# AGATHE BACKER
# GRØNDAHLS VEI 7B

PRIVATMEGLEREN

# Vedlegg

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

# TILSTANDSRAPPORT

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Agathe Backer Grøndahls vei 7 B, 4023
STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 58, bnr. 23

**Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 121 m²**



**Befaringsdato:** 30.07.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 20779-1547 **Referansenummer:** LB1022

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

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

# Norsk takst

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

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

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

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

# L&V Takst AS

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

**Rapportansvarlig**

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

L&V Takst AS
Århusmoen 9
3840 SELJORD

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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

Borettslags rekkehus bygget i 1963 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Bygget er oppført med grunnmur av mur/betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med liggende kledning i tre.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Takkonstruksjon bygget som saltak i tre og tekket med betongtakstein.

Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold, samt konstruksjonsmåte.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Boligen har vært igjennom større oppgraderinger i 2022, det er primært naturlig bruksslitasje uten behov for umiddelbart vedlikehold/oppgraderinger.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

**Rekkehus - Byggeår: 1963**

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein med lekter, strø og undertak av nyere ukjent alder.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen derfor uten tilkomst for nærmere kontroll.

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

Ytterveggene består av betong og isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består liggende kledning og mur/betong i kjeller.
Ny kledning mot sør, mot nord er det ukjent alder på kledning.

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Konstruksjonen er helt gjenbygget, men antatt utført med betongtakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og panel.

Malte trevinduer med 2-lags glass, noe varierende ukjent alder i 1. og 2. etg.
PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller, nyere ukjent alder.

Ytterdører og terrassedører av tre med 2-lags glass.
Terrasse-skyvedør av aluminium med 2-lags glass i kjøkkenet.
Varierende alder.

Balkong på ca. 7 m2, med utgang fra kjøkken i 2. etg., nyere ukjent alder.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på bjelkelag, samt tre-rekkverk målt til ca. 102 cm høyde.

Balkong på ca. 6 m2, med utgang fra stue i 2. etg., ukjent alder.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på tilfarere over blikktekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 80 cm høyde

Trapp til hovedinngang i malt betong med flis i trinn, fra byggeår.
Trapp til kjellerinngang i malt betong, fra byggeår.

Trappene er felles.

Borettslaget sitt ansvar.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/panel

Overflater er nylig oppgradert.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Stue - 24 mm
1. etg: Entrè/gang - 22 mm
K. etg: Entrè/gang - 14 mm

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

Pusset teglsteinspipe med sotluke antatt plassert i kjeller, helbeslått pipe over tak.
Nyere peisovn i stue i 2. etasje, med pusset pipe og brannvegg.
Pipen er delt mellom to boligseksjoner og begrenser nærmere kontroll.

Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Rekkverk i 2. etasje er målt til ca. 91 cm høyde.
Håndløper målt til ca. 75 cm høyde.

Primært profilerte dører fra byggeår.
1 stk. ny dør til bad.

Rom under terreng

Gulv: laminat
Vegger: malte plater/betong/panel
Tak: malte plater/panel

Overflater er nylig oppgradert.

Slette dører fra byggeår.
1 stk. ny dør til bad/vaskerom.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1. Etg. fra 2022.
Dokumentasjon fremvist, ligger på Boligmappa.no.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

# Beskrivelse av eiendommen

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 24 mm.

Slukrenne ved vegg i dusjsonen, med smøremembran/mansjett.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, dusjnisje med dusjgarnityr og dusjdør.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør.

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

Bad/vaskerom i K. Etg. fra 2022.
Dokumentasjon fremvist, ligger på Boligmappa.no.

Fliser på vegger i dusjhjørne, malte plater på øvrige vegger og i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall ti sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 20 mm.

Plastsluk med smøremembran/mansjett i dusjsone.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

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

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

## KJØKKEN

Gå til side

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte panel

Kjøkken med slette fronter, fra 2015 iflg. tidligere salgsoppgaver.
Steinbenkeplate, med fliser som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, ny induksjonstopp og fryse -/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Waterguard montert.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast fra 2022, besiktiget i vannfordelingsskap i bog/teknisk, hvor stoppekran også er lokalisert.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2022.
Stakeluke er lokalisert på bad/vaskerom.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

Det er ventiler i vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, fra 2022, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer, fra 2022 iflg. eier.
Automatisk måler montert i 2017.
Sikringsskap er plassert i entrè/gang i K.etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2024.

Det er montert røykvarslere i hver etasje, og det er lokalisert håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

## TOMTEFORHOLD

Gå til side

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

§ 2-16.Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal.
Borettslaget sitt ansvar.

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.
Sees i sammenheng med "Rom under terreng" og "Terrengforhold".

Antatt stripefundament med grunnmur av betong fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

Forstøtningsmur i betong for kjellerinngang fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.

# Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plener/terrasser/belegningsstein, ukjent alder, ikke nærmere undersøkt.

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.

## Arealer

Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

Gå til side

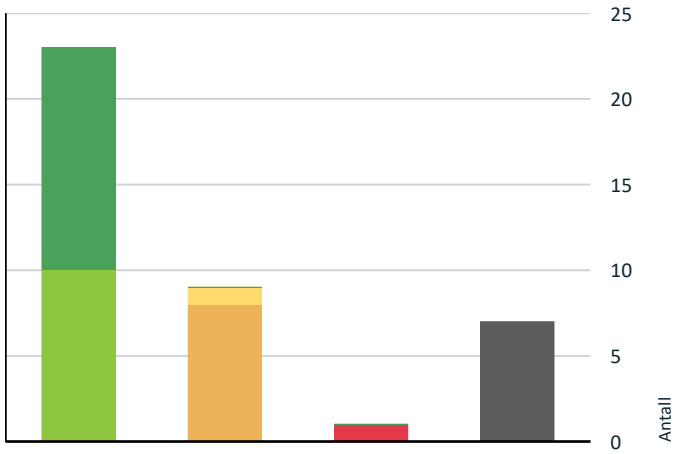
**Rekkehus**

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

# Sammendrag av boligens tilstand

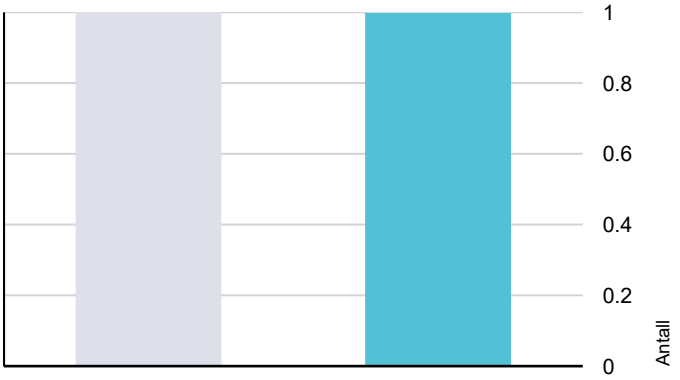
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** — Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** — Gå til side
- **Innvendig > Radon** — Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** — Gå til side


## TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK


- **Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1963

**Kommentar**
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Boligen har betongtakstein med lekter, strø og undertak fra 2024.
Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og var under befaringen derfor uten tilkomst for nærmere kontroll.
Borettslaget sitt ansvar.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 1 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium/plast, nyere ukjent alder.
Borettslaget sitt ansvar.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene består av betong og isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består liggende kledning og mur/betong i kjeller.
Ny kledning mot sør, mot nord er det ukjent alder på kledning.

### TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Konstruksjonen er helt gjenbygget, men antatt utført med betongtakstein, undertak, sperr, isolasjon, plastfolie, lekt og panel.
Kun observert innvendig fra øverste etasje og utvendig fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass, noe varierende ukjent alder i 1. og 2. etg.

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

- Pakningene på vinduene har passert halvparten av forventet levetid og har stedvis skader, samt at det er registrert stedvis noen mindre sprekker i overflater.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og at enkelte vinduer snart må skiftes ut.
Borettslaget sitt ansvar.

### TG 1 Vinduer - Nyere i K. etg.

PVC-vinduer med 2-lags glass i kjeller, nyere ukjent alder.

### TG 2 Dører

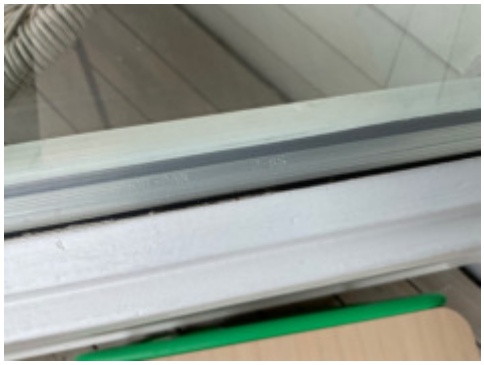
Ytterdører og terrassedører av tre med 2-lags glass.
Terrasse-skyvedør av aluminium med 2-lags glass i kjøkkenet.
Varierende alder.

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

- Dørene mangler beslag under terskel på kjellerdør, denne tar også noe i terskel.
- Pakningene på dørene har passert halvparten av forventet levetid.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold, utskiftning av pakninger og at enkelte dører snart må skiftes ut.
Borettslaget sitt ansvar.



# Tilstandsrapport







## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 7 m2, med utgang fra kjøkken i 2. etg., nyere ukjent alder. Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på bjelkelag, samt tre-rekkverk målt til ca. 102 cm høyde.

Balkong på ca. 6 m2, med utgang fra stue i 2. etg., ukjent alder. Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på tilfarere over blikktekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 80 cm høyde

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er registrert stedvis høyt fuktnivå i rekkverkstolpe/håndrekke.
- Det er registrert stedvis fukt-/råteskade i rekkverksbord.

Avvikene gjelder balkong med utgang fra stue.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utføres lokale utbedringer for å lukke avvikene.



## TG 2 Utvendige trapper

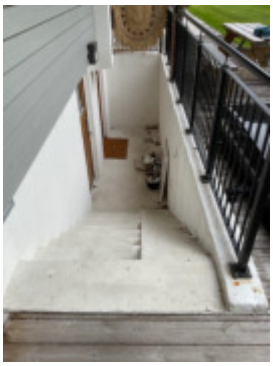
Trapp til hovedinngang i malt betong med flis i trinn, fra byggeår.
Trapp til kjellerinngang i malt betong, fra byggeår.
Trappene er felles.

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

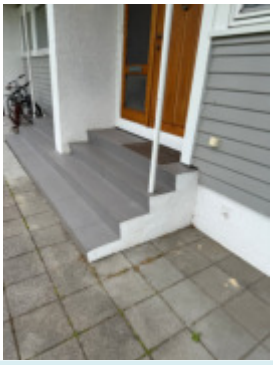
- Det mangler rekkverk/håndløpere i trapp til hovedinngang og i kjellertrapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Rekkverk/håndløpere må monteres for å tilfredsstille dagens krav.



# Tilstandsrapport



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: laminat
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/panel

Overflater er nylig oppgradert.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Stue - 24 mm
1. etg: Entrè/gang - 22 mm
K. etg: Entrè/gang - 14 mm

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

### TG 2 Radon

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

Pusset teglsteinspipe med sotluke antatt plassert i kjeller, helbeslått pipe over tak.
Peisovn i stue i 2. etasje, fra 2024, med pusset pipe og brannvegg.
Pipen er delt mellom to boligseksjoner og begrenser nærmere kontroll.
Kun besiktiget fra bakkenivå og innvendig i bolig.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Rom under terreng

Gulv: laminat
Vegger: malte plater/betong/panel
Tak: malte plater/panel

Overflater er nylig oppgradert.

Slette dører fra byggeår.
1 stk. ny dør til bad/vaskerom.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

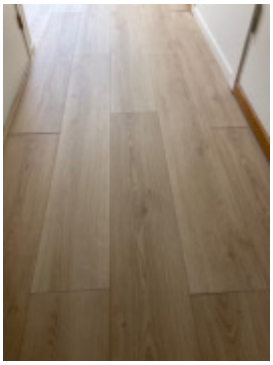
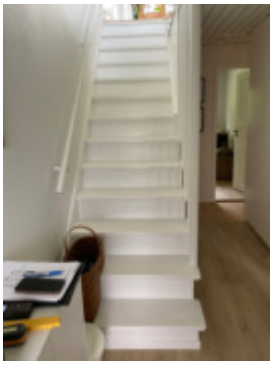
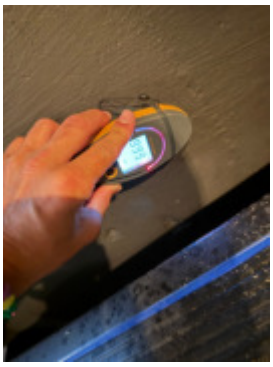
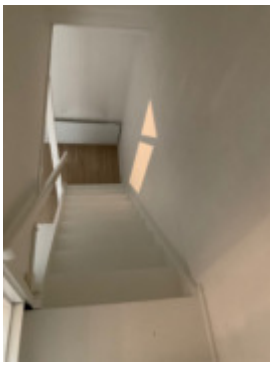
- Det er ved fuktsøk på åpne vegg- og gulvoverflater påvist stedvis noe høye fuktverdier. Dette indikerer at drenering/utvendig tettesjikt kan ha avvik.
- Det er sannsynlighetsovervekt for at det samme er tilfelle i vegger som er innforet, det ble ikke foretatt hulltaking på våtromsvegger som også er innforet yttervegg. Konstruksjoner med innforing av yttervegg er en vanlig risikokonstruksjon i rom under terreng.
- Det er registrert stedvis avvik i endeskjøter samt noe bevegelse ved lokalt trykk på noen laminatbord, noe ufagmessig montering.

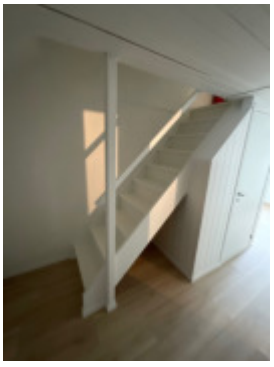
**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:
• Tiltak:

Bør gjøres nærmere undersøkelser og utbedringer, samt sees i sammenheng med punktet "Drenering".
Borettslaget sitt ansvar.



# Tilstandsrapport



## TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Rekkverk i 2. etasje er målt til ca. 91 cm høyde.
Håndløper målt til ca. 75 cm høyde.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Håndløperhøyde er for lav, og etablert håndløper i trapp til kjeller erstatter ikke kravet til rekkverk da åpning her er for stor.
- Det er registrert generelt noe knirk i trapp.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

- Håndløper må monteres på vegg som ikke allerede har dette for å tilfredsstille dagens krav, og høyde på eksisterende må justeres.
- Eksisterende håndløper til kjeller må bygges om til/erstattes med rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1 Innvendige dører

Primært profilerte dører fra byggeår.
1 stk. ny dør til bad.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Bad i 1. Etg. fra 2022.
Dokumentasjon fremvist, ligger på Boligmappa.no.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

## TG 0 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malte plater i himling.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 24 mm.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Sluk, membran og tettesjikt**

Slukrenne ved vegg i dusjsonen, med smøremembran/mansjett.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, dusjnisje med dusjgarnityr og dusjdør.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg, tilluft fra spalte under dør.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

KJELLER > BAD/VASKEROM

**Generell**

Bad/vaskerom i K. Etg. fra 2022.
Dokumentasjon fremvist, ligger på Boligmappa.no.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 **Overflater vegger og himling**

Fliser på vegger i dusjhjørne, malte plater på øvrige vegger og i himling.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med varmekabler.

TEK 17: Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.

- Det ble registrert minimum 1:100 til sluk med nedsenket gulv.

TEK 17: Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

- Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
- Oppkant mot døråpning er målt til 20 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- Det registrert stedvis noe bom under noen av flisene, det er ikke løse flis.

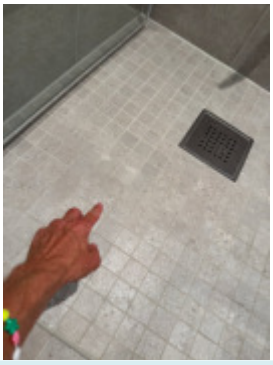
**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

- Det bør følges med på evt. utvikling rundt fliser med bom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med smøremembran/mansjett i dusjsone.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant, speil og belysning.
Veggmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 0 Ventilasjon

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

KJELLER > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke behov for hulltaking da våtrommet er under 5 år gammelt.
Det foreligger garantier og dokumentasjon på våtrommet.

## KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte panel

Kjøkken med slette fronter, fra 2015 iflg. tidligere salgsoppgaver.
Steinbenkeplate, med fliser som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, ny induksjonstopp og fryse -/kjøleskap.

Waterguard montert.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 0 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør i rør av plast fra 2022, besiktiget i vannfordelingsskap i bog/teknisk, hvor stoppekran også er lokalisert.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

### TG 0 Avløpsrør

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast fra 2022.
Stakeluke er lokalisert på bad/vaskerom.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Faktura e.l

### TG 2 Ventilasjon

Det er ventiler i vinduene, samt mekanisk avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/våtrom.

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

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

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

### TG 0 Varmtvannstank

# Tilstandsrapport

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, fra 2022, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer, fra 2022 iflg. eier.
Automatisk måler montert i 2017.
Sikringsskap er plassert i entrè/gang i K.etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2024.

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

**Generell kommentar**

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

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert røykvarslere i hver etasje, og det er lokalisert håndslokkeapparat iht. gjeldende krav og forskrifter.

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

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

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

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

# TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

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

§ 2-16.Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- Denne paragrafen gjelder ikke der byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet er en del av flere boligers fellesareal.

Borettslaget sitt ansvar.

## TG IU Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Drenering antatt fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.
Sees i sammenheng med "Rom under terreng" og "Terrengforhold".
Borettslaget sitt ansvar.

## TG IU Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Antatt stripefundament med grunnmur av betong fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.
Borettslaget sitt ansvar.

## TG IU Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i betong for kjellerinngang fra byggeår, ikke nærmere undersøkt.
Borettslaget sitt ansvar.

## TG IU Terrengforhold

Eiendommen har en relativt flat tomt som er opparbeidet med plener/terrasser/belegningsstein, ukjent alder, ikke nærmere undersøkt.
Borettslaget sitt ansvar.

## TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er utenfor bygget ukjent type vann- og avløpsledninger tilkoblet offentlig anlegg.
Disse er av ukjent alder/materiale, og er derfor ikke vurdert.
Borettslaget sitt ansvar.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

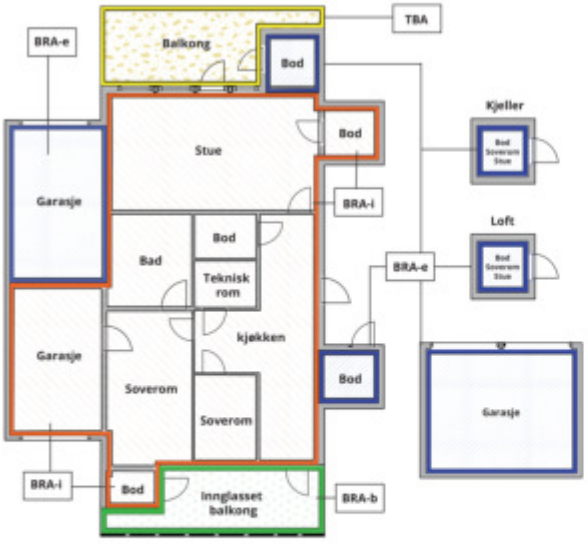
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal **(BRA-i)** | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal **(BRA-e)** | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv **(BRA-b)** | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal **(TBA)** | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal **(GUA)** | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<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

## Rekkehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 42 | | | 42 | 13 |
| 1. Etasje | 41 | | | 41 | |
| Kjeller | 38 | | | 38 | |
| **SUM** | **121** | | | | **13** |
| **SUM BRA** | **121** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Trapperom, Stue, Kjøkken | | |
| 1. Etasje | Entrè/gang/trapperom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3 | | |
| Kjeller | Entré/gang/trapperom, Bad/vaskerom, Bod/teknisk, Kjellerstue/trim | | |

**Kommentar**

Tilleggsopplysninger:

- Balkong med utgang fra kjøkken i 2. etasje på ca. 7 m2, medtatt under TBA.
- Balkong med utgang fra stue i 2. etasje på ca. 6 m2, medtatt under TBA.

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

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

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

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Se egenerklæringsskjema.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Ovennevnte forhold kan ikke vurderes uten byggemeldte og godkjente tegninger, det må undersøkes nærmere med kommunen hva som evt. er godkjent ifht. dagens bruk.
(Det er i tidligere salgsoppgaver opplyst at innredning i kjeller ikke er byggemeldt)

## 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) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 118 | 3 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.7.2025 | Tommy Lauvstad | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1103 STAVANGER | 58 | 23 | 0 | 0 | 5488.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Agathe Backer Grøndahls vei 7 B

**Hjemmelshaver**
Hendrik Borettslaget

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Halfdan Kjerulfs vei - Øvre Stokkavei.
PlanID: 410

**Om tomten**

Åpen og lys tomt. Inngangsparti med belegningsstein. Opparbeidet felles hage/terrasseplattinger mot sør.

**Tinglyste/andre forhold**

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

## Siste hjemmelsovergang

**Kjøpesum**
0

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Grunnbokutskrift | 30.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 30.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Mottatt link til boligmappa.no | 30.07.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 12.08.2025 | |
| 2 | 12.08.2025 | |
| 3 | 13.08.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LB1022

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRING

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

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

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 301250209 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Søren Løvereide Årstad | Edith Dallaire Refsland |

| Gateadresse |
| --- |
| Agathe Backer Grøndahls vei 7B |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| Stavanger | 4023 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Borettslagets ansvar

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: 301250209

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovert bad i første etasje og bad/vaskerom i kjeller. Dokumentasjon på utført arbeid ligger i boligmappa. |
| Arbeid utført av | Alfa Rør AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Se dokumentasjon i boligmappa. |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Totalrenovert 2 bad, se boligmappa. I den forbindelse ble alle vannrør i huset byttet til plastrør. |
| Arbeid utført av | Alfa Rør AS |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det ble gjort en større ryddejobb i det elektriske anlegget ifbm. renovering av bad i 2022. I tillegg er det satt inn elbillader i 2024. |
| Arbeid utført av | Etech Elektro AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det ble gjennoført tilsyn av elektrisk anlegg i 2023, der avvik ble utbedret i 2024. Dokumentasjon i boligmappa. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Ladeboks fra Amina montert i 2024. |

Document reference: 301250209

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Lagt gulv i kjeller og hovedsoverom. Gipset vegger på hovedsoverom. |

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet utvendig tak i 2024. Arbeidet utført av Byggmester BOB. Det er også skiftet fasade på sørsiden, samt laget ny terrasse på sørsiden. Borettslagets ansvar. |
| Arbeid utført av | Byggmester BOB |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301250209

## 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: 301250209

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Søren Årstad | c97dbc57eacd3fe1b1840 9a8536a03847238e6db | 12.08.2025 06:17:22 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Edith Refsland | b49e0f54c4b077c3656a9 01acb93eacc027643bc | 12.08.2025 06:19:12 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 301250209


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

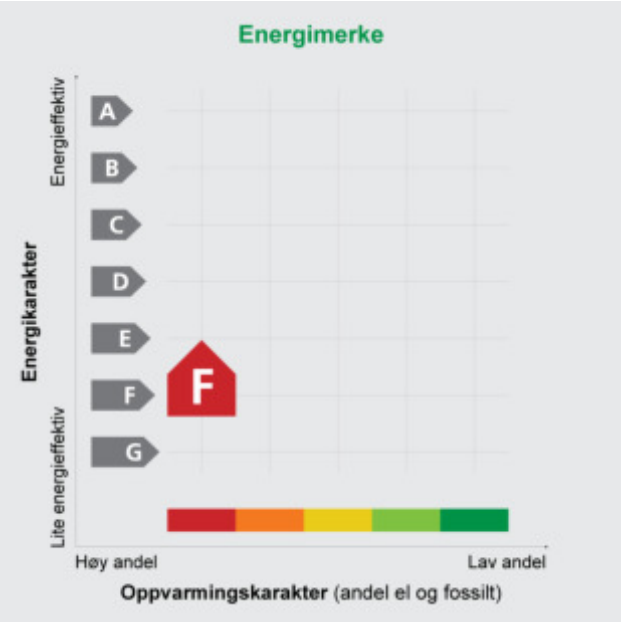
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

# ENERGIATTEST

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Agathe Backer Grøndahls Vei, 7B |
| Postnr | 4023 |
| Sted | Stavanger |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 58 |
| Bnr. | 23 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-1080249 |
| Dato | 09.12.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Erik Flaaten |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# INFROMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

# Boligopplysninger:



| | | | |
|---|---|---|---|
| Borettslaget Hendrik | | **Vår ref.:** | 100/20 |
| Agathe Backer Grøndahls vei 7 B | | **Type:** | Borettslag |
| 4023 STAVANGER | | **Eiere:** | Edith Dallaire Refsland, Søren Løvereide Årstad |
| **Organisasjonsnr:** | 953 139 618 | **Andelsnr:** | 20 |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **8 200**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | Felleskostnader | | 8 200 |
| Tilleggsytelser: | Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) | ( 350,00 i Feb. 25) | 0 |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 695 073 | Gjeld siste årsoppg.: | 697 618 |
| Klient ajourf. lån: | 28 398 709,75 | Klient gj. s. årsoppg.: | 28 502 701 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368897713, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.06.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 27.06.2025: 16 681 760
Andel av saldo: 695 073
Første termin/første avdrag: 28.12.2024 ( siste termin 28.06.2054 )
Pt-rente
Lån 4-roms

Lånenummer: 16368897705, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 27.06.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 27.06.2025: 11 716 950
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 28.12.2024 ( siste termin 28.06.2054 )
Pt-rente
Lån 2-roms

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Kari Borthen |
| Adresse: | Agathe Backer Grøndahls vei 7 F |
| Postnr/-sted: | 4023 STAVANGER |
| Telefon: | Mob.: 99700503 |
| E-post: | hendrik@styretmitt.no |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.06.2025

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 697 618 | Andre inntekter: | 3 550 |
| Annen formue: | 55 048 | Utgifter: | 30 132 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 21 000 |
| Andelsnr: | 20 | Partialobligasjonsnr: | 20 |

# Boligopplysninger:



Borettslaget Hendrik
Agathe Backer Grøndahls vei 7 B
4023 STAVANGER

**Vår ref.:** 100/20
**Type:** Borettslag
**Eiere:** Edith Dallaire Refsland, Søren Løvereide Årstad

**Organisasjonsnr:** 953 139 618

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1963
Gårds/bruksnr: 58/23, 58/28, 58/29, 58/31, 58/24, 58/25, 58/26, 58/27, 58/32, 58/33
Bygningstype: Rekkehus

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP562652 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1963 | | | | |
| Etasje: | 0 | Oppvarmingstype: | Strøm | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Fellesparkering ute () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 | BRA-I | 90 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 4-roms | P-rom | 90 |

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Medlem i Storby
2 - Medlem i Bate

Fasiliteter:

# Borettslaget Hendrik Ordensreglement 21.12.2020

**1. Formål og omfang**
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

**2. Aktiviteter og støynivå**
Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

Plener og beplantning. Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- Hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne plikter å sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet for å forhindre:
    - At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
    - At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Tillat ved grilling på borettslagets område:
    - Elektrisk

    - Gass
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

**4. Fellesarealer**
Beboerne plikter å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Avfall skal plasseres i spesifiserte beholdere. Det skal være beholdere for:
- Restavfall
- Papp/papir
- Glass og Metall
- Biologisk Avfall

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

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

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

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

**5. Kjøring, parkering og lading av El-bil**
Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Lading av elbil skal kun forekomme ved bruk av godkjente ladere. Beboer må selv bekoste ladestasjon om det ønskes å lade utenfor egen boenhet.

Borettslaget disponerer 4 ladepunkter for elbil på parkeringsplassen ved nummer 8.
Denne kan benyttes av alle Borettslagets andelseiere, men fordrer at andelseier har bestilt en «Ladebrikke».

Ladebrikke bestilles:
https://www.plugpay.no/bestill-ladebrikke/
eller ved å ringe 40603900

Prisen for lading av El-bil er aktuell spotpris på strøm gjennom den avtalen borettslaget har til enhver tid + 15% i administrasjonskostnader. Andelseier vil da motta en månedlig faktura for ladeforbruk.

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

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

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

**7. Brannvern**
Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

**9. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# REGLER FOR HUSDYRHOLD

## Erklæring

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

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

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

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

Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Stavanger, den:

Leietaker:

Husdyr:

Adresse:

# VEDTEKTER

# for

# Borettslaget Hendrik

(org nr 953 139 618 )

tilknyttet Bate Boligbyggelag, vedtekter vedtatt på generalforsamlingen 23.03.15, sist endret på generalforsamlingen 04.05.2021.

## 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. Borettslaget består av 48 andeler.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

**4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

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

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

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

**7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

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

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

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

**Sak 5. Garasjeregler**

Styret fremmet forslag om nye regler for garasjene. Gamle og nye forslag til regler var vedlagt innkallingen.

Bakgrunnen var at styret var anmodet om å overta administrasjonen av garasjene, herunder vedlikehold, tildeling og regnskapsførsel.

**Forslag til vedtak:**

1. "Borettslaget ved styret overtar administrasjon av garasjeanlegget hvor de vedtatte regler for garasjeanlegget legges til grunn.
2. Regler vedrørende garasjeanlegget:

1. Garasjene, 16 stk, er oppført på borettslagets eiendom.

2. Garasjene eies av den enkelte andelseier som disponerer grunnen vederlagsfritt. En garasje kan ikke eies av andre enn andelseiere i borettslaget.

3. Garasjeeierne er ansvarlige for drift og vedlikehold av garasjene ved å dekke alle kostnadene ved garasjene ved innbetaling av andel av garasjenes felleskostnader.

4. De forvaltes, forsikres og vedlikeholdes - utvendig som innvendig - som borettslagets eiendom for øvrig av borettslaget ved dets styre eller den/de styret oppnevner.

5. Borettslagets styre vedtar budsjett for garasjene og fordeler kostnadene pr garasje. Budsjettet skal dekke garasjenes kostnader over tid. Endring av andel felleskostnad kan endres med en måneds varsel.

6. Styret fører eget regnskap for garasjeanlegget og som utgjør en egen del av borettslagets regnskap. Kostnadene vedrørende dette til administrasjon og forretningsførsel samt eierskifte betales av garasjeeierne.

7. Andelseierne i borettslaget har forkjøpsrett til garasjene.
   a. Avklaring av intern forkjøpsrett skal være gjort før en andel (bolig) blir avertert for salg. Forkjøpsretten avklares ved at andelseier varsler borettslagets styre om salg av garasjen med en prisantydning.
   b. Styret kontakter den/de som er oppført på en interesseliste og gis en frist på en uke til å avklare sin interesse.
   c. Avtale om salg og pris inngås mellom selger og kjøper.
   d. Melding om overdragelse og ny eier av garasjen meddeles styret.
   e. Styret videresender opplysningen til forretningsfører som sender ut nye giroer for innbetaling av andel felleskostnader.

8. Hvis ingen forkjøpsberettiget melder seg innen fristen, skal garasjen selges sammen med den bolig som selges.

9. Utleie av garasje er som hovedregel ikke tillatt, og kun ved bruksoverlating av boligen og etter samtykke fra styret. Styret kan dispensere fra denne regel i særlige tilfelle.

10. Styret kan utarbeide egne ordensregler for garasjene.

11. En andelseier kan eie maksimum to garasjer hvis det ikke er andre interessenter på søkerlisten.

12. Garasjen skal brukes til parkering av bil som er i bruk.

13. Garasjen skal alltid være låst som er en del av forsikringsselskapets vilkår for forsikring.

14. Eier er erstatningsansvarlig for skader vedkommende eller annen i hans husstand eller som han har gitt tilgang til garasjen måtte påføre garasjen.

15. Mislighold av disse regler, ordensregler og lignende, kan medføre krav om salg av garasjen.

16. Eventuell bygging av ytterligere garasjer vedtas av borettslagets generalforsamling.

17. Styret sørger for at eier er kjent med disse regler."

Inger Hellem fremmet endringsforslag til punkt 2-4, 2-5, og 2-7.

Det knyttet seg mest interesse til punkt 7 C i nye regler om fastsetting av pris for garasjen ved salg.

Etter en god diskusjon ble det foreslått å først stemme for punkt 7 C i nye regler *"Avtale om salg og pris inngås mellom selger og kjøper"* og Hellems forslag om at prisen for garasjene skulle fastsettes i h.t. takst eller indeksregulering, før man gikk til avstemning om nye og gamle regler for garasjene,

**Vedtak:** Punkt 7 C "Avtale om salg og pris inngås mellom selger og kjøper" ble vedtatt med 12 stemmer.

Inger Hellem trakk da sitt forslag og man gikk til avstemning over nye og gamle garasjeregler.

**Vedtak:** Styrets forslag til nye regler vedtatt med 13 stemmer.

Vedtatt på generalforsamling 15. mars 2012.

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Hendrik.

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.

## Tirsdag 01.04.2025, kl. 19:00

Eiganes skole

## 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 Forslag om eksklusiv bruksrett til uteareal på sydsiden for 4-roms leiligheter

6 Valg

- 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Hendrik

## 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 90 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Forslag om eksklusiv bruksrett til uteareal på sydsiden for 4-roms leiligheter

Forslagsstiller: Didrik Gilje

Per i dag er alle utearealer i borettslaget definert som fellesareal, noe som begrenser muligheten for individuelle tilpasninger og forskjønnelser av områdene utenfor den enkelte bolig. Dette forslaget tar sikte på å tildele eksklusiv bruksrett til utearealet på sydsiden for beboere i 4-roms leiligheter. En slik ordning vil gi beboerne mulighet til å opparbeide og vedlikeholde "sine" uteområder etter eget ønske, noe som kan bidra til økt trivsel og en betydelig verdiøkning av andelene.

Økt verdi på 4-roms leilighetene vil også kunne skape positive synergier for hele borettslaget, da en generell verdiøkning kan ha en smitteeffekt også på 2-roms leilighetene. Bedre estetikk og vedlikehold av uteområdene vil bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og nye beboere.

Det er viktig å merke seg at selv om en andelseier får eksklusiv bruksrett til et fellesareal, innebærer ikke dette at vedkommende overtar eierskapet til arealet. Arealet forblir en del av borettslagets fellesareal, men den eksklusive bruksretten gir andelseieren rett til å bruke området uten innblanding fra andre. For å etablere en slik eksklusiv bruksrett, må generalforsamlingen godkjenne dette med minst 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 5.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar å tildele eksklusiv bruksrett til utearealet på sydsiden tilknyttet hver 4-roms leilighet. Denne bruksretten innebærer at den respektive andelseier har rett til å disponere og vedlikeholde det tildelte utearealet etter eget ønske, innenfor borettslagets gjeldende regler og retningslinjer. Det presiseres at det aktuelle arealet fortsatt vil være en del av borettslagets fellesareal, men med eksklusiv bruksrett for den tilknyttede andelseieren.

Det skal tilgjengeliggjøres en gangpassasje mellom de ulike andelenes uteareal på sydsiden, slik at nødvendig adkomst opprettholdes.

Vedtaket trer i kraft umiddelbart.

.

.

**Styrets innstilling:** Styret innstilling er at denne saken skal stemmes over, men da kun om styret skal jobbe videre med en eksklusiv bruksrett til hage på 4-roms.

Alt. JA
Alt. NEI

Den eksklusive bruksretten vil bli regulert med en anførsel i vedtektene hvis saken får flertall.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Knud Robberstad - gjenvalg
Anne Rosengren - gjenvalg

**Forslag til vedtak:** Knud Robberstad og Anne Rosengren velges som styremedlemmer for 2 år.

## 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Tobias Endresen Helgeland - gjenvalg
Reidun Seiffert - gjenvalg - men kan tre til side hvis noen nye vil inn

**Forslag til vedtak:** Tobias Endresen Helgeland og Reidun Seiffert velges som varamedlemmer for 1 år. (endres hvis benkeforslag)

## 6.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

# 100 Borettslaget Hendrik

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 3 796 224 | 3 278 592 | 4 175 886 |
| Leieinntekt garasje | | 30 480 | 30 480 | 30 500 |
| Tillegg felleskostnader | | 7 670 | 5 760 | 8 640 |
| **Sum Inntekter** | | **3 834 374** | **3 314 832** | **4 215 026** |
| **Kostnader** | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 1 | 102 690 | 85 575 | 102 800 |
| Avskrivninger | 6 | 15 770 | 15 770 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | 132 144 | 126 084 | 139 000 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 48 795 | 24 945 | 41 800 |
| Revisjonshonorar | 2 | 9 579 | 8 820 | 10 000 |
| Vaktmestertjenester | | 141 492 | 135 012 | 143 500 |
| Drift og vedlikehold | 3 | 888 433 | 572 078 | 1 011 600 |
| TV og/eller internett | | 317 990 | 302 835 | 288 000 |
| Renovering | 4 | 8 861 134 | 0 | 0 |
| Forsikringer | | 322 719 | 280 712 | 385 200 |
| Kommunale avgifter | | 751 169 | 653 028 | 898 700 |
| Energi/strøm | | 43 526 | 42 352 | 45 000 |
| Kontingent Boligbyggelag | | 14 400 | 14 400 | 16 800 |
| Administrasjonskostnader | | 26 212 | 21 655 | 39 800 |
| **Sum kostnader** | | **11 676 054** | **2 283 265** | **3 122 200** |
| **Driftsresultat** | | **-7 841 680** | **1 031 567** | **1 092 826** |
| **Finansielle poster** | | | | |
| Renteinntekter | | 141 979 | 50 747 | 40 000 |
| Rentekostnader | | 1 251 335 | 882 466 | 1 553 000 |
| **Netto finanskostnader** | | **1 109 356** | **831 719** | **1 513 000** |
| **Resultat** | **5** | **-8 951 036** | **199 847** | **-420 174** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Tomter | 6 | 220 683 | 220 683 |
| Bygninger | 6 | 6 601 654 | 6 601 654 |
| Andre driftsmidler | 6 | 80 215 | 95 984 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **6 902 551** | **6 918 321** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 14 660 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 381 288 | 637 059 |
| Andre fordringer | | 1 884 | 6 954 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 2 793 062 | 1 202 134 |
| **Sum omløpsmidler** | | **3 190 894** | **1 846 148** |
| **SUM EIENDELER** | | **10 093 445** | **8 764 469** |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt andelskapital | | 4 800 | 4 800 |
| Opptjent egenkapital | | -20 251 459 | -11 300 423 |
| **Sum egenkapital** | **7** | **-20 246 659** | **-11 295 623** |
| **Gjeld** | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 8 | 28 502 702 | 18 947 343 |
| Borettsinnskudd | | 751 200 | 751 200 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **29 253 902** | **19 698 543** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 24 904 | 6 954 |
| Leverandørgjeld | | 1 036 491 | 339 719 |
| Påløpne renter | | 16 977 | 11 192 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 7 831 | 3 684 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **1 086 203** | **361 549** |
| **Sum gjeld** | | **30 340 105** | **20 060 092** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **10 093 445** | **8 764 469** |

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Kari Borthen | Anne Rosengren | Knud Helge Robberstad |
| Styreleder | Styremedlem | 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 | 90 000 | 75 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 12 690 | 10 575 |
| **Sum personalkostnader** | **102 690** | **85 575** |

Bedriften 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 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 677 980 | 479 770 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 74 274 | 24 344 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 11 614 | 12 200 |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning | 68 205 | 3 000 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 56 361 | 52 765 |
| **Sum** | **888 433** | **572 078** |

## Note 4 - Renovering/Vedlikehold

| Tekst | Regnskap 2024 |
|---|---|
| Takprosjekt 2-roms | 3 508 574 |
| Takprosjekt 4-roms | 5 352 559 |
| **Sum totalt** | **8 861 133** |

## Note 5 - Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER** | | |
| **Resultat** | **-8 951 036** | **199 847** |
| Opptak av lån | 28 600 000 | 0 |
| Avdrag på lån | -19 044 641 | -469 821 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 770 | 15 770 |
| **Endring disponible midler** | **620 092** | **-254 204** |
| **Omløpsmidler** | **3 190 894** | **1 846 148** |
| **Kortsiktig gjeld** | **1 086 203** | **361 549** |
| **Disponible midler** | **2 104 691** | **1 484 599** |

## Disponible midler pr. avdeling

| | Felles | 2-roms | 4-roms | Garasje |
|---|---|---|---|---|
| **Disponible midler 01.01.** | **1 484 598** | **1 016 152** | **334 500** | **133 949** |
| Resultat | - 8 951 036 | - 3 508 720 | -5 457 796 | 15 480 |
| Opptak av lån | 0 | 11 800 000 | 16 800 000 | |
| Avdrag på lån | - 19 044 641 | - 8137 621 | -10 907 020 | |
| Aktiverte anskaffelser | | | | |
| Tilbakeføring avskrivning | 15 770 | 7 885 | 7 885 | |
| **Endring disponible midler** | **620 093** | **161 544** | **443069** | **15 480** |
| **Disponible midler 31.12.** | **2 104 691** | **1 177 696** | **777 569** | **149 429** |

## Note 6 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Tomt | Nye boder | Plattinger | Påkost før 1980 | Påkostninger |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 290 687 | 220 683 | 978 274 | 431 266 | 72 510 | 2 608 402 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 290 687 | 220 683 | 978 274 | 431 266 | 72 510 | 2 608 402 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 290 687 | 220 683 | 978 274 | 431 266 | 72 510 | 2 608 402 |
| Anskaffelsesår : | 1963 | 1963 | 2014 | 2013 | 1980 | 1986 |
| Antatt levetid i år : | | | | | | |

| | Støyskjerm | Redskapsbod | EL-Bil ladeanlegg |
|---|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 197 280 | 23 235 | 157 700 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 197 280 | 23 235 | 157 700 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 77 535 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 197 280 | 23 235 | 80 165 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 15 770 |
| Anskaffelsesår : | 1991 | 1997 | 2020 |
| 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 | -20 251 459 | -8 951 036 | -11 300 423 |
| **Sum Egenkapital** | **-20 246 659** | **-8 951 036** | **-11 295 623** |

Negativ egenkapital fremkommer som følge av nødvendige renoveringsarbeider tidligere år. Malerarbeid og renovering terrasser er utført i 2021 og 2022. Renovering av tak i 2024. Bygningsmassen er oppført i 1963.
Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen.
Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

## Note 8 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **DNB Boligkreditt AS** | **DNB Boligkreditt AS** | **DNB Boligkreditt AS** | **DNB Boligkreditt AS** |
|---|---|---|---|---|
| **Lånenummer:** | **16368897713** | **16364145849** | **16363202822** | **16368897705** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2021 | 2021 | 2024 |
| Rentesats: | 5.45 % | 5.45 % | 5.45 % | 5.45 % |
| Beregnet innfridd: | 28.06.2054 | 16.08.2024 | 16.08.2024 | 28.06.2054 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 16 800 000 | 11 639 960 | 8 850 000 | 11 800 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 10 849 866 | 8 097 477 | 0 |
| Avdrag i perioden: | 57 154 | 10 849 866 | 8 097 477 | 40 144 |
| Opptak i perioden: | 16 800 000 | 0 | 0 | 11 800 000 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **16 742 846** | **0** | **0** | **11 759 856** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 15 421 212 | 0 | 0 | 10 831 565 |

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 29 253 902- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 6 902 551,-
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

## Avdelingsregnskap

| | 2-roms | 4-roms | Garasjer | Totalt |
|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | 1 704 576 | 2 091 648 | 0 | 3 796 224 |
| Leieinntekt garasje | 0 | 0 | 30 480 | 30 480 |
| Tillegg felleskostnader | 0 | 7 670 | 0 | 7 670 |
| **Sum Inntekter** | **1 704 576** | **2 099 318** | **30 480** | **3 834 374** |
| **Kostnader** | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 51 345 | 51 345 | 0 | 102 690 |
| Avskrivninger | 7 885 | 7 885 | 0 | 15 770 |
| Forretningsførerhonorar | 66 072 | 66 072 | 0 | 132 144 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | 24 398 | 24 398 | 0 | 48 795 |
| Revisjonshonorar | 4 789 | 4 789 | 0 | 9 579 |
| Vaktmestertjenester | 84 895 | 56 597 | 0 | 141 492 |
| Drift og vedlikehold | 395 336 | 488 993 | 4 104 | 888 433 |
| TV og/eller internett | 158 995 | 158 995 | 0 | 317 990 |
| Renovering | 3 508 574 | 5 352 559 | 0 | 8 861 134 |
| Forsikringer | 159 295 | 156 433 | 6 991 | 322 719 |
| Kommunale avgifter | 265 434 | 483 851 | 1 884 | 751 169 |
| Energi/strøm | 33 802 | 0 | 9 724 | 43 526 |
| Kontingent Boligbyggelag | 7 200 | 7 200 | 0 | 14 400 |
| Administrasjonskostnader | 13 106 | 13 106 | 0 | 26 212 |
| **Sum kostnader** | **4 781 127** | **6 872 224** | **22 703** | **11 676 054** |
| **Driftsresultat** | **-3 076 551** | **-4 772 906** | **7 777** | **-7 841 680** |
| **Finansielle poster** | | | | |
| Renteinntekter | 94 293 | 39 984 | 7 703 | 141 979 |
| Rentekostnader | 526 461 | 724 874 | 0 | 1 251 335 |
| **Netto finanskostnader** | **432 169** | **684 890** | **-7 703** | **1 109 356** |
| **Resultat** | **-3 508 720** | **-5 457 796** | **15 480** | **-8 951 036** |

# Informasjon fra styret

## Om Borettslaget Hendrik

Borettslaget Hendrik ligger i Stavanger kommune og består av 48 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 953139618.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Kari Borthen
Styremedlem, Knud Helge Robberstad
Styremedlem, Anne Rosengren
Varamedlem, Tobias Helgeland
Varamedlem, Reidun Dagny Stødle Seiffert

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 46 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Det har vært arrangert to dugnader i 2024, og vi er godt fornøyd med oppmøte og på arbeidet som blir utført i disse timene.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Høstens store prosjekt har vært bytte av tak på alle bygningene. Vi er godt fornøyd med gjennomførelse og resultatet. Prosjektet leverte innenfor budsjettert økonomisk ramme.

Altibox har blitt ny leverandør av internett og tv, så nå venter vi kun på at ladestasjonene vår ved gjesteparkeringen skal bli tilkoblet nytt nett.

Gjennomgang av tjenester vi kjøper av Bate har vært høyt på agendaen. Vi er nå i dialog med BATE om fornying/endring av avtaler.

Arbeidet med å utrede parkeringsløsninger er påbegynt, etter at det er kommet opp parkering forbudt skilt langs gaten vår. Stavanger kommune er flaskehalsen i dette arbeidet, vi jobber videre med saken.

Vedlikehold av grøntareal - klipp av hekk og beskjæring av trær.

HMS-arbeid:

Styret har i perioden gjennomført årlig HMS-gjennomgang sammen med BATE, samt foretatt en revisjon av risikovurdering.

## Styrets planer fremover

*Parkering

*Vedlikehold av andelene våre ihht oppdatert og gjennomgått vedlikeholdsplan. Prioritert etter hastegrad og lønnsomhet for borettslaget. Plan for videre oppfølging årene som kommer etter budsjett.

*Bruksrett på fellesanlegg

## Forsikringsavtale

Borettslaget Hendrik er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562652.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2025

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Hendrik tirsdag 01.04.2025 kl. 19:00.
Eiganes skole .

## 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:**
Didrik Gilde ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 18 andelseiere representert. 1 godkjent fullmakt levert.
Totalt 19 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 90 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Forslag om eksklusiv bruksrett til uteareal på sydsiden for 4-roms leiligheter

Forslagsstiller: Didrik Gilde
Per i dag er alle utearealer i borettslaget definert som fellesareal, noe som begrenser muligheten for individuelle tilpasninger og forskjønnelser av områdene utenfor den enkelte bolig. Dette forslaget tar sikte på å tildele eksklusiv bruksrett til utearealet på sydsiden for beboere i 4-roms leiligheter. En slik ordning vil gi beboerne mulighet til å opparbeide og vedlikeholde "sine" uteområder etter eget ønske, noe som kan bidra til økt trivsel og en betydelig verdiøkning av andelene.

Økt verdi på 4-roms leilighetene vil også kunne skape positive synergier for hele borettslaget, da en generell verdiøkning kan ha en smitteeffekt også på 2-roms leilighetene. Bedre estetikk og vedlikehold av uteområdene vil bidra til å gjøre borettslaget mer attraktivt for både eksisterende og nye beboere.

Det er viktig å merke seg at selv om en andelseier får eksklusiv bruksrett til et fellesareal, innebærer ikke dette at vedkommende overtar eierskapet til arealet. Arealet forblir en del av borettslagets fellesareal, men den eksklusive bruksretten gir andelseieren rett til å bruke området uten innblanding fra andre. For å etablere en slik eksklusiv bruksrett, må generalforsamlingen godkjenne dette med minst 2/3 flertall, jf. borettslagsloven § 8-9 nr. 5.

**Styret innstilling**
er at denne saken skal stemmes over, men da kun om styret skal jobbe videre med en eksklusiv bruksrett til hage på 4-roms.

Alt. JA
Alt. NEI

Den eksklusive bruksretten vil bli regulert med en anførsel i vedtektene hvis saken får flertall.

**Vedtak:**
Forslagsstillers forslag:
*Generalforsamlingen vedtar å tildele eksklusiv bruksrett til utearealet på sydsiden tilknyttet hver 4-roms leilighet. Denne bruksretten innebærer at den respektive andelseier har rett til å disponere og vedlikeholde det tildelte utearealet etter eget ønske, innenfor borettslagets gjeldende regler og retningslinjer. Det presiseres at det aktuelle arealet fortsatt vil være en del av borettslagets fellesareal, men med eksklusiv bruksrett for den tilknyttede andelseieren.*

*Det skal tilgjengeliggjøres en gangpassasje mellom de ulike andelenes uteareal på sydsiden, slik at nødvendig adkomst opprettholdes.*

*Vedtaket trer i kraft umiddelbart.*

Vedtak krever 2/3-dels flertall.
**Forslaget ble nedstemt med følgende avgitte stemmer:**
For: 10
Mot: 5
Blanke: 4

---

Det ble stemt over alternativt forslag til vedtak i styrets innstilling.
*Styret innstilling er at denne saken skal stemmes over, men da kun om styret skal jobbe videre med en eksklusiv bruksrett til hage på 4-roms.*

*Alt. JA*
*Alt. NEI*

*Den eksklusive bruksretten vil bli regulert med en anførsel i vedtektene hvis saken får flertall.*

Vedtak krever vanlig flertall.
**Forslaget ble vedtatt med følgende avgitte stemmer:**
For: 14
Mot: 3
Blanke: 2

# 6. Valg

## 6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

**Vedtak:**

Knud Helge Robberstad og Anne Rosengren ble gjenvalgt som styremedlemmer for 2 år.

## 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**

Tobias Endresen Helgeland og Reidun Seiffert ble gjenvalgt som varamedlemmer for 1 år.

## 6.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

**Vedtak:**

Styreleder, Kari Borthen, ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin generalforsamling.

## 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

**Etter dette består styret av:**
Styreleder: Kari Borthen valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Knud Helge Robberstad valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Anne Rosengren valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Tobias Endresen Helgeland valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Reidun Seiffert valgt for 1 år i 2025

**Vedtak:**

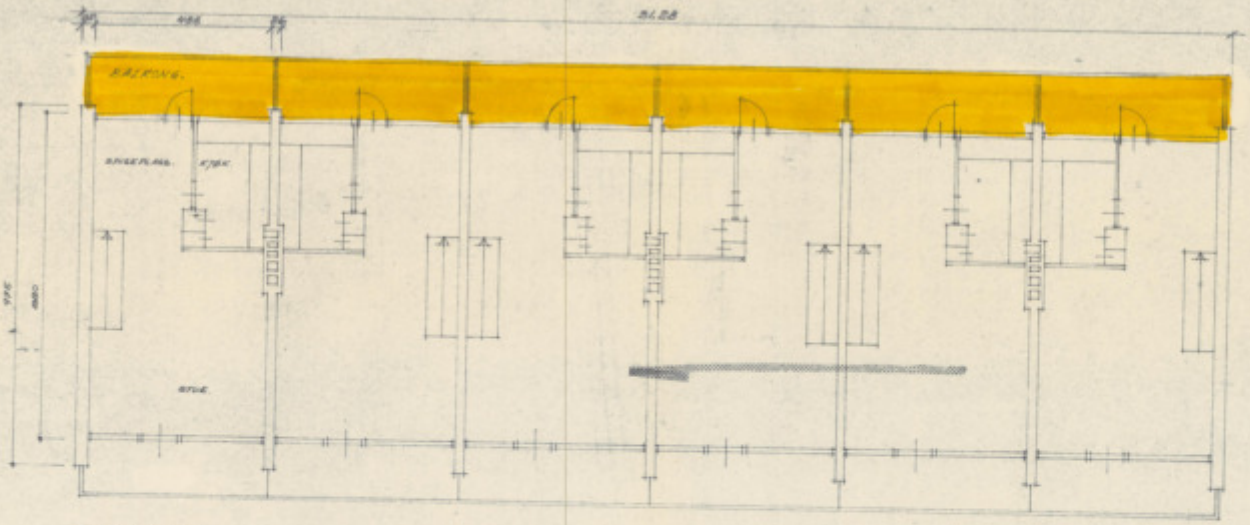
Tatt til orientering

# Protokoll for Borettslaget Hendrik

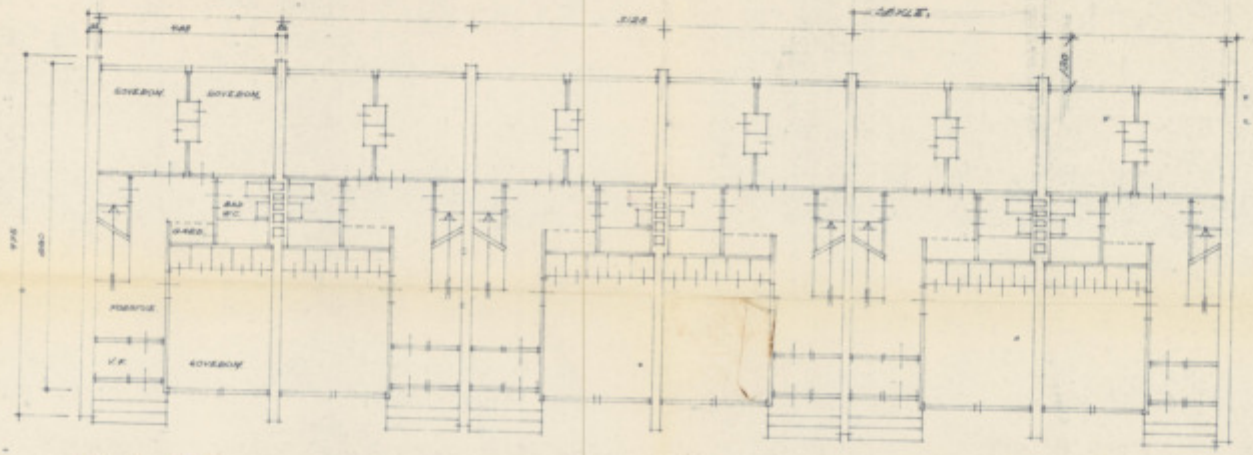
Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Tone Høyland (sign.) | 02.04.2025 |
| Protokollvitne | Didrik Gilde (sign.) | 02.04.2025 |

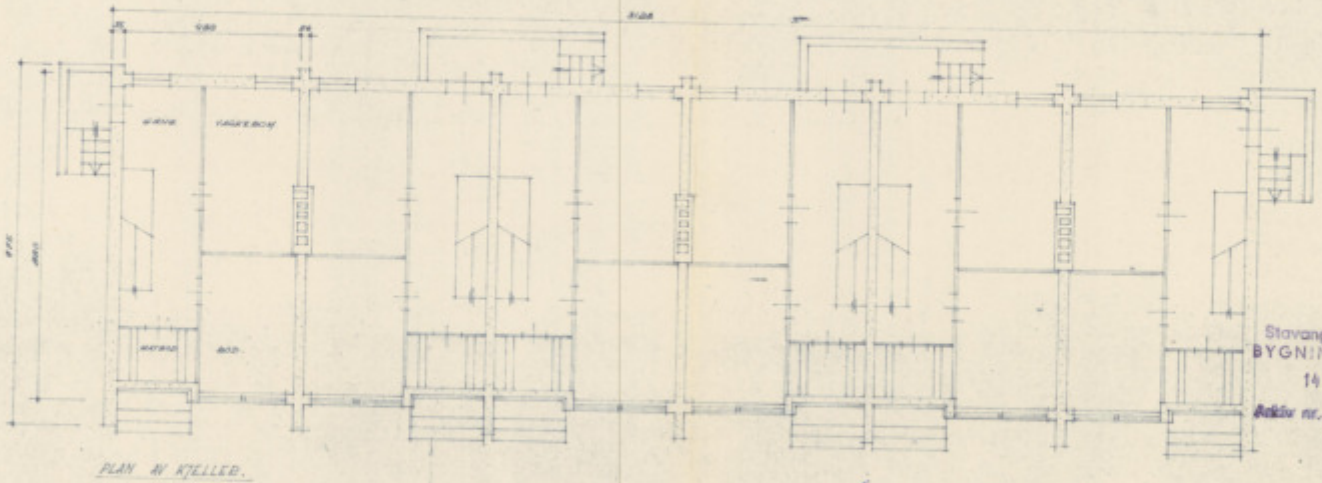
# BYGNINGSTEGNINGER




PLAN AV 2ETASJE.




PLAN AV 1.ETASJE.



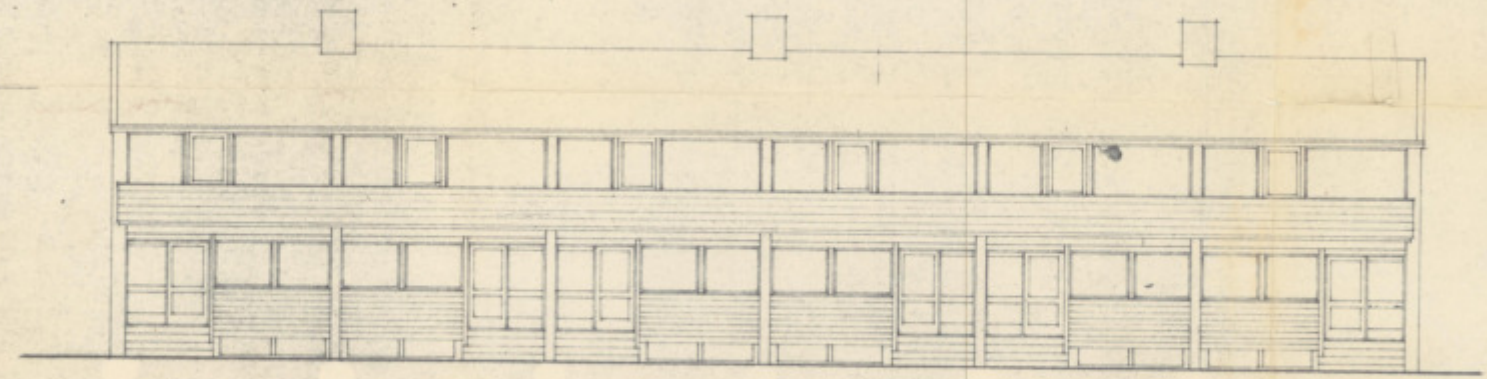

PLAN AV KJELLER.

C F

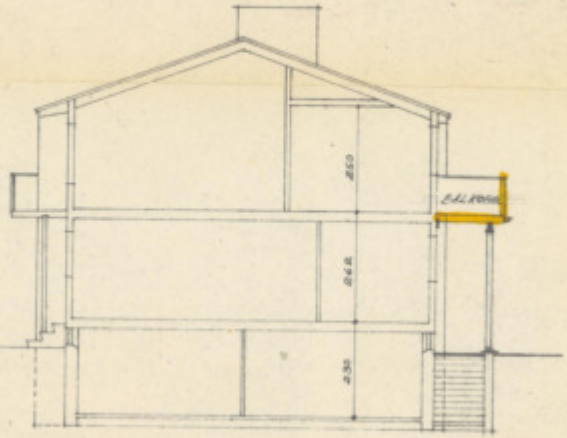
Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
14 FEB. 1967
Arkiv nr. 503. 1
J. nr.

Godkj. 13/2-67 Kfr. A.B.G. vei nr. 1.
E. Eckhoff

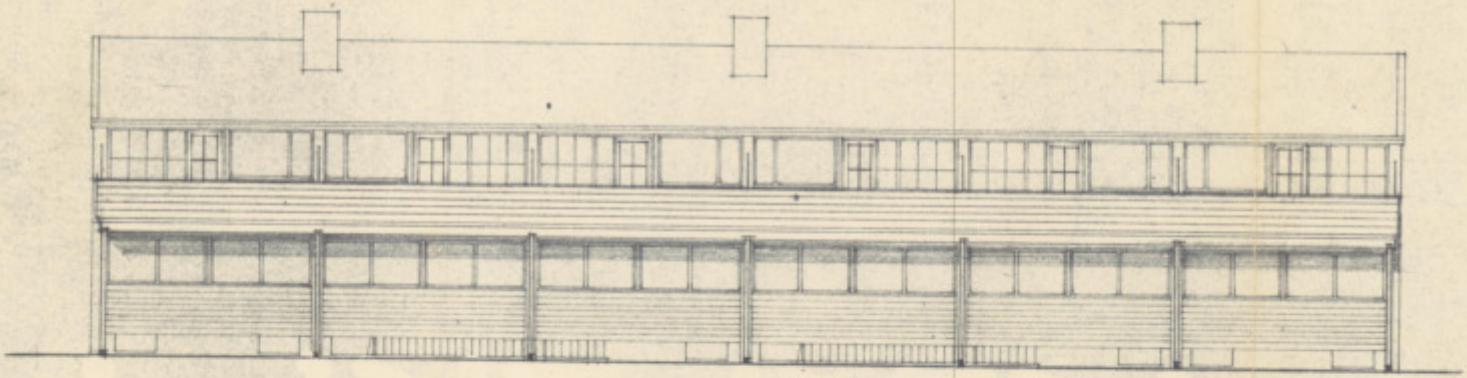
STAVANGER BOLIGBYGGELAG.
AGATHE BACKER GRØNDALS VEI 5.
PLANER TYPE K.
1:100
EYVIND RETZIUS & SVEIN DJUPLAND
206.

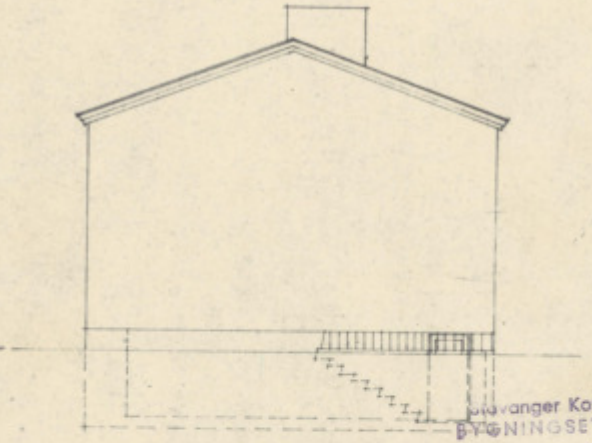


INNGANGSFASADE.



TVERRSNITT.





GAVLFASADE.

Stavanger Kommune
BYGNINGSETATENE
14 FEB. 1967
Arkiv nr. 501. 1
j. nr. 492/67

Godkj. 13/2-67 Kfr. T.G.B. vei mtl.
Einar Retzius

| | |
|---|---|
| STAVANGER BOLIGBYGGELAG. | tegnet 24.10.61<br>endr. 12.4.66 |
| FASADER, SNITT TYPE K. | målestokk 1:100 |
| EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND<br>ARKITEKTER M.N.A.L. | 206. |

J.nr. 1263/63.

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

Vedk.: Agathe Backer Grøndahls vei 1[d]. = Nr. 7 A - F

Eier: Stavanger Boligbyggelag.

Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk.
Ildstedsattest er utskrevet.
Følgende arbeider er ikke utført:
Gjerde og tørkestativ.

Bygningssjefen i Stavanger, 21. oktober 1963.

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

CASA Arkitekter AS
Kirkegata 13

4006 STAVANGER

| DERES REFERANSE | VÅR REFERANSE | JOURNALNR. | DATO |
|---|---|---|---|
| | PASP-13/6640-4 | 19218/14 | 07.03.2014 |

# FERDIGATTEST - GNR/BNR 58/23, 58/29, 58/31. 10 STK. BODER

| | |
|---|---|
| Gnr./bnr.: | 58/23 -29 - 31 |
| Byggestedsadresse: | Agathe Backer Grøndahls vei 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 8. 4023 STAVANGER |
| Tiltakshaver: | Borettslaget Hendrik |

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 29.05.2013 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Per Aspøy
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

## VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

| | |
|---|---|
| **Klagerett** | Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken. |
| **Hvem kan du klage til?** | Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er:<br><br>**Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen**<br>**Postboks 8001**<br>**4068 Stavanger**<br><br>Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse. |
| **Frist for å klage** | **Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket.** Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. |
| **Rett til å kreve begrunnelse** | Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen. |
| **Klagens innhold** | Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betyding for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen. |
| **Utsetting av vedtaket** | Selv om om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør 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. |
| **Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning** | Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling. |
| **Kostnader ved klagesaken** | Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader. |
| **Henvisninger** | Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8<br>Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32 |

STAVANGER KOMMUNE

**Kultur og byutvikling**
Byggesak

KAP Kontor for arkitektur og plan AS
Strandkaien 44
4005 STAVANGER

Dato: 22.11.2016
Saksnummer: 16/24757-4
Deres ref.:

## Ferdigattest - gnr/bnr 58/23 - Fasadeendring

| | |
|---|---|
| Byggestedsadresse | Agathe Backer Grøndals vei |
| Ansvarlig søker | KAP Kontor for arkitektur og plan AS |
| Tiltakshaver | Byggmester Egil Knudsen AS |

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 17.11.2016.
**Søknaden gjelder Agathe Backer Grøndals vei 1, 3, 5 og 7.**

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

Det er Byggesaksavdelingen som har behandlet saken, jf. kommuneloven § 23.4 og delegeringsreglementet.

**Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 20.09.2016.**

**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

Ingrid Overegseth Foss
byggesakssjef

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

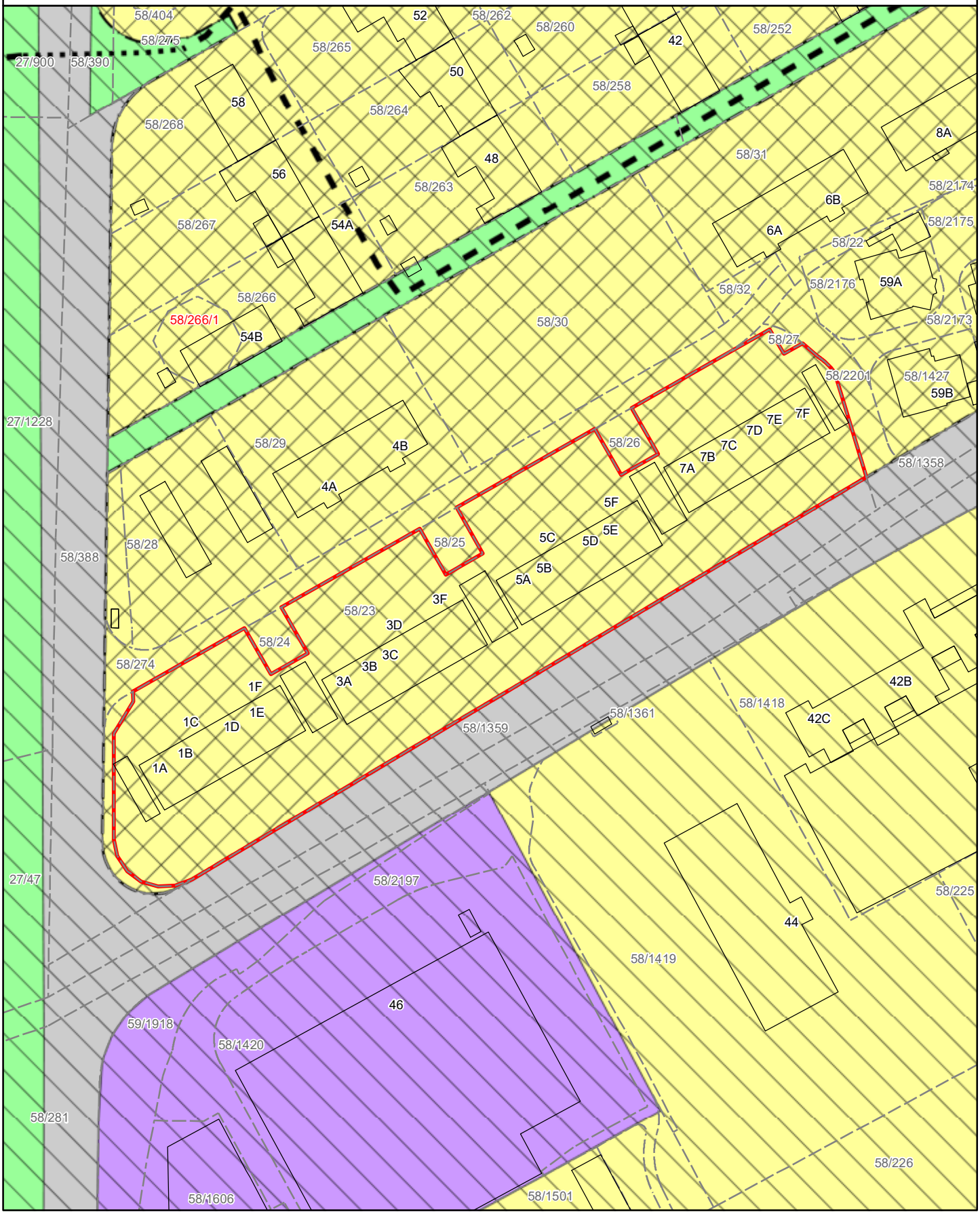
# Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/23/0/0
Dato: 2025-06-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

**Stavanger kommune**

N

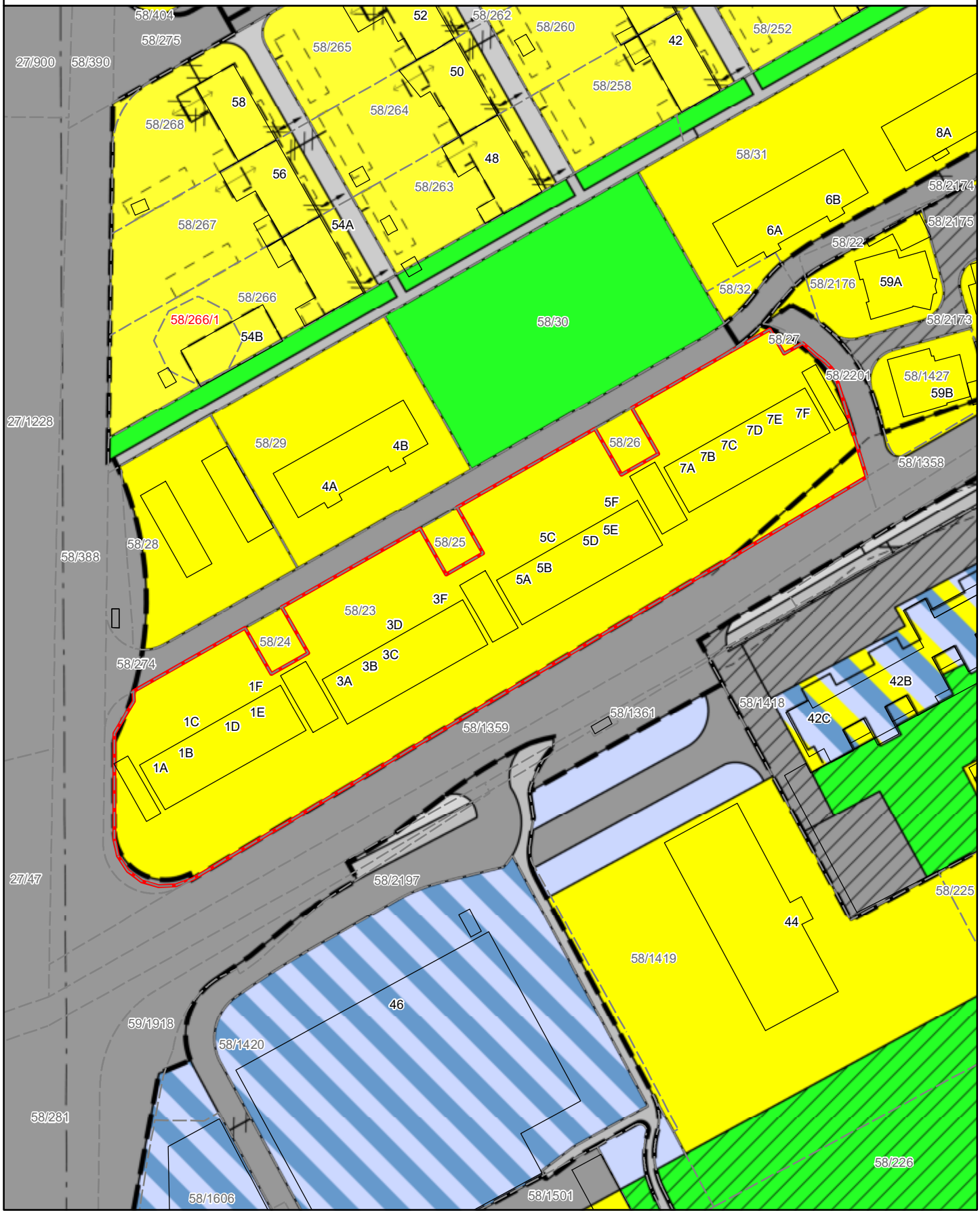


# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/23/0/0
Dato: 2025-06-26
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1010,410
Ikrafttredelsesdato: 18.12.1982,22.9.1961

**Stavanger kommune**



# Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

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

# REGULERINGSVEDTEKTER TIL REGULERINGSPLAN ID 410

# FOR OMRÅDET BEGRENSET AV EDVARD GRIEGS VEI - FARTEIN VALENS VEI - ØVRE STOKKAVEI OG PRIVATE EIENDOMMER MOT ØST

**Stadfestet 22.09.1961.**

| **Endringer** | | |
|---|---|---|
| **Vedtaksdato** | **Beskrivelse** | **Hjemmel** |
| Delegert 27.12.2024<br>Saksnr: 24/17742-15 | Diverse revidering av bestemmelsene | pbl § 12-14 |

## § 1 Formål

Området skal bebygges med rekkehus og eneboliger i rekke.

## § 2 Konsentrert småhusbebyggelse BK1 og bestemmelsesområder

Opprinnelige kjedehus

Bygningenes saltaksform og takvinkel tillates ikke endret. Det tillates ikke påbygg, takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten. Fasadeuttrykk med materialer, fargebruk og detaljering skal være som originalt.

Tilbygg

Tilbygg tillates som angitt med byggegrenser og møneretning på plankartet. Tilbyggets høyde, takvinkel og fasadeuttrykk skal være i henhold til vedlagte tegninger.

Tilbygget skal ha liggende enkelfalset trekledning i brunsvart farge. Gavlvegger skal være i hvitmalt tegl. Taket skal tekkes med naturrød enkeltkrummet teglstein. Tilbygget kan ikke ha kjellervinduer.

Det tillates ikke andre tilbygg.

Uteplass

Alle uteplasser skal være på terreng.

Det tillates pergola med glasstak innenfor bestemmelsesområde #3 med størrelse og konstruksjon som på vedlagte tegninger.

Veggen i tomtegrense skal være i hvitmalt tegl, og trekonstruksjonene i taket skal males i samme brunfarge som kledning. Taket skal være i glass eller annet gjennomsiktig materiale.

Hagestue/utebod:

Hagestue/utebod med tilknyttet pergola tillates oppført innenfor #2 i tråd med vedlagte tegninger.

Avkjørsel og garasje

Avkjørsel tillates der hvor det er markert med pil i kartet.  Det tillates ikke oppstillingsplass andre steder på eiendommen.

Det tillates ikke garasjeporter.

Det tillates rettløpstrapp til kjeller innenfor bestemmelsesområde #1

## § 3 Konsentrert småhusbebyggelse BK2

Bebyggelsen skal oppføres med plassering og møneretning som er vist på planen. Planen angir bygningenes maksimale størrelse.

Rekkehusene skal oppføres i 2 etasjer.

Garasjer og uthus kan bare oppføres i en etasje, og må plasseres hvor dette er vist på planen. Andre plasseringer må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av byplanrådet.

Forhager og mellomrom mellom frittliggende bygninger etc. må gis en tiltalende utforming og behandling. Kommunen kan kreve utarbeidet felles plan for disse områdene som viser beplantninger, tørkeplasser, plass for søppelspann, forstøtningsmurer m.v.

Innhegningen av forhager og grøntanlegg kan utføres som hekkplanting eller med maks. 0.50 m høyt gjerde ekskl. eventuell støpt sokkel. Eventuelle porter må ikke ha større høyde enn gjerdet, og utføres i samme materiale som dette.

**REGULERINGSBESTEMMELSER**

**I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1010 FOR YTRE RINGVEI VEST FRA TJENSVOLLKRYSSET TIL HØYE**

**Stadfestet av fylkesmannen 18.12.82.**

*****

§ 1

Byggegrenser.
Byggegrensene er i samsvar med veglovens bestemmelser der annet ikke er vist i reguleringsplan.

§ 2

Frisikt.
Frisiktsone i kryss og avkjørsler er som vist på reguleringsplanene og opparbeides i samsvar med vei/gate-normene med hjemmel i Veglovens § 13.

Innenfor arealet som begrenses av frisiktlinjen og trafikkarealer må det ikke forefinnes sikthindringer over en høyde på 0,5 m, målt i forhold til tilstøtende veigrunn.

§ 3

Støyskjerming.
De viste støyskjermingstiltak er kun veiledende. Før oppsetting må endelige planer sendes bygningsrådet for godkjenning.

§ 4

Plan for arrondering og beplanting av skråningene, støyvoller og lignende må sendes bygningsrådet for godkjenning.

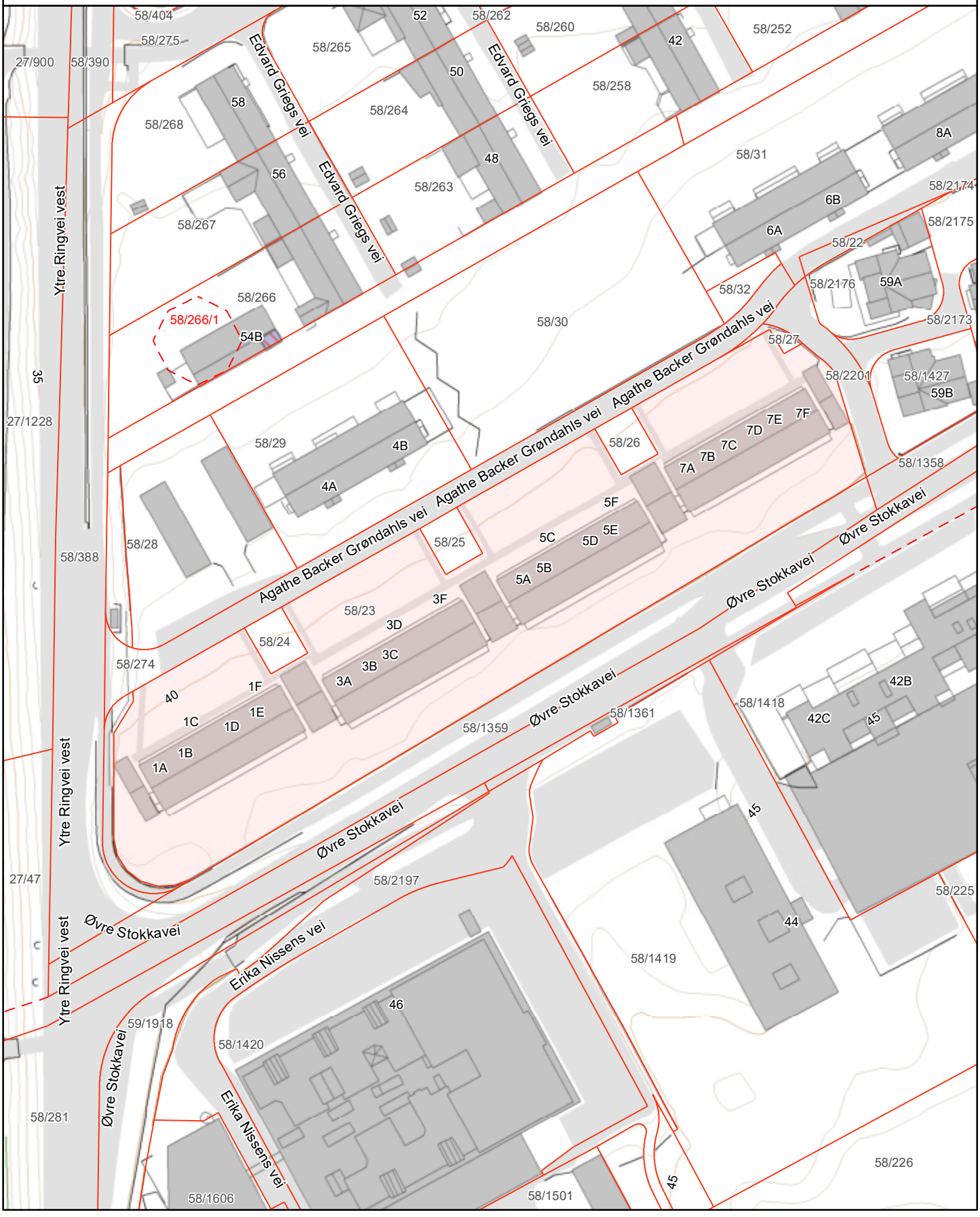
# GRUNNKART

# Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 58/23/0/0
Dato: 2025-06-26
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger kommune**

N



# 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**:
Agathe Backer Grøndahls vei 7B
Andelsnr. 20 Orgnr. 953139618 i Stavanger kommune

**Oppdragsnummer:**
301-25-0209


**Meglerforetak:** Haferkamp & Partnere AS

**Saksbehandler:** Martin Soland Varhaug

**Telefon / Mobil:** / 41 26 29 13

**E-post:** martin.soland.varhaug@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** ----------

**Beløp med bokstaver** **Kr** ----------

*+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven*

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** ---------- **Kl.** ----------

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger*

Eventuelle forbehold: ----------

----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

*Kopi av legitimasjon*

*Kopi av legitimasjon*

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. 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