NORDENS GATE 5

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energimerke
Ferdigattest
Tegninger
Regulering
Kart
Retningslinjer for Trehusbyen
Opplysninger fra forretningsfører
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Del av tomannsbolig

Nordens gate 5, 4026 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 1090

Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 10.03.2025 **Rapportdato:** 20.03.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1466 **Referansenummer:** WJ1324

Autorisert foretak: L&V Takst AS **Vår ref:** Tommy Lauvstad

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.

L&V Takst AS

L&V Takst AS er et takstfirma med hovedkontor i Stavanger. Firmaet består av 4 takstmenn
med flere års erfaring innenfor både taksering og bygg.
L&V Takst er tilknyttet et kontorfellesskap med flere takstmenn.
Målet for oss er å levere gode, oversiktlige og beskrivende rapporter som gir en
trygghet for både kjøper og selger.
L&V Takst er en mesterbedrift.
Vi har kontorer i Rogaland og Telemark.
Vedrørende tilstandsrapporten:
Ved gjennomlesing av denne så kan det hende at du som potensiell boligkjøper har spørsmål vedrørende funn, avvik eller andre byggtekniske spørsmål.
Bruk muligheten til å ringe, sende SMS eller mail for å få svar på det du lurer på.
Det vi ønsker er et trygt boligsalg - for alle parter.

Rapportansvarlig

Tommy Lauvstad
Uavhengig Takstingeniør
tommy@lvtakst.no
418 66 666

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

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

Leilighet i tomannsbolig i borettslag, bygget i 1950 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Bygget har vært igjennom renovering av fasader, vinduer og dører.
Leiligheten har kjøkken fra 2011 og bad fra 2012.

Boligen har kun naturlig bruksslitasje og fremstår primært med noe mindre vedlikeholdsbehov innvendig.
Øvrige vedlikeholdsbehov utvendig er borettslaget sitt ansvar.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Del av tomannsbolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak ukjent alder.

Nedløp, beslag og takrenner av plast/aluminium ukjent alder.
Isolert bindingsverk fra byggeår med liggende kledning, nyere ukjent alder på kledning, bindingsverk fra byggeår.
Det er lufting og montert musebånd.

Åstak med takåser i tre som bærende konstruksjon og med bordtak som undertak.

Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010.
Takvinduer på loft med eldre ukjent alder og nyere trevinduer med 2 -lags glass i kjeller, tilhører fellesarealer og er ikke nærmere undersøkt.

Ytterdør til seksjonen er av tre med 2-lags glass, nyere ukjent alder.
Det er terrasse-skyvedør av tre med 2-lags glass fra 2015.

Terrasse på ca. 6 m2, med utgang fra stue.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre og tre-rekkverk målt til ca. 90 cm høyde.

Utvendige trapper av betong, til hovedinngang er det montert tre-rekkverk og håndløper, til kjellerinngang og til gate er det montert håndløper på en side.

Borettslaget sitt ansvar.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett/laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Nyere overflater i boligen.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Høydeforskjell er målt til 14 mm på 2 meter, målt i stue.
Største avvik gjennom hele rommet er på 21 mm, målt i stue.

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

Teglsteinspipe med feieluke plassert på loft og sotluke i kjeller, helbeslått pipe over tak og nypusset pipe i seksjonen.
Peisovn i stue i leilighet i 2. etasje.

Malt tretrapp med lukkede trinn, antatt fra byggeår.
Rekkverk og håndløper montert.
Rekkverk målt til ca. 70 cm høyde.

Hvite profilerte dører av nyere dato.

VÅTROM Gå til side

Nytt bad i 2012.
Fremvist dokumentasjon, bør legges på boligmappa.no

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall på 0 - 4 mm på 1 meter mot sluk.
Gulvet har over 6-8 mm lokalt fall i dusj.
Terskel er 35 mm høyere enn nivå på sluk og 18 mm over gulv ved terskel.

Plastsluk/slukrenne ved vegg i dusjsone uten synlig membran/mansjett, sluktypen gir ikke mulighet for kontroll av synlig membran/mansjett.
Dokumentasjon er fremvist.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, vannfordelingsskap og dusjhjørne.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i tak, tilluft fra spalte under dør og vindu.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkken med fastmonterte hvitevarer.

KJØKKEN Gå til side

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken fra IKEA med profilerte fronter, antatt fra 2011.
Heltre benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012.
Det er besiktiget i rørskap på bad.
Hovedstoppekran er plassert i rørskapet.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved oppgraderingen av kjøkken og våtrom.

Det er vegg- og vindusventiler, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Ca. 80 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2001, plassert i fellesareal på loft med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med nyere innmat og automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2018.
Sikringsskapet er felles for seksjon 1 og 2, plassert i fellesareal.

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Drenering fra byggeår.

Antatt stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.

Betongvegger for trappenedgang til kjeller og for terrengnivåer mellom hage/plen og gate.

Eiendommen har en relativt skrånende tomt som er opparbeidet med plen,
beplantning, etc., samt gangvei til boligen.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall mot boligen i vest og langs/fra boligen i øvrige retninger, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Borettslaget sitt ansvar.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

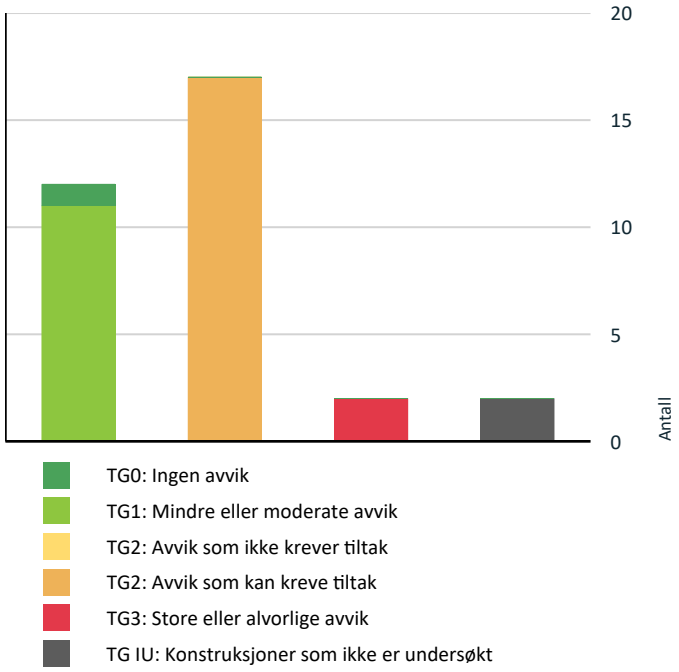
Del av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

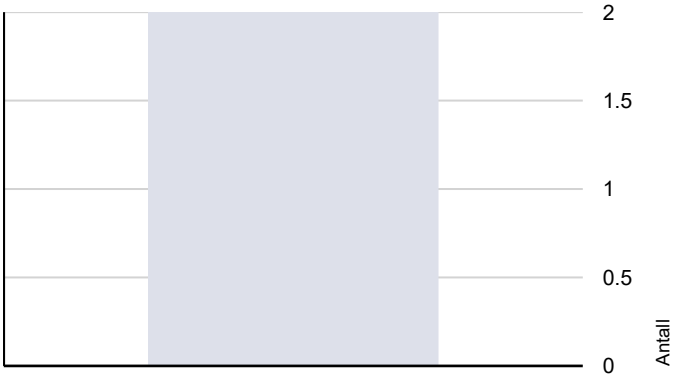
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør fra Norsk takst, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt
for medlemmene.

Innvendige overflater kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere, og gitt tilstandsgrad kan være misvisende grunnet møblering og lagrede gjenstander.
I forkant av befaring ble opplysninger gitt av selger. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar. Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Oppsummering av avvik

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

Del av tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - Terrassedør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**	Gå til side
!	**Utvendig > Utvendige trapper**	Gå til side
!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Radon**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige trapper**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

DEL AV TOMANNSBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har betongtakstein som taktekking.
Taktekkingen, lekter, strø og undertak ukjent alder.
Kun besiktiget fra bakkenivå uten nærmere kontroll.

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
• 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.

Borettslaget sitt ansvar.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av plast/aluminium ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• 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.

Borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverk fra byggeår med liggende kledning, nyere ukjent alder på kledning, bindingsverk fra byggeår.
Det er lufting og montert musebånd.
Kun besiktiget fra bakkenivå/terrasser og var under befaringen uten tilkomst for nærmere kontroll i høyden.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Åstak med takåser i tre som bærende konstruksjon og med bordtak som undertak.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.
Konstruksjonen tilhører fellesarealer og er ikke nærmere undersøkt.
Borettslaget sitt ansvar.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass, fra 2010.
Kun observert innvendig i bolig og utvendig fra bakkenivå.
Takvinduer på loft med eldre ukjent alder og nyere trevinduer med 2-lags glass i kjeller, tilhører fellesarealer og er ikke nærmere undersøkt.
Borettslaget sitt ansvar.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/utskiftning av pakninger.
Borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Dører

Ytterdør til seksjonen er av tre med 2-lags glass, nyere ukjent alder.

TG 2 Dører - Terrassedør

Det er terrasse-skyvedør av tre med 2-lags glass fra 2015.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i karm/dørblad.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Det er registrert noe svertesopp nederst i innvendig karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold/lokal utbedring av fuktskader, utskiftning av pakninger og at enkelte døren snart må skiftes ut.
Borettslaget sitt ansvar.

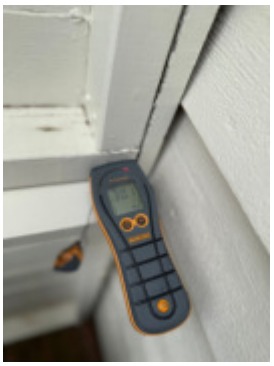


Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 6 m2, med utgang fra stue.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord av tre og tre-rekkverk målt til ca. 90 cm høyde.

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

- Det er registrert stedvis noe høyt fuktnivå i rekkverksbord/stolper/håndrekke.
- Det er registrert at innfesting av rekkverk mot yttervegg stedvis har seget litt slik at det gliper noe mellom rekkverk og vegg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må følges med på utvikling av fukt og evt. utbedre etter behov.
- Innfesting må utbedres.

Borettslaget sitt ansvar.





TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper av betong, til hovedinngang er det montert tre-rekkverk og håndløper, til kjellerinngang og til gate er det montert håndløper på en side.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er avvik:

- Det er registrert at rekkverk på trapp til hovedinngang er noe lavt.
- Det er registrert at det mangler håndløper på en side i trappene til kjellerinngang og til gate.
- Det er registrert at betongtrapper har noe fukt/sprekker/skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det anbefales lokal utbedring av betongtrapper med fukt/sprekker/skader, vann som fryser i sprekker utvider sprekkene og skadene utvikler seg løpende.
- Håndløpere anbefales montert.

Borettslaget sitt ansvar.

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett/laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Nyere overflater i boligen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Høydeforskjell er målt til 14 mm på 2 meter, målt i stue.
Største avvik gjennom hele rommet er på 21 mm, målt i stue.

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.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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 2 Radon

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe med feieluke plassert på loft og sotluke i kjeller, helbeslått pipe over tak og nypusset pipe i seksjonen.
Peisovn i stue i leilighet i 2. etasje.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
• Pipevanger er ikke synlige.

- Det er montert kjøkkeninnredning mot pipe, som dekker deler av pipevangene. Kravet sier at det er avvik i forhold til synlige pipevanger, når det ikke er 2 synlige sider på lettklinkerpipe/rehab pipe ellers 4 synlige sider på øvrig pipekonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

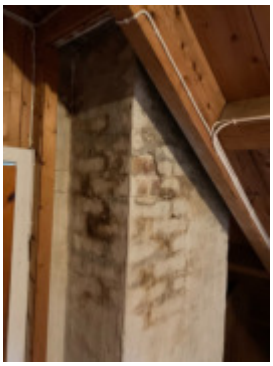
- Det anbefales nærmere undersøkelser og utbedrende tiltak for å lukke avvikene, riss og sprekker i pipe er borettslaget sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med lukkede trinn, antatt fra byggeår.
Rekkverk og håndløper montert.
Rekkverk målt til ca. 70 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
Borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Innvendige dører

Hvite profilerte dører av nyere dato.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Nytt bad i 2012.
Fremvist dokumentasjon, bør legges på boligmappa.no

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Det er påvist andre avvik:

- Det er registrert stedvis svertesopp i noen fuger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det bør følges med på evt. utvikling av sprekk i flis.
- Fuger/svertesopp må utbedres.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Gulvet har varierende fall på 0 - 4 mm på 1 meter mot sluk.
Gulvet har over 6-8 mm lokalt fall i dusj.
Terskel er 35 mm høyere enn nivå på sluk og 18 mm over gulv ved terskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis svertesopp i noen fuger.
- Det er registrert manglende fug mellom bunn av lister ved terskel, samt noen fuktskader i bunn av karm/foring mot terskel.

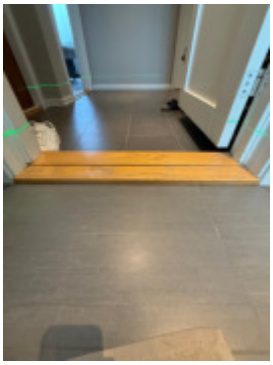
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

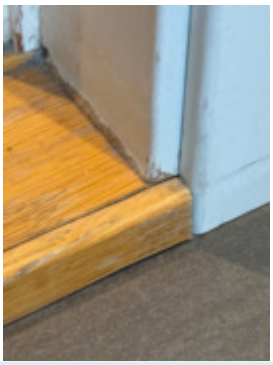
- Våtrommet fungerer med avviket i anbefalt fall.
- Svertesopp/fug/fuktskadd overflate må utbedres.

Tilstandsrapport









2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk/slukrenne ved vegg i dusjsone uten synlig membran/mansjett, sluktypen gir ikke mulighet for kontroll av synlig membran/mansjett. Dokumentasjon er fremvist.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, vannfordelingsskap og dusjhjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i tak, tilluft fra spalte under dør og vindu.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig grunnet tilliggende konstruksjoner. Rør ligger i vegg mot kjøkken med fastmonterte hvitevarer.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 **Overflater og innredning**

Vegger: malte plater
Tak: malte plater
Gulv: parkett

Kjøkken fra IKEA med profilerte fronter, antatt fra 2011.
Heltre benkeplate.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, micro, stekeovn, induksjonstopp og frys- og kjøleskap.

Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

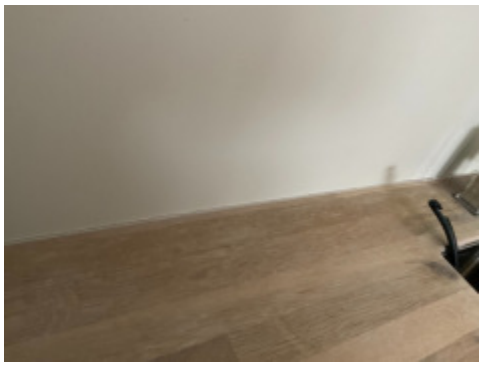
- Det er registrert at blandebatteriet på kjøkkenet er noe løs.
- Det er registrert stedvis noe oppsprukket fug mellom benk/vegg.
- Det er registrert en mindre skade i sokkel-foring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Blandebatteri må justeres/strammes.
- Fug bør utbedres.
- Sokkelforing bør skiftes ut.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 **Kilde:** Faktura e.l

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige og besiktigede vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2012.
Det er besiktiget i rørskap på bad.
Hovedstoppekran er plassert i rørskapet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

TG 1 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast, oppgradert og tilpasset byggets funksjoner ved oppgraderingen av kjøkken og våtrom.

Årstall: 2012 **Kilde:** Faktura e.l

TG 2 Ventilasjon

Det er vegg- og vindusventiler, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Naturlig luftsirkulasjon med tilluft mellom rom via luftespalter under dører til ett eller flere rom mangler.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres luftespalter for tilluft, økt luftmengde og god luftsirkulasjon mellom alle rom.

TG 2 Varmtvannstank

Ca. 80 liters varmtvannstank fra Oso, produsert i 2001, plassert i fellesareal på loft med åpen tilkomst for kontroll.

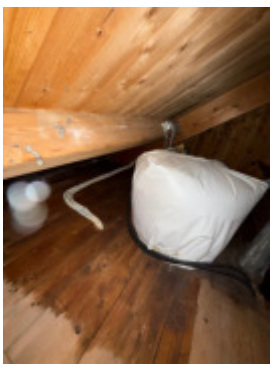
Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
• Det er avvik:

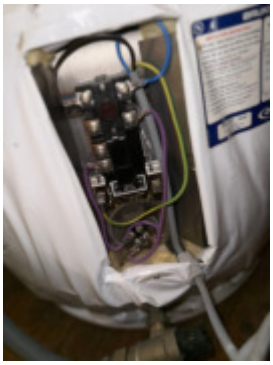
- Det er registrert at el-koblings boksen på varmvannstanken er åpen og strømførende koblingspunkter har berøringsfare.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Andre tiltak:

- Strøm/tilkoblingsboks på varmtvannstank må undersøkes nærmere av rørlegger og elektriker.



Tilstandsrapport





TG 1 Elektrisk anlegg

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

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 med nyere innmat og automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2018.
Sikringsskapet er felles for seksjon 1 og 2, plassert i fellesareal.

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

Generelt om anlegget

2. 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

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

Inntak og sikringsskap

4. 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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales alltid å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarsling og håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

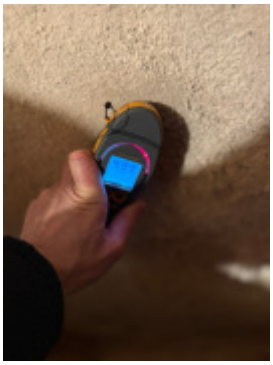
Drenering fra byggeår.
Ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det er registret saltutslag/fuktskjolder/fukt i vegg og gulv i boder i kjeller som underbygger avvik i utvendig fuktsikring/drenering.

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

Borettslaget sitt ansvar.







TG 2 Grunnmur og fundamenter

Antatt stripefundament med grunnmur av betong, fra byggeår.
Ikke nærmere kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det anbefales nærmere undersøkelser, overvåkning av konstruksjonen og utbedringer etter behov. Bør også sees i sammenheng med punktet "Drenering".
Borettslaget sitt ansvar.





TG 3 Forstøtningsmurer

Betongvegger for trappenedgang til kjeller og for terrengnivåer mellom hage/plen og gate.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis fukt/svertesopp/avskalling i betongvegger i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

- Betongvegger bør overvåkes for å følge med på evt. utvikling av skader. Sees i sammenheng med punktet "Drenering".
Borettslaget sitt ansvar.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport





TG 2 Terrengforhold

Eiendommen har en relativt skrånende tomt som er opparbeidet med plen,
beplantning, etc., samt gangvei til boligen.
Terrenget er registrert opparbeidet med fall mot boligen i vest og langs/fra boligen i øvrige retninger, der dette er tilgjengelig for kontroll.

Borettslaget sitt ansvar.

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

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ved en eventuell drenering bør det etableres 1:50-fall vekk fra grunnmuren. Dette for å minske vanntrykk mot boligens grunnmur og underetasje.
Borettslaget sitt ansvar.

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

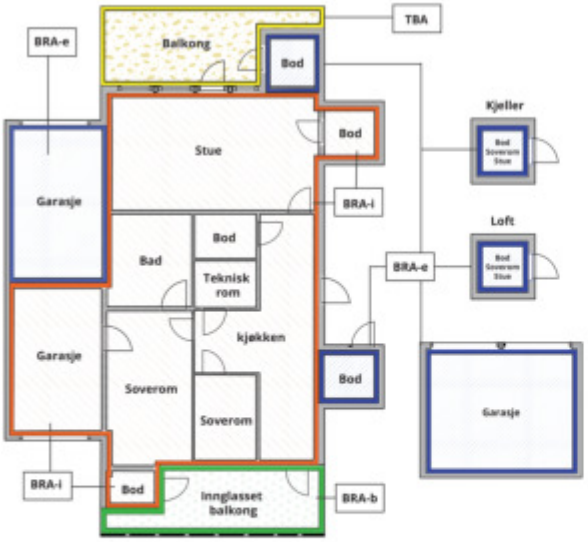
Hva er måleverdig areal?

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

Del av tomannsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje		12		12	
2. Etasje	78			78	
Kjeller		16		16	
SUM	**78**	**28**			
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje		Soverom/kontor, Bod, Bod 2	
2. Etasje	Entré, Gang, Soverom, Bad, Kjøkken/stue, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Eksterne rom i fellesareal i 3. etg/loft, et soverom/kontor og en bod på hhv. ca. 10 og 2 m2 tilhører seksjonen, dette er målt opp og medtatt i arealoppstillingen, men er ikke nærmere undersøkt.
- Eksterne boder i fellesareal i K. etg på ca. 10 og 6 m2 tilhører seksjonen, dette er målt opp og medtatt i arealoppstillingen, men er ikke nærmere undersøkt.
- Felles vaskerom i kjeller er ikke målt opp, og er heller ikke nærmere undersøkt.

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.”

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Det forelå ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaring så mindre arealavvik kan forekomme som følge av blant annet utforming, retningsavvik i ulike konstruksjoner, manglende kjennskap til tykkelse på innvendige skillevegger, eller mindre måleavvik der en ikke får målt hele lengder med laseren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

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 egenerklæringsskjema.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger.

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)
Del av tomannsbolig	88	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2025	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1090	0	0	923.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Nordens gate 5

Hjemmelshaver
Årrestadstykket 1 Borettslaget

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
6

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Reg.plan for strøket mellom Randabergveien og Chr. Bjellandsgate.
PlanID: 300

Angitt Hensynssone
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø
Hensynsonenavn: H570_26
Beskrivelse: Trehusbyen
Planidentifikasjon: KP 2023-2040

Om tomten

Åpen og lys felleseiet tomt. Opparbeidet med hager/gress, beplantning, forstøtningsmurer mellom terreng/gate, m.m.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WJ1324

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301250070

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ruben Idarson Sirevåg	Nora Helliesen Larsen

Gateadresse
Nordens gate 5

Poststed	Postnr
Stavanger	4026

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

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: 301250070

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250070

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250070

Tilleggskommentar

Vannskade i gulv i stue

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250070

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruben Sirevåg	01adee1579a58bf29e063fa29219900d14cb26aa	20.03.2025 09:59:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nora Helliesen Larsen	9d2e2f7eb0e473550cae4ed3eb8dfcdeb998de84	09.03.2025 17:05:09 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

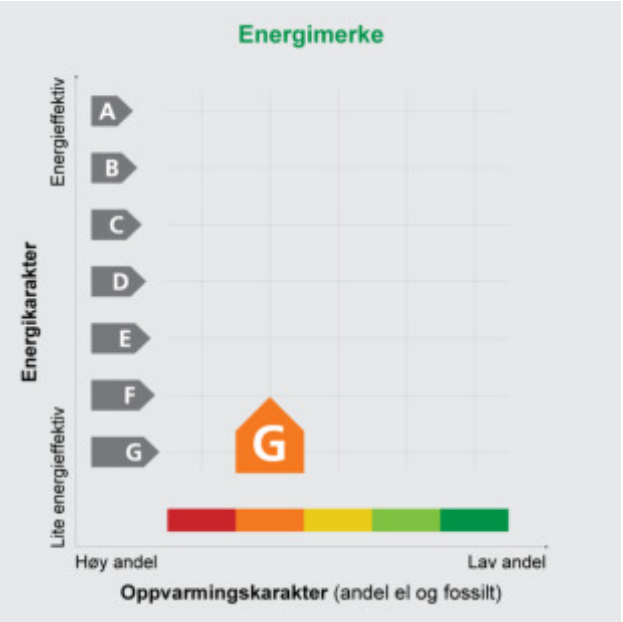
Document reference: 301250070

- 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

ENERGIMERKE

ENERGIATTEST

Adresse	Nordens gate 5
Postnr	4026
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	59
Bnr.	1090
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	4616545
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2021-1287812
Dato	07.07.2021



Innmeldt av	Suryansh Sinha

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

FERDIGATTEST

Jnr. 12o3/5o.

F e r d i g a t t e s t.

Vedk: Gate 556 nr. 5,

Eier: Stavanger Boligbyggelag.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.

Ildstedsattest er utskrevet.

Følgende arbeide er ikke utført:

Gjerde mot gate.

Stavanger bygningssjef, 28. okt. 195o.

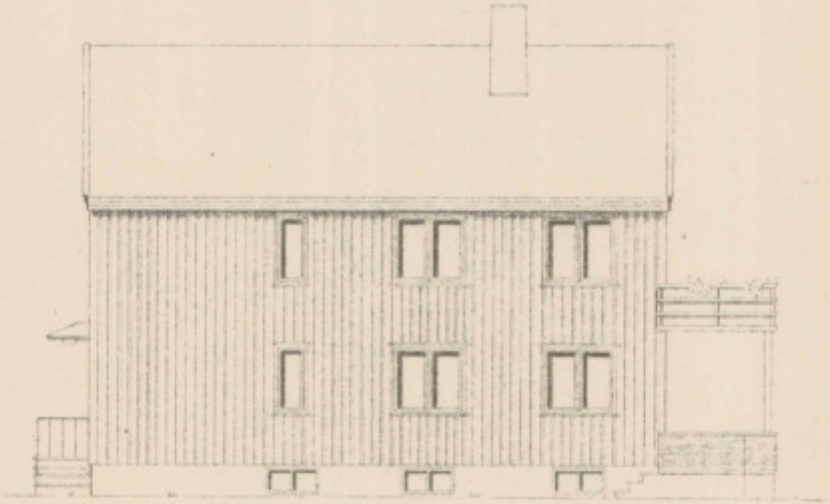
Elling Nærland.

TEGNINGER

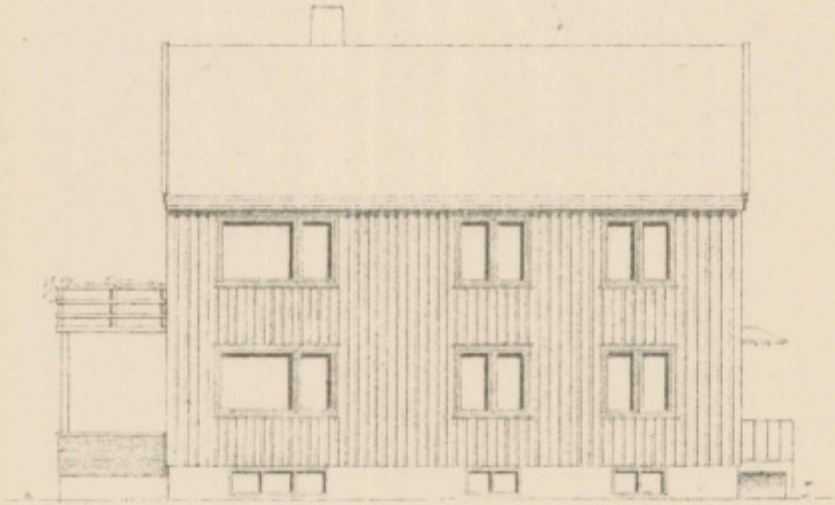
STAVANGER BYGNINGSRÅD

663/49

Regul. ch. J. nr. 556/49.



MOT VEST



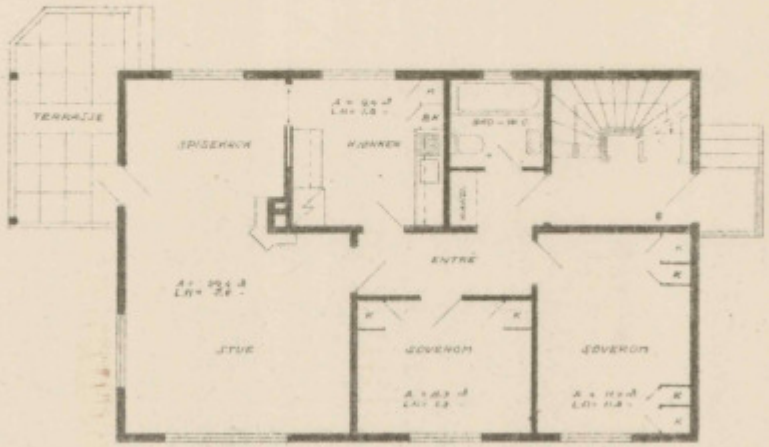
MOT ØST

TOMANNSBOLIG — 91,2 m²
G.T. 556 nr. 6.
STAVANGER B. D. L.

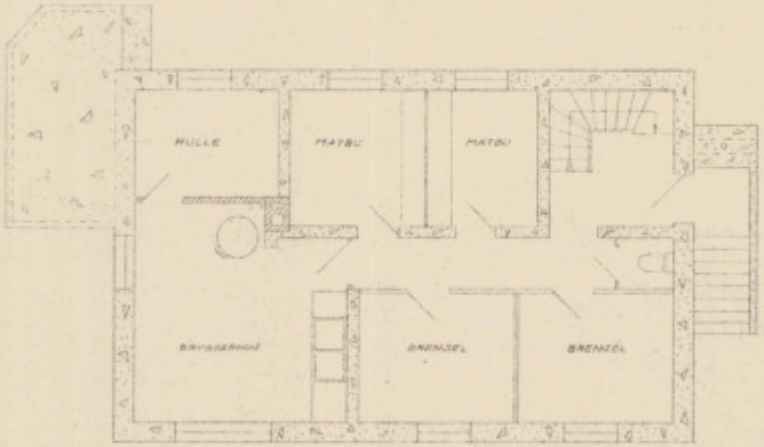
153	JUNI-49
1:100	
H.H.	

3

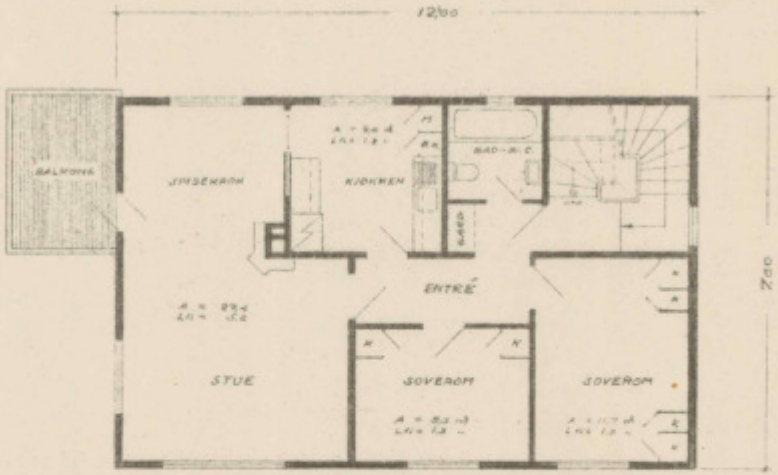
STAVANGER BYGNINGSRÅD
663/49
Regul. ch. J. nr. 356/49.



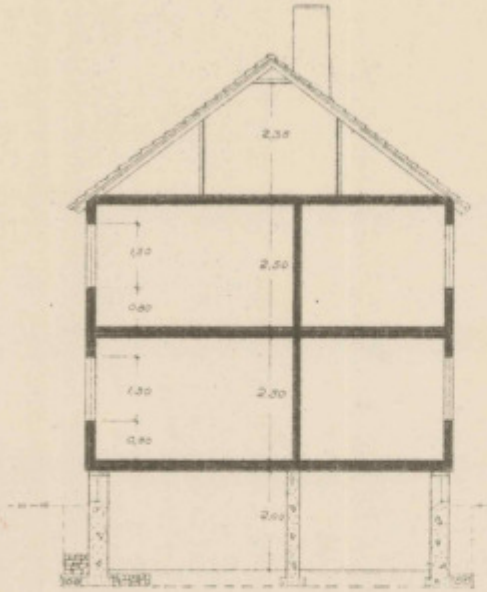
1 ETASJE



KJELLER



2 ETASJE



SNITT

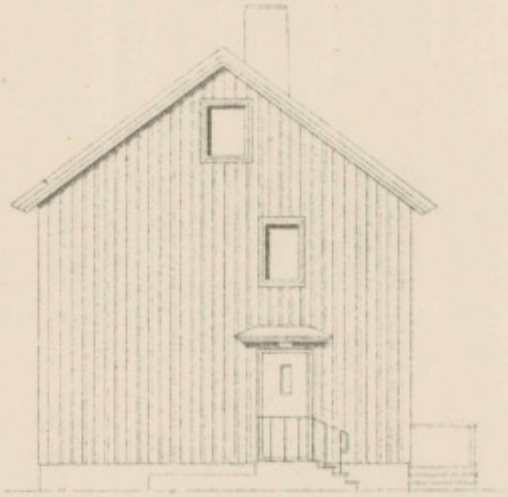
ARKITEKT FRØ. SOLHEIM M. N. A. L.

TOMANNSBOLIG 91,2 m²
GT. 556 nr. 5
STAVANGER B. B. L.

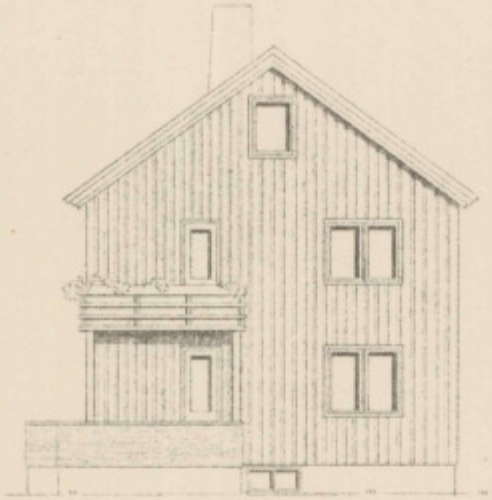
SAK NR.: 183	DATO: juni - 49	TEGNING NR.:
MÅL: 1:100		1
TEGNET: H.H		

STAVANGER BYGNINGSRÅD
663/49

Regul.ch. J. nr. 766/49.



MOT NORD



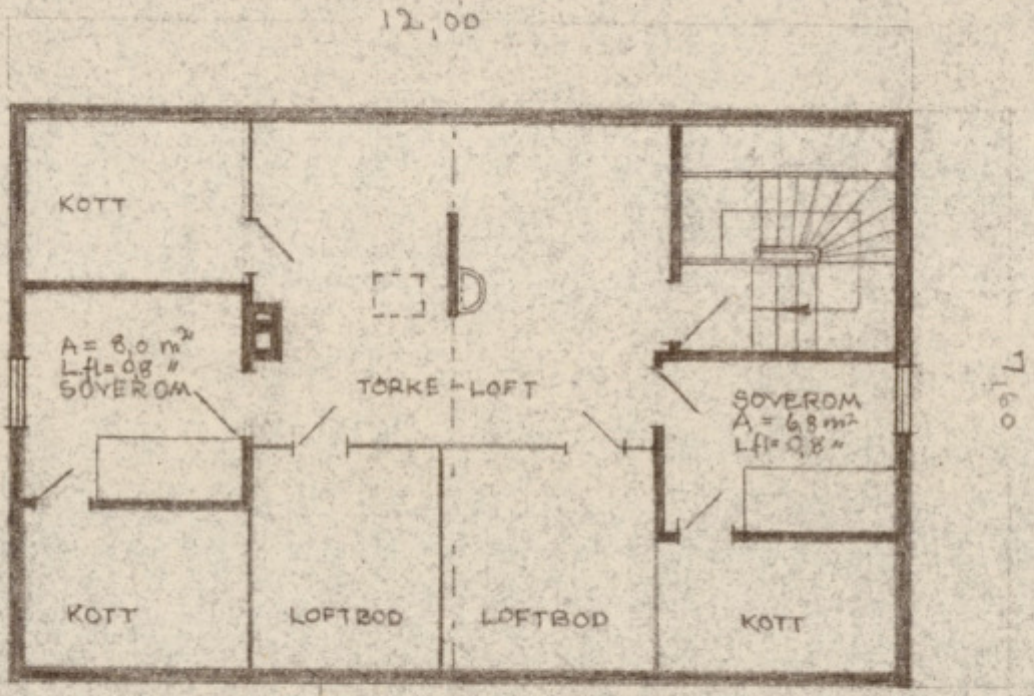
MOT SYD

TOMANNSBOLIG — — 91,2 m²
GT. 556 nr. 5
STAVANGER B. B. L.

153	JUNI-49	
1:100		2
H.H.		

STAVANGER BYGNINGSRÅD

663/49



LOFTSPLAN.

ARKITEKT THV. SOLHEIM M. N. A. L.

TOMANNSBOLIG 91,2 m²
Gt 556 nr 5 - Aarresladsbykset
Stavgr. B.B.L.

SAK NR: 153	DATO: JULI-49	TEGNING NR: 7
M/G: 1:100	RETTET:	
TEGNET: N.P.S.		

REGULERING

VEDTEKT

FOR BYPLAN NR. 300 FOR OMRÅDET BEGRENSET AV RANDABERGVEIEN - BYGRENSEN - CHR. BJELLANDSGATE

Stadfestet 16.12.1947 i medhold av § 27 i lov om bygningsvesenet av 22.feb. 1924.

*****

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

2. På arealet skal kun oppføres beboelseshus. Det tillates ikke anlagt bedrifter og opplag

   av den art som omhandles i bygningslovens § 63, pkt. 1. Heller ikke tillates andre industrielle anlegg.

3. Bebyggelsen skal anordnes som kjedehus eller rekkehus i overensstemmelse med opptegnet bebyggelsesplan. Bygningers bredde skal ikke overskride 10 m. Bebyggelsens høyde skal være som for trehus bestemt.

4. Garasjer anordnes som fellesgarasjer i 1 etasjes høye bygninger plassert som vist på plan. Annen garasjebebyggelse kan ikke tillates uten etter byplanrådets særlige godkjennelse, f.eks. i forbindelse med kjedehus.

5. Bygningenes tak utformes som sadeltak. Alle bygninger skal såvidt mulig ha samme takhelling og taktekkingsmateriale.

6. Innhegning mot gate (vei eller passasje) skal i samme gate utføres på en slik måte at det skapes et harmonisk hele. Naboer kan, med bygningsrådets samtykke, komme overens om helt eller delvis å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer. Forhager som på planen er merket med mørk grønn farge skal forsynes med 0,5 m høyt parkgjerde. De skal opparbeides som prydhage og må ikke brukes for annet formål (f.eks. klestørk m.v.). Alle innhegninger må godkjennes av bygningsrådet.

7. Selger av tomt er ikke berettiget til ved private servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

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

Reguleringssjefen i Stavanger, 1. August 1947.

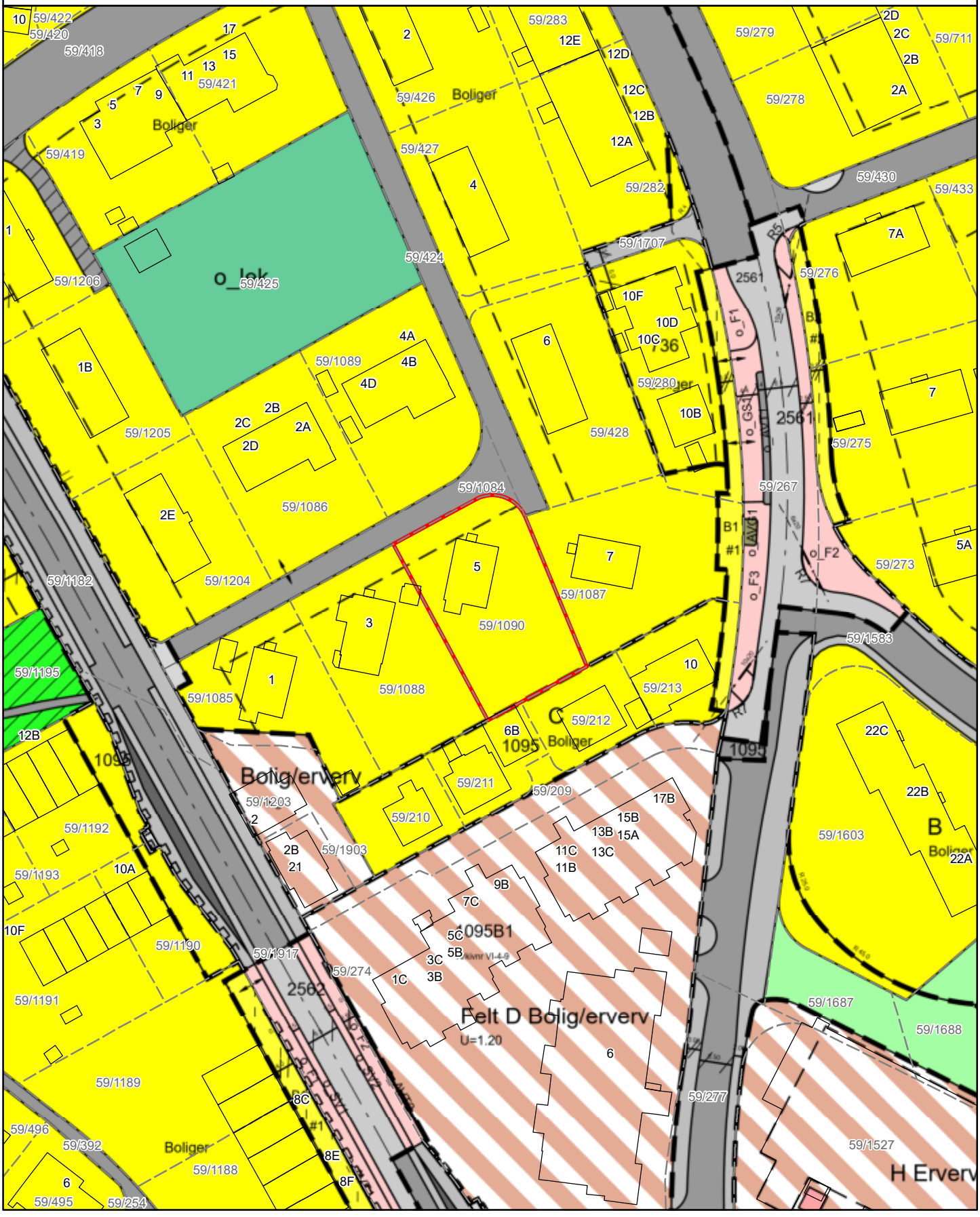
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1090/0/0
Dato: 2025-03-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 300
Ikrafttredelsesdato: 16.12.1947

Stavanger kommune

N

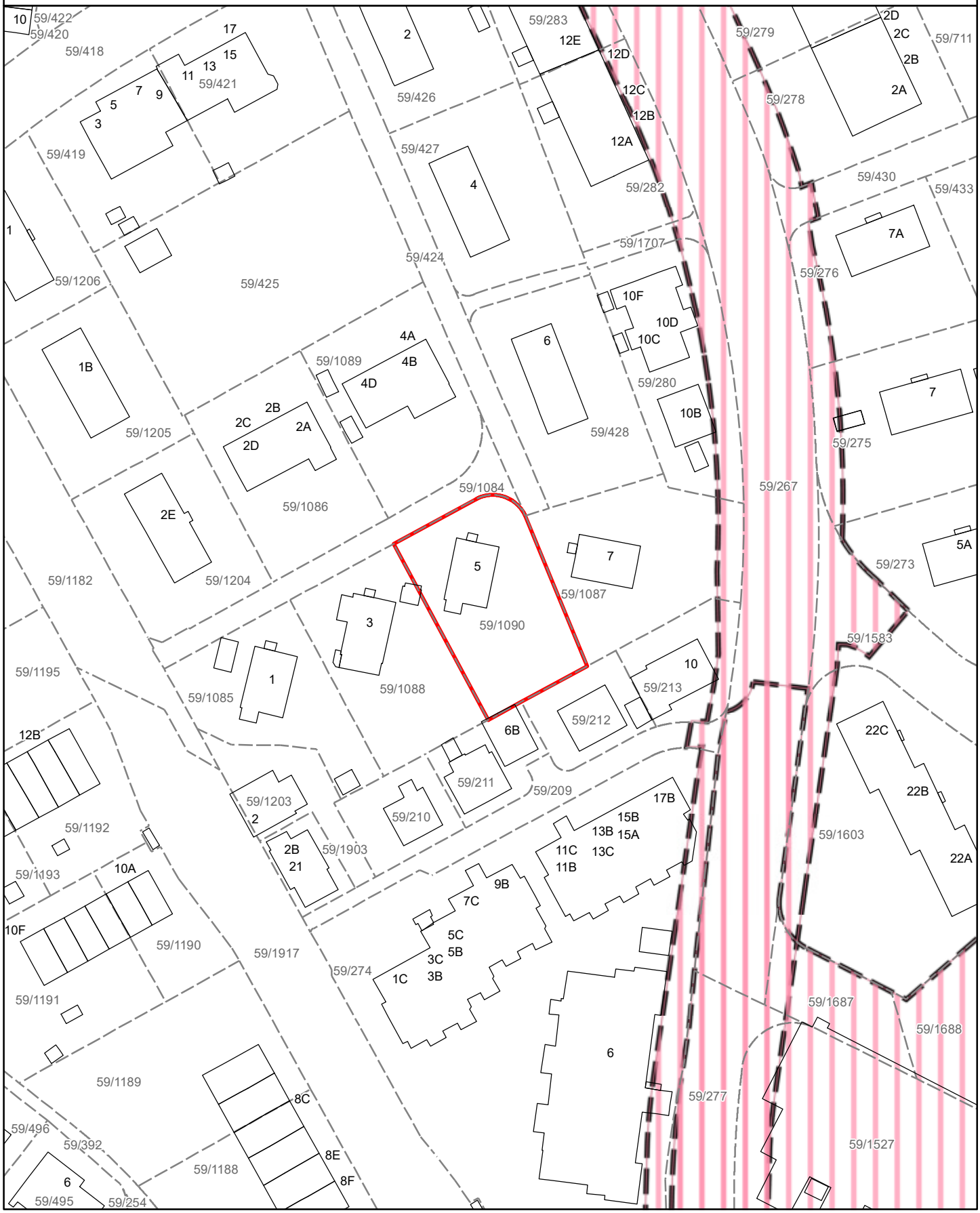


Reguleringsplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1090/0/0
Dato: 2025-03-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: 2682,2867
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune



KART

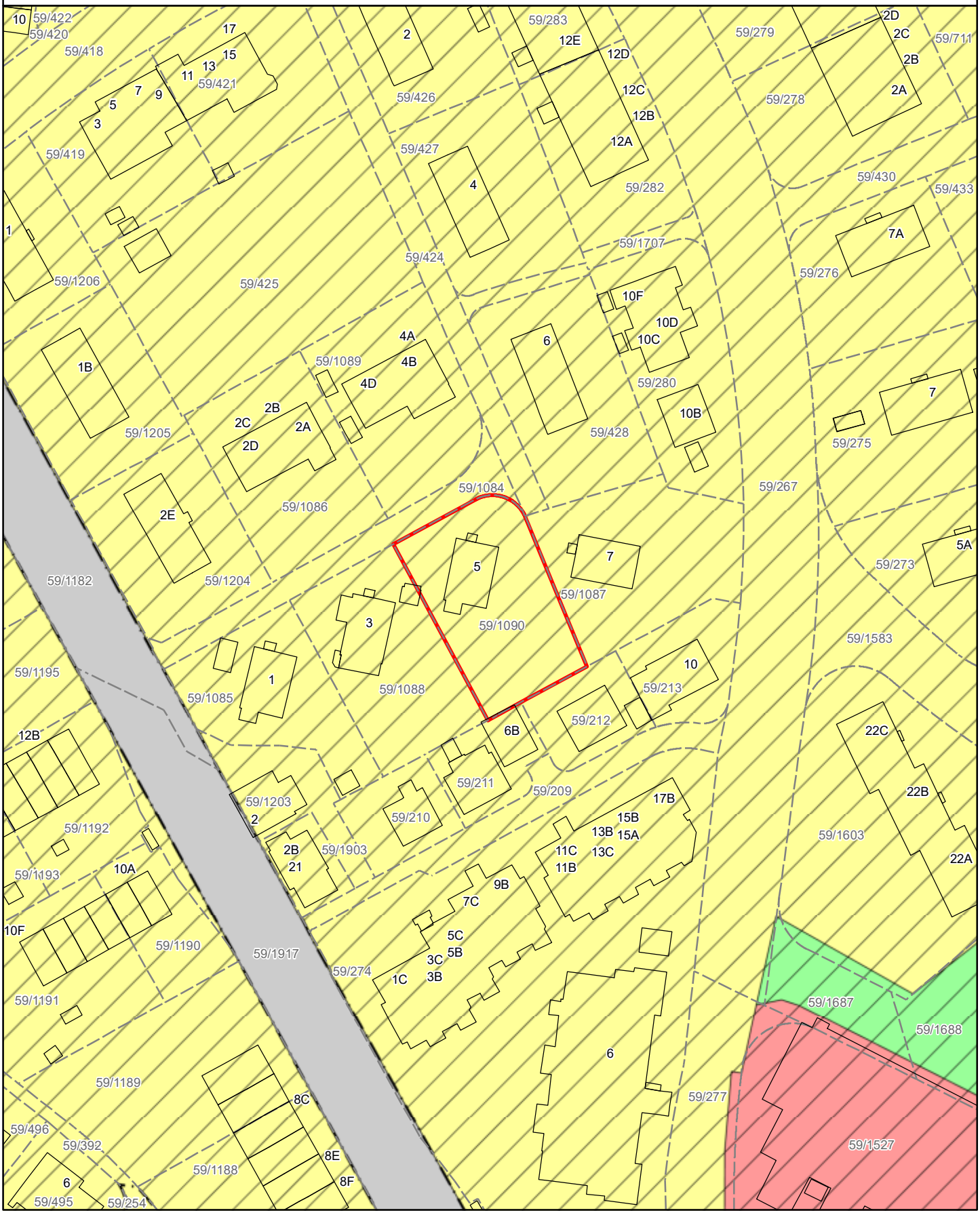
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1090/0/0
Dato: 2025-03-06
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 11.11.2022

Stavanger kommune

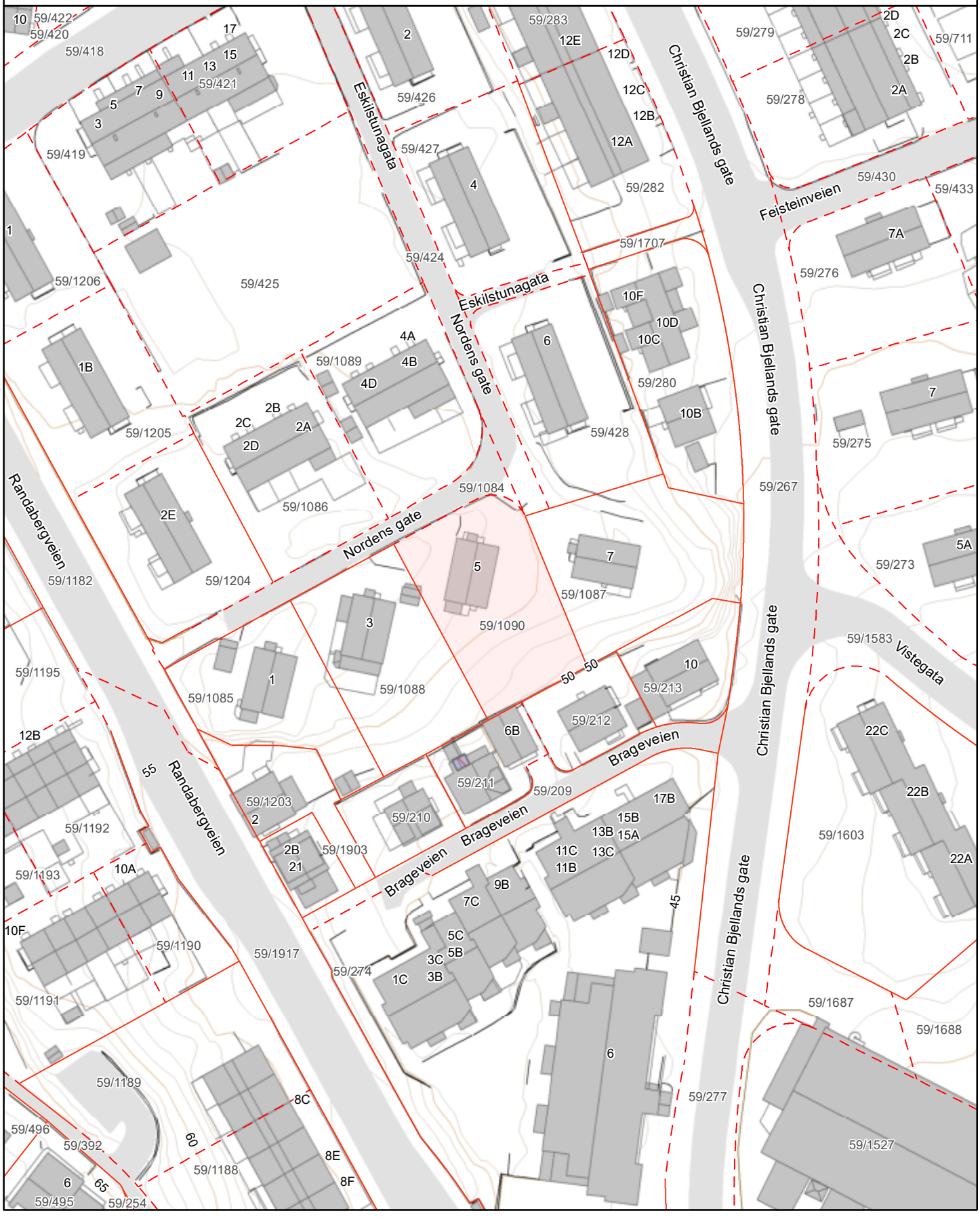
N



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1090/0/0
Dato: 2025-03-06
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



RETNINGSLINJER FOR TREHUSBYEN

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.

b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.

c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.

d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.

e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstiller rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.

f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.

i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

Fotballsparking.
Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

Husdyrhold.
Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro i boligene.
I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Rørsus på grunn av vanntapping bør såvidt mulig unngås i dette tidsrom.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre.
Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

Særlig for blokkbebyggelse.
Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser o.l. rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur eller i. h. t. oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / katte-eier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Stavanger, den _____

Leietaker _____

Husdyr _____

Adresse _____

Vedtekter

for B/L Årrestadstykket I , org nr 932 298 066 , tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 20.april 05. Sist endret på generalforsamling 14. april 2023.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

4-2 Enerett til bruk
(1) Ved vedtak i generalforsamlingen 2009, samt presisering i 2021, er borettslagets fellesarealer i Nordens gate 3 fordelt slik at H0101 og H0201 har enerett til bruk på sine respektive arealer på følgende måte:
a. H0101 har enerett til bruk fra og med dør i felles trappegang og ned i kjelleren.
b. H0201 har enerett til bruk fra og med dør felles trappegang etter felles sikringsskap i 3. etasje og inn i loftarealet.

(2) Ved vedtak i generalforsamling 2023 er borettslagets fellesarealer i Nordens gate 7 fordelt slik at H0101 og H0201 har enerett til bruk på sine respektive arealer på følgende måte:

a. H0101 har enerett til bruk av kjeller.

b. H0201 har enerett til bruk av loft.

c. Trapperom i kjeller og første etasje vil fremdeles være fellesareal

(3) Andelseiere som har fått enerett til bruk på borettslagets fellesareal har ansvar for innvendig vedlikehold av dette areal. Andelseier står fritt til å foreta innvendige tiltak i form av oppussing/oppgradering på samme måte som inne i egen andel, så lenge det ikke griper inn i byggets konstruksjon samt opprettholder gjeldende branncelleinndeling.

(4) Endring i tildeling av enerett til bruk kan kun vedtas av generalforsamlingen dersom de andelseierne det gjelder aksepterer endringene.

4-3 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær

generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en 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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Parkering

Andelene i borettslaget disponerer parkering på husets egen tomt etter vedlagt skisse.

Andelseiere som for tiden ikke disponerer egen parkering kan etablere parkering på skissert område. Den eksakte og nærmere utforming fastsettes av styret. Andelseier er ansvarlig for eventuelle søknadsprosesser og kostnader tilknyttet etablering av parkering.

Fremtidig etablering av potensielle carporter/garasjer på tildelt parkeringsplass må søkes via generalforsamling.

Borettslaget
Årrestadstykket I



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

DIGITAL GENERALFORSAMLING

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Årrestadstykket I.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

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

Høringsperioden starter mandag 08.04 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 10.04 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 10.04 klokken 14.00 og avsluttes fredag 12.04 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

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

Mandag 08.04.2024, kl. 09:00

Digitalt via Min side

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

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

Styret
Borettslaget Årrestadstykket I

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

Forslag til vedtak: Bente Dickhausen velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltagere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 1000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Sigurd Nybø foreslås gjenvalgt som styreleder.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Christopher Alexander Tanberg foreslås gjenvalgt som styremedlem.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Ruben Idarson Sirevåg og Suryansh Sinha foreslås gjenvalgt som varamedlemmer til styret.

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Christopher Alexander Tanberg foreslås som delegat til Bate sin generalforsamling.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		447 936	447 936	447 920
Tillegg felleskostnader		4 956	4 956	4 956
Tilskudd	1	0	7 500	0
Sum Inntekter		452 892	460 392	452 876
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	1 141	1 141	1 141
Avskrivninger	6	0	4 153	0
Forretningsfører honorar		24 438	25 140	16 250
Tilleggstjenester forretningsfører		6 000	1 376	6 000
Revisjonshonorar	3	7 920	7 697	8 300
Drift og vedlikehold	4	66 977	5 384	159 400
TV og/eller internett		19 103	19 103	21 100
Forsikringer		60 924	55 492	64 500
Kommunale avgifter		102 996	95 102	120 700
Kontingent Boligbyggelag		2 400	2 400	2 400
Administrasjonskostnader		3 450	5 931	8 500
Sum kostnader		295 349	222 919	408 291
Driftsresultat		157 543	237 473	44 585
Finansielle poster				
Renteinntekter		10 734	2 751	7 000
Rentekostnader		38 016	23 284	44 561
Netto finanskostnader		27 282	20 533	37 561
Resultat	5	130 261	216 941	7 024

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	21 370	21 370
Bygninger	6	795 777	795 777
Andre fellesanlegg	6	63 820	63 820
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		880 966	880 966
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		63 305	59 720
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		351 545	308 859
Sum omlŋpsmidler		414 850	368 579
SUM EIENDELER		1 295 817	1 249 545

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		800	800
Opptjent egenkapital		414 231	283 971
Sum egenkapital	7	415 031	284 771
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	8	747 518	843 107
Borettsinnskudd		60 000	60 000
Sum langsiktig gjeld		807 518	903 107
Kortsiktig gjeld			
Leverandŋrgjeld		72 817	61 312
P³ lŋpne renter		451	356
Sum kortsiktig gjeld		73 268	61 668
Sum gjeld		880 786	964 775
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		1 295 817	1 249 545

Stavanger 31.12.23
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Sigurd Nybŋ Styreleder	Christopher Alexander Tanberg Styremedlem	Bente Dickhausen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p³ lŋpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p³ bygningene, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vŊre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter fŋrt i regnskapet fŋlger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sŊrskilt note. Med disponible midler menes omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fŋlger fŋlgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler ³ rets regnskap.

Note 1 - Tilskudd

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Tilskudd fra Husbanken	0	7500

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	1 000	1 000
Arbeidsgiveravgift	141	141
Sum personalkostnader	1 141	1 141

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6500 Verktøy	0	5 384
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	61 959	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområ³ de	1 067	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 951	0
Sum	66 977	5 384

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	130 261	216 941
Avdrag p³ l³ n	-95 589	-99 734
Tilbakefnring av avskrivning	0	4 153
Endring disponible midler	34 672	121 359
Omlnpsmidler	414 850	368 579
Kortsiktig gjeld	73 268	61 668
Disponible midler	341 583	306 911

Note 6 - Varige driftsmidler

	Automower 430X	Redskapsbod	Bygninger	Tomt	P³ kostninger - Steinmur
Anskaffelseskost pr.01.01 :	27 683	63 820	700 980	21 370	158 617
¡ rets tilgang :	0	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	27 683	63 820	700 980	21 370	158 617
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	27 683	63 820	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokfnrt verdi pr.31.12:	0	0	700 980	21 370	158 617
Anskaffelses³ r :	2017	2011	1951	1951	2015
Antatt levetid i ³ r :	5	10			

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	¡ rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	800	0	800
Egenkapital	414 231	130 260	283 971
Sum Egenkapital	415 031	130 260	284 771

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
L³ nenummer:	12137581947
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2019
Rentesats:	5.50 %
Betingelser:	Ifŋlge terminvarsel
Beregnet innfridd:	30.06.2030
Opprinnelig l³ nebelŋp:	1 238 107
L³ nesaldo 01.01:	843 107
Avdrag i perioden:	95 589
L³ nesaldo 31.12:	747 518
Saldo 5 ³ r frem i tid:	197 892

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokfŋrte gjeld er kr 807 518 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokfŋrt verdi p³ kr 880 966.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ vŊre hŋyere enn balansefŋrt verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Årrestadstykket I.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Årrestadstykket I

Styreleder	Sigurd Nybø (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Bente Dickhausen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Christopher Alexander Tanberg (sign.)	06.03.2024

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Årrestadstykket I

Borettslaget Årrestadstykket I ligger i Stavanger kommune og består av 8 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932298066.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Sigurd Nybø
Styremedlem, Bente Dickhausen
Styremedlem, Christopher Alexander Tanberg
Varamedlem, Suryansh Sinha
Varamedlem, Ruben Idarson Sirevåg

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 5 styremøter hvor i alt 11 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Årets fellesdugnad ble avholdt 31. mai hvor fokus for arbeidet var å vedlikeholde uteområdene i borettslaget. Dugnaden ble avsluttet med mat og drikke for alle som deltok. Styret takker alle som bidro i årets dugnadsarbeid! Ved å utføre beskjæring av trær og hekker på dugnad unngikk borettslaget nok ett år en regning på minst 25 000 kroner til eksterne leverandører for samme arbeid.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har arbeidet med forfallende vedlikehold av boligmassen i perioden siden sist generalforsamling.

Styrets planer fremover

Styret vil arbeide med nødvendig vedlikehold av boligmassen i tiden fremover. For å spare kostnader planlegger styret en ny dugnad med hagearbeid og andre egnede oppgaver.

Forsikringsavtale

Borettslaget Årrestadstykket I er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562589.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 06.03.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Årrestadstykket. Generalforsamlingen ble avholdt digitalt mandag 08.04.2024-12.04.2024.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Sigurd Nybø ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:
Bente Dickhausen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltagere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

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

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 1000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Valg av styreleder for Borettslagets styre

- Sigurd Nybø (Gjenvalg) - 6 stemmer

Vedtak:
Sigurd Nybø ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valg av styremedlem for Borettslagets styre

- Christopher Alexander Tanberg (Gjenvalg) - 6 stemmer

Vedtak:
Christopher Alexander Tanberg ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av varamedlem for Borettslagets styre

- Suryansh Sinha (Gjenvalg) - 6 stemmer
- Ruben Idarson Sirevåg (Gjenvalg) - 6 stemmer

Vedtak:
Suryansh Sinha og Ruben Idarson Sirevåg ble valgt til varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:
Styreleder: Sigurd Nybø valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Christopher Alexander Tanberg valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Bente Dickhausen valgt for 2 år i 2023
Varamedlem: Suryansh Sinha valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Ruben Idarson Sirevåg valgt for 1 år i 2024

5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Valg av styremedlem for Borettslagets styre

- Christopher Alexander Tanberg (Gjenvalg) - 6 stemmer

Vedtak:

Christopher Alexander Tanberg foreslås som delegat til Bate sin generalforsamling.

Protokoll for Borettslaget Årrestadstykket I

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Sigurd Nybø (sign.)	15.04.2024
Protokollvitne	Bente Dickhausen (sign.)	15.04.2024

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:
Nordens gate 5
Andelsnr. 6 Orgnr. 932298066 i Stavanger kommune

Oppdragsnummer:
301-25-0070

Meglerforetak: Haferkamp & Partnere AS
Saksbehandler: Martin Soland Varhaug
Telefon / Mobil: / 41 26 29 13
E-post: martin.soland.varhaug@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