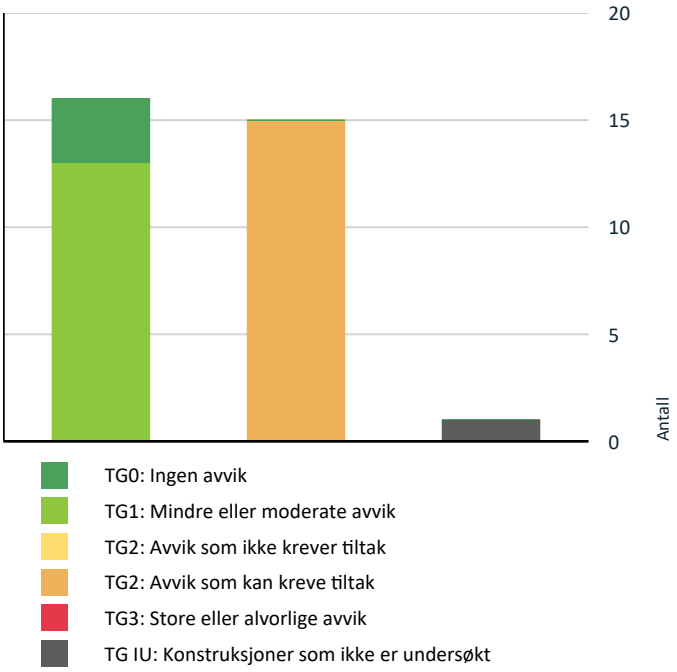
Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1985

Standard
Boligen er stedvis oppgradert etter byggeår, både innvendig og utvendig.

Vedlikehold
Det er behov for noe vedlikehold. Alt utvendig vedlikehold er borettslagets ansvar.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken har betongtakstein fra byggeår.
Lekter, strø og undertak er også fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen er borettslaget sitt ansvar.

Når betongtaksteinen eldes, nedbrytes og svekkes betongsteinen over tid. Frost- og tineprosesser kan føre til dannelse av sprekker i taksteinen som kan føre til
frostsprengning på vinterstid. Taksteinen blir mer porøs over tid, noe som øker risikoen for fuktgjennomtrengning og lekkasjer i taktekkingen. For å opprettholde et funksjonelt tak, er det viktig å overvåke tilstanden til taktekkingen regelmessig, og utføre nødvendig vedlikehold og reparasjoner etter behov.
På grunn av varierte temperaturforhold over tid, kan undertaket bli svekket, noe som potensielt øker faren for lekkasjer i fremtiden. Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men tidspunktet for utskiftning av taktekkingen og undertak nærmer seg.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag er av alu og av plast. Aluminiumen er av nyere dato.
Takrenner er av plast, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Dette er borettslaget sitt ansvar.

Det er ikke krav om utbedring vedrørende snøfangere opp til dagens krav.

Når mer enn halvparten av forventet levetid for plasttakrenner er passert, kan flere problemer oppstå. Plasttakrenner blir utsatt for nedbrytning over tid på
grunn av sollys, temperaturvariasjoner og slitasje. Materialtretthet, misfarging, lekkasjer og tilstopping av rusk er problemer som kan oppstå. Det er viktig å
være oppmerksom på tegn til slitasje og utføre nødvendig vedlikehold eller erstatning for å forlenge levetiden og sikre god drenering av regnvann fra taket.
Ved skifte av taktekkingen bør takrennene også skiftes.

TG 1 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er av betong, fra byggeår.
Det er også noe isolert bindingsverk med liggende kledning.
Utvendig fasade består hovedsaklig av teglstein samt kledning og fasadeplater.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blokkens takform er saltak.
Takkonstruksjonen er ikke undersøkt da denne er under en annen enhets areal.

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer av tre, med 2-lags glass.
Det er ventiler i vinduene, og de er fra 2013.
Det er montert utvendig aluminiumsbeslag for økt levetid.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har en balkongdør og en ytterdør av tre.
Det er 2-lags glass i balkongdøren, og døren er fra 2013. Det er montert aluminiumsbeslag utvendig for økt levetid.
Ytterdøren er en b-30-dør (branndør). Døren er fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en balkong utenfor stuen/kjøkkenet på 8m2.
Balkongen er av betong, og har treheller som gulv.
Rekkverket er av plater og aluminium, og har en høyde på 107-109 cm.

TG 2 Utvendige trapper

Det er utvendige, støpte trapper ned til kjelleren.
Det er et sluk i bunnen av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper på den ene siden i trappeløpet iht. krav fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper anbefales etablert, for økt sikkerhet. Dette er et borettslagansvar.

Tilstandsrapport



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.

Dette er borettslaget sitt ansvar.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er like overflater i hele boligen:
Det er laminat på gulvet, veggplater med og uten tapet samt malt betong på veggene. I taket er det malt betong.
Gulvene er nye i 2022.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av støpt betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på 2 cm.
Det er målt på stuen og soverommet

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

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

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.
Målingene er utført av borettslaget, og viser under 100bq.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en innvendig trapp i fellesområdene, av betong.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har malte glatte innvendige dører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er stedvis oppgradert i 2022, med egeninnsats og hjelp fra faglærte. Eier har bilder av utførelser.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flis og malte plater på veggene.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat.
Det er ujevnt fall på gulvet.
Fallet under dusjkabinettet er ikke skikkelig undersøkt grunnet dusjkabinettet og badets utforming.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Flisleggingen fremstår noe ufagmessig, da det er en del sprang i flisene.
Det er bom i flere flis.
Fallet på gulvet er ujevnt. Det er ikke 1:100-fall på gulvet mot sluk, eller 1:50-fall 80 cm rundt sluket.
Høydeforskjellen mellom topp sluk og topp membran ved dør er under 2,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

Flis med bom (hulrom under) er sårbar ved f. eks. om gjenstander faller ned på flis - den kan sprekke.
Det er ikke behov for tiltak om man er klar over risiko.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har 2 plastsluk i gulvet.
Membranen er ikke synlig i slukene grunnet sluktype, men eier har dokumentasjon/bilder på utførelser.

Vurdering av avvik:

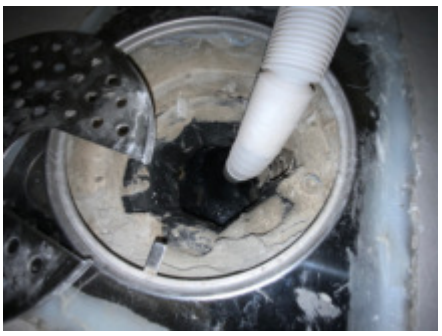
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Avviket om alder på membran gjelder membran på vegg i dusjsonen.

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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

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.





2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett, dusjkabinett, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Badet har et avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

2. 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 yttervegger.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er malte, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat, med folie.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er flis som backsplash.
Det er laminat på gulvet, malt betong og malt gips på veggene. I taket er det malt betong.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er ventilator over komfyren med avtrekk koblet til leilighetens villaventanlegg.
Ventilatoren styrer styrken på avtrekket på bad og bod.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannrør av kobber.
Røropplegget er fra byggeår.
Hovedstoppekranen er plassert på badet.

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

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

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget er fra byggeår.
Det er stakeluker i underetasjen.

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

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

Når avløpsrør av plast eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der plasten mister sin fleksibilitet
og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Selv om plast generelt er motstandsdyktig mot korrosjon, kan visse kjemikalier og temperaturer føre til nedbrytning av avløpsrørene, noe som igjen kan føre til
lekkasjer eller svekkelse av rørmaterialet. Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilering via ventiler i vinduer. Ventileringen er normal gitt byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe knapp ventilering i boligen, opp mot dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn friskluftstilførsel.
Dette er en sak for borettslaget.

TG 2 Varmtvannstank

Det er en varmtvannsbereder på 200 liter fra 2005.
Berederen er plassert på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår.
Det er automatsikringer.
Automatisk måler er plassert i underetasjen.
Sikringsskapet er plassert på gangen.

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.
   1985

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Rønning elektro var i 2019 å feilsøkte og fikset en kurs. Det medfølger dokumentasjon på denne jobben. Utenom dette kjenner jeg ikke til annet arbeid som er utført

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Rønning elektro var i 2019 å feilsøkte og fikset en kurs. Det medfølger dokumentasjon på denne jobben. Utenom dette kjenner jeg ikke til annet arbeid som er utført

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.

Tilstandsrapport

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

Generell kommentar

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende samsvarserklæringer og at anlegget er opp mot 40 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.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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 2 Drenering

Blokken har drenering fra byggeår.
Det er grunnmursplast, klemlist, drensrør og drenerende masser.
Leiligheten ligger i 2. etasje, og påvirkes lite av dreneringen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Grunnmursplasten er noe slitt, og mangler klemlist.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Dreneringen er borettslaget sitt ansvar.

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

Det må monteres klemlist på grunnmursplasten slik at det ikke kommer inn vann mellom grunnmur og grunnmursplast. Dette kan igjen føre til økte fuktnivåer i underetasjen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår.

TG 2 Terrengforhold

Det er flatt rundt blokken.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.
Dette er et borettslagansvar.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

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

• Avløpsanlegget må sjekkes.

Dette er et borettslagansvar.

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

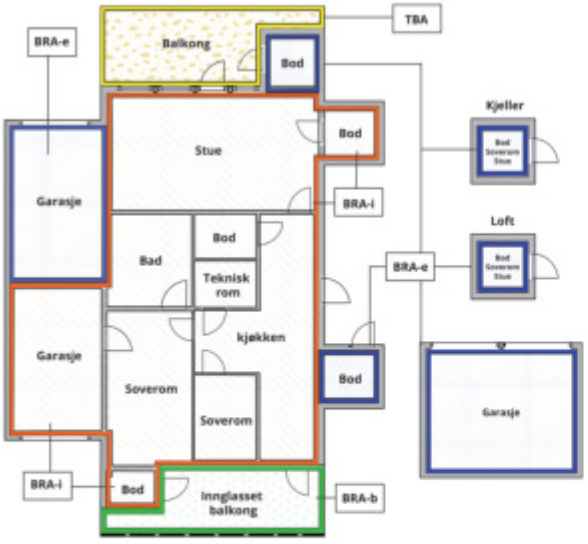
Hva er måleverdig areal?

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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	72			72	8
Underetasje		6		6	
SUM	**72**	**6**			**8**
SUM BRA	**78**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, Kontor/bod, Bad/vaskerom, Soverom, Stue, Kjøkken		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Enheten disponerer en p-plass utvendig, merket med 77.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

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 eiers egenerklæring og rapporten for nærmere informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Kontoret har ikke dagslysflate.

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	72	0

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2025	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Jørund Hinderaker	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	795		0	6296.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sara Berges gate 33

Hjemmelshaver
Vågedalen Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Vågedalen Borettslaget	954984818			Jørund Hinderaker

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1637

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2565, og er regulert til " Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse"

Om tomten

Tomten er eid av borettslaget, og er opparbeidet med parkeringsplasser, gangstier, gressplen, fellesområder og utvendige boder.

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
Tegninger	27.02.2025	Det foreligger tegninger av hele blokken fra 1983. Tegningene viser fasade, snitt og plan. Tegningene har kommunestempel.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	27.02.2025		Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	27.02.2025	Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 1984.	Fremvist		Nei
Grunnbokutskrift	27.02.2025		Innhentet		Nei
Kvitt. off. avgifter	27.02.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	05.03.2025		Ikke vist		Nei
Reguleringsplaner	27.02.2025		Innhentet		Nei
Megler	27.02.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	05.03.2025	

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• 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/TR2607

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.
301250044

Selger 1 navn
Jørund Hinderaker

Gateadresse
Sara Berges gate 33

Poststed	Postnr
Stavanger	4020

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.: 8154208

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: 301250044

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badet ble pusset opp i 2024. Lagt avrettingsmasse, membran (duk) og nye fliser på egeninnsats.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran ble byttet ut.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Tidligere eier har foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Se vedlagt dokumentasjon. I salgsoppgave fra tidligere eier ble det opplyst om utført bytte av dimmer og installasjon av kontakt til varmeovn på kjøkken. Arbeidet ble utført av Rønning elektro.

Arbeid utført av: Rønning elektro

Filer

24720.pdf 24719.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

Beskrivelse: Borettslaget har flere parkeringsplasser med elbillader tilgjengelig for beboerne

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

Document reference: 301250044

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

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget gjennomførte radonmåling i april 2023.

21.1 Radonmåling

År: 2023

Verdi: Stue: 76Bq/m3 Soverom: 72Bq/m3

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: 301250044

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 forsikringskostnader 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: 301250044

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jørund Hinderaker	88cb3c2b5c4e6a3ddad7dd ba5319d5606d2f25b6	25.02.2025 22:32:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

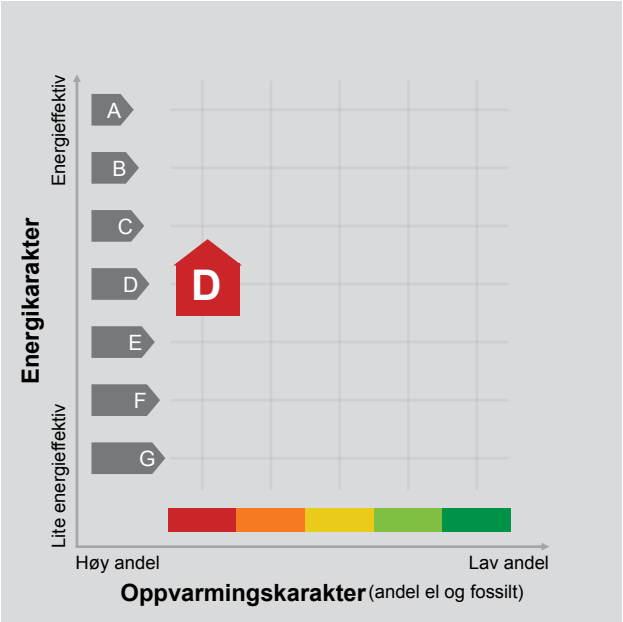
Document reference: 301250044

- 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	Sara Berges gate 33
Postnummer	4020
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	795
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4666054
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-81360
Dato	18.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 16, bnr. 766, Sara Bergsgt. 33

tilhørende Hetland Boligbyggelag og utført etter

bygningsrådets vedtak av 10.6.82 sak 1143 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Isolering og tetting rundt kanal gjennom tak.
2. Uteareal opparbeides.
3. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget.

Igangsatt 5.7.83

Byggemelding mottatt 10.3.83

Påpekte mangler må være utført innen: .....

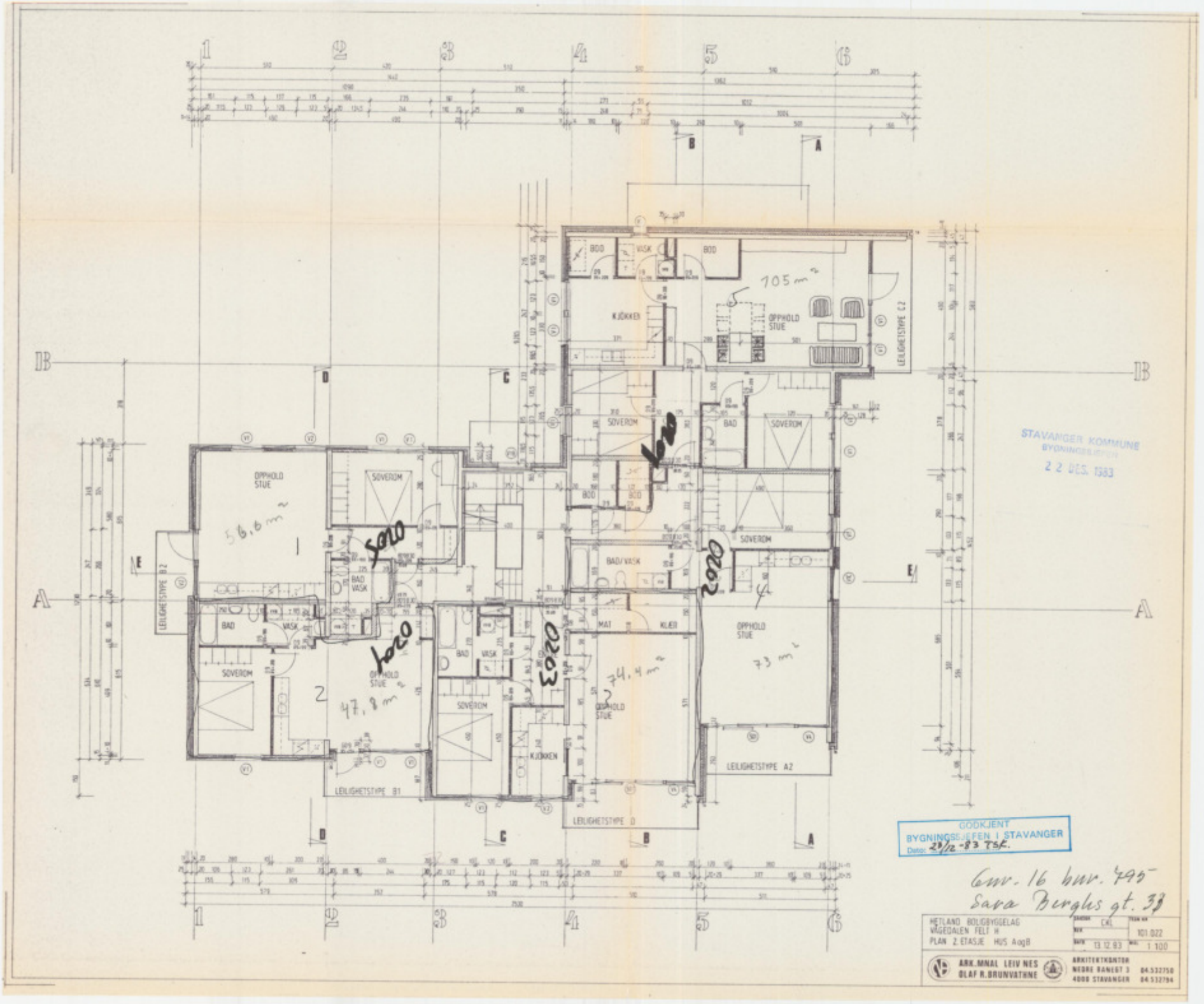
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER 25 SEPT. 1984

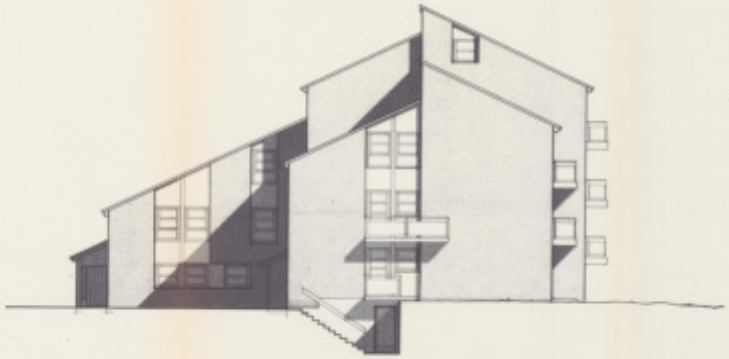
Reidar Haukali

.....

Kjell Viste

TEGNINGER

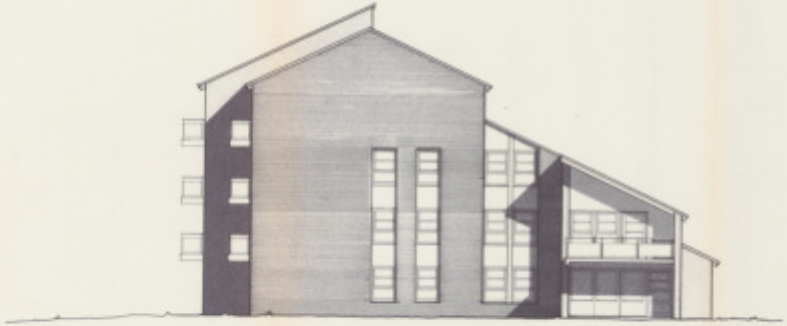

BOD
VASK
BOD
105 m²
KJØKKEN
OPPHOLD STUE
LEILIGHETSTYPE C2
SOVEROM
BAD
SOVEROM
BOD
BOD
SOVEROM
OPPHOLD STUE
56,6 m²
1
BAD/VASK
BAD VASK
LEILIGHETSTYPE B2
BAD
VASK
MAT
KLER
OPPHOLD STUE
73 m²
SOVEROM
OPPHOLD STUE
47,8 m²
2
BAD
VASK
SOVEROM
74,4 m²
2
OPPHOLD STUE
KJØKKEN
LEILIGHETSTYPE A2
LEILIGHETSTYPE B1
LEILIGHETSTYPE D
1020
1020
1020
1020
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSDIREKTØREN
22 DES. 1983
GODKJENT
BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
Dato: 29/12-83 TSK.
Gnr. 16 bnr. 795
Sava Berglis gt. 33
HETLAND BOLIGBYGGELAG
VÅGEDALEN FELT H
PLAN 2. ETASJE HUS A og B
TEGN. KK
KONTR.
101.022
DATO 13.12.83
MÅL 1:100
ARK. MNAL LEIV NES
OLAF R. BRUNVATNNE
ARKITEKTKONTOR
NEDRE RANGET 3
4008 STAVANGER
04.532750
04.532794



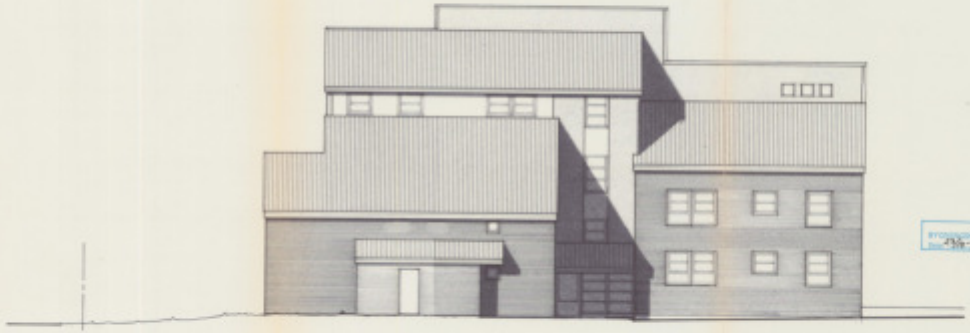
FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

Sivert Douglas gt. 93
Gnr. 16 bnr. 795

HETLAND BOLIGBYGGELAG
VÅGEDALEN FELT H
FASADER HUS B

DATUM	C.K.L.	TEGN NR
REV.		101.052 C
DATO	14.12.83	MÅL 1:100

ARK. MNAL LEIV NES
OLAF R. BRUNVATNE
ARKITEKTKONTOR
NEDRE BANEGT 3
4000 STAVANGER
04.532750
04.532794

REGULERINGS-BESTEMMELSER

Bestemmelser for plan 2565, områderegulering for Vågedalen, Hinna bydel

Vedtatt av Stavanger bystyre 17.12.2018 i medhold av plan- og bygningsloven §12-12.
Korrigert § 6.1 i henhold til KBU vedtak 21.03.2019

§ 1 Formål
Formålet med planen er å fastsette rammer for eksisterende bebyggelse, og for videre utbygging i området, samtidig som bokvaliteter, lekearealer og trafikksikkerhet ivaretas.

§ 2 Plankrav
Endret bruk innenfor felt BT og BKT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan for området. Dersom det fremmes detaljregulering for deler av feltet, skal utviklingsmuligheter for resterende del illustreres.

§ 3 Krav til søknad om byggetillatelse
I byggesøknaden skal det følge plan- og snittegninger (tverr- og lengdesnitt) som viser ny bebyggelse, eksisterende bebyggelse på tomten og bebyggelse på naboeiendommene. Det skal vises eksisterende terreng, og hvordan tomten tenkes planert. Det skal redegjøres for håndtering av overvann på egen grunn.

Plassering av garasjer skal vises på situasjonskart sammen med bolighuset selv om garasjen ikke skal bygges samtidig.

For støyutsatt bebyggelse skal det sammen med byggesøknad følge dokumentasjon for støyforhold og nødvendige avbøtende tiltak (støyskjerm/fasadetiltak). Støytiltakene skal sikre innendørs støynivå iht. byggeforskriftene og uteoppholdsarealer med støynivå under 55 Lden, jf. T-1442.

§ 4 Fellesbestemmelser

4.1 Deling
Det tillates ikke fradeling av nye boligtomter, utover det som er vist i planen.

4.2 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

4.3 Byggegrense
Der det ikke er vist byggegrense gjelder plan- og bygningslovens krav om 4 m avstand til nabogrense.

4.4 Avkjørsler
Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

Der det er forutsatt felles garasjeanlegg angitt som felt BG eller parkering P, er det omtalt under § 5.

4.5 Innhegning
Eventuelle gjerder/støttemur skal ikke overstige 1,0 m inkl. fundament. Gjerder/beplantning i frisiktsone skal ikke være mer enn 0,5 meter over veibanen.

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

4.7 Enhetlig utbygde områder
For enhetlig utbygde områder, felt BK1, BK2 og BK4, kan tilbygg, påbygg, garasjer og fasadeendringer med mer, ikke tillates før disse tiltakene er regulert. Det skal i slike tilfeller lages fasadetegninger som blir bindende for fremtidige søknader i samme rekke.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Felt BF1 - frittliggende småhusbebyggelse
De enkelte tomtene kan bebygges med en boenhet. Dersom øvrige krav tilfredsstilles kan det tillates en underordnet boenhet på opptil 60 m^2 BRA for eneboliger. Dersom tomten er større eller lik 700 m^2 kan det tillates en tomannsbolig. Det tillates ikke ytterlige boenheter i tomannsboliger.

Der byggegrensene tillater det og kravene til uteoppholdsareal kan oppfylles på egen tomt, kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =30 %. Maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Maksimal mønehøyde for enkel garasje er 3,5 m og for dobbelgarasje 4,0 m beregnet ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer kan være inntil 35 m^2 bebygd areal. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det tillates kun avkjørsler som vist på plankart. Parkering iht. gjeldende parkeringsnorm skal dekkes på egen tomt.

Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

For hver boenhet innenfor felt BF1 skal det opparbeides minimum 100 m^2 egnet uteareal for opphold på bakkeplan med minimum 8 m dybde på solrikt areal (mot vest/syd). For underordnet boenhet i enebolig skal det i tillegg opparbeides 50 m^2 uteareal med samme soltilgang.

5.2 Felt BF2 - frittliggende småhusbebyggelse
Felt BF2 anses som ferdig utbygd. Ved eventuell riving/nybygging på tomtene skal bolighuset plasseres innenfor byggegrensen. Innenfor tomtene tillates det oppført bolighus med maks 120 m^2 BYA. For bolighus er maks gesimshøyde = 7 m, maks mønehøyde = 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha valm- eller saltak.

Det kan oppføres en enkel garasje med maks 30 m^2 BYA innenfor hver tomt. Maksimal mønehøyde for garasje er 3,5 m. Garasjer kan tillates utenfor byggegrense. Det skal avsettes plass til parkering iht. gjeldende parkeringsnorm, på egen tomt.
Garasje/carport/bod kan oppføres i nabogrense også når den er sammenbygd med bolig så fremt branntekniske forhold er ivaretatt. Mot vei må avstanden være 5 meter dersom garasje/carport er plassert vinkelrett på veien. Dersom det er trafikksikkerhetsmessig tilrådelig og plasseringen er parallell med veien, kan garasje/carport/bod plasseres minimum 1 meter fra vei. Det tillates kun en avkjørsel per eiendom, som vist på plankart.

5.3 Felt BK1 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bolig og garasjer. Maks mønehøyde = 5,5 m og maks gesimshøyde = 3,0 m. Bygningene skal ha saltak. For garasjer er maks mønehøyde = 3,5 m og gesimshøyde = 2,5 m. Parkering for BK1 skjer på egen grunn eller i felles parkering f_P1.

5.4 Felt BK2 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse i plankartet er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen. Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Det tillates bod med pulttak på maks 8 m^2 utenfor omriss av bebyggelse.
Parkering skal løses i fellesparkering, felt f_P2.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal stå på søyler, og det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

5.5 Felt BK3 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. Området skal bebygges med tomannsbolig/rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Maks mønehøyde = 8,5 m og maks gesimshøyde = 6,0 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering for BK3 skal løses i felles parkeringsanlegg BG3.

5.6 Felt BK4 - konsentrert småhusbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende bebyggelse inngår i planen. I området tillates rekkehus med maksimalt en boenhet per tomt. Omriss av bebyggelse som inngår i planen er bindende for plassering og utforming av bebyggelsen.

Det tillates oppført terrasse i bygningenes andre etasje utenfor omriss av bebyggelse, med en maksimal dybde på 3 meter fra opprinnelig fasade. Terrassene skal ha en enhetlig utforming for hele rekken. For rekken Vågedalskroken 3A-3D og 5A-5F, tillates balkonger inntil 2,5 m utenfor grensen. Terrassene skal stå på søyler. Det tillates ikke utvidelse av boligarealet.

Maks mønehøyde = 9 m og maks gesimshøyde = 6,5 m. Bygningene skal ha saltak.

Parkering skal løses i felles parkeringsanlegg BG4. Internt i området skal det være bilfri sone og det er kun adgang til kjøring for utrykningskjøretøy og servicebiler samt varelevering.

5.7 Felt BK5, BK6 og BK7 - blokkbebyggelse
Området er ferdig utbygd og eksisterende blokkbebyggelse inngår i planen.

Parkering for BK5 skal løses i felles anlegg f_P5. Parkering for BK6 skal løses i felles anlegg f_P6 og i anlegg under bakken på gnr/bnr 16/854. Parkering for BK7 skal løses i felles anlegg innenfor felt BKB.

5.8 Felt BK8 – rekkehus
Maks tillatt utnyttelse er samlet for feltet 780 m^2 BRA. Det tillates saltak, mansardtak eller pulttak. Hovedgesims skal ikke overstige 6,5 m og møne 9 m. Det tillates takterrasse mot øst. Gesims ved takterrassen tillates på 9 m.

Det tillates maks 4 boenheter. Fellesarealer skal opparbeides samtidig som første bolig. Fellesvei (f_V34) og felles lek (f_L14) skal være felles for alle boenheter i felt BK8. Parkering skal anlegges på egen grunn.

5.9 Felt BA - annet kombinert formål, garasjeanlegg og parkering
Innenfor arealet BA tillates garasjeanlegg og parkering. Maksimalt tillatt bebygd areal er 100% BYA. Maks mønehøyde er 6 m over planert terreng. Inntil arealet blir bebygget skal arealet opparbeides som park. Innenfor arealet tillates anlagt miljøstasjon for oppsamling av avfall som skal gjenvinnes. Formålsgrense sammenfaller med byggegrense.

5.10 Felt BOP - offentlig tjenesteyting
Innenfor området tillates sykehjem, omsorgsboliger og bofelleskap med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Maks BRA totalt 12 000 m^2. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved utbygging på eiendommen, skal parkering løses under bakken. Det skal lages mobilitetsplan som skal legges til grunn for parkeringsdekningen.

5.11 Felt BT - kombinert formål – bolig og offentlig tjenesteyting
Innenfor felt BT tillates bolig og offentlig tjenesteyting. Dersom det kun bygges bolig er maksimalt tillatt bruksareal 70 %-BRA. Det kan bygges med inntil 150 %-BRA dersom området skal brukes til offentlig tjenesteyting eller kombinasjon med bolig. Endret bruk innenfor felt BT kan bare gjennomføres på grunnlag av godkjent detaljert reguleringsplan.

5.12 Felt BKT - Kombinert formål bolig, kontor og tjenesteyting,
Det tillates etablert boliger dersom bensinstasjonen avvikles. Ved bruksendring må det foreligge godkjent detaljert reguleringsplan. Før det kan iverksettes tiltak som medfører inngrep i grunnen, skal det være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, og det skal evt. foreligge godkjent tiltaksplan, i henhold til gjeldende forskrift. Maks tillatt utnyttelse 120 % -BRA. Det tillates bolig, kontor og tjenesteyting. Maks høyde 14 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

5.13 Felt BBH1 - barnehage
Største tillatte bygningshøyde er 4 meter. Maksimalt tillatt bruksareal er BRA = 1300 m^2.

Mindre bebyggelse som lekehytter og pergola i forbindelse med lekeområdet kan plasseres utenfor byggegrensene.

5.14 Felt BBH2 - barnehage
Det tillates opp til 3 avdelinger. Bebyggelsen kan oppføres med maks 2 etasjer, maks gesims 9 meter. Maks BRA 1000 m^2. Arealet skal opparbeides som offentlig park og lekeareal, inntil tomten eventuelt bebygges.

5.15 Felt L – lekeplass
Lekeplass angitt med o skal vedlikeholdes av kommunen. Områder angitt med f er felles arealer og skal driftes privat. Der ikke annet er angitt gjelder offentlig vedlikehold og eierskap. Lekeplassene skal følge kommuneplanens bestemmelser om uterom og lekeplasser i boligområder. Arealet skal ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. Plan skal sendes kommunen til gjennomsyn og godkjenning før opparbeidelse.

5.16 Felt BGU - grav- og urnelund
Eksisterende bygg inngår i planen. Trerekker langs vei skal ivaretas.

§ 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 V – kjøreveg. GS - gang- og sykkelveg. GG - gangvei
Veger skal opparbeides etter detaljplaner godkjent av kommunen.
Det skal legges vekt på universell utforming. Fortau og gang- og sykkelveier skal være tilpasset rullende brukere ved krysningspunkt.

Veier som er private og felles for flere eiendommer, er angitt på plankartet som f_V.
Veien er felles for alle eiendommene som veien går over og for de eiendommene veien fører frem til.

Gangvei f_GG23 er felles for felt BK2. Gangvei f_GG19 er felles for BK1.

6.2 P - parkering
Private felles parkeringsplasser er angitt med f. Offentlig tilgjengelige parkeringsplasser er angitt med o.
f_P1 er felles for felt BK1
f_P2 er felles for felt BK2
f_P5 er felles for felt BK5
f_P6 er felles for felt BK6

6.4 o_VG – Annen veggrunn, grøntareal
Annen veggrunn, felles eller offentlig, skal opparbeides som et grønt og beplantet område. Det må tas hensyn til frisiktsoner.

§ 7 - Grønnstruktur

7.1 O_GP– Park
Arealet skal opparbeides som park og tilrettelegges for lek og opphold. Arealet skal vedlikeholdes av kommunen.

§ 8 - Hensynssoner

8.1 Sikringssone. Frisikt H140
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

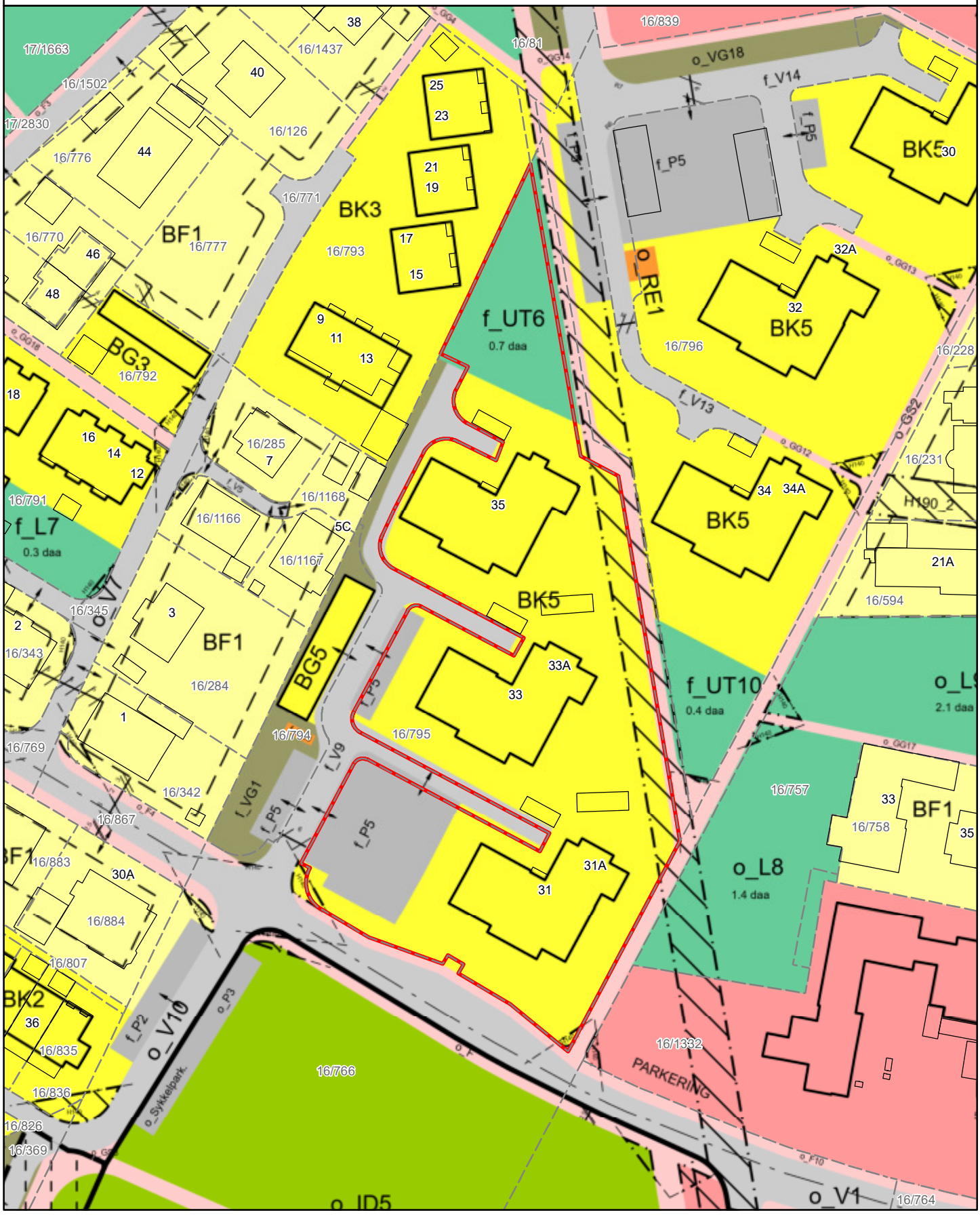
8.2 Andre sikringssoner H_190. Vann- og avløpsledninger
Det er forbudt å føre opp bygninger eller noe slags anlegg, bearbeiding av terreng eller nyplanting av trær over ledninger innenfor hensynssonen.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/795/0/0
Dato: 2025-02-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2565
Ikrafttredelsesdato: 17.12.2018

Stavanger kommune



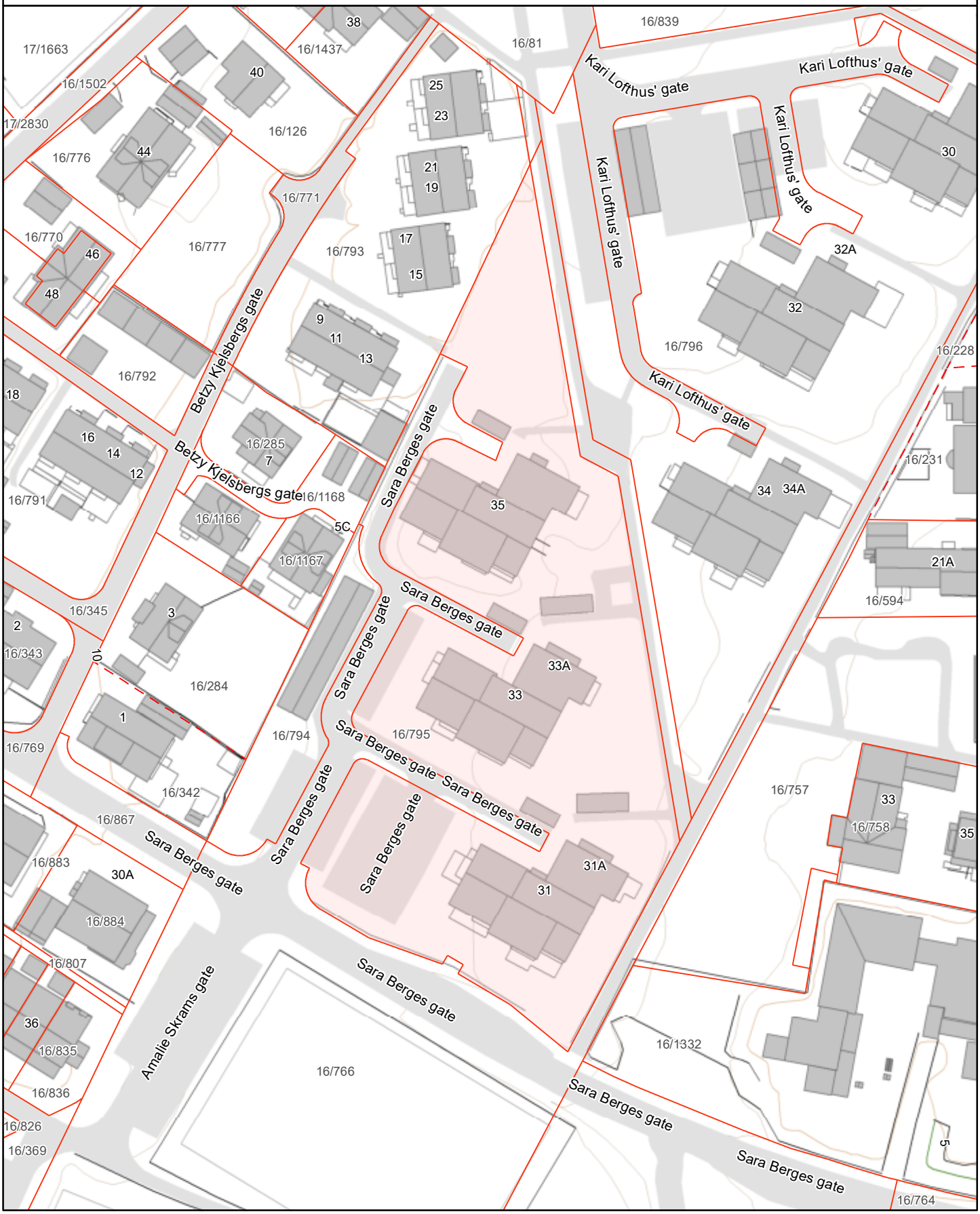
DIVERSE KART

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/795/0/0
Dato: 2025-02-18
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



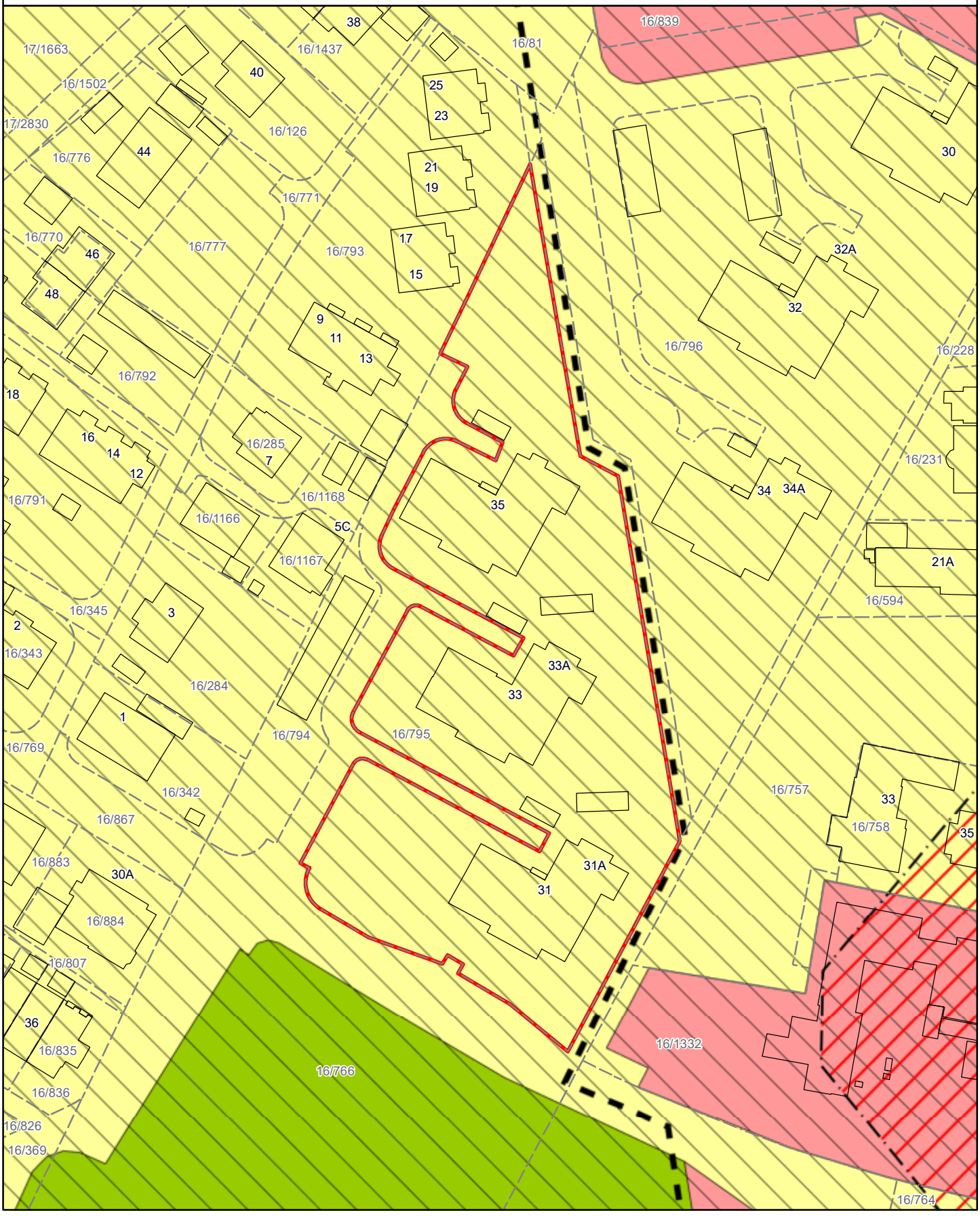
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 16/795/0/0
Dato: 2025-02-18
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

N



SERVITUTTER

OR/EN

DAGBOKFØRT
84 6248
04.04.84 06248
BYFOGDEN I
STAVANGER

S K J Ø T E

Stavanger kommune skjøter og overdrar herved til Hetland Boligbyggelag eiendommene gnr. 16, bnr. 794, 795 og 796, oppmålt til 13.909 m2, for en kjøpesum stor kr. 947.898,35 skriver kroner nihundreførtisjutusen-åttehundreognittiåtte 35/100 som er avgjort på omforenet måte.

Stavanger kommune har tildelingsrett til 50 % av de borettslagsleiligheter som føres opp. Dersom det finnes høyspente/lavspente hovedforsyningslinjer/kalber tilhørende Stavanger E-verk på arealet, har E-verket rett til å ha disse i drift inntil ny permanent strømforsyning blir etablert.

Stavanger E-verk har også rett til vederlagsfritt å anbringe kabelskap, master, kabler av enhver art over eller på eiendommen samt å føre tilsyn med disse.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate- eller veiskråning, offentlig eller private ledninger også stikkledninger for vann og kloakk og elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende ledninger. Kommunen har også rett til å sette opp gateskilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen. Foretar kommunen arbeider som nevnt foran, plikter den uten omkostninger for eieren, å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig samt å foreta rydding etter seg. Kommunen plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av kommunale arbeider.

STAVANGER, den 2. februar 1984

STAVANGER KOMMUNE

ordfører finansrådmann

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

HUSORDENSREGLER FOR VÅGEDALEN BORETTSLAG

Gjelder fra 07.04.2021

Et godt miljø er avhengig av toleranse og at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for et godt miljø er at alle bruker sunn fornuft. Det er verken hensiktsmessig eller mulig å ha ordensregler som dekker alle tenkelige forhold. Nedenfor finner du noen få sentrale regler som vil være med på å gjøre det trivelig å bo i vårt borettslag. Utover disse reglene viser vi til lov om borettslag, som trådte i kraft 15. august 2005.

Bygg og fellesarealer

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter. Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som er borettslagets ansvar.

Den viktigste årsaken til skader er vann. Finn derfor ut hvor stoppkranen er og rens innvendige og utvendige sluker jevnlig. Videre skal den enkelte påse at brannvernutstyr i boligen fungerer.

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar. Privat utstyr skal oppbevares i egen bod. Det er en felles oppgave å skape et trivelig miljø.

Gang og inngangsparti er regnet som fellesareal og skal av helse og miljøgrunner og for å sikre godt renhold holdes fritt for privat utstyr, klær, sko o.l. Det er her viktig å presisere at dette gjelder uavhengig av hvordan gangene i de ulike blokkene er strukturer. Det vil fremdeles være mulig å henge dekorasjoner på egen dør i forbindelse med feiringer og så lenge det er snakk om midlertidig.

Husdyrhold

Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Ifølge politivedtektene for Stavanger kommune skal eier av hund ha full kontroll over hunden og fjerne ekskrementer etter denne.

Avfall

Avfallet skal kildesorteres og behandles etter de reglene som gjelder i Stavanger kommune.
Dersom en av de nedgravde avfallskonteinerne er fulle, må ikke søppel settes ved siden av disse.
Ta enten med søppelet tilbake eller bruk en av de andre konteinerne.

Ro i boligen

Hovedregelen må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres. Av naturlige årsaker er det viktig å være ekstra påpasselig om natten og på helligdager.

Grilling

Det er ikke tillatt med bruk av trekullgrill på balkonger og terrasser. Bare gassgriller og elektriske griller kan brukes.

Beplantning

Det er ikke lov å ha beplantning nær husvegg (eføy og lignende), da dette ødelegger fasaden og vanskeliggjør evakuering via brannstige.

Fellesrom

Fellesrommet i Sara Berges gate 35 lånes ut vederlagsfritt til andelseiere over 18 år. Det skal rengjøres etter bruk. Den som låner fellesrommet er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå og må ta kostnader for reparasjon. Det skal være ro og lokalet skal være tomt kl. 23. Det må skrives under på egen kontrakt ved lån av fellesrommet.

Treningsrom

Egen kontrakt for bruk av treningsrom må signeres før beboer får tilgang til kode for treningsrom. Denne koden må da ikke deles med andre. Beboere har på generelt basis ansvar for å ta vare på treningsrom for å fortsatt kunne holde det vederlagsfritt. I de tilfeller hvor det er andre aktivitetet i fellesrom vil treningsrommet bli holdt stengt.

Parkeringsplasser og garasjer

Alle andelseiere har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men kun på områder regnet som parkeringsplasser med linjemarkering.

Garasjeplasser tildeles etter skriftlig søknad til kontaktperson for garasjeplasser i styret. Ved overtegning gjelder tidspunkt for søknad. Garasjen eies av borettslaget og leies ut til beboer. Garasjeplass kan ikke videreføres ved arv.

Garasje- eller parkeringsplass skal kun benyttes til parkering av registrert kjøretøy. Det er ikke tillatt å bruke noen av borettslagets plasser til båter, campingvogner, avskiltede biler, tilhengere, større kjøretøyer eller andre gjenstander.

Dette gjelder også gjesteparkeringsplasser.

Vedtekter

For borettslaget Vågedalen org nr 954 984 818

vedtatt på ordinær generalforsamling den 28.04.2014. Sist endret i ordinær generalforsamling 05.06.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vågedalen 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 100,-.

(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 2 % 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.

(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) Det er krav til vifte som er uten motor fra Villavent eller kompatibelt med Villavent på kjøkken, bad og vaskerom. Motoren som driver anlegget i hver leilighet, må også være Villavent. Beboere som ikke har vifte(r) som er kompatible med systemet som borettslaget bruker, kan bli pålagt å bytte vifte og motor på egen regning.

(5) 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.

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

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

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

(9) 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.

(10) Utbygg av terrasser og beplantning.
1. Skriftlig søknad sendes styret.
2. Styret må ha tegning med målangivelse for utbygg, som inneholder mål på lengde, bredde og høyde.
3. Tegningen må gi et visuelt bilde av utbygget ferdig oppsatt.
4. Hvis det skal beplantes, må dette fremgå av tegningen.
5. Utbygging, beplantning må vedlikeholdes av leietaker. Styret forbeholder seg retten til å få reparert eller revet utbygg etc som ikke vedlikeholdes, dette gjøres da på andelseiers regning.
6. Maling til terrasse vil bli betalt av borettslaget.

(11) Oppgradering av utvendige flater. Eventuelle oppgraderinger av utvendige flater som fliser på terrasser etc vedlikeholdes av andelseier. Borettslagets ansvar ved reparasjoner/skader begrenser seg til tilbakeføring til det som er borettslagets felles standard.

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 3-4 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3423
Brl Vågedalen

Velkommen til årsmøte i Brl Vågedalen

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 med møte:

Avstemningen åpner 5. juni kl. 18:00 og lukker 8. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3423

Det holdes også et frivillig møte 5. juni kl. 18:00 , Fellesrommet, Sara Berges gate 35.

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 stemmeseddel

Analog stemmeseddel kan leveres til styreleder Inger Hatløy i SB 33 eller styremedlem Gro Hilde Skjørestad i SB 31A.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring i vedtekter - antall styremedlemmer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomitee

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.

Forslag til vedtak

Inger Johanne Hatløy

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen

Forslag til vedtak

Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen godkjennes

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.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 95000 (samme som 2023)

Sak 6

Endring i vedtekter - antall styremedlemmer

Forslag fremmet av:
Valgkomite

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er behov for å kunne regulere antall styremedlemmer etter arbeidsmengde samt muligheter for å rekrutere nok medlemmer. Det er foreslått at styret kan bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

Styrets innstilling

Styret forslår at forslaget vedtas og at styret i fremtiden kan bestå av styreleder og 3-4 andre medlemmer.

Forslag til vedtak

Endring i vedtektene 8-1:(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Gro Hilde Skjørestad

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

- Inger Johanne Hatløy

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

- Eirin Emilie Ulrichsen
- Heine Gjesdal Johannessen

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

- Nina Henriksen Sædberg
- Øyvind Gjøvåg

Sak 8
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:

- Inger Johanne Hatløy

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

- Gro Hilde Skjørestad

Sak 9
Valg av valgkomitee

Roller og kandidater

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

- Gro Hilde Skjørestad
- Jan Louis Sandhåland

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger Johanne Hatløy	Sara Berges Gate 33
Styremedlem	Anne Marit Aspenes	Goakvednane 12 A
Styremedlem	Eirik Andre Lervik	Kari Lofthus Gate 34
Styremedlem	Gro Hilde Hagir Skjørestad	Sara Berges Gate 31 A
Varamedlem	Øyvind Gjøvåg	Kari Lofthus Gate 30 A
Varamedlem	Nina Henriksen Sædberg	Kari Lofthus Gate 30

Delegert til generalforsamlingen i OBOS
Delegert

Inger Johanne Hatløy	Sara Berges Gate 33

Varadelegert

Eirik Andre Lervik	Kari Lofthus Gate 34

Valgkomiteen

Gro Hilde Skjørestad	Sara Berges gate 31
Jan Lois Sandhåland	Sara Berges gate 31

Kontaktinformasjon
Styret
Styret har e-post vagedalen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Vågedalen
Borettslaget består av 78 andelsleiligheter.
Brl Vågedalen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954984818, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

16	794	795	796

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 Vågedalen 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

Styremøter
Medlemmene av styret møtes en gang i måneden i tillegg til jevnlig digital kontakt.

Skader og vedlikehold
På grunn av flere større skader og et økende behov for utvendig og innvendig vedlikehold, har det vært et krevende år for styret.
Utett bygning har vært årsaken til fuktskader i flere av borettslagets blokker. Styret bør derfor prioritere vedlikehold av tak og fasade de neste årene.

Borettslagets ansvar og forsikring
I alle skadesaker som skyldes utett bygning, står styret ansvarlig for å utrede årsak til skadene og hvordan utetthet i bygningsmassen skal utbedres. Forsikringsselskapet tar seg av følgeskader (skader i leiligheter og innvendige fellesareal som skyldes utett bygning). Ettersom ingen i styret er faglig kvalifisert til å vurdere skader og hvordan de skal utbedres, har vi knyttet til oss en fagperson, Johannes Stensland, som gir faglige råd og kan forklare hva som må gjøres og hvordan. Denne personen er kvalifisert som bygningsingeniør, byggmester og takstmann og er godt kjent i fagmiljøet. Han har laget en oversikt over vedlikeholdsoppgaver som borettslaget bør gjennomføre de neste årene.

Noen av oppgavene er allerede gjennomført: rens av alle tak, rens av ventilasjonsanlegg og boning av gulv i alle fellesarealer.

Drenering
Det ble drenert rundt Sara Berges gate 33 etter lekkasje inn i kjeller. Det skal dreneres rundt Sara Berges gate 31 før sommerferien 2024.

Nye brannslanger og skap
De gamle brannslangene var fra byggeår og måtte skiftes ut. Det viste seg at vi også måtte ha nye tromler og nye skap. De nye skapene måtte spesialbestilles for å passe inn i eksiterende hulrom i veggen.

Oppdatering rør
Etter flere grundige undersøkelser og utredning, konkluderte JTR/ TT gruppen at de ikke kunne strømpe alle avløpsrør i borettslaget. Styret har derfor vurdert andre alternativer. Et

lokalt firma var interessert i å vurdere prosjektet. De har vært på befaring og mener det er mulig å strømpe alle avløpsrørene våre. Vi venter på anbud og prisoverslag.

Skjeggkre
Det er oppdaget skjeggkre i Sara Berges gate 31. Fagmann har lagt ut gift som anbefalt. (Giften som blir lagt ut er ikke farlig for mennesker eller kjæledyr).

Treningsrom avviklet
Det ble innført en liten avgift for bruk av treningsrommet. Hensikten var å få oversikt over antall aktive brukere av rommet i tillegg til å få dekket noen av kostnadene for rengjøring og vedlikehold av rommet. Det viste seg at det var få brukere. Samtidig ble det økende behov for rengjøring og vedlikehold/reparasjoner av treningsapparater. Styret valgte derfor å avvikle treningsrommet da det ikke er økonomisk forsvarlig med videre drift.

Dugnad
Dugnad ble gjennomført i april. Det ble ryddet og gjort forfallende arbeid. Dugnad avsluttet med mat og sosialt samvær.

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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikeholdsprosjekt som ikke er iverksatt.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tiltenkt låneopptak som ikke er iverksatt.

Resultat

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

Disponible midler

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

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 budsjettert med 4,8% økning på alle poster som hører til under kommunale avgifter.

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 Vågedalen.

Lån
Brl Vågedalen har lån i OBOS Banken.
OBBK06; annuitetslån med månedlig forfall, 62 terminer gjenstår.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Det er budsjettert med 6% økning for 2024.
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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET VÅGEDALEN
ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

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.		**1 912 492**	**1 876 519**	**1 912 492**	**2 838 350**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 607 801	909 870	-5 086 277	1 304 655
Tilbakeføring av avskrivning	13	52 082	52 082	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-731 482	-925 561	-850 374	-696 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 543	-418	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**925 858**	**35 973**	**-5 936 651**	**608 655**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 838 350**	**1 912 492**	**-4 024 159**	**3 447 005**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 041 510	1 997 223
Kortsiktig gjeld	-203 160	-84 731
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 838 350**	**1 912 492**

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

BORETTSLAGET VÅGEDALEN
ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 802 796	4 327 423	4 809 000	5 279 000
Ladeinntekter EL-bil		54 822	37 539	25 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 857 618**	**4 364 962**	**4 834 000**	**5 309 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 395	-13 395	-13 395	-13 395
Styrehonorar	4	-95 000	-95 000	-95 000	-95 000
Avskrivninger	13	-52 082	-52 082	0	0
Revisjonshonorar	5	-9 250	-8 750	-8 800	-9 000
Forretningsførerhonorar		-149 550	-143 795	-151 000	-158 500
Konsulenthonorar	6	-344	-1 650	-10 000	-10 000
Kontingenter		-15 600	-15 600	-15 600	-15 600
Drift og vedlikehold	7	-609 812	-921 896	-6 897 000	-1 129 000
Forsikringer		-423 041	-378 561	-417 000	-465 500
Kommunale avgifter	8	-726 846	-696 703	-761 832	-762 200
Energi/fyring		-103 250	-81 421	-87 000	-119 000
TV-anlegg/bredbånd		-468 340	-400 748	-447 000	-490 800
Andre driftskostnader	9	-413 875	-489 639	-468 650	-500 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 080 385**	**-3 299 240**	**-9 372 277**	**-3 768 345**
DRIFTSRESULTAT		**1 777 233**	**1 065 722**	**-4 538 277**	**1 540 655**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	70 724	11 123	0	0
Finanskostnader	11	-240 156	-166 975	-548 000	-236 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-169 432**	**-155 852**	**-548 000**	**-236 000**
ÅRSRESULTAT		**1 607 801**	**909 870**	**-5 086 277**	**1 304 655**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 607 801	909 870		

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

BORETTSLAGET VÅGEDALEN
ORG.NR. 954 984 818, KUNDENR. 3423

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	36 062 659	36 062 659
Tomt		947 898	947 898
Andre varige driftsmidler	13	779 987	832 069
Miljøbankkonto, øremerket		120 033	84 040
SUM ANLEGGSMIDLER		**37 910 578**	**37 926 667**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		266 694	211 068
Andre kortsiktige fordringer	14	5 545	4 740
Driftskonto OBOS-banken		1 705 431	745 581
Sparekonto OBOS-banken		1 063 840	1 035 835
SUM OMLØPSMIDLER		**3 041 510**	**1 997 223**
SUM EIENDELER		**40 952 088**	**39 923 890**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 78 * 100		7 800	7 800
Opptjent egenkapital		18 887 296	17 279 496
SUM EGENKAPITAL		**18 895 096**	**17 287 296**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 242 759	4 974 241
Borettsinnskudd	16	17 494 000	17 494 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	117 072	83 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 853 831**	**22 551 863**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		124 873	83 532
Påløpte renter		22 555	1 199
Påløpte avdrag		55 732	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**203 160**	**84 731**

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 952 088**	**39 923 890**
Pantstillelse	18	27 194 000	27 194 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 22.04.2024
Styret i Borettslaget Vågedalen

Inger Johanne Hatløy /s/ Anne Marit Aspenes /s/ Eirik Andre Lervik /s/

Gro Hilde Hagir Skjørestad /s/

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 700 832
Garasjeleie	108 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 809 036**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 802 796**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 395**

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.

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 95 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-344
SUM KONSULENTHONORAR	**-344**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-230 355
Drift/vedlikehold VVS	-4 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 399
Drift/vedlikehold brannsikring	-358 225
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-145
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-609 812**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-172 952
Vann- og avløpsavgift	-134 771
Avløpsavgift	-200 108
Renovasjonsavgift	-219 015
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-726 846**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 742
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 916
Driftsmateriell	-2 227
Vaktmestertjenester	-338 678
Renhold ved firmaer	-2 375
Snørydding	-42 175
Andre fremmede tjenester	-1 222
Trykksaker	-1 755
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-371

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

Porto	-300
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 425
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-413 875**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	30 548
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 971
SUM FINANSINNTEKTER	**70 724**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-582
Renter og gebyr på lån i OBBK06	-239 574
SUM FINANSKOSTNADER	**-240 156**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	35 363 078
Søppelanlegg 2008	699 581
SUM BYGNINGER	**36 062 659**

Tomten ble kjøpt i 1985.
Gnr.16/bnr.794 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Aktivitetsrom		
Tilgang 2019	77 911	
Avskrevet tidligere	-51 940	
Avskrevet i år	-15 582	
		10 389
Garasjeanlegg, avskrives ikke		
Tilgang 1990	740 702	
		740 702
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	109 500	
Avskrevet tidligere	-44 104	
Avskrevet i år	-36 500	
		28 896
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**779 987**

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-52 082**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Charge 365, desember	5 545
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 545**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2018	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere	1 041 714	
Nedbetalt i år	58 286	
		0
OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2018	-8 130 511	
Nedbetalt tidligere	3 214 556	
Nedbetalt i år	673 196	
		-4 242 759
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 242 759**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1985	-17 494 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-17 494 000**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-117 072
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-117 072**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 494 000
Pantelån	4 242 759
Påløpte avdrag	55 732
TOTALT	**21 792 491**

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

Bygninger	36 062 659

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

Tomt	947 898
TOTALT	**37 010 557**

Transaksjon 09222115557515769704 Signert IJH, AMA, EAL, GHHS

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90821253. 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.

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.

Nøkler
Nøkler kan bestilles ved å sende e-post til styret. Legg ved bilde av nøkkel (av siden med nummer på).

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Alle leiligheter skal også ha godkjent husbrannslange eller godkjent brannslukningsapparat med skum eller pulver. Det er andelseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og også andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Styret sørger for at alt utstyr blir inspisert en gang i året.

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Inger Johanne Hatløy

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Øyvind Gjøvåg og Barbro Karin Log Franzen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 95000 (samme som 2023)

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Endring i vedtekter - antall styremedlemmer

Endring i vedtektene 8-1:(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Gro Hilde Skjørestad

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

- [ ] Inger Johanne Hatløy

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

- [ ] Eirin Emilie Ulrichsen
- [ ] Heine Gjesdal Johannessen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Nina Henriksen Sædberg
- [ ] Øyvind Gjøvåg

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Inger Johanne Hatløy

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Gro Hilde Skjørestad

Sak 9 Valg av valgkomitee

Valgkomitee (kun 1 skal velges)

- [ ] Gro Hilde Skjørestad
- [ ] Jan Louis Sandhåland

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:
Sara Berges gate 33
Andelsnr. 1637 Orgnr. 954984818 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0044

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Emma Fredrikke Jakobsen
Telefon / Mobil: / 92 84 38 34
E-post: emma.fredrikke.jakobsen@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