# RØDKNAPPLIA 4

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Bygningstegninger
Regulering
Grunnkart
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

ROGATAKST

Leilighet

Rødknapplia 4, 4025 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 29, bnr. 1003

Andelsnummer 44

**Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 75 m²**



**Befaringsdato:** 18.06.2025 **Rapportdato:** 15.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20484-2648 **Referansenummer:** HE4066

**Foretak:** Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

# Rogatakst AS

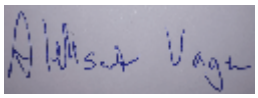
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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

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

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

**Rapportansvarlig**



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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/ ).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Midtleilighet i toppetasjen, oppført i 1994 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre, tegl, betong og fasadeplater.
Etasjeskiller i betong.
Takformen er flat, og av betongkonstruksjon.
Enheten disponerer også en bod og p-plass i lukket anlegg.

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med blokk.
Det er felles uteområde mellom borettslagene, og her er det opparbeidet felleområder, gressplen, bed, parkeringsområder m.m.

Det er parkering på egen p-plass.

Boligen er oppvarmet via strøm.

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

**Leilighet - Byggeår: 1994**

UTVENDIG Gå til side

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.

Bygget har yttervegger av isolert bindingsverk, fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig er bygget kledd med teglstein, kledning, synlig betong og fasadeplater.

Det er 3 vinduer på stue/kjøkken, fra 1994.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.
Det er 1 vindu på hvert soverom, fra 2015.
Vinduene har 3-lags glass, og har montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

Balkongdøren er en dør av tre, fra 1994.
Døren har 2-lags glass.
Boligen har en ytterdør av tre, med 3-lags glass.
Døren er fra 2022.

Det er en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken, med gulvareal på 19m2.
Balkongen er av betong. Det er teppe på gulvet.
Rekkverket i front består av glass og aluminium, og har en høyde på 150 cm.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har belegg på gulvet på soverommene. Resterende rom har parkett. Det er malte plater på veggene og i taket. Veggene mot naboene er malt betong.

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.
Det er også en heis i blokken.

Boligen har profilerte, formpressede dører, fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Badet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det også belegg. I taket er det malt betong.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjvegger og dusjkant. Rommet har også opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.
Det er avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er profilerte trefronter på kjøkkenet.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen.
Avtrekket er koblet til villaventanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

Boligen er ventilert via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra byggeår, og er plassert på badet.

Leiligheten har et elektrisk anlegg fra byggeår, med noen oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra bytte av sikringer i 2019.

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra byggeår.
Det er da grunnmursplast,, drenerende masser og drensrør.

Bygningen har grunnmur og forstøtningsmurer av betong fra byggeår.

Terrengforholdet rundt bygget er relativt flatt, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

# Beskrivelse av eiendommen

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

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

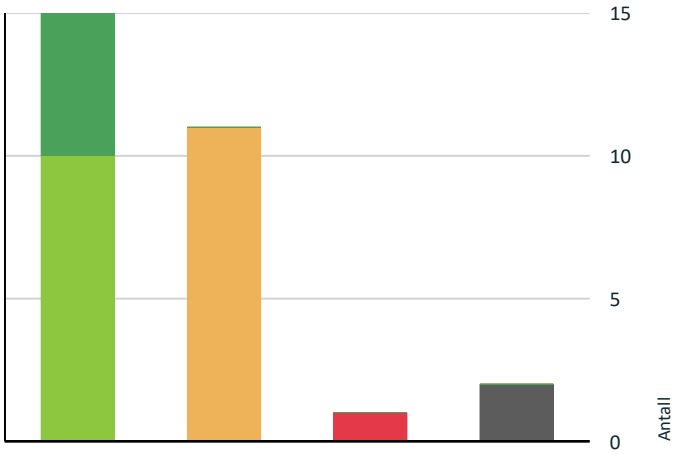
Gå til side

**Leilighet**

- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

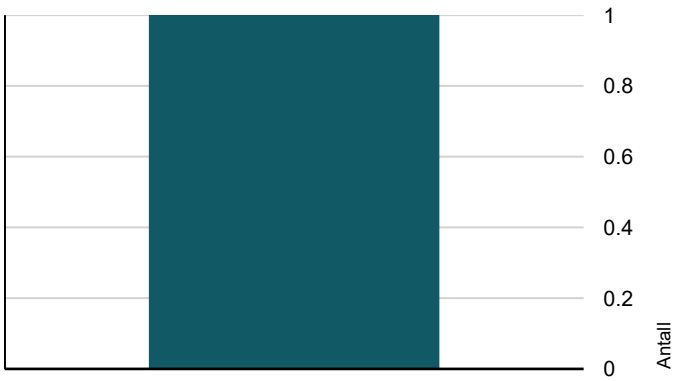
## Fordeling av tilstandsgrader




- 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.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**
1994

**Standard**
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG IU Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til tekkingen

### TG 2 Nedløp og beslag

Blokken har nedløp, beslag og takrenner av plast, fra byggeår.

**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.

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

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bygget har yttervegger av isolert bindingsverk, fra byggeår. Vegger mot naboer er av betong.
Utvendig er bygget kledd med teglstein, kledning, synlig betong og fasadeplater.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til takkonstruksjon/loft

### TG 2 Vinduer

Det er 3 vinduer på stue/kjøkken, fra 1994.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glasset, samt i treverket til vinduet.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbart tiltak. Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.
Dette er et borettslagansvar.



## TG 1 Vinduer - 2

Det er 1 vindu på hvert soverom, fra 2015.
Vinduene har 3-lags glass, og har montert utvendige aluminiumsbeslag for økt levetid.

## TG 2 Dører

Balkongdøren er en dør av tre, fra 1994.
Døren har 2-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er slitasje i pakningene til glasset, samt i treverket til døren.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbart tiltak. Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene.
Dette er et borettslagansvar.



## TG 0 Dører - 2

Boligen har en ytterdør av tre, med 3-lags glass.
Døren er fra 2022.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er en innglasset balkong utenfor stue/kjøkken, med gulvareal på 19m2.
Balkongen er av betong. Det er teppe på gulvet.
Rekkverket i front består av glass og aluminium, og har en høyde på 150 cm.

# Tilstandsrapport

### TG 2 Andre utvendige forhold

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

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

Dette er et borettslagansvar.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Leiligheten har belegg på gulvet på soverommene. Resterende rom har parkett. Det er malte plater på veggene og i taket. Veggene mot naboene er malt betong.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Leiligheten har etasjeskiller av betong, over og under, fra byggeår.

Det største høydeavviket som er registrert, er på:
1,2 cm. Det er målt på stuen og på soverom 1.

### TG 0 Radon

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

### TG 1 Innvendige trapper

Det er en betongtrapp i fellesområdene. Her er det montert rekkverk og håndløper.

Det er også en heis i blokken.

### TG 1 Innvendige dører

Boligen har profilerte, formpressede dører, fra byggeår.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Generell

Badet er fra byggeår.
Det er belegg på gulvet, samt varmekabler. På veggene er det også belegg. I taket er det malt betong.
Rommet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, frittstående toalett og et dusjhjørne med dusjvegger og dusjkant. Rommet har også opplegg til vaskemaskin, utslagsvask og varmtvannsbereder.
Det er avtrekk i veggen koblet til villaventanlegget samt en luftespalte under døren.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ujevnt fall på gulvet.
Ved vannsøl/vannlekkasje utenfor dusjsonen, vil vann renne ut i boligen, da dørterskelen er lavere enn dusjkanten.
Det er ingen membranoppbrett ved døren.
Det er flere skruehull i belegget i dusjsonen.
Belegget i hjørnet i dusjsonen løsner noe fra underlaget.
Det er synlig slitasje i belegget samt noe gliper i sveiseskjøten. Glipene i sveiseskjøten gjelder både gulv og vegg.
Det er hull i belegget rett foran dusjen. Hullene er fuget.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

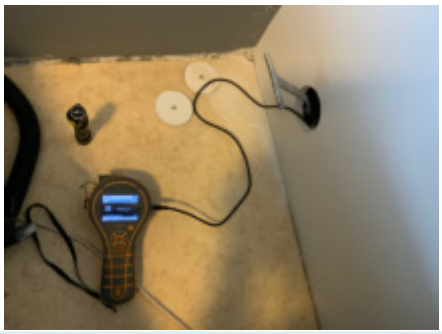




4. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra soverommet og inn mot dusjsonen.



## KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår.
Det er profilerte trefronter på kjøkkenet.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har frittstående hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og malt betong i taket. Det er flis som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.

4. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Avtrekk

Det er en ventilator over komfyren med avtrekk ut av boligen. Avtrekket er koblet til villaventanlegget.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

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

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

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

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



### TG 2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.
Røropplegget er fra byggeår.

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

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

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

### TG 2 Ventilasjon

Boligen er ventilert via ventiler i vinduene.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

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

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

## TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra byggeår, og er plassert på badet.

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

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

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leiligheten har et elektrisk anlegg fra byggeår, med noen oppgraderinger.
Det er jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen.
Det foreligger samsvarserklæring fra bytte av sikringer i 2019.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1994**

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

# Tilstandsrapport

**Nei**

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, og at anlegget er 31 år gammelt, anbefales en nærmere kontroll av anlegget.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

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

## TG 2 Drenering

Drenering fra byggeår.
Det er da grunnmursplast,, drenerende masser og drensrør.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Dette er et borettslagansvar.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur og forstøtningsmurer av betong fra byggeår.

## TG 0 Terrengforhold

Terrengforholdet rundt bygget er relativt flatt, med svakt fall vekk fra ytterveggene.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

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

Det bør utføres kontroll av utvendige vann og avløpsledninger.
Dette er et borettslagansvar.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

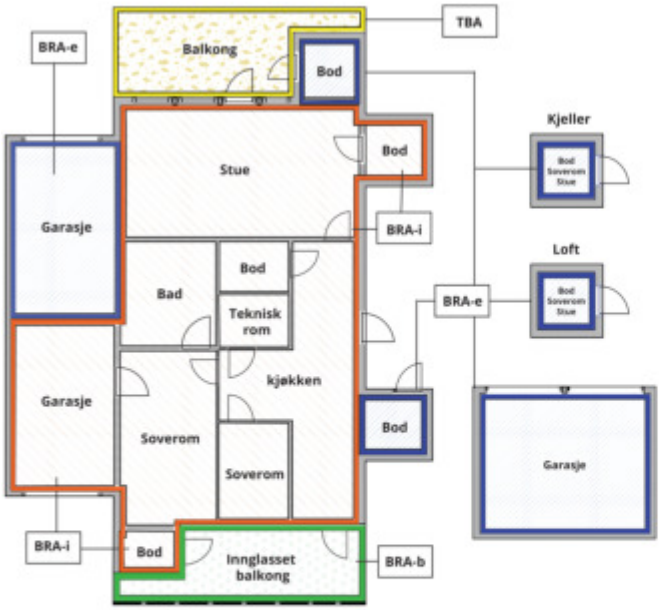
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4. etasje | 75 | | 20 | 95 | |
| Underetasje | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **75** | **5** | **20** | | |
| **SUM BRA** | **100** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4. etasje | Gang, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Bod | | Innglasset balkong |
| Underetasje | | Bod/42 | |

**Kommentar**

Enheten disponerer en p-plass i lukket anlegg, merket med 42.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Leilighet** | 70 | 25 |

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 18.6.2025 | Aleksander Vågen | Takstingeniør |
| | Lars-Tore Berg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 29 | 1003 | | 0 | 5162.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Rødknapplia 4

**Hjemmelshaver**
Byhaugen Vest 2 Borettslaget

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 402/Byhaugen Vest 2 Borettslaget | 967050326 | 402 | | Alf Kåre Berg, Sigrid Haldis Laate Berg |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
44

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Tilkomst via offentlig vei.

**Tilknytning vann**

Tilknyttet off. vannforsyning

**Tilknytning avløp**

Tilknyttet off. avløpsnett

**Regulering**

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 1105B18AB, og er regulert til blokkbebyggelse.

**Om tomten**

Tomten er felleseid, og er opparbeidet med blokk.
Det er felles uteområde mellom borettslagene, og her er det opparbeidet felleområder, gressplen, bed, parkeringsområder m.m.

**Tinglyste/andre forhold**

Det foreligger en registrering av en borettslagsandel.
Ellers ingenting å bemerke.

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

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Norges Eiendommer | 18.06.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 18.06.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 18.06.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Statens Kartverk | 18.06.2025 | | Innhentet | | Nei |
| Egenerklæring | 18.06.2025 | | Ikke vist | | Nei |
| Tegninger | 18.06.2025 | | Ikke vist | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 18.06.2025 | | Ikke vist | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 15.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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**

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

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Haferkamp & Partnere |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 301250225 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Lars Tore Berg |

| Gateadresse |
| --- |
| Rødknapplia 4 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Stavanger | 4025 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Sigrid Haldi Laate Berg

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Sigrid Haldis Laate Berg

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2009

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

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: 301250225

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

Beskrivelse: Borettslaget har kontroll på dette med periodisk kontroll

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: 301250225

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

Beskrivelse: tilstandsrapport utført av Rogatakst og megler har rapport

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: 301250225

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 301250225

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Lars Tore Berg | a0f4510297ec904c7fdf02 f97bf7f5f5975b1782 | 15.08.2025 13:55:49 UTC | Signer authenticated by One time code |

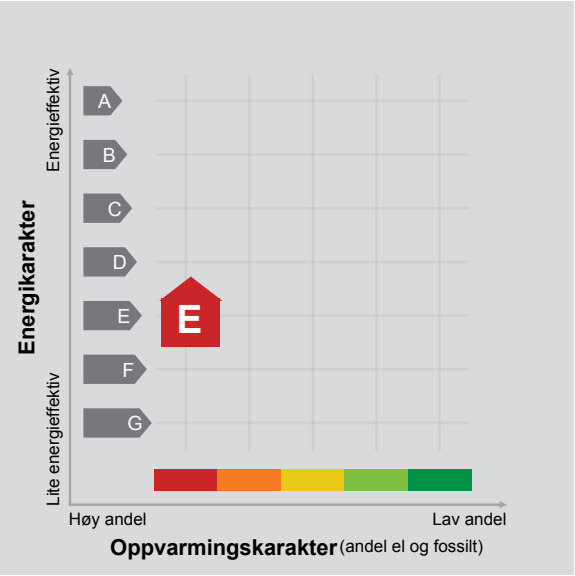
Document reference: 301250225

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Rødknapplia 4 |
| Postnummer | 4025 |
| Sted | STAVANGER |
| Kommunenavn | Stavanger |
| Gårdsnummer | 29 |
| Bruksnummer | 1003 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 4764269 |
| Bruksenhetsnummer | H0402 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-140553 |
| Dato | 26.06.2025 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

# Vedtekter

for B/L Byhaugen Vest II, org nr 967 050 326, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 10. mars 2005, sist endret 2.april 2024

## 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) I tillegg har kommunen og andre juridiske personer rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) 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.

6) Ladepunkt for el-bil o.l.
En andelseier kan, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning parkeringsplass andelseier disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Det kan kun brukes lader som styret har godkjent, dette gjelder merke og modell. Kun firma som er godkjent av styret kan montere lader til eksisterende infrastruktur.

7) Det er ikke tillatt å installere varmepumpe i Byhaugen Vest II.

**4-2 Bruksoverlating**

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer,

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

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

(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.

(8) Det gis anledning til å legge fliser på balkongulv forutsatt at dette gjøres forskriftsmessig

**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. Når en ikke opprinnelig innglassing av terrasse danner ny yttervegg i boligen, har borettslaget fremdeles vedlikeholdsansvar for opprinnelig fast yttervegg inklusive(skyve) dører og vinduer.

(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.

# OPPDATERTE ORDENSREGLER FOR BYHAUGEN VEST II

Ordensregler innebærer både plikter og rettigheter for den enkelte. Reglene skal sikre ro og gode forhold i borettslaget. Hver enkelt beboer må derfor overholde reglene slik at boligområdet blir det hyggelige bofellesskapet vi alle ønsker hvor hovedregelen er at vi alle benytter egen bolig på en slik måte at andre ikke sjeneres og irriteres.

**Alminnelige ordensregler**

Boligen må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det vises forøvrig til borettslagets vedtekter.

Det skal umiddelbart meldes til styret om (vesentlige) skader som oppdages/oppstår i leiligheten eller i fellesrom/arealer. Det påligger den enkelte å sørge for alminnelig renhold i og rundt boligen.

Borettslaget har kabel-TV. Det er derfor ikke tillatt å sette opp ekstra antenne.

Utendørs tørking av tøy er ikke tillatt unntatt på balkongene. Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer. .

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted som hos oss er utenfor bossrommene.

Det er ikke tillatt å mate fugler. Dette av hensyn til at eventuelle skadedyr kan tiltrekkes.

**Plener og beplantning**

Borettslaget har gjennom vaktmestertjeneste adgang til gartnertjenester. Denne tjenesten benyttes ved større utskifting. Dersom beboere ønsker å foreta beskjæring/fjerning av eksisterende vekster, skjer det etter avtale med styret. Det samme gjelder initiativ til nyplanting. Styret ser gjerne at vi alle engasjerer oss i å holde fellesarealene pene.

**Ballspill**

Dette henvises til nabolagets fotballøkke.

**Husdyrhold**

Det er tillatt å holde hund/katt. Tillatelse kan gis av styret etter skriftlig søknad, og da under forutsetning at beboer underskriver erklæring om at husdyret ikke fører til sjenanse for andre, se vedlegg.

**Parkering**

Det er ikke tillatt å parkere utenfor inngangen til våre to blokker. Unntak er av- og påstigning, lasting og lossing. Dette av hensyn til at utrykningskjøretøy skal ha fri adgang. Gjester henvises til vår gjesteparkering på oversiden av blokkene. Forøvrig - kjør varsomt og ta hensyn.

**Ro i boligene**

I tiden kl 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale og bruk av vaskemaskiner/tørketromler ikke tillatt.

Videre skal hamring og annet støyende arbeid ikke forekomme i tidsrommet 21.00 - 07.00 hverdager og ikke etter kl 16 lørdager. Bruk av musikkinstrumenter er heller ikke tillatt i dette tidsrommet.

Støyende arbeid skal ikke skje på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning av borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

**Utstyr, skilt mv.**

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser mv krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Sykler, ski, barnevogner o.l. skal ikke settes i felles trapperom og (sval)ganger. Husk dette er rømmingsveier. Det henvises til sykkelstativ i garasjen eller egen bod.

Det er ikke tillatt å sette fra seg/oppbevare gjenstander/bildekk ol i garasjen.

**Søppel**

Borettslaget har søppelsortering iht Stavanger kommunes retningslinjer. Det tilligger hver enkelt å følge disse reglene. Matavfall skal pakkes inn i bioposer og planterester i avispapir el.l. Det er ikke anledning til å hensette gjenstander i søppelrommet.

Ved innflytting må brukt emballasje fraktes bort av den enkelte. Borettslaget har ikke kapasitet til å håndtere større mengder papp eller plast.

**Måtte alle trives sammen i Byhaugen Vest II**

Styret 1. november 2021

# REGLER FOR DYREHOLD

Det er søknadsplikt for dyrehold, jfr Ordensregler for Borettslaget Byhaugen Vest II

1.
Kjæledyr må ikke holdes i borettslaget uten etter forhåndsgodkjenning av styret, se over. Blir ikke reglene overholdt, kan styret når som helst trekke et gitt samtykke tilbake og pålegge andelseieren å fjerne dyret sitt fra lagets område.
2.
Det må påsees at hunder ikke gjør sitt fornødne innen borettslagets område, verken i eller ved bygninger eller på grøntarealer, vegger, lekeplasser, parkeringsplasser eller andre steder på området.
3.
Hunder må ikke gå løse eller være alene ute på borettslagets område, men skal alltid føres i bånd av en person som til enhver tid har kontroll over dyret.
4.
Hunder må ikke være alene så de hyler, og de må ikke sjenere andre andelseiere og deres husstandsmedlemmer ved utidig bjeffing, skremmende eller truende opptreden.
5.
Det må ikke anskaffes dyr av annen rase enn den det er søkt og gitt samtykke for.
6.
Brudd på disse regler medfører en advarsel.
Ved gjentatte brudd kan dyret bli forlangt fjernet fra borettslagets område.

## SØKNAD OM DYREHOLD

Jeg søker herved om styrets tillatelse til å holde hund/katt i min leilighet i Rødknapplia 4A

Min E-post adresse: …….

Mitt mobilnr: ……..

Jeg har hund/katt av rase: …….

Hundens/kattens fødselsår :……

Jeg forplikter meg til å overholde de til enhver tid gjeldende regler om dyrehold, se over

Jeg er innforstått med at brudd på nevnte regler kan medføre at styret forlanger hunden/katten fjernet omgående.

Stavanger, ……/…… 202….

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _-
Signatur

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Byhaugen Vest II | | **Vår ref.:** | 182/44 |
| Rødknapplia 4 | | **Type:** | Borettslag |
| 4025 STAVANGER | | **Eiere:** | Sigrid Haldis Laate Berg, Alf Kåre Berg |
| **Organisasjonsnr:** | 967 050 326 | **Andelsnr:** | 44 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 988**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader drift | 4 247 |
| | A konto renter | 1 660 |
| | A konto avdrag | 1 081 |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 435 072 | Gjeld siste årsoppg.: | 441 479 |
| Klient ajourf. lån: | 21 191 075 | Klient gj. s. årsoppg.: | 21 503 148 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13562204, Husbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.08.2025: 4.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 15.08.2025: 20 320 931

Andel av saldo: 435 072

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 ( siste termin 30.12.2045 )

Pt-rente

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | John Dahle |
| Adresse: | Rødknapplia 4 |
| Postnr/-sted: | 4025 STAVANGER |
| Telefon: | Mob.: 91648225 |
| E-post: | Byhaugenvest2@styretmitt.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 15.08.2025

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 441 479 | Andre inntekter: | 882 |
| Annen formue: | 25 344 | Utgifter: | 22 292 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 190 000 |
| Andelsnr: | 44 | Partialobligasjonsnr: | 44 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1994 |
| Gårds/bruksnr: | 29/1003 |
| Bygningstype: | Blokk med heis |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 94093185 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 24.08.1994 | | | SSBnr: | H0402 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |

# Boligopplysninger:



| | | |
|---|---|---|
| Borettslaget Byhaugen Vest II | **Vår ref.:** | 182/44 |
| Rødknapplia 4 | **Type:** | Borettslag |
| 4025 STAVANGER | **Eiere:** | Sigrid Haldis Laate Berg, Alf Kåre Berg |

**Organisasjonsnr:** 967 050 326

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Felles garasjeanlegg () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 3 | BRA-I | 76 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Ja | Kategori: | Type B8 | P-rom | 76 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget | | | | |
| | 2 - Medlem i Storby | | | | |
| | 2 - Medlem i Bate | | | | |

Fasiliteter:

- Blokkleil. 4 etg. m/heis. Felles lukket garasjeanlegg.
- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt. Må søkes og erklæring må signeres.
- Tilrettelagt for lading av el-biler. Kontakt styret for mer informasjon.
- Vaktmesteravtale.
- Kollektiv avtale om TV/internett via Telia inkludert i felleskostnadene. Kontakt selger for mer informasjon.
- Felles selskapslokale og overnattingshybel til utleie for beboere av borettslagene i Byhaugen Vest.
- Rehabilitert trappetårn og byttet en del vinduer og dører i 2022.
- Renovering av rør i gulv 1. etg. gjennomført høsten 2023.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Livsløpsstandard, Heis til leilighet

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Byhaugen Vest II.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## Onsdag 02.04.2025, kl. 17:30

Felleslokalet i Rødknapplia 1

## Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Byhaugen Vest II

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 120 000, som er uendret i forhold til forrige periode.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

Valgkomitèens innstilling følger vedlagt.

### 5.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomitèen har innstilt John Dahle

**Forslag til vedtak:** John Dahle velges til styreleder for 2 år

### 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Valgkomitèen har innstilt Gunnar Uthaug

**Forslag til vedtak:** Gunnar Uthaug velges til styremedlem for 2 år

### 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomitèen har innstilt Thor Skailand og Øyvind Pedersen

**Forslag til vedtak:** Thor Skailand og Øyvind Pedersen velges til varamedlemmer for en periode på 1 år

### 5.4 Valg av valgkomité

Sigrunn Karin Gjerde og Inger Ellen Moe har sagt seg villig til å være valgkomitè

**Forslag til vedtak:** Sigrunn Karin Gjerde og Inger Ellen Moe velges til valgkomitè for 1 år

### 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

**Forslag til vedtak:** John Dahle velges som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 3 871 956 | 2 979 264 | 2 522 180 |
| Innbetalt til felles lån - avdrag | | 1 214 627 | 1 580 818 | 0 |
| Innbetalt til felles lån - renter | | 17 417 | 50 738 | 0 |
| Lading el-bil | | 15 879 | 10 701 | 16 800 |
| **Sum Inntekter** | | **5 119 879** | **4 621 521** | **2 538 980** |
| **Kostnader** | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 1 | 136 920 | 136 920 | 137 000 |
| Avskrivninger | 6 | 12 575 | 12 575 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | 113 124 | 107 940 | 119 000 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 75 191 | 41 691 | 35 525 |
| Revisjonshonorar | 2 | 9 579 | 8 820 | 9 500 |
| Vaktmestertjenester | | 177 415 | 167 066 | 184 000 |
| Drift og vedlikehold | 3 | 378 146 | 524 407 | 937 100 |
| TV og/eller internett | | 274 296 | 261 506 | 283 000 |
| Renovering | 4 | 0 | 629 981 | 0 |
| Forsikringer | | 358 368 | 276 634 | 271 200 |
| Kommunale avgifter | | 553 138 | 562 323 | 639 000 |
| Energi/strøm | | 101 610 | 102 549 | 100 000 |
| Kontingent Boligbyggelag | | 14 400 | 14 400 | 16 800 |
| Administrasjonskostnader | | 40 874 | 29 995 | 43 100 |
| **Sum kostnader** | | **2 245 635** | **2 876 808** | **2 775 225** |
| **Driftsresultat** | | **2 874 244** | **1 744 713** | **-236 245** |
| **Finansielle poster** | | | | |
| Renteinntekter | | 42 960 | 44 792 | 40 000 |
| Rentekostnader | | 1 015 600 | 733 659 | 0 |
| **Netto finanskostnader** | | **972 640** | **688 867** | **-40 000** |
| **Resultat** | **5** | **1 901 604** | **1 055 846** | **-196 245** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Tomter | 6 | 1 628 000 | 1 628 000 |
| Bygninger | 6 | 52 856 760 | 52 856 760 |
| Andre driftsmidler | 6 | 59 733 | 72 309 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **54 544 493** | **54 557 069** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 13 857 | -1 697 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 348 036 | 362 584 |
| Andre fordringer | | 1 957 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 965 814 | 1 017 913 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 329 663** | **1 378 800** |
| **SUM EIENDELER** | | **55 874 156** | **55 935 868** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt andelskapital | | 4 800 | 4 800 |
| Opptjent egenkapital | | 23 336 004 | 21 434 400 |
| **Sum egenkapital** | **7** | **23 340 804** | **21 439 200** |
| **Gjeld** | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Husbanken | 8 | 21 503 149 | 22 886 442 |
| IN ordning(individuell nedbetaling) | 8 | 0 | 433 911 |
| Borettsinnskudd | | 10 710 000 | 10 710 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **32 213 149** | **34 030 352** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 19 543 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 115 065 | 308 669 |
| Påløpne renter | | 167 814 | 143 046 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 782 | 14 601 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **320 204** | **466 316** |
| **Sum gjeld** | | **32 533 353** | **34 496 668** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **55 874 156** | **55 935 868** |

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| John Dahle<br>Styreleder | Gunnar Uthaug<br>Styremedlem | Astrid Bru Tesdal<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 120 000 | 120 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 16 920 | 16 920 |
| **Sum personalkostnader** | **136 920** | **136 920** |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6300 Leie lokale og felleskostnader | 13 149 | 13 149 |
| 6500 Verktøy | 599 | 1 054 |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 173 216 | 269 844 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 74 724 | 93 604 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 13 911 | 17 639 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 15 188 | 70 875 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 87 359 | 58 242 |
| **Sum** | **378 146** | **524 407** |

## Note 4 - Renovering/V edlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Rehabilitering av rør | 0 | 629 981 |
| **Sum** | **0** | **629 981** |

## Note 5 - Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER** | | |
| **Resultat** | **1 901 604** | **1 055 846** |
| Avdrag på lån | -1 817 203 | -1 581 817 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 12 575 | 12 575 |
| **Endring disponible midler** | **96 976** | **-513 396** |
| **Omløpsmidler** | **1 329 663** | **1 378 800** |
| **Kortsiktig gjeld** | **320 204** | **466 316** |
| **Disponible midler** | **1 009 460** | **912 483** |

## Note 6 - Varige driftsmidler

| | Tomt | Bygninger | Heisalarm | Garasjeanlegg | Balkonginnglass | EL-Bil ladeanlegg |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 1 628 000 | 34 006 800 | 37 810 | 190 156 | 18 621 994 | 125 754 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 1 628 000 | 34 006 800 | 37 810 | 190 156 | 18 621 994 | 125 754 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 66 021 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 1 628 000 | 34 006 800 | 37 810 | 190 156 | 18 621 994 | 59 733 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 575 |
| Anskaffelsesår : | 1993 | 1995 | 1996 | 1997 | 2015 | 2019 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | 10 |

## Note 7 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.24 | Årets resultat | Regnskap 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| Andelskapital | 4 800 | 0 | 4 800 |
| Egenkapital | 23 336 004 | 1 901 604 | 21 434 400 |
| **Sum Egenkapital** | **23 340 804** | **1 901 604** | **21 439 200** |

## Note 8 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Husbanken** | **Husbanken** | **Husbanken** |
|---|---|---|---|
| Formål: | | Bygninger/tomt | Bygninger/tomt |
| **Lånenummer:** | **13562204** | **135045011** | **135033975** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2015 | 1995 | 1995 |
| Rentesats: | 4.677 % | 4.687 % | 4.687 % |
| Betingelser: | Endret til kvartalvis | | |
| Beregnet innfridd: | 30.12.2045 | 30.09.2024 | 30.09.2024 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 22 100 000 | 12 460 000 | 12 460 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 22 100 000 | 388 753 | 397 689 |
| Avdrag i perioden: | 596 851 | 388 753 | 397 689 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **21 503 149** | **0** | **0** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 18 083 805 | 0 | 0 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 214 490 | 219 421 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 214 490 | 219 421 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **0** | **0** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **21 503 149** | **0** | **0** |

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 32 213 149,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 54 544 493,-

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Byhaugen Vest II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Byhaugen Vest II**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | John Dahle (sign.) | 03.03.2025 |
| Styremedlem | Gunnar Uthaug (sign.) | 03.03.2025 |
| Styremedlem | Astrid Bru Tesdal (sign.) | 26.02.2025 |

**KPMG AS**
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Byhaugen Vest II

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Byhaugen Vest II som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: DTH26-JQBTI-D0ASN-G46QS-TQ1VI-MQL1P

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DTH26-JQBTI-D0ASN-G46QS-TQ1VI-MQL1P

PENNEO

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

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

**Rosnes, Monica Roth**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-04 15:59:40 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: DTH26-JQBTI-D0ASN-G46QS-TQ1VI-MQL1P*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

# Informasjon fra styret

## Om Borettslaget Byhaugen Vest II

Borettslaget Byhaugen Vest II ligger i Stavanger kommune og består av 48 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 967050326.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, John Dahle
Styremedlem, Astrid Bru Tesdal
Styremedlem, Gunnar Uthaug
Varamedlem, Øyvind Pedersen
Varamedlem, Thor Skailand

## Styrets arbeid i perioden

**Møtevirksomhet:**

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 59 protokollerte saker har vært behandlet.

**Arrangementer:**

Det har vært dugnad våren 2024.

Det ble arrangert en vellykket beboer sammenkomst høsten 2024.

**HMS-arbeid:**

Norsk Brannvern har foretatt kontroll av slokkere og varslere i fellesområder + samtlige leiligheter. Rapport med foreslåtte tiltak er mottatt, samt pristilbud på utbedring av disse. Alle avvik i fellesområder og leiligheter er utbedret og lukket.

HMS ansvarlig har jevnlig utført egenkontroll av bygninger ved bruk av sjekklister.

**Vedlikehold**

Takspesialisten AS har foretatt sjekk av tak og ventilasjonskasser. Ingen svakheter funnet på tak, men det ble avdekket en svakhet i skjøt ( lokk ) på den største ventilasjonskassen som kunne medføre kondens. Disse skjøtene er blitt utbedret i begge blokkene.

Scanheis1 har utført regelmessig service på heiser.

Dør og Portservice har utført årlig service på garasjeporter.

**Utearbeid**

Vedlikehold av utearealene er utført av Gorgon.

Stein Systemer AS har montert avløps-rister foran inngangsdøren til bodene.

**Annen info**

''Balkonglånet'' er konvertert til IN lån ( Individuell Nedbetaling av fellesgjeld).

Elaway har overtatt administrasjon/fakturering av kostnader vedrørende Elbil lading.

Vi har hatt 2 forsikringsskader i perioden.

Borettslaget har byttet forsikringsselskap fra IF til Gjensidige.

Renovering av heis-innredning i begge blokkene er bestilt.

**Økonomi**

Borettslaget har en sunn økonomi. Innestående midler ved slutten av budsjettåret var i henhold til Bate sin anbefaling.

## Styrets planer fremover

Dugnad med sammenkomst i etterkant i Mai.

Feilsøking og utbedring av vannlekkasje i trappetårn og hovedinngang.

Renovering av Heis-innredning er planlagt startet i første kvartal

Beboersammenkomst før jul.

## Forsikringsavtale

Borettslaget Byhaugen Vest II er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 94093185.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

# VS: Generalforsamling 2025

BB Borettslaget Byhaugen Vest II <byhaugenvest2@styretmitt.no>
Til Tone Høyland

Hei

Valg komiteen sin innstilling

Med vennlig hilsen
**John Dahle**
*Styreleder*

**Fra:** Sigrunn Karin Gjerde
**Sendt:** tir. 11 februar 2025 18:46
**Til:** Borettslaget Byhaugen Vest II
**Emne:** Generalforsamling 2025

John Dahle og Gunnar Uthaug stiller til gjenvalg ved neste generalforsamling.

Det samme gjelder varamenn Øyvind Pedersen og Tor Skailand.

Inger Ellen Mo og Sigrunn K. Gjerde er også villig til å være valgkomite for ett år til.

På vegne av valgkomiteen
Sigrunn k. Gjerde

Sendt fra Outlook for Android

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Byhaugen Vest II onsdag 02.04.2025 kl. 17:30
Felleslokalet i Rødknapplia 1.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**
Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**
Øivind Midthun ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 23 andelseiere representert. Ingen fullmakter levert.
Totalt 23 stemmeberettigede.

Dessuten møtte flere medeiere og Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**
Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

# 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 120 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

# 5. Valg

## 5.1 Valg av leder for 2 år

**Vedtak:**
John Dahle ble valgt til leder for 2 år.

## 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

**Vedtak:**
Gunnar Uthaug ble valgt til styremedlem for 2 år.

## 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**
Thor Skailand og Øyvind Pedersen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

## 5.4 Valg av valgkomité

**Vedtak:**
Sigrunn Karin Gjerde og Inger Ellen Moe utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

## 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

**Vedtak:**
Styreleder John Dahle ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

## 5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

**Etter dette består styret av:**
Styreleder: John Dahle valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Astrid Bru Tesdal valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Gunnar Uthaug valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Tor Skailand valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Øyvind Pedersen valgt for 1 år i 2025

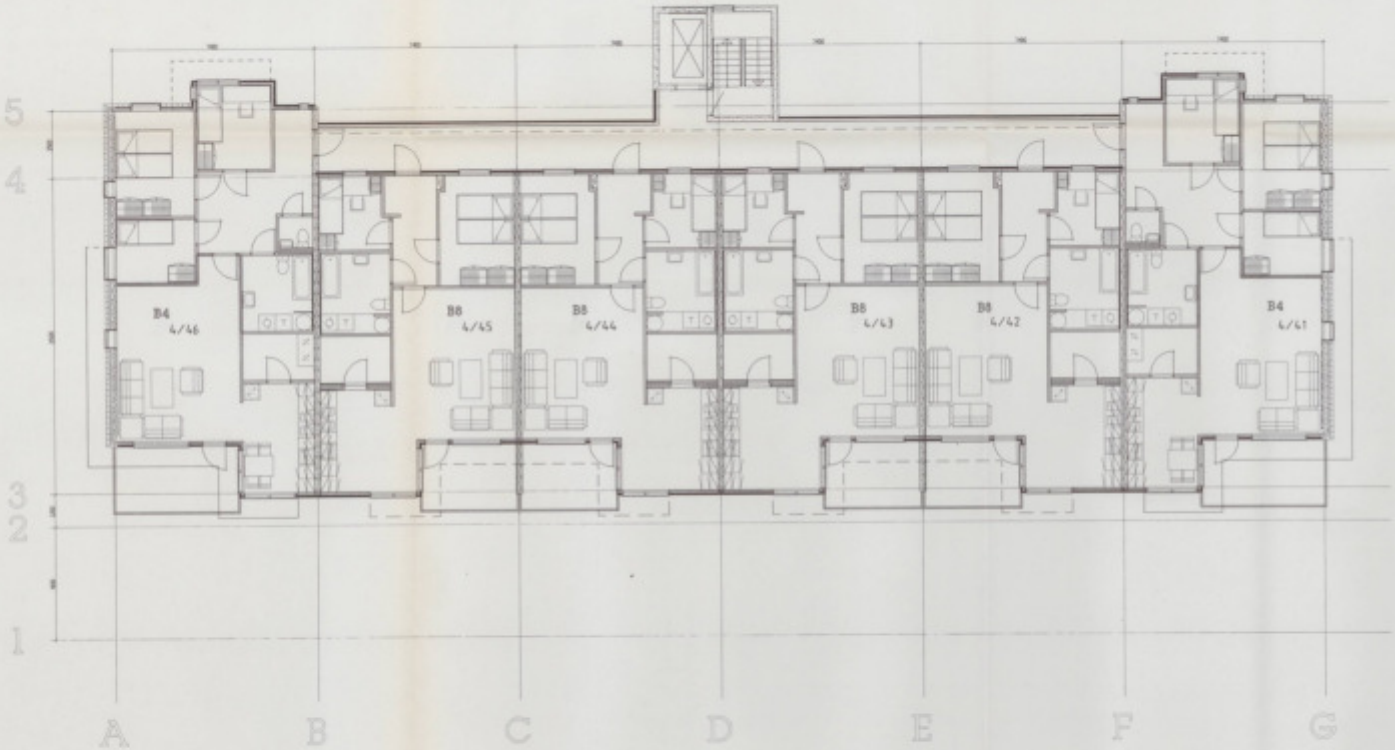
**Vedtak:**
Tatt til orientering.

# Protokoll for Borettslaget Byhaugen Vest II

Dokumentet er signert elektronisk av:

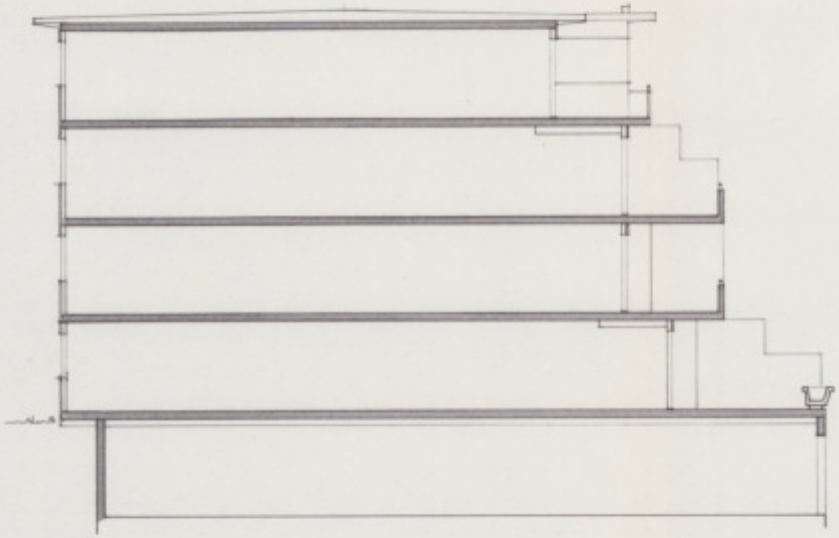
| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Tone Høyland (sign.) | 03.04.2025 |
| Protokollvitne | Øivind Midthun (sign.) | 04.04.2025 |

# BYGNINGSTEGNINGER

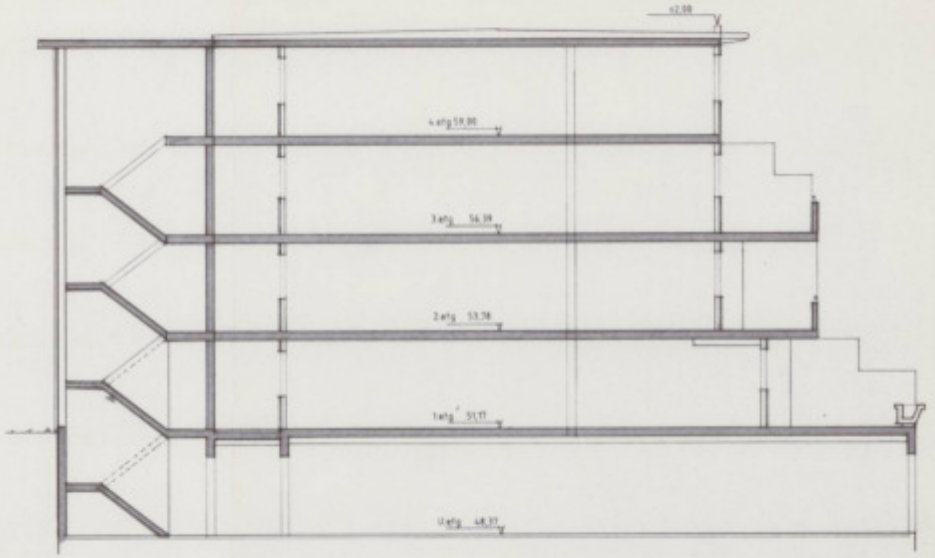



| REV. | ENDRING | DATO | SIGN. |
|---|---|---|---|
| 1 | Heisskakt | 12.08.93 | th. |

| | |
|---|---|
| TYGGERIE: SBBL / BYGGEKOMPANIET A.S | DATO: 25.05.93 |
| BYHAUGEN VEST TRINN II | OPPDRAG NR: B18B1 |
| BLOKK 4 2 | TEGN NR: 105 REV. |
| PLAN 4. ETG. | MÅLESTOKK: 1:100 |
| ARKIPARTNER A/S SIV. ARK. MNARK'ER, EDSE OG LOVE. JENS ZETLITZGT.38, 4008 STAVANGER | SAKSBEHANDLER: i.e TLF. 04 52 90 85 FAX. 04 52 07 16 |



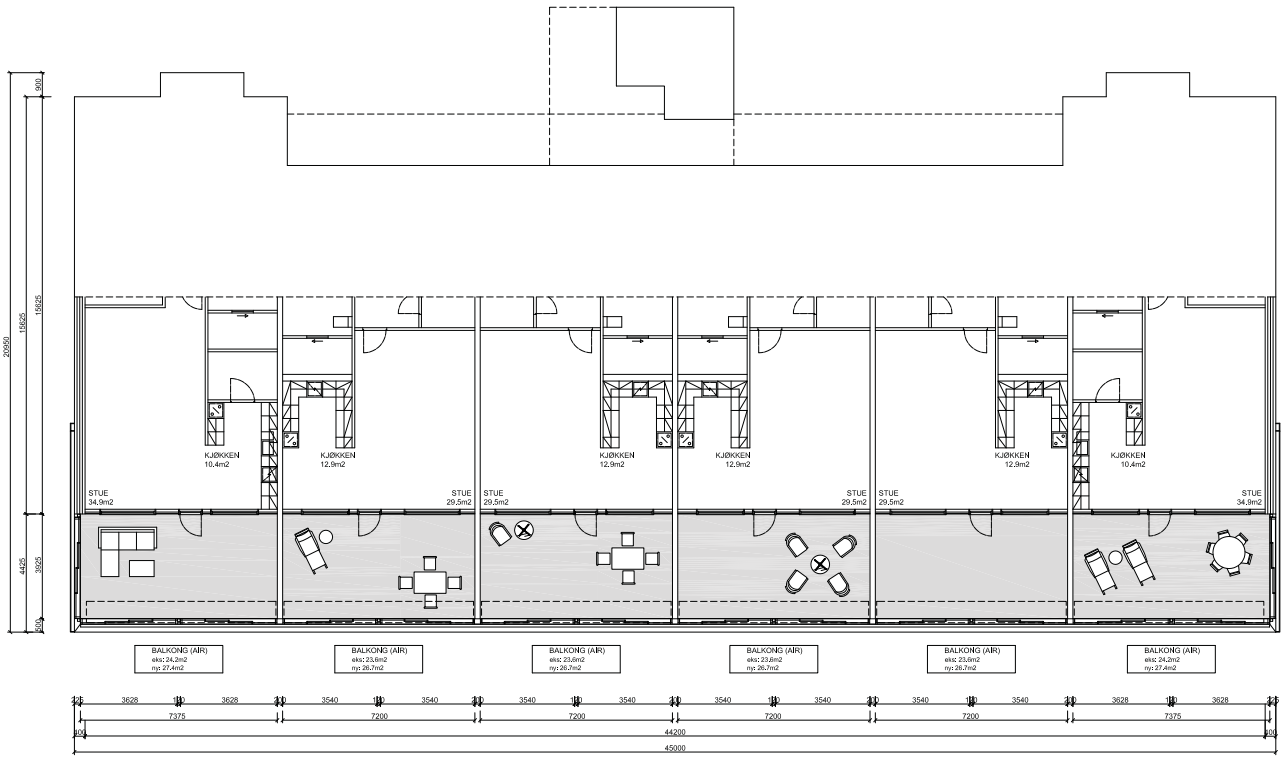
SNITT 1-1



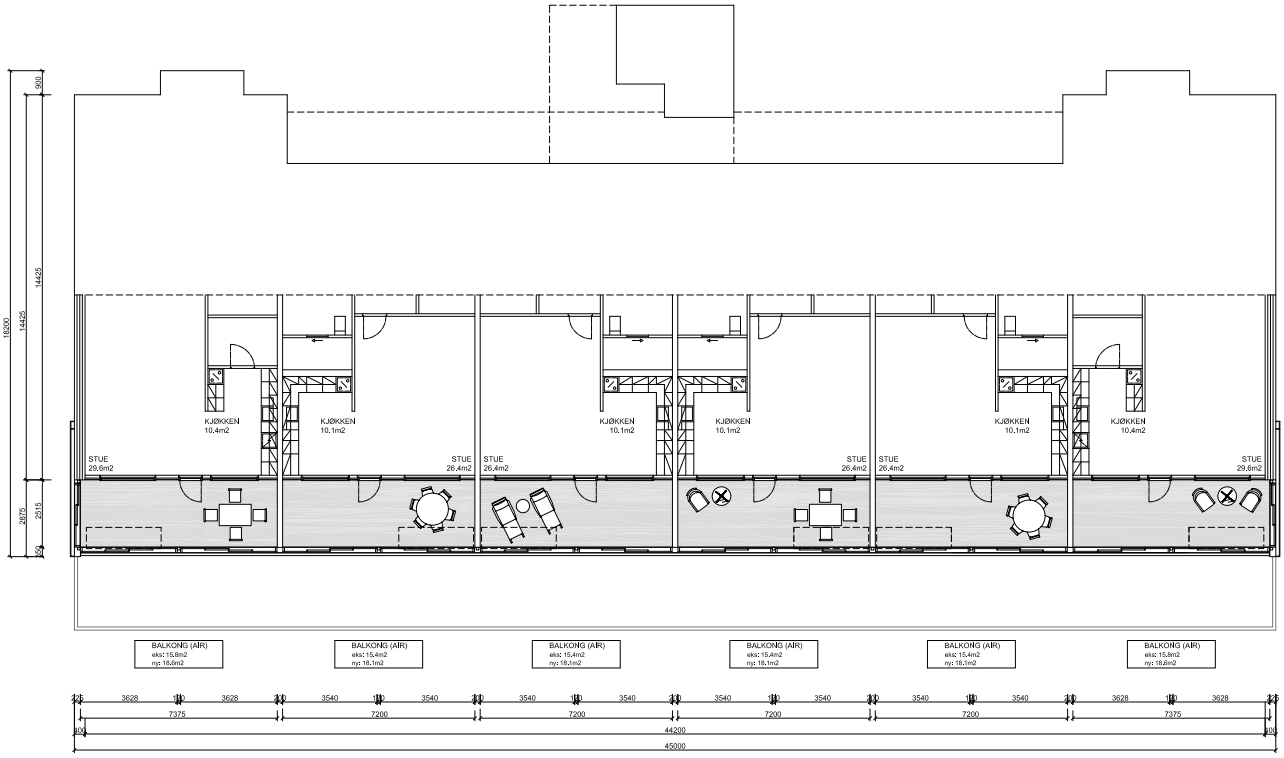
SNITT 2 - 2

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
16 AUG. 1993
Jnr. ..... G. ID .....
Ark nr. .....

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | DATO: 16.06.93 |
| DATO | ENDRING | SIGN. | |
| BYGGHERRE: BYGGEKOMPANIET AS | | | OPPDRAG NR. |
| BYHAUGEN VEST II | | | TEGN. NR. |
| SNITT BLOKK 4 | | | MÅLESTOKK: 1 : 100 |
| **ARKIPARTNER** BJØRNEVIK, LODE, EGGE<br>ARKITEKT – PLANLEGGINGSFIRMA siv.ark. mnal<br>**JENS ZETLITZGT. 38, STAVANGER** | | | SAKSBEHANDLER: i.e<br>**TLF:** 04-52 95 95 |




PLAN 1.ETG




PLAN 2.ETG

| REVISJON | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|
| | | | |

BORETTSLAGET_BYHAUGEN_VEST_II

PLANER

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK | 1:100 | PROSJEKT NR | TEGN NR | REVISJON |
| TEGNET AV | RRA | | | |
| KONTROLLERT | KONTROLLERT | 2136 | 3006 | |
| DATO | 20.03.2013 | | | |
| FILNAVN | FILNAVN | | | |


ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER

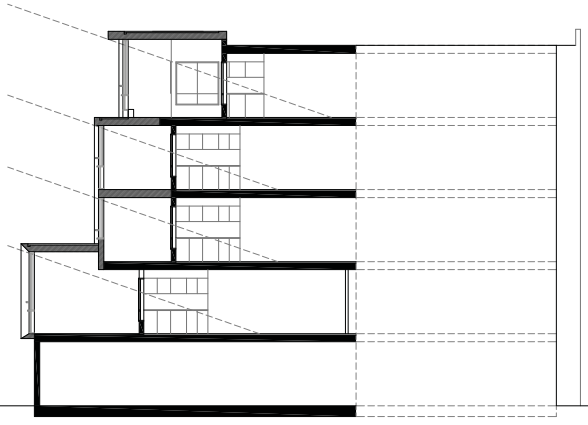


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

35



ALTERNATIV 03 - AIR

| REVISJON | ENDRINGEN GJELDER | DATO | NAVN |
|---|---|---|---|
| | | | |

BORETTSLAGET_BYHAUGEN_VEST_II

FASADER_OG_SNITT-NY

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| MÅLESTOKK | 1:100 | PROSJEKT NR | TEGN NR | REVISJON |
| TEGNET AV | RRA | | | |
| KONTROLLERT | KONTROLLERT | 2136 | 3008 | |
| DATO | 20.03.2013 | | | |
| FILNAVN | FILNAVN | | | |

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

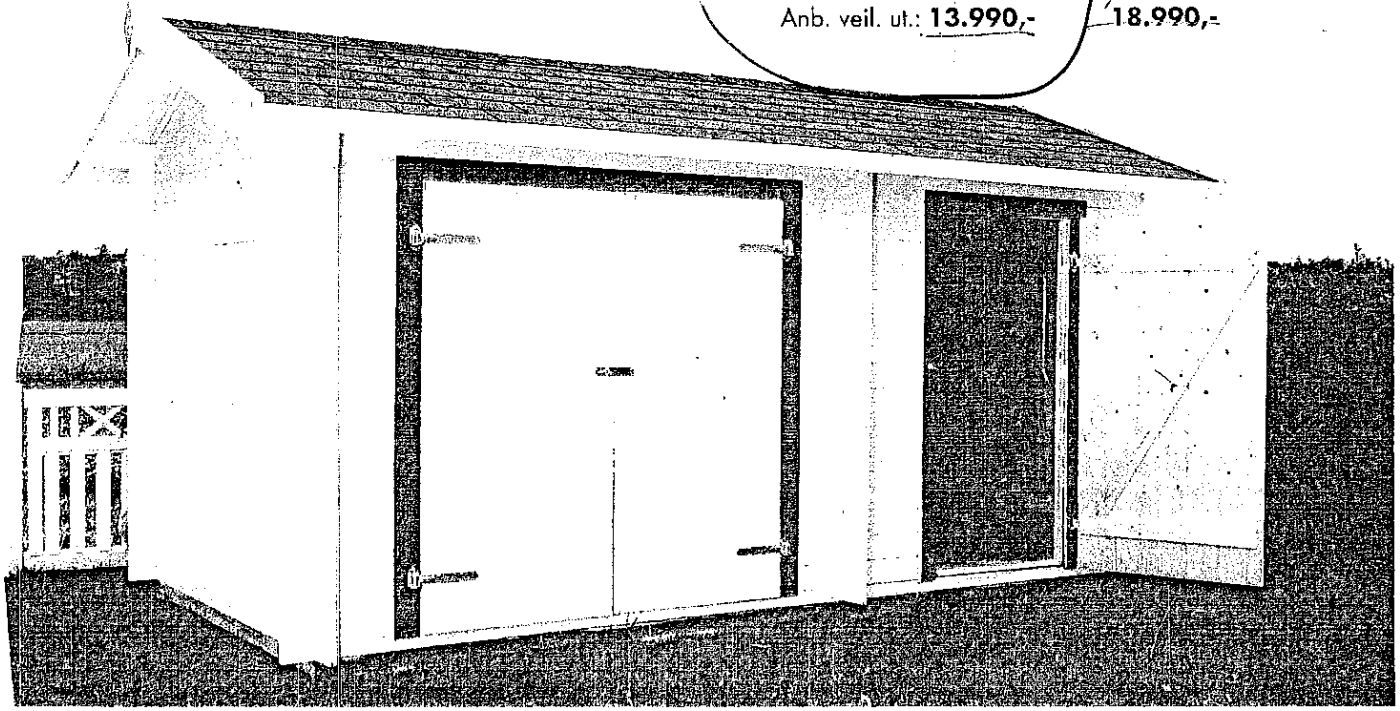
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 08 NOV. 2007
S.nr. 07/110 18 J.nr. 55975/07
Avd. KB Arkivkode L42

**Redskapsbod Combi**
Produsert i ubehandlet trevirke. Leveres med gulvsett og fundamentsramme.

| | Combi 1 | Combi 2 |
|---|---|---|
| Art. nr.: | 423028 | 423128 |
| Mater.tykkelse | 28 mm | 28 mm |
| Utv. mål | 380x195 cm | 420x320 cm |
| Innvendig mål | 205+146x169 cm. | 225+166x294 cm. |
| Vegghøyde | 194 cm | 194 cm |
| Takhøyde | 240 cm | 240 cm |
| Takdekke | Underlagspapp | Underlagspapp |
| Dør | 150x179 og 79x179 | 150x179 og 79x179 |
| Vekt | 600 kg | 1.150 kg |
| Anb. veil. ut.: | **13.990,-** | **18.990,-** |



9. Den nedre del av rekkverk på ballkonger i 4. etasje består av horisontaltliggende spiler. Rekkverket på denne del må påmonteres plexiglass eller ved andre tiltak gjøre rekkverket klatrefritt.

10. Det må monteres leider mellom rømningslukene i ballkongene.

11. Befestigelse av branndører i kjelleren må dokumenteres.

12. Det må monteres ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget. Event. må det dokumenteres at naturlig ventilasjon er tilstrekkelig også i vindstille.

13. Attest fra byingeniøren for sanitæranlegget må fremlegges.

Igangsatt: 03.01.94

Byggemelding mottatt: 16.08.93

Påpekte mangler må være utført innen: Punkter som gjelder personsikkerhet - brannskiller rekkverk etc.- må utføres før boligene tas ibruk. Øvrige punkter innen 15.09.94.

FOR Roger T. Hansen
Byggesakssjef

Jonas Malmei

Kopi til: Byggekompaniet A/S Lagerveien 24, 4033 Forus
Kruse Smith Stavanger A/S Lagerveien 24, 4033 Forus
Teknink Byreau A/S Postboks 5, 4001 Stavanger
Brannsjefen



**STAVANGER KOMMUNE**
Kommunalavdeling byutvikling
Byggesaksavdelingen

Olav Kyrres gate 23
4005 Stavanger
Tlf.: 04 50 70 90
Fax.: 04 50 70 26

Stavanger, 15.08.94
Ref.: JMA
Ark.: 511
S.id: 13146

Borettslaget Bygaugen Vest II v/SBBL
Løkkeveien 51

4008 Stavanger

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen Gnr.29, Bnr.957, Rødknapplia 4 - Boligblokk, tilhørende Borettslaget Byhaugen Vest II V SBBL og utført etter bygningsrådets vedtak av 08.10.93, sak 4318 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Mur ved lekeplassen må påmonteres rekkverk. Støttemur forøvrig på øvre siden av boligblokken må likeledes påmonteres rekkverk eller tilsvarende sikring.

2. Byggeplassen må skilles fra boligområdet med byggegjerde som ikke barn klarer å ta seg igjennom.

3. Utendørsanlegget rundt boligblokken må ferdigstilles.

4. Ventilasjonsanlegget for boligene må ferdigstilles og settes i drift. Tverrsnittsarealet i tilluftsventiler er svært lite og må vurderes påny. Forøvrig må det dokumenteres at støy fra ventilasjonsanlegget ikke overstiger 40 db(A) i boenhetene.

5. Manglende ventiler i soverom må monteres. Størrelsen på disse ventiler må vurderes i sammenheng med pkt.4.

6. Det må dokumenteres at høydeforskjellen mellom ok. sluk i baderom og det sted hvor vannet kan trenge ut i tilstøtende rom er min 30 mm.

7. Høydeforskjell mellom ok. atkomstballkong og ok. terskler på inngangsdørene er svært liten. Det må derfor obsderveres i høstmånedene om det vil trenge inn vann inn i vindfangene ved sterk vind og regn.

8. Vinduer i trapperommet må påmonteres rekkverk med høyde maks. 700 mm.

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16

5058 BERGEN

Dato: 27.08.2015
Saksnummer: 14/7793-6
Journalnummer: 79881/15
Deres referanse:

**FERDIGATTEST - GNR/BNR 29/1003**
**INNGLASSING AV TERRASSE**

Byggestedsadresse: Rødknapplia 4A, 4B, 4C, 4D, 4E, 4F.

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 25.08.2015.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 28.05.2014.

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur*.

## INFORMASJON OM KLAGERETT

| | |
|---|---|
| **Hvem kan klage?** | Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken. |
| **Hvem sender du klagen til?** | Det er Fylkesmannen i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no eller Byggesak, Stavanger kommune, postboks 8001, 4068 Stavanger.<br><br>Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Fylkesmannen for avgjørelse. |
| **Klagefrist** | **Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.** |
| **Du har rett til å få en begrunnelse** | Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen. |
| **Hva skal være med i klagen?** | Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betyding for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen. |
| **Du kan be om utsetting av vedtaket** | Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne. |
| **Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning** | Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicetorget (innsyn@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning. |
| **Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken** | Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Fylkesmannen for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger. |
| **Henvisninger** | Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8<br>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42 |

# REGULERING

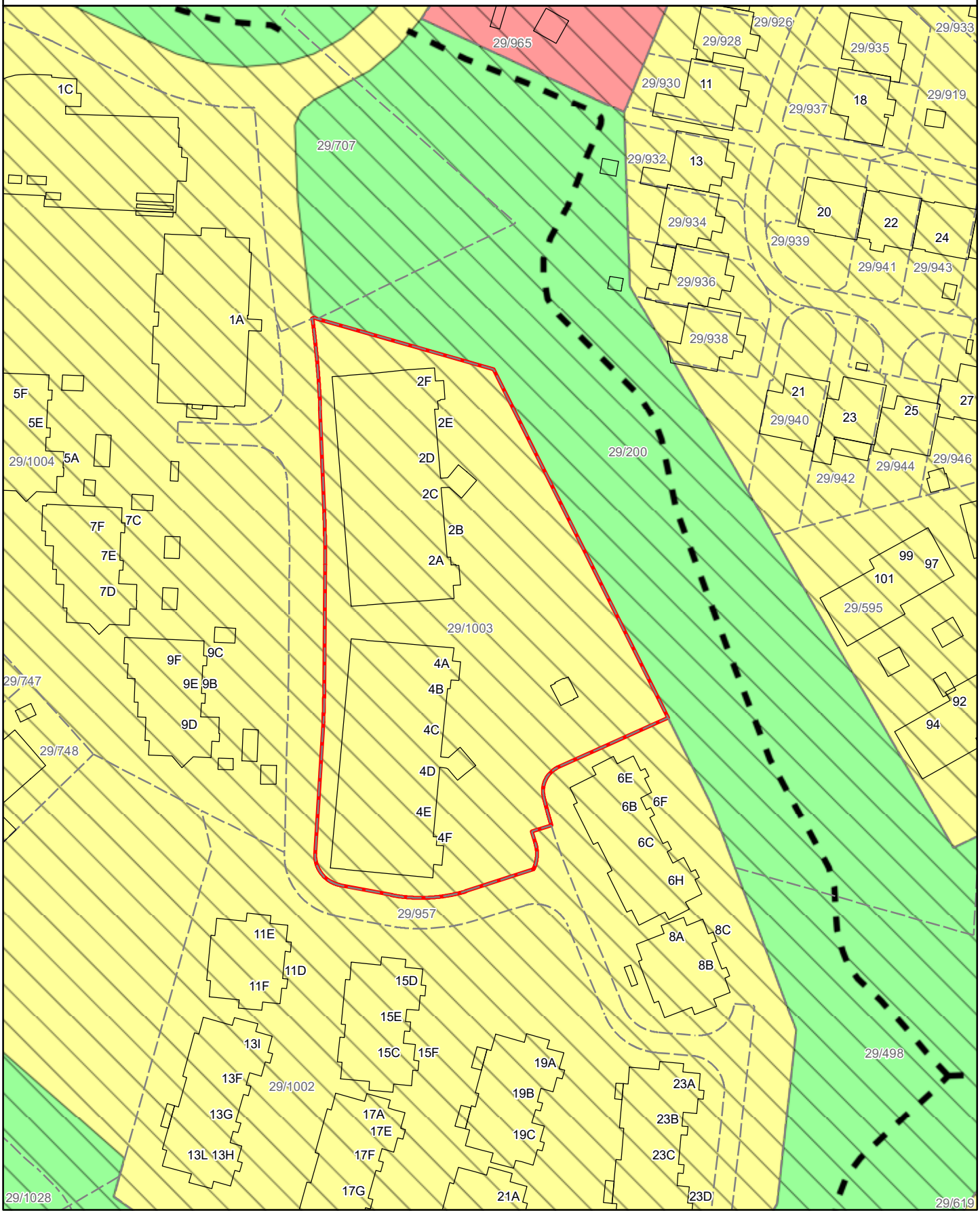
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/1003/0/0
Dato: 2025-08-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N



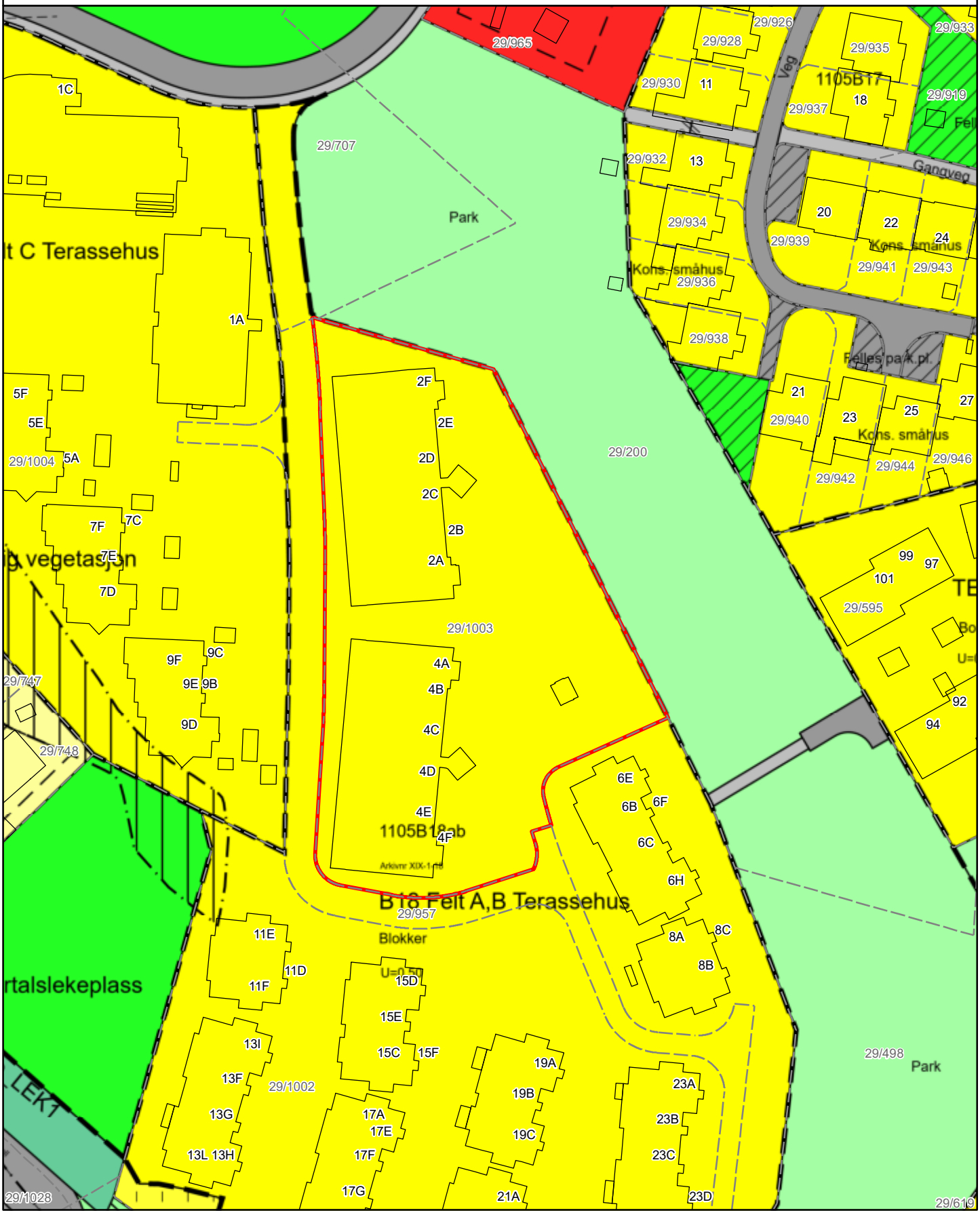
# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/1003/0/0
Dato: 2025-08-08
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1105B18AB
Ikrafttredelsesdato: 6.5.1993

**Stavanger kommune**

N



# BEBYGGELSESPLAN FOR B 18 (Reguleringsplan 1105 Nedre Tasta)

**Vedtatt av kommunalstyret for byutvikling 07.04.94 i medhold av plan- og bygningsloven § 28-2**

## UTBYGGINGSBESTEMMELSER (gjelder i tillegg til reg.best.)

### BEBYGGELSENS PLASSERING, STØRRELSE OG HOVEDFORM

1. Bolighus og carport skal plasseres som vist på plankartet.Kartet angir ytre byggegrenser og største tillatte etasjetall og byggehøyder. Byggesøknad for carport skal omfatte alle bygg i parkeringsanlegget.
   Boligbyggene skal ha flate tak, mens carport skal ha pulttak.
   Balkonger tillates som vist på plankartet.
   Høyde overkant tak som er påført plankartet er absolutt øverst del av taket.

### TERASSER, LEVEGGER, GJERDER

2. Terasser skal ligge på terrengnivå. Terrasser på søyler tillates ikke.
3 . Levegger kan bare bygges etter byggetillatelse. Byggesøknad for levegg skal omfatte alle leiligheter i rekkehus/lavblokk.
4. Gjerder kan bare bygges etter byggetillatelse. Byggesøknad for gjerde skal omfatte alle Leiligheter i rekkehus/lavblokk.

### VERNEVERDIG VEGETASJON

5. I byggesøknaden for felt C skal beskrives tiltak for vern av verneverdig vegetasjon og eksisterende steingjerde, kfr. reguleringskartet. Tiltakene skal godkjennes av byggesakssjefen etter samråd med parksjefen før byggetillatelse gis.

### STØY

6. Utbygger skal foreta støymålinger og gjennomføre nødvendige tiltak i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Dokumentasjon om støy og forslag til tiltak skal godkjennes av byggesaksjefen.

### VEI, VANN OG AVLØP

7. Detaljplan for vei, vann og avløp skal godkjennes av Kommunalavdeling teknisk drift. Planen skal også vise de tiltak som er gjort for behandling av overvann og drensvann i tråd med intensjonene i reguleringsplanen. Kfr.reg.best. pgf. 3d.

### DETALJPLAN FOR UTFORMING AV UBEBYGDE AREALER

8. Før byggetillatelse gis for bolig skal detaljplan i målestokk 1 : 200 for utforming av de ubebygde arealene godkjennes av byggesakssjefen etter samråd med parksjefen og byplansjefen. Planen skal vise lekeplasser minst i samsvar med lekeplassnormen, bilfrie tun, forstøtnings- murer, sikringsgjerder, beplantning, søppeloppbevaring, private kjøre- og gangveger, parkeringsanlegg for sykler og biler, stier og belysning.

Planen skal også vise en parkmessig opparbeidelse av adkomstveien til heis og søppelrom ved blokk 1B på felt C. Det skal legges vekt på at ikke adkomsten er til hinder for ferdsel på fortauet.

REKKEFØLGE FOR OPPARBEIDING AV UBEBYGDE AREALER

9. Før brukstillatelse for bolig gis i et felt, skal det ubebygde arealet som skal betjene feltet være opparbeidd iht. detaljplanen. Opparbeidingen skal være godkjent av byggesakssjefen etter samråd med parksjefen.

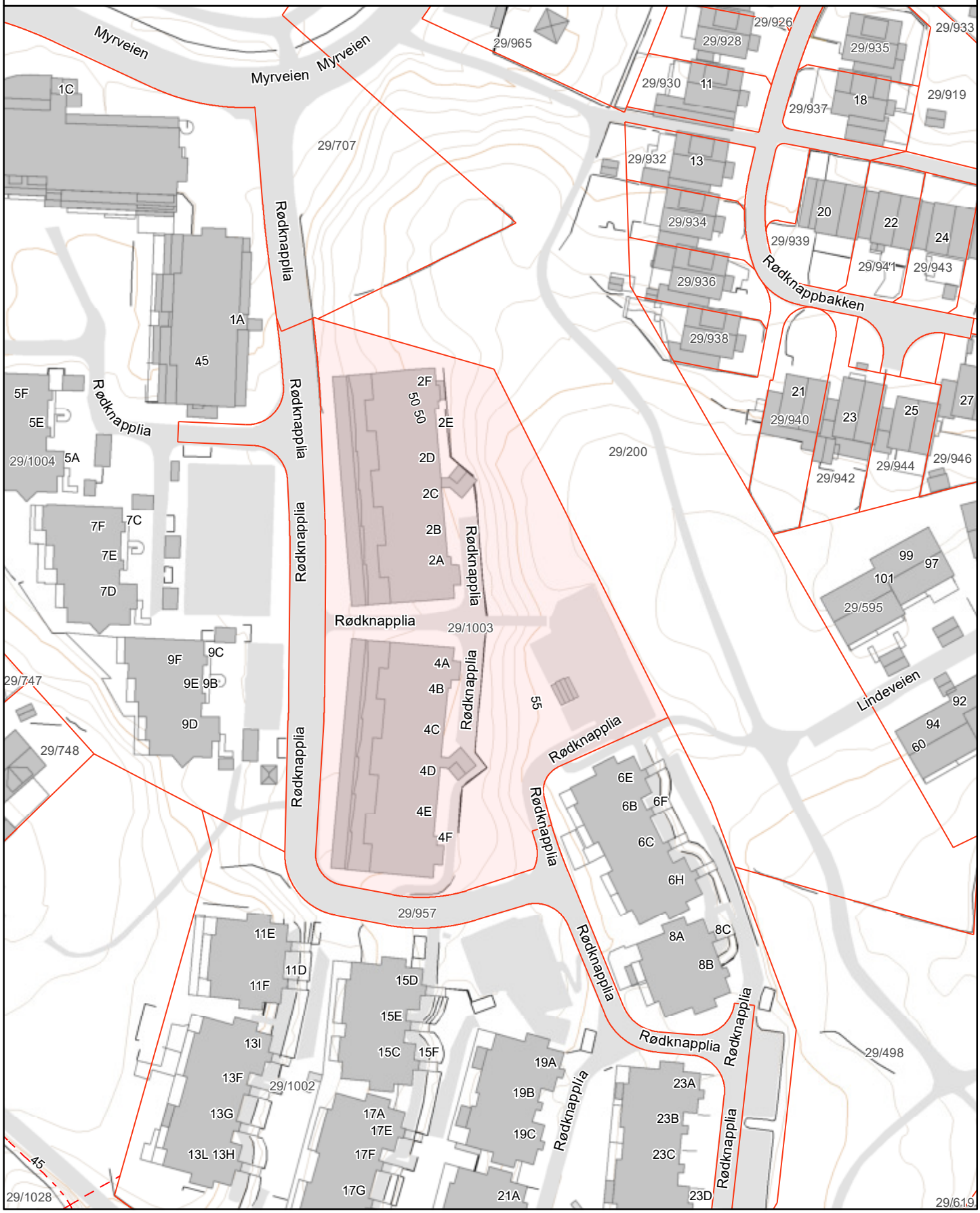
BYPLANSJEFEN I STAVANGER 29.01.93
revidert 27.04.93
revidert 14.03.94

# GRUNNKART

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 29/1003/0/0
Dato: 2025-08-08
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**



# 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**:
Rødknapplia 4
Andelsnr. 44 Orgnr. 967050326 i Stavanger kommune

**Oppdragsnummer:**
301-25-0225


**Meglerforetak:** Haferkamp & Partnere AS
**Saksbehandler:** Caroline Larsen
**Telefon / Mobil:** / 47 86 19 86
**E-post:** caroline.larsen@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.*

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Notater

# Notater

# Notater

# Notater