PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

LANGFLÅTVEIEN 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Regulering og bestemmelser

Informasjon forretningsfører

Servitutt

Kommunal informasjon

Grunnkart

Bygningstegninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Langflåtveien 6, 4017 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 19, bnr. 346
Andelsnummer 31

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 11.02.2026 **Rapportdato:** 27.02.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1604 **Referansenummer:** YW1416

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
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk bygget i 2003 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.
Beliggende på Mariero i Stavanger kommune.

Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Betong i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med teglstein og steniplater på fasader
Etasjeskiller av betong.
Takkonstruksjon antatt bygget som kompakttak og tekket med takpapp, kun besiktiget fra bakkenivå og er ikke synlig.

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 naturlig bruksslitasje.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Leilighet - Byggeår: 2003

UTVENDIG Gå til side

Ingen mulighet til besiktigelse/kontroll av taket uten tilkomst, fra terrasse/bakkenivå så ser man ikke taket.

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium fra byggeår.
Takutstikk med metallbeslag over deler av vindus- og terrassedørpartier.

Betongvegger med teglstein og steniplater som fasadekledning, fra byggeår.
Fasade mot terrasser er kledd med platekledning (antatt fibersement/betongbaserte plater) med synlige mekaniske festepunkter.

Yttertak antatt av stål/betong som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget uten mulighet for nærmere kontroll.

Trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

Boligen har B30 ytterdør (branndør) til seksjonen og til felles gang delt med naboseksjon, samt terrassedører av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør fra soverom er opplyst skiftet i 2024.
Det er dør av aluminium med 2-lags glass i felles hovedinngang, antatt fra byggeår.

Terrasse mot sjø med utgang fra stue på ca. 14 m2.
Terrasse er belagt med betongheller.
Rekkverk med fasadeplater og håndløper, målt til ca. 101 cm høyde.

Terrasse mot vei på med utgang fra stue og soverom på ca. 14 m2.
Terrasse har terrassebord på bjelkelag/tilfarere.
Rekkverk med fasadeplater og håndløper, målt til ca. 101 cm høyde.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett/belegg (bod/tekn.)
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/systemhimling(bod/tenk.)

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder, vegger er nymalt i 2026 iflg. eier.

Slette dører med luftespalte.

Boligen har etasjeskiller/gulv mot grunn av betong, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert er på: 14 mm.
Det er målt gjennom hele rommet i stue.

Det er trapper i betong med gulvbelegg og stålrekkverk, samt heis i felles trappeoppgang.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra byggeår 2003.

Flislagte vegger og gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Aluminiumsplater i himling.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett og servantinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i tak og luftespalte under dør.

Det er opplyst av eier at badet er levert som prefabrikkert modul/installert enhet. Dokumentasjon for leverandør, produksjonsår eller utførelse er ikke fremlagt ved befaring.

Vurdering / Avvik:
- Det registreres stedvise riss/sprekker i flisfuger i dusjsone.
- Det registreres riss/sprekker i silikonfuger, herunder overgang gulv/vegg og mot innredning.
- Det registreres riss i overgang mellom lav dørterskel og gulvflis.
- Dørterskel bygger ca. 7 mm over gulvflis. Synlig oppbrett av tettesjikt kan ikke dokumenteres.
- Bunnlist til dusjdør bygger ca. 5 mm høyere enn dørterskel.
- Det registreres noe ujevnt fall på gulv. Det er ikke registrert motfall ved visuell kontroll.
- Dokumentasjon på tettesjikt foreligger ikke.
- Løsningen med lav terskel kombinert med høyere bunnlist medfører at ved lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut i tilstøtende rom før det ledes til sluk.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktutbredelse til tilstøtende rom ved lekkasjehendelse.
Risiko for skjulte fuktskader ved svikt i tettesjikt.
Våtrommet har nådd en alder hvor teknisk levetid for tettesjikt må påregnes vurdert opp mot byggeår.
Samlet risikobilde vurderes som forhøyet.

Tiltak:
Etablere drensåpning under bunnlist til dusjdør.
Kontroll og eventuell utbedring av silikon- og flisfuger.
Vurdere helhetlig oppgradering av våtrommet sett i lys av alder og manglende dokumentasjon.

Beskrivelse av eiendommen

Vurdering - TG3:
Våtrommet fremstår funksjonelt ved normal bruk på befaringstidspunktet.
På bakgrunn av registrerte avvik, lav terskelløsning, manglende dokumentasjon på tettesjikt og rommets alder, vurderes risiko for skjulte fuktskader som forhøyet.

Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrerte forhold og usikkerhet knyttet til tetthet i våtsonen.

Det er ikke vurdert behov for detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking, det er en allerede etablert inspeksjonsluke i vegg fra tilstøtende rom. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

KJØKKEN Gå til side

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

Kjøkken er fra byggeår
Slette fronter.
Laminat benkeplate, flis som backsplash på vegg over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys-/kjøleskap.
Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vannrør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør av plast, besiktiget i vannskap i teknisk rom/bod hvor stoppekran også er lokalisert.

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast.

Det er veggventiler og ventiler i vinduene, samt mekanisk Villavent-avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/bad/teknisk rom.

Bygget er tilkoblet fjernvarme og har en rørfordelingsstokk i vannfordelingsskap for varmtvann og vannbåren gulvvarme, lokalisert i teknisk rom/bod.
Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert i 2019.
Sikringsskap er plassert i entrè/gang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

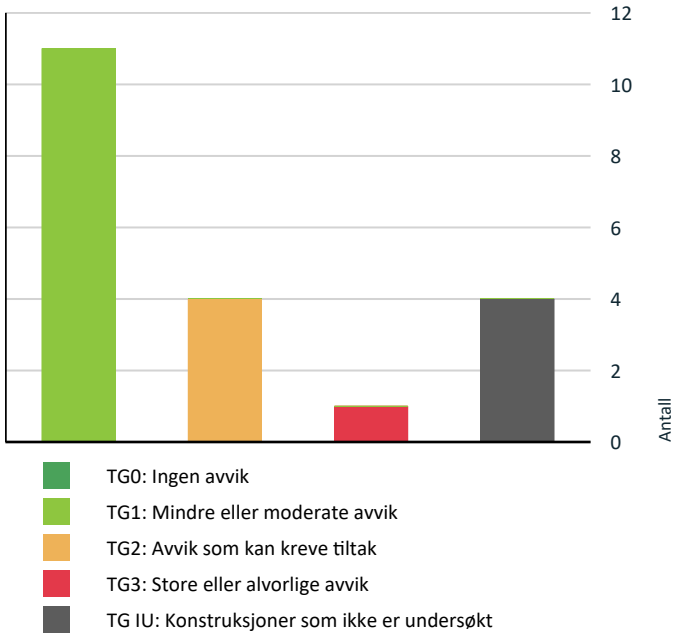
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

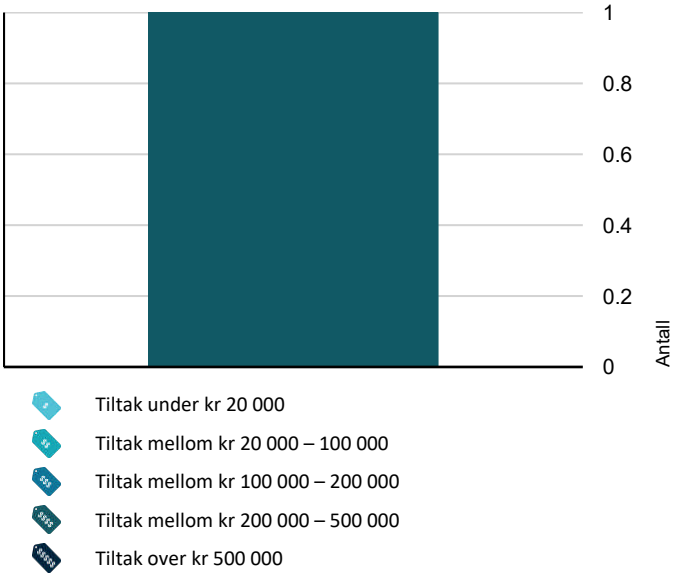
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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.

**Rapporten er utarbeidet som seksjonsrapport i boligblokk/flermannsbolig. Felles bygningsdeler vurderes kun der de har direkte betydning for seksjonens bruk og tilstand.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. Gå til side

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2003

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Ingen mulighet til besiktigelse/kontroll av taket uten tilkomst, fra terrasse/bakkenivå så ser man ikke taket.
Borettslaget sitt ansvar.

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, beslag og takrenner av aluminium fra byggeår.
Takutstikk med metallbeslag over deler av vindus- og terrassedørpartier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Nedløp på terrasse mot sjø avsluttes på terrassegulv belagt med betongheller.
Vann fra tak ledes direkte ut på terrasseflate uten dokumentert kontrollert bortledning. Det registreres misfarging og algevekst i området rundt nedløpets avslutning.
- Det registreres avrenningsmerker på fasade under overgang mellom beslag og vegg. Vann ledes direkte ned over fasadeflate. Aktiv lekkasje kan ikke dokumenteres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Periodevis vannansamling kan medføre økt fuktbelastning på terrasse og fasade, samt risiko for frostsprengning i heller over tid.
- Økt fuktbelastning på fasade og overgang tak/vegg kan over tid medføre skade på overflater og tilstøtende konstruksjon.

Tiltak:
- Etablere kontrollert bortledning av vann fra nedløp.
- Kontroll av beslagdetaljer og vannavledning. Eventuell forbedring av dryppkant/beslag.
Borettslagets ansvar.









TG 2 Veggkonstruksjon

Betongvegger med teglstein og steniplater som fasadekledning, fra byggeår.
Fasade mot terrasser er kledd med platekledning (antatt fibersement/betongbaserte plater) med synlige mekaniske festepunkter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det registreres avrenningsstriper, misfarging og grønnalgevekst på veggflater, særlig i nedre del samt under takutstikk og ved nedløp. Forholdet indikerer vedvarende fuktbelastning. Det er ikke registrert åpne skader eller løse plater.
- Det er også registrert en veggplate på rekkverk som har sprukket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Vedvarende fuktpåvirkning kan over tid medføre overflateforringelse og redusert levetid på kledning og festemidler.

Tiltak:
Rengjøring og vurdering av forbedret vannavledning fra takutstikk og nedløp.
Borettslagets vedlikeholdsansvar.





TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Yttertak antatt av stål/betong som bærende konstruksjon.
Konstruksjonen er helt gjenbygget uten mulighet for nærmere kontroll.

Borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med 2-lags glass, fra byggeår.

TG 1 Dører

Boligen har B30 ytterdør (branndør) til seksjonen og til felles gang delt med naboseksjon, samt terrassedører av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Terrassedør fra soverom er opplyst skiftet i 2024.
Det er dør av aluminium med 2-lags glass i felles hovedinngang, antatt fra byggeår.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot sjø med utgang fra stue på ca. 14 m2.
Terrasse er belagt med betongheller.
Rekkverk med fasadeplater og håndløper, målt til ca. 101 cm høyde.

Terrasse mot vei på med utgang fra stue og soverom på ca. 14 m2.
Terrasse har terrassebord på bjelkelag/tilfarere.
Rekkverk med fasadeplater og håndløper, målt til ca. 101 cm høyde.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Det er avvik:

- Det registreres algevekst i fuger, samt misfarging og tegn til periodevis fuktbelastning. Fallforhold er ikke kontrollmålt.
- Det registreres værslitasje, misfarging og overflateforringelse på terrassebord. Trevirket fremstår grånet og eksponert for klimabelastning. Det registreres åpne fuger mellom bord. Det er ikke dokumentert råteskader på tilgjengelige flater ved visuell kontroll, men noe bevegelse på et mindre område er registrert ved lokal vektbelastning. Tilfarerkonstruksjon og underliggende tettesjikt er ikke synlig for kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
• Tiltak:

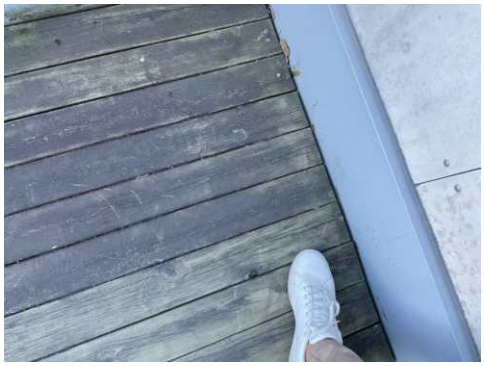
Konsekvens:
- Økt slitasje, glatt overflate og risiko for frostsprengning over tid.
- Over tid kan værslitasje og fuktbelastning medføre redusert levetid på terrassebord. Skjulte fuktskader i underliggende konstruksjon kan ikke utelukkes uten demontering.

Tiltak:
- Rengjøring og kontroll av fallforhold og vannavrenning.
- Overflatebehandling/vedlikehold anbefales. Videre kontroll av underliggende konstruksjon ved behov.
Borettslagets ansvar.



Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: parkett/belegg (bod/tekn.)
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater/systemhimling(bod/tenk.)

Overflater har normalt behov for vedlikehold iht. alder, vegger er nymalt i 2026 iflg. eier.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller/gulv mot grunn av betong, fra byggeår.
Det største høydeavviket som er registrert er på: 14 mm.
Det er målt gjennom hele rommet i stue.

TG 1 Innvendige trapper

Det er trapper i betong med gulvbelegg og stålrekkverk, samt heis i felles trappeoppgang.
Dette er fellesforhold og borettslagets ansvar, ikke nærmere kontrollert.

TG 1 Innvendige dører

Slette dører med luftespalte.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom fra byggeår 2003.
Flislagte vegger og gulv.
Vannbåren gulvvarme.
Aluminiumsplater i himling.
Dusjhjørne med glassdører.
Vegghengt toalett og servantinnredning.
Opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk i tak og luftespalte under dør.

Det er opplyst av eier at badet er levert som prefabrikkert modul/installert enhet. Dokumentasjon for leverandør, produksjonsår eller utførelse er ikke fremlagt ved befaring.

Vurdering / Avvik:
- Det registreres stedvise riss/sprekker i flisfuger i dusjsone.
- Det registreres riss/sprekker i silikonfuger, herunder overgang gulv/vegg og mot innredning.
- Det registreres riss i overgang mellom lav dørterskel og gulvflis.
- Dørterskel bygger ca. 7 mm over gulvflis. Synlig oppbrett av tettesjikt kan ikke dokumenteres.
- Bunnlist til dusjdør bygger ca. 5 mm høyere enn dørterskel.
- Det registreres noe ujevnt fall på gulv. Det er ikke registrert motfall ved visuell kontroll.
- Dokumentasjon på tettesjikt foreligger ikke.
- Løsningen med lav terskel kombinert med høyere bunnlist medfører at ved lekkasje eller større vannmengder kan vann renne ut i tilstøtende rom før det ledes til sluk.

Konsekvens:
Økt risiko for fuktutbredelse til tilstøtende rom ved lekkasjehendelse.
Risiko for skjulte fuktskader ved svikt i tettesjikt.
Våtrommet har nådd en alder hvor teknisk levetid for tettesjikt må påregnes vurdert opp mot byggeår.
Samlet risikobilde vurderes som forhøyet.

Tiltak:
Etablere drensåpning under bunnlist til dusjdør.
Kontroll og eventuell utbedring av silikon- og flisfuger.
Vurdere helhetlig oppgradering av våtrommet sett i lys av alder og manglende dokumentasjon.

Vurdering - TG3:
Våtrommet fremstår funksjonelt ved normal bruk på befaringstidspunktet.
På bakgrunn av registrerte avvik, lav terskelløsning, manglende dokumentasjon på tettesjikt og rommets alder, vurderes risiko for skjulte fuktskader som forhøyet.

Samlet tilstandsgrad 3 er satt på bakgrunn av registrerte forhold og usikkerhet knyttet til tetthet i våtsonen.

Det er ikke vurdert behov for detaljert tilstandsanalyse etter standardens krav.

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

Teksten over er autogenerert, i dette tilfellet er det mer riktig å si:
Våtrommet BØR oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet bør totalrenoveres avhengig av ønsket bruk og belastning. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Tilliggende konstruksjoner er ikke åpnet eller undersøkt ved hulltaking, det er en allerede etablert inspeksjonsluke i vegg fra tilstøtende rom. Det er ikke observert forhold som indikerer fuktskader eller svikt, og videre undersøkelser er ikke vurdert som faglig nødvendig.

KJØKKEN

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Kjøkken er fra byggeår
Slette fronter.
Laminat benkeplate, flis som backsplash på vegg over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og frittstående frys-/kjøleskap.

Vannrør og avløpsrør er av plast.
Vannstoppsystem.

6. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør av plast, besiktiget i vannskap i teknisk rom/bod hvor stoppekran også er lokalisert.

Det er ikke besiktiget vannrør, etc. i fellesareal hvor varmesentral/fjernvarme er plassert.
Borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Innvendige synlige og besiktigede avløpsrør er av plast.
Det er ikke besiktiget avløpsrør, etc. i fellesareal hvor varmesentral/fjernvarme er plassert.
Borettslaget sitt ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Det er veggventiler og ventiler i vinduene, samt mekanisk Villavent-avtrekk som sørger for noe avtrekk av ventilasjonsluften via kjøkken/bad/teknisk rom.

TG IU Varmesentral

Bygget er tilkoblet fjernvarme og har en rørfordelingsstokk i vannfordelingsskap for varmtvann og vannbåren gulvvarme, lokalisert i teknisk rom/bod.
Ikke nærmere kontrollert, borettslagets ansvar.

TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom.
Vannfordelingsskap er plassert i bod/teknisk rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler lekkasjesikring i vannfordelingsskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det bør monteres lekkasjesikring.



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.

Tilstanden 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.
Automatisk måler montert i 2019.
Sikringsskap er plassert i entrè/gang.

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 generelt å få utført el-kontroll av fagkyndig person ved eierskifte.
Eventuell vurdering av risiko for liv, helse og materielle verdier er behandlet under punktet Helse, miljø og sikkerhet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Helse, miljø og sikkerhet – generell kommentar:
HMS-vurderingen er basert på synlige og tilgjengelige forhold ved befaring. Registrerte forhold gjelder sikkerhetsmessige avvik vurdert opp mot dagens bruk og risiko, og innebærer ikke vurdering av forskriftsmessighet eller krav om oppgradering til gjeldende regelverk, med mindre dette eksplisitt fremgår. Tiltak er angitt der dette vurderes hensiktsmessig av sikkerhetsmessige årsaker.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

* Avvik fra forskrift om brannforebygging § 8.
Oppgradering av byggverk - Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler. - Brannslukker er ikke lokalisert/er over 10 år.

**Rekkverkshøyde er målt til ca. 101 cm.
Etter dagens forskriftskrav (TEK17) skal rekkverk ha minimum høyde 1,20 m der fallhøyden overstiger 10,0 m. Terrassen ligger i 6. etasje og kan ha fallhøyde som utløser dette kravet.
Rekkverket avviker fra dagens anbefalte høydekrav. Løsningen kan ha vært forskriftsmessig på oppføringstidspunktet.

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

**Oppgradering kan vurderes av eier/borettslag ut fra ønsket sikkerhetsnivå.

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

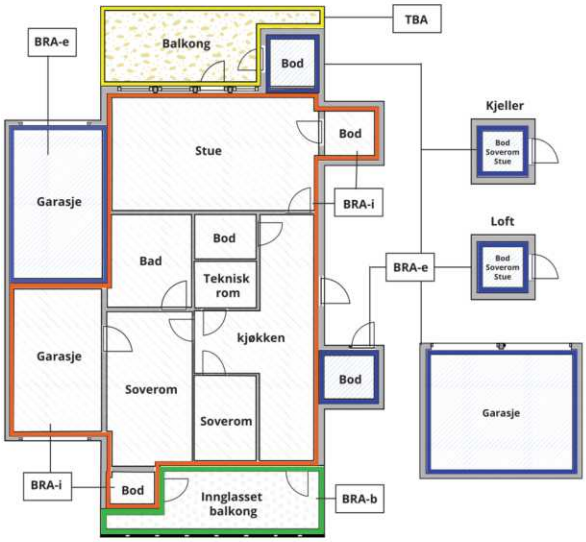
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	89			89	28
SUM	**89**				**28**
SUM BRA	**89**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entrè/gang, bad/vaskerom, soverom, teknisk rom/bod, kjøkken, stue, soverom 2		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Det er ekstern bod i parkeringskjeller, denne er under ombygging på befaringsdagen og ikke besiktiget.
- Terrasse mot sjø med utgang fra stue på ca. 14 m2.
- Terrasse mot vei på med utgang fra stue og soverom på ca. 14 m2.
- Felles parkering i garasjeanlegg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke dokumentasjon eller byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen, krav er derfor ikke vurdert.

Nyere håndverkstjenester

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.2.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	19	346	0	0	14965.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Langflåtveien 6

Hjemmelshaver
Borettslaget Marieroalleen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
31

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet sentralt på Mariero med gåavstand til bank/butikk/offentlig kommunikasjon.

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: Blokkbebyggelse
Reguleringsplan: Plannavn - Gnr 19, bnr 346, Langflåtveien 20 m.fl.
PlanID: 1801

Om tomten

Åpen og lys tomt. Opparbeidet med p-plasser, hager/gress, plattinger m.m.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	18.02.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	18.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.02.2026	Mindre tekstuelle endringer/skrivefeil er rettet.

For gyldighet på rapporten se forside

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

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.

• 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/YW1416

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Oppdragsnr.
301260026

Selger 1 navn
Leif Grønning

Gateadresse
Langflåtveien 6

Poststed	Postnr
STAVANGER	4017

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Torunn Grønning

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 301260026

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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: 301260026

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leif Grønning	91e6fc5a5bfcbc465fda68c6cdf26e7eaccd151a	27.02.2026 09:24:33 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 301260026

- 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

enova

Energiattest



Adresse	
Langflåtveien 6, 4017 STAVANGER	
Dato for energimerking **27.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-264548**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4834461**
Gårdsnummer **19**	Bruksnummer **346**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0601**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2003**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **89,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **89,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
104,14 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
93,26 kWh/m²	**13 896 kWh**

Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/346/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/346/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1801
Ikrafttredelsesdato: 26.3.2001

Stavanger kommune



FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR PLAN 1801, GNR. 19, BNR. 346, LANGFLÅTVEIEN 20 M.FL, DATERT SIGNATUR A/S, 14.09.00,KORRIGERT 12.02.01

Stadfestet av Stavanger bystyre 26.03.2001

§ 1. **Formål med planen**

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er å legge forholdene til rette for:

a) utbygging av nye boliger i blokk med gode kvaliteter.
b) gode trafikkforhold og trygge gang- og sykkelveier.
c) å sikre opparbeidelse av friområder som inngår i overordnede grøntdrag gjennom byen.
d) å legge forholdene til rette for en utbygging der energibruken er mindre enn vanlig, der det er tatt hensyn til resirkulering, biologisk mangfold og helse. Vannbåren varme skal vurderes.
e) å bevare eksisterende gårdshus med parkanlegg.

§ 2. **Plankrav**

Med søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en detaljert oppabeidelsesplan for alle uteområder og friområder. Detaljplanen skal redegjøre for: Energiforsyning, plassering av bygninger, veger, parkeringsanlegg, terrengbehandling, murer og gjerder, utomhusarealer, eksisterende steingjerder, trær og ny beplanting, markbelegg, lys, skilt og plassering av avfallscontainere. Det skal klart skilles mellom privatareal (tomtedeling) fellesareal og offentlig areal.

Planarbeidet skal søkes basert på økologisk helhetstenkning.

§ 3. **Rekkefølge av tiltak**

Uteområder, stier og lekeplasser, ballfelt skal opparbeides i takt med utbyggingen og ferdigstilles senest ved innflytting. Vegetasjon skal stå klar til første vekstsesong etter innflytting.Regulert undergang under Rv. 44 skal være sikret opparbeidet før brukstillatelse for boligene gies.

§ 4. **Fellesbestemmelser**

4.1 Steingjerder og trær

Steingjerder skal i utgangspunktet beholdes og repareres, fortrinnsvis med lokal stein som fjernes ved gjennomføring av veier og stier. Større trær kan ikke fjernes uten som en del av godkjent detaljplan.

4.2 Støyforhold for uteoppholds- og lekeareal skal tilfredsstille krav satt til 55 d BA. Dokumenteres gjennomført ved søknad om rammetillatelse.

4.3 Lekeplasser og ballplass

Lekeplasser og ballplass skal etableres i størrelse og antall som vist på planen. Ekstern ballplass gis tilstrekkelig skjerming mot nabo i øst, Marieroalleen 12.

4.4 Fjenvarmeanlegg

Det skal vurderes om boligene kan knyttes til fjernvarmeanlegg.

4.5 Krav til søknad om igangsettingstillatelse

Kvartalslekeplass, ballplass og lekeplasser skal opparbeides iht. detaljplan i mål

1:200, godkjent av kommunen. Planen skal vise opparbeidelse, utstyr, materialbruk, planlagt terreng og skjerming mot vind og regn. Avgrensinger mot veg, ulike arealer og tomter skal fortrinnsvis gjøres ved beplanting som busker, hekker eller bearbeiding av landskapet.

Innenfor planområdet tillates det mindre bygg for fjernvarmeanlegg, søppelhåndtering og lignende.

§ 5. **Byggeområde boliger**

5.1 Det tillates bygget 159 boliger i blokker iht. planen. Maksimum høyde på hver enkelt blokk er vist på plankartet. Øverste etasje skal være tilbaketrukket. Det tillates bygget et felleshus i forbindelse med fellestorget/lekeplass. Max BRA er 15500 m2 eksklusive boder og parkering i underetasje. Det skal opparbeides 1.3 parkeringsplass for hver bolig i fellesanlegg. Parkeringsplasser forutsettes ikke oppmerket eksklusivt for den enkelte bolig.

5.2 Ved søknad om rammetillatelse skal det omtales og eventuelt vises om boligene kan deles i ulike klimasoner, om det tilrettelegges for bruk av solenergi eller annet som alternativ til el eller vannkraft. Materialbruk som kan ha kjent negativ innvirkning på helse skal unngås.

§ 6. **Trafikkområder**

6.1 Området skal skjermes mot trafikkstøy fra Langflåtveien og RV 44.

6.2 Langflåtveien skal opparbeides iht. planen med kjørebane, fortau og fotgjengerovergang, gjelder også Marieroalleen etter detaljplaner som viser høyder, skjæringer, murer og forstøtninger, bredder, kurver, lys, skilt, vegetasjon og gatemøblering. Anlegget ferdigstilles før brukstillatelse blir gitt.

§ 7. **Offentlige friområder**

7.1 Generelt

Friområdene skal legges til rette for rekreasjon, opphold og lek i forståelse for landskap og historie. Det skal tillates beplantning, opparbeiding og installasjoner som øker arealenes verdi til dette bruk. De stiplede gangforbindelser gjennom friområdet som vist i planen skal opparbeides og ferdigstilles parallelt med utbyggingen. Stiene opparbeides i 2 meters bredde og gruses. Det tillates adkomst fra TRAFO til Marieroalleen over friareal, opparbeidet med armert gress.

7.2 Park

Det skal lages detaljplan av parken som skal godkjennes av kommunen. De overordnede offentlige gang- og sykkelveiene og turveiene skal føres gjennom områdene. Store trær skal beholdes. Plan for bevaringsverdig del av parken skal godkjennes av byantikvaren. Anlegget skal sikres ferdigstilt ved innflytting.

§ 8. **Spesialområder**

8.1 Frisiktsone

I frisiktområdene skal det være fri sikt mellom 0,5 og 3 meter over veiens høyde. Arealene kan brukes til de formål som er vist på reguleringsplanen. Planting av høystammede alletrær tillates. Det skal også etableres tilfredsstillende frisikt mellom rampe til parkeringshus og internvei. Det skal etableres fotgjengersluse mellom blokk 3 og 4.

8.2 Trafo

Eksisterende trafo med tilkomst fra Marieroalleen beholdes.

8.3 Bevaring av bolig

Eksisterende bolig med omliggende hageanlegg skal bevares. Rehabilitering skal skje i samråd med byantikvaren. Det tillates bygd garasje med bod på en etasje, maksimum 49 m2.

§ 9. **Fellesområder**

Felles gangareal, parkeringsplass, lekeplasser og torg skal opparbeides i henhold til godkjent detaljplan.Det skal være åpent for allmenn ferdsel gjennom området i tilknyttning til offentlige friareal-kvartalslekeplasser.

Vedtekter

for Marieroalleen borettslag, org nr 981 404 718,

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17. desember 1999, sist endret den 6. april 2019

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har kommunen rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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 og vasker, 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmene 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.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIEROALLEEN

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

Fotballsparking.

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

Husdyrhold.

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr. Beboer kan likevel holde dyr hvis gode velferdmessige grunner taler for det og det ikke er til ulempe for borettslaget eller de andre brukerne av eiendommen (jfr. § 5-2 i husleieloven).

Styret kan derfor etter skriftlig og begrunnet søknad tillate at det kan holdes 1 hund eller 1 katt. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at man godtar fastsatte vilkår for dyreholdet. Søknaden vedlegges også en erklæring underskrevet av de nærmeste naboene om at de ikke motsetter seg dyreholdet.

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

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse.

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

Særlig for blokkbebyggelse.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler etc. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

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

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

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

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten eller bringes til oppsamlingsplass.

(Vedtatt på styremøte oktober 2000)

Til styret

Søknad om dyrehold

Undertegnede.....adresse.....søker herved

om å holde ..... Begrunnelsen er:.....

.....

.....

Jeg forplikter meg til å overholde følgende regler som er vedtatt av generalforsamlingen/-sameiermøtet.

Erklæring

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets/sameiets område

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

3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/sameiermøte fatter og finner det nødvendig å foreta.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen er å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Stavanger, den ..../..... Eiers/søkers underskrift.....

Vedlegg: Underskrifter fra de nærmeste naboene/beboerne i oppgangen.

---

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av.....
.....
.....

Stavanger. den...../..... Styrets leder:.....

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Marieroalleen.

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.

Mandag 28.04.2025, kl. 17:30

Hetland videregående 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 Låneopplegget i forbindelse med betongrehabiliteringsprosjektet

6 Valg

- 6.1 Valg av leder for 2 år
- 6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomité
- 6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Marieroalleen

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 219 000,.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Låneopplegget i forbindelse med betongrehabiliteringsprosjektet

Kjære styret,

Jeg ønsker å be om en oppdatering på statusen for låneopplegget knyttet til det planlagte betongrehabiliteringsprosjektet i vårt borettslag. For oss andelseiere er det viktig å forstå hvordan beslutningene rundt dette lånet er blitt vurdert, og hva som ligger til grunn for valg av låneopplegg. Jeg antar at det finnes mulighet for individuell nedbetaling av gjelden, og jeg ønsker klarhet i hvordan dette kan gjennomføres.

Jeg ber derfor om at styret kan gi en grundig redegjørelse for følgende:

1. Lånets struktur – Hvordan er lånet tenkt strukturert? Er det spesifikke betingelser som andelseiere bør være oppmerksomme på?

2. Muligheter for individuell nedbetaling – Har styret sørget for mulighet for andelseiere å betale ned lånet på individuell basis, for eksempel gjennom en IN-ordning? I så fall, hvilke betingelser vil gjelde for dette (f.eks. nedbetalingstid, renter, og eventuelle andre betingelser)?

3. Binding av lånet – Hvis styret vurderer å binde lånet til en fast periode, hvordan har styret vurdert at dette vil være økonomisk fordelaktig for andelseiere og borettslaget? Kan styret komme med et regnestykke eller en konkret økonomisk vurdering som viser at dette låneopplegget er lønnsomt, både på kort og lang sikt?

4. Avstemning om låneopplegget – Er det planlagt en avstemning angående låneopplegget? Dette for å gi andelseiere mulighet til å gi sin tilslutning eller komme med innspill før eventuelle beslutninger tas.

Med vennlig hilsen,
Aleksandra Jolanta Nagi

Forslag til vedtak: **Forslag til vedtak:**
Styret har ansvar for å forhandle lånet i forbindelse med betongrehabiliteringsprosjektet i borettslaget som er økonomisk hensiktsmessig for andelseiere. Lånet skal struktureres slik at det gir andelseiere mulighet til individuell nedbetaling gjennom en IN-ordning. Styret skal sørge for at betingelsene for individuell nedbetaling, inkludert nedbetalingstid, renter og eventuelle andre betingelser, blir tydelig kommunisert til andelseierne.. I tillegg skal styret gi andelseierne en grundig redegjørelse for låneoppleget før den gjennomføres.

Begrunnelse:
Ved å gi andelseiere mulighet til å betale ned gjelden tidligere, kan de unngå unødvendige renteutgifter og redusere de månedlige kostnadene knyttet til lånet. Dette gir større fleksibilitet og tar hensyn til ulike økonomiske situasjoner.

Styrets innstilling: Det er mulig å ta lån med IN-ordning.

Kostnad ved IN-lån
Kostnad for borettslaget for administrering ved IN-lån beløper seg til kr 500,00 pr leilighet pr år= kr 79 000,00. Dette gjelder alle leiligheter selv om en har betalt ut sin del av gjelden. Årlig kostnad gjelder så lenge lånet består, normalt 25-30 år.
Vi har pr idag Husbanklån med IN-ordning. Dette er nedbetalt i 2030. Vi kan ha 2 stk IN-lån for samme kostnad. Kostnad for evt nytt IN-lån starter da når husbanklånet er nedbetalt og varer låneperioden ut.

Andel gjeld lånekostnad og renter
For å sette lånet i et perspektiv, så vises her et eksempel ved et tenkt lån på 15 mill.:
Andel fellesgjeld vil i SNITT øke med ca kr 95 000,- pr leilighet. 15 mill med løpetid 25 år, rente 5,5%, vil gi årlig lånekostnad på kr 1 108 000,- Totalt i låneperioden kr 27 700 000,- Lånekostnad i SNITT pr mnd pr leilighet, kr 585,-
PS! Dette er estimerte tall og må ikke oppfattes som endelige fakta, og vi vet ikke pr idag hvor stort lånet vil bli.

Låneprosessen
Bate v/rådgiver forhandler og innhenter tilbud på borettslagets vegne med ulike banker om betingelser. Alternativer blir forelagt styret.

Styrets mandat
Det er styret sitt mandat å vurdere ulike lånetilbud og eventuell binding av rente. Et IN- lån kan ikke ha fastrente.
Det er styrets ansvar å ivareta alle andelseieres interesser, også de som ikke ønsker, eller ikke har økonomi til å betale ut sin andel av fellesgjeld. Styret arbeider kontinuerlig med å ivareta beboerne sine interesser og borettslagets økonomi, samtidig som vi må gjøre vår plikt med bl a å ivareta bygningsmasser med nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Styret kan ikke overlate til Generalforsamling å stemme over om lånet skal tas opp eller ikke, da en ev underkjenning av låneopptak vil medføre at styrets mandat og plikt til vedlikehold blir satt i "sjakk matt". Styret kan da ikke gjøre jobben sin.
Styret kan velge å overlate til Generalforsamlingen å avgjøre om det skal være et IN-lån.

Styrets innstilling
Styret overlater ansvaret for valget om det skal tas opp lån med IN-ordning til avstemning i Generalforsamlingen. Vanlig flertall gjelder.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Styreleder er på valg i år. Ingen nye kandidater til vervet har meldt seg. Nåværende styreleder innstilles derfor for ny periode.

Forslag til vedtak: Ketil Hatleskog velges som styreleder for neste 2 års periode.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Helge Rekdal trer ut av styret i år.

Forslag til vedtak: Sandra Tveit Andersen innstilles som nytt styremedlem.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem Alireza Nikkhou trer ut av styret

Varamedlem Parviz-Patrick Eshraghi trer ut av styret

Kirsten Egge og Hanne Line Halleland innstilles som nye varamedlemmer.

Etter flere år med få, eller som siste periode, ingen kvinner, så vil vi nå få en bedre balanse her. Nåværende varamedlemmer har sagt seg villige til å fortsette, men denne innstillingen vil bedre reflektere borettslagets beboermasse

Forslag til vedtak: Kirsten Egge og Hanne Line Halleland innstilles som nye varamedlemmer.

6.4 Valg av valgkomité

Dessverre så har ingen kandidater meldt seg til å sitte i valgkomite.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

2 delegater velges til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Ketil Hatleskog og Oddvar Meling velges som delegater til Bates generalforsamling.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		7 237 692	6 926 160	7 237 627
Innbetalt til felles lån - avdrag		8 212 004	8 132 287	0
Innbetalt til felles lån - renter		1 273 751	1 038 709	0
Leieinntekt garasje		50 225	59 400	48 200
Andre driftsinntekter	1	242 728	12 000	12 000
Lading el-bil		95 061	59 363	0
Sum Inntekter		17 111 460	16 227 919	7 297 827
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	228 947	222 495	252 400
Forretningsførerhonorar		265 860	258 372	279 700
Tilleggstjenester forretningsfører		117 789	116 090	109 600
Revisjonshonorar	3	17 258	15 939	16 000
Vaktmestertjenester		333 105	331 571	328 000
Drift og vedlikehold	4	1 704 446	2 043 153	3 103 250
TV og/eller internett		995 536	924 505	933 200
Forsikringer		322 180	280 157	353 100
Kommunale avgifter		1 757 602	1 793 251	2 073 000
Energi/strøm		801 771	810 838	600 000
Kontingent Boligbyggelag		47 400	47 400	55 300
Administrasjonskostnader		19 257	39 845	29 000
Sum kostnader		6 611 150	6 883 616	8 132 550
Driftsresultat		10 500 311	9 344 303	-834 723
Finansielle poster				
Renteinntekter		105 526	68 784	45 000
Rentekostnader		1 397 415	1 125 764	117 000
Netto finanskostnader		1 291 888	1 056 980	72 000
Resultat	5	9 208 423	8 287 323	-906 723

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	23 169 206	23 169 206
Bygninger	6	238 094 062	238 094 062
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		261 263 268	261 263 268
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		1 050 668	489 265
Forskuddsbetalte kostnader		174 363	191 577
Forskuddsbetalt strøm		0	362 003
Andre fordringer		0	9 438
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 906 156	2 365 354
Sum omløpsmidler		4 131 187	3 417 637
SUM EIENDELER		265 394 455	264 680 905

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		15 800	15 800
Opptjent egenkapital		104 622 602	95 414 179
Sum egenkapital	7	104 638 402	95 429 979
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	24 596 822	30 315 353
Pant- og gjeldsbrev lån	8	2 133 283	2 198 592
IN ordning(individuell nedbetaling)	8	33 473 515	35 984 492
Borettsinnskudd		99 589 972	99 589 972
Sum langsiktig gjeld		159 793 592	168 088 408
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		32 430	14 143
Innbetalt strøm		0	181 500
Leverandørgjeld		446 718	693 610
Påløpne renter		1 315	1 299
Annen kortsiktig gjeld		481 998	271 965
Sum kortsiktig gjeld		962 460	1 162 517
Sum gjeld		160 756 053	169 250 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 394 455	264 680 905

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ketil Hatleskog	Helge Rekdal	Oddvar Meling
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.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantesikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

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 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innbetaling fra eiere målerbytte	230 728	
Utleie av garasjeplasser eksternt.	12 000	12 000
Sum andre driftsinntekter	242 728	12 000

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	200 655	195 000
Arbeidsgiveravgift	28 292	27 495
Sum personalkostnader	228 947	222 495

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	16 274	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 078 856	1 269 586
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	130 512	61 985
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 947	7 930
6730 Honorar for teknisk rådgivning	95 794	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	363 565	700 961
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 498	2 691
Sum	1 704 446	2 043 153

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	9 208 423	8 287 323
Opptak av lån	0	2 232 695
Avdrag på lån	-8 294 816	-9 500 101
Endring disponible midler	913 607	1 019 916
Omløpsmidler	4 131 187	3 417 637
Kortsiktig gjeld	962 460	1 162 517
Disponible midler	3 168 726	2 255 120

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt	Boder i parkeringsanlegg	Steinlegging
Anskaffelseskost pr.01.01 :	237 966 720	23 169 206	109 122	18 220
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	237 966 720	23 169 206	109 122	18 220
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	237 966 720	23 169 206	109 122	18 220
Anskaffelsesår :	1999	1999	2009	2010
Antatt levetid i år :				

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	15 800	0	15 800
Egenkapital	104 622 602	9 208 423	95 414 179
Sum Egenkapital	104 638 402	9 208 423	95 429 979

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	16367278068	1354163650	1354163620
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2010	2010
Rentesats:	5.64 %	4.658 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	28.03.2043	30.06.2024	30.12.2030
Opprinnelig lånebeløp:	2 232 695	67 170 000	94 820 000
Lånesaldo 01.01:	2 198 592	565 420	29 749 950
Avdrag i perioden:	65 309	565 420	5 153 110
Lånesaldo 31.12:	2 133 283	0	24 596 839
Saldo 5 år frem i tid:	1 745 424	0	4 584 119
Andelssaldo 01.01:	0	692 231	35 292 261
Innbetalt IN i perioden:	0	4 483	2 067 532
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	696 715	3 886 277
Andelssaldo 31.12:	0	0	33 473 515
Sum pantegjeld for lån:	2 133 283	0	58 070 355

Panststillelse
Av anleggets bokførte gjeld er kr 159 793 592 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 261 263 268.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Marieroalleen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Marieroalleen

Styreleder	Ketil Hatleskog (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Helge Rekdal (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Oddvar Meling (sign.)	18.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Marieroalleen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0IBU-1DE6M-J2AI9-1QK7M-VGBQS-61WRO

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0IBU-1DE6M-J2AI9-1QK7M-VGBQS-61WRO

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-19 13:45:16 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0IBIJ-1DE6M-J2AI9-1QK7M-VGBQS-61WRO

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Marieroalleen

Borettslaget Marieroalleen ligger i Stavanger kommune og består av 158 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 981404718.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ketil Hatleskog
Styremedlem, Oddvar Meling
Styremedlem, Helge Rekdal
Varamedlem, Parviz-Patrick Eshraghi
Varamedlem, Alireza Nikkhou

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 30 protokollerte saker har vært behandlet.

I tillegg har styret besvart og løst et større antall henvendelser fra andelseierne.

Arrangementer: Dugnad ble avhold 25. mai.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Det er jobbet mye med å løse utfordringene med saltutslag og betongskader i kjeller/ garasjeanlegget.
Det er vedtatt at Bate lager anbud og sender ut til aktuelle tilbydere. Arbeid med fasadevask og andre reparasjoner på fasadene blir lagt i samme anbud. Dette er nå i prosess.

I perioden er det blitt skiftet vaktmestertjeneste. Fra 01. mars 2025 er det Gorgon som er vår avtaleleverandør.

Deler av det tekniske utstyret har begynt og gå ut på anslått levetid.
Dette har gitt oss noen utfordringer. Det er skiftet 3 beredere tilsluttet varmt forbruksvann, 5 pumper og div styringsenheter i forbindelse med gulvvarme. Det har også vært en større reparasjon på sprinkleranlegget Det har blitt skiftet enkelte fasadeplater, balkongdører og vinduer. Balkongdører og fasadeplater i toppetasjene er spesielt utsatt for slitasje.
Anslått levetid for denne type vinduer og dører er ca 30 år.

Nye energimålere fra Lyse er installert i alle leiligheter. Disse har direkte avlesing til Lyse og månedlig forbruk blir fakturert direkte til beboer. Vi har derfor hatt vår siste avregning via Bate på varmt vann og gulvvarme

HMS-arbeid:

HMS-arbeid med dokumentering foretas fortløpende etter HMS-planen i portalen BevarHMS

Styrets planer fremover

Styret vil følge reparasjoner og vedlikeholdsplanen som er utarbeidet med Bate, i prioritert rekkefølge. Det vil også bli en del oppfølgingsarbeid i forbindelse med igangsatte vedlikeholdsprosjekter.

Internett og TV-tjenester:
26.februar 2026 blir det overgang fra Telia til Altibox. Informasjon om prosessen kommer etter hvert.

Forsikringsavtale

Borettslaget er nå forsikret i IF Forsikring med totalforsikring for boligselskap.
Avtalenummer SP5835867.1.3

Forsikringen er spesialtilpasset for boligselskap, med bygningsforsikring, ansvarsforsikring og styreforsikring.
Arealer er kvalitetssikret og riktige, samt at kjeller/garasjeanlegget er inkludert.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Skade meldes til Bate med styret på kopi.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Marieroalleen mandag 28.04.2025 kl. 17:30 - Hetland videregående skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kari Frimanslund Sørum ble valgt til møteleder og til sekretær.

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

Vedtak:

John-Arne Stokkan ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 40 andelseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 40 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari Frimanslund Sørum 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 219 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Låneopplegget i forbindelse med betongrehabiliteringsprosjektet

Vedtak:
Opptak av lån i forbindelse med prosjektet betongrehabilitering skal legges opp til et IN lån som gir andelseierne mulighet for individuell nedbetaling.

6. Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Ketil Hatleskog ble valgt til leder for 2 år.

6.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:
Sandra Tveit Andersen ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Kirsten Egge og Hanne Line Halleland ble valgt til varamedlem for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Parviz-Patrick Eshraghi og Alireza Nikkhou utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Ketil Hatleskog og Oddvar Meling ble valgt som delegater til Bates generalforsamling.

Etter valget består styret av:

- Styreleder: Ketil Hatleskog valgt for 2 år i 2025
- Styremedlem: Oddvar Meling valgt for 2 år i 2024
- Styremedlem: Sandra Tveit Andersen valgt for 2 år i 2025
- Varamedlem: Kirsten Egge valgt for 1 år i 2025
- Varamedlem: Hanne Line Halleland valgt for 1 år i 2025

E-post: marieroalleen@styretmitt.no

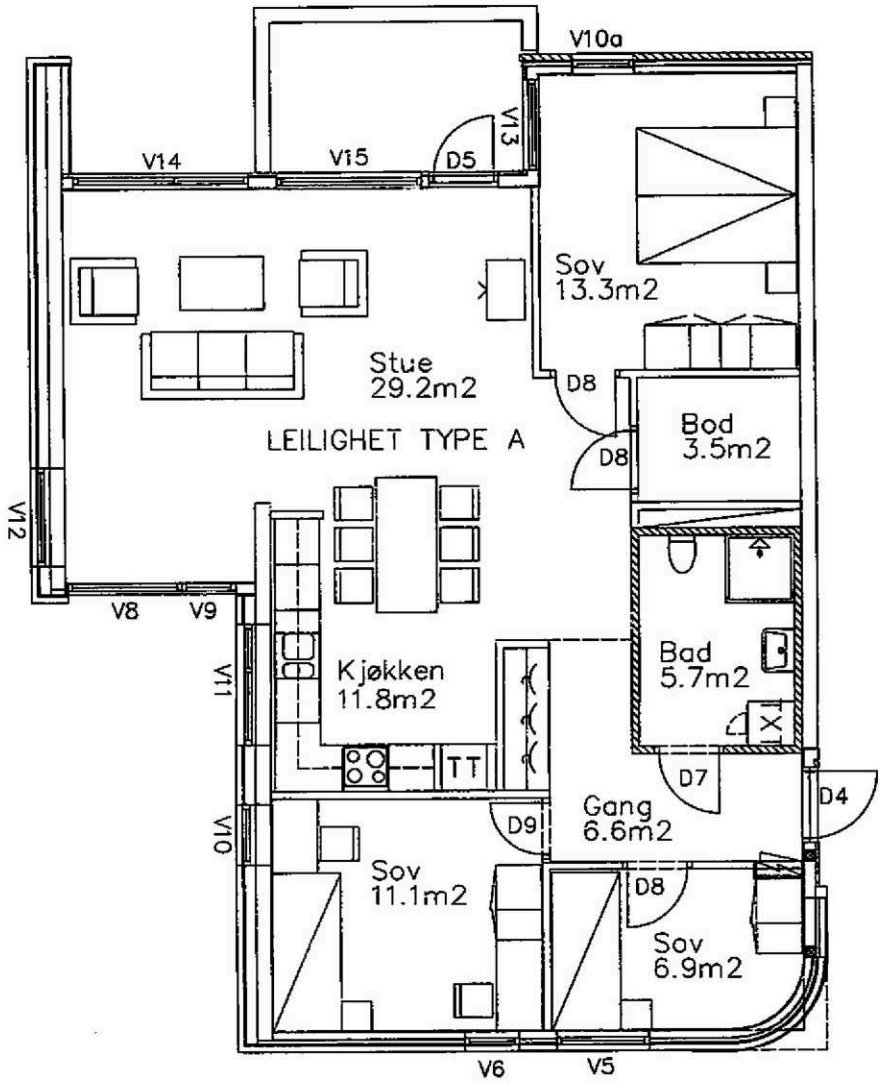
Mariero 28.04.25

Protokoll for Borettslaget Marieroalleen

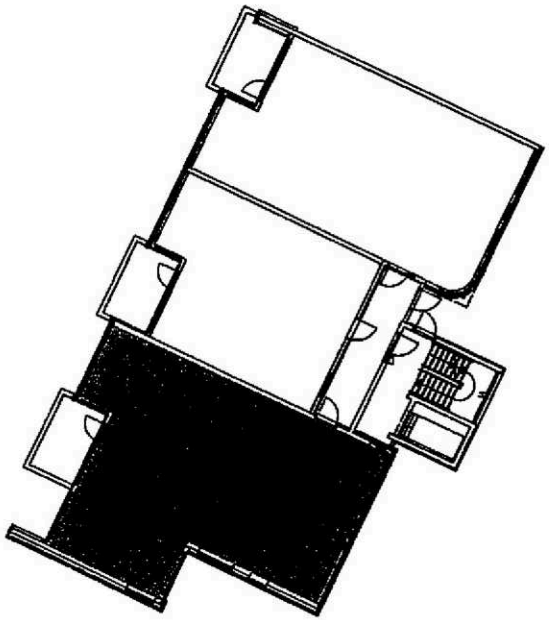
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Frimanslund Sørum (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	John-Arne Stokkan (sign.)	29.04.2025

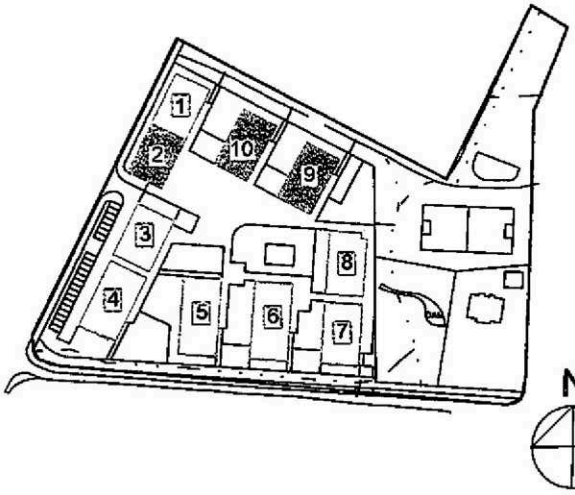
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE A (r).



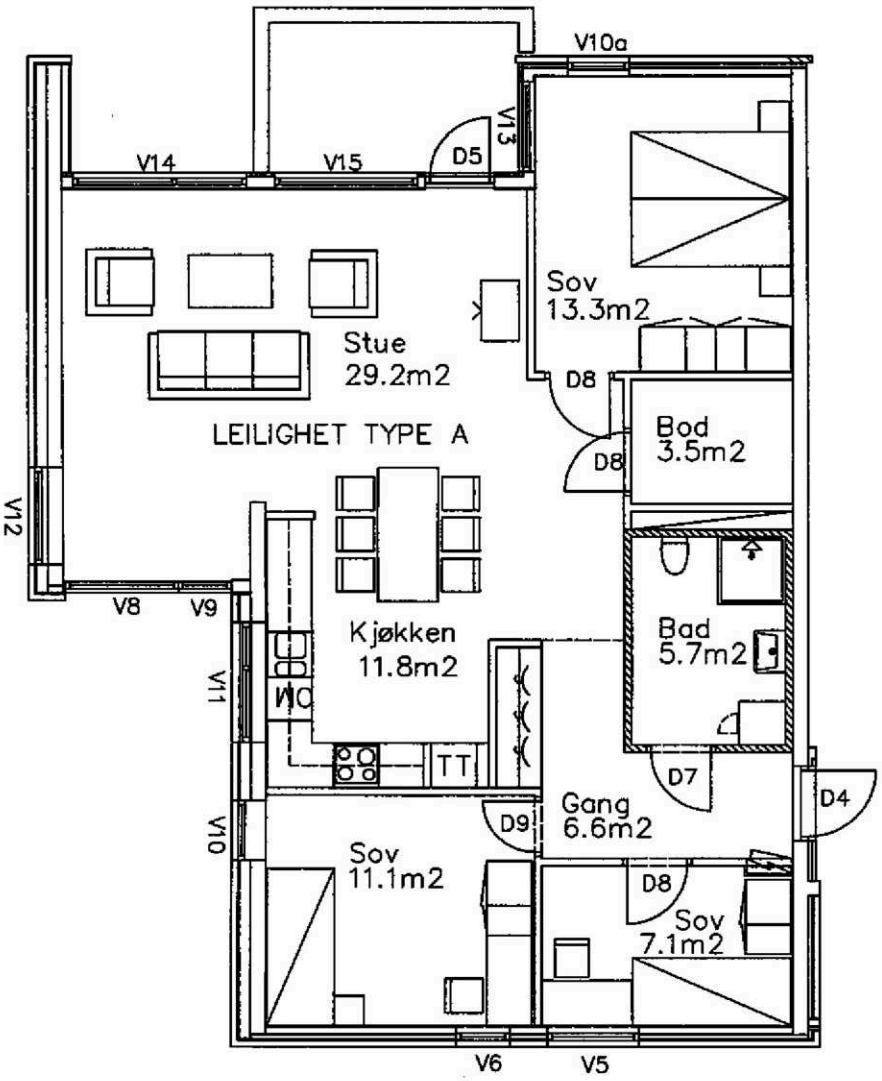
4 ROMS - BRA = 101,5m2



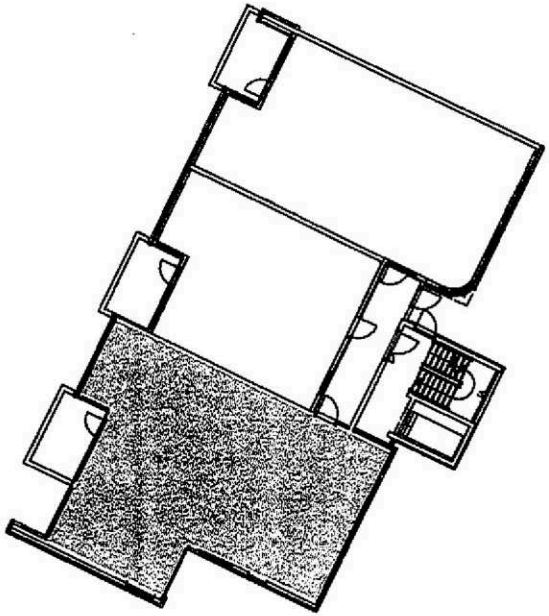
= andelene:
15, 131, 145



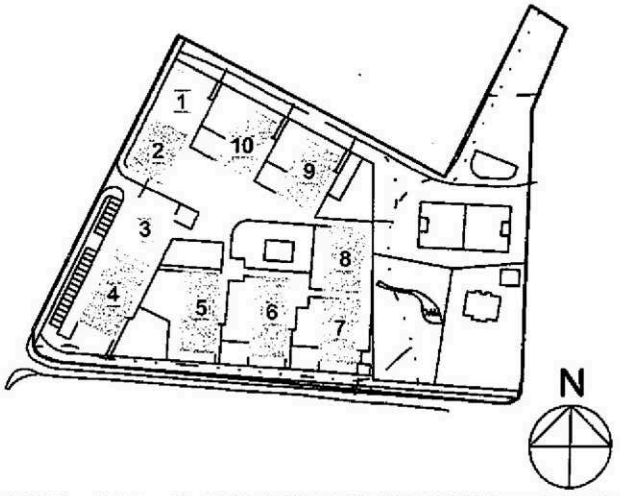
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE A.



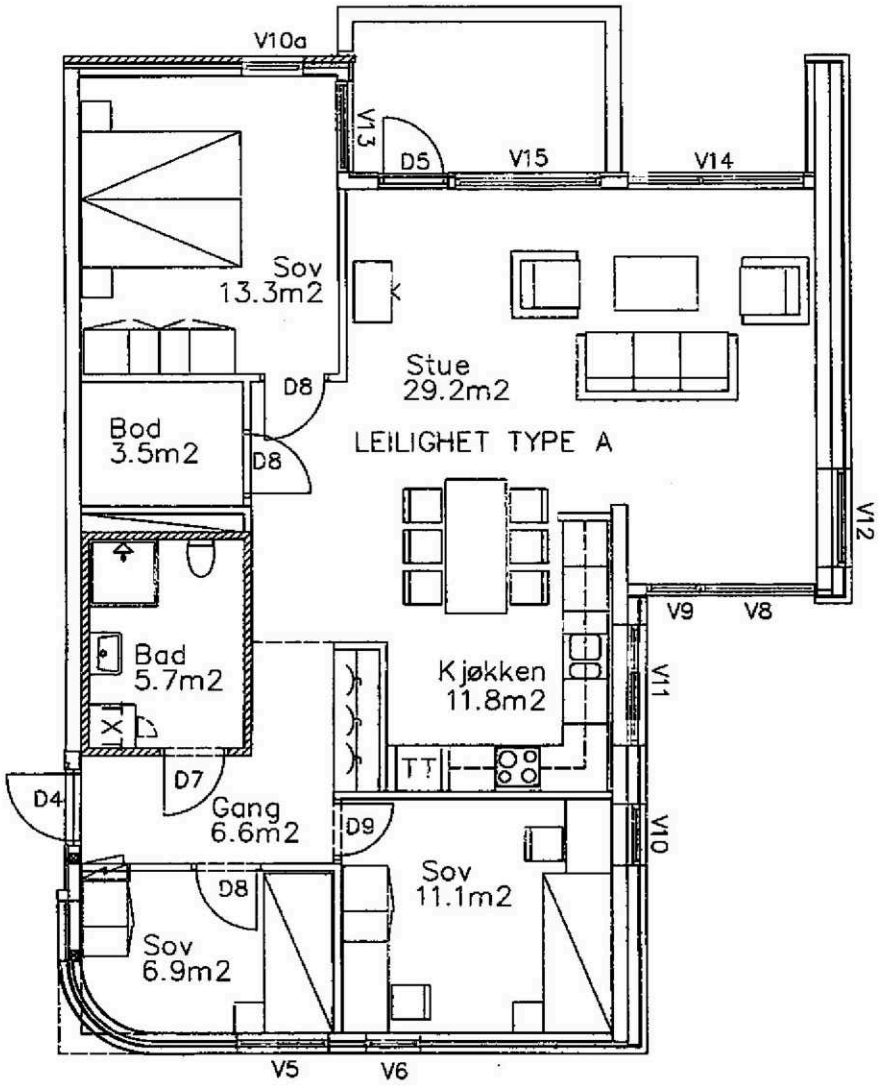
4 ROMS - BRA = 101,5m2



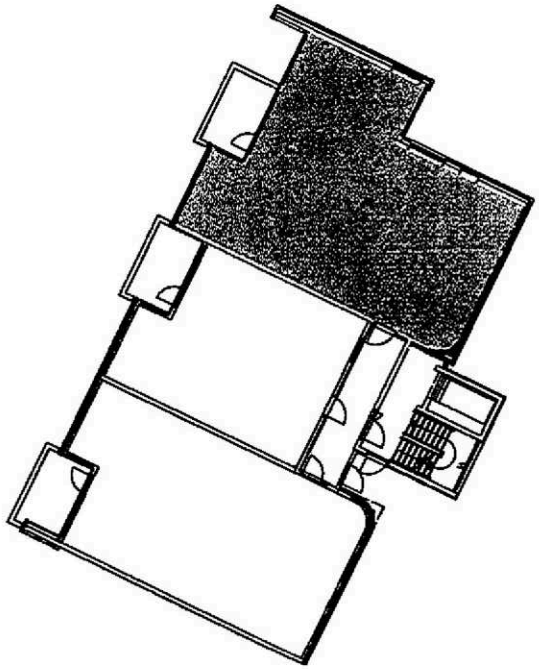
= andelene:
18, 21, 24, 27, 49, 53, 57, 61, 67, 71, 75, 79, 85, 89, 93, 97, 103, 106, 109, 112, 117, 120, 123, 126, 134, 137, 140, 148, 151, 154



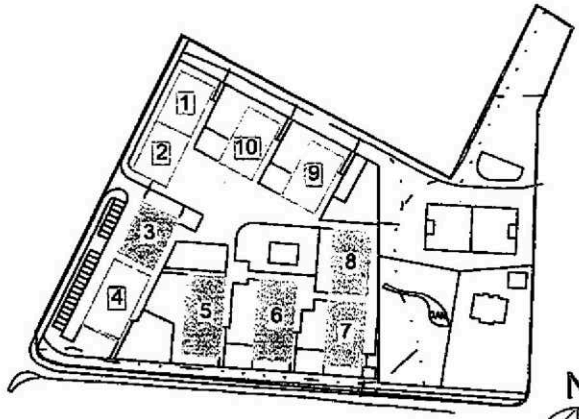
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE A-s (r).



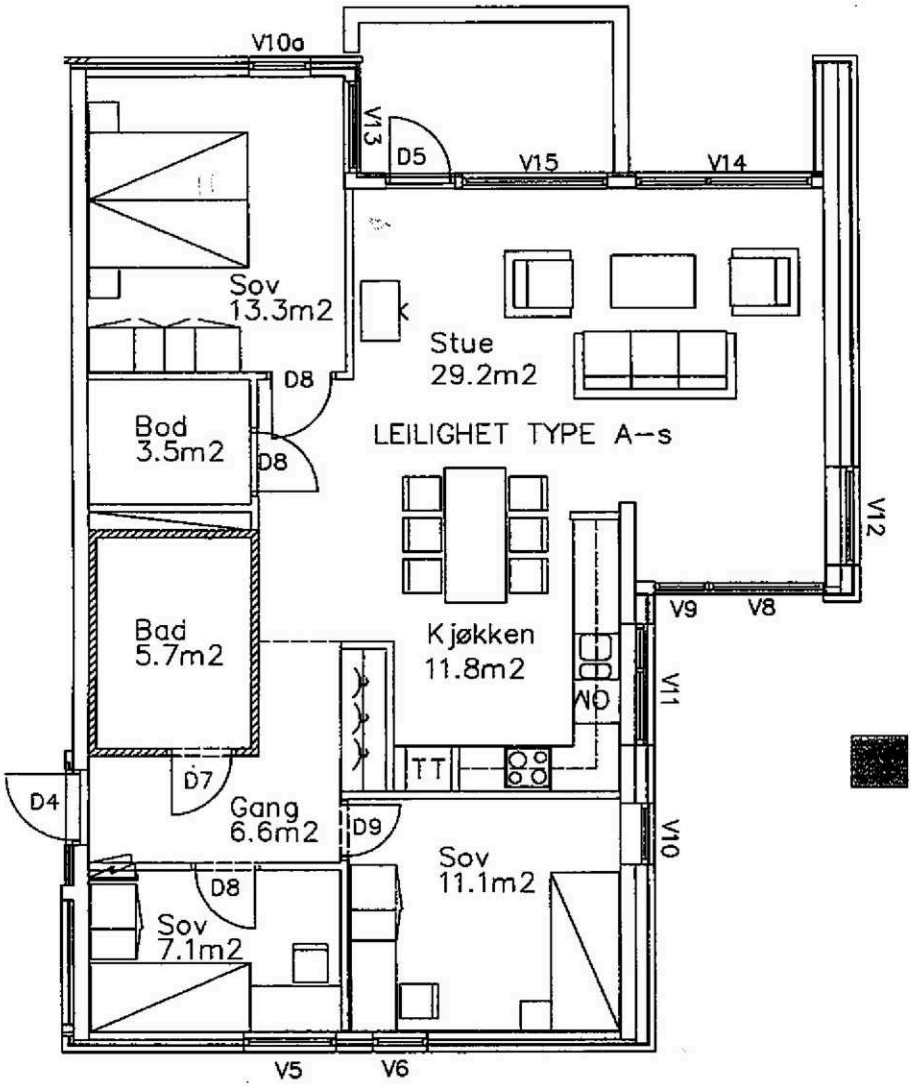
4 ROMS - BRA = 101,5m2



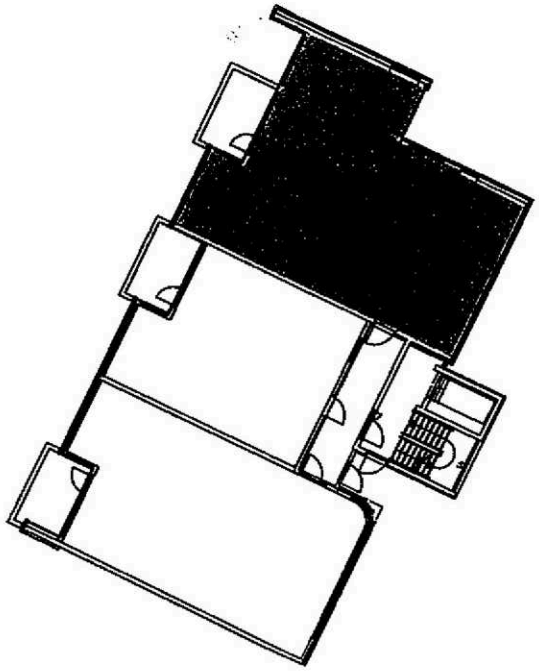
= andelene:
34, 70, 88, 105, 119



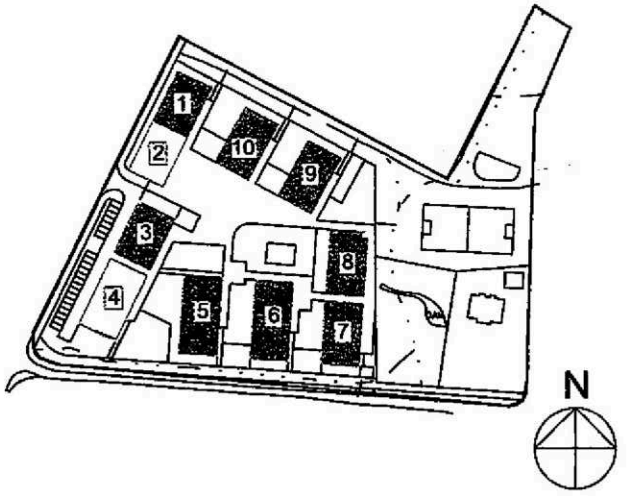
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE A-s.



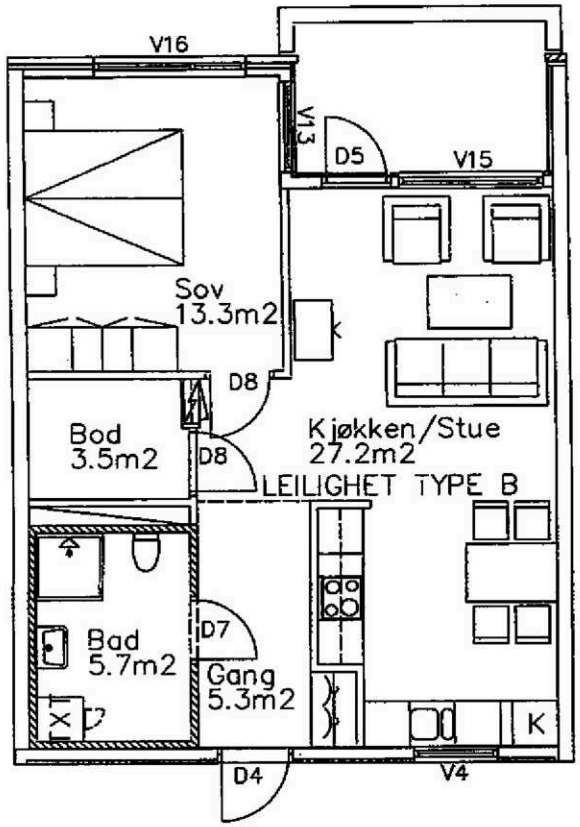
4 ROMS - BRA = 101,5m2



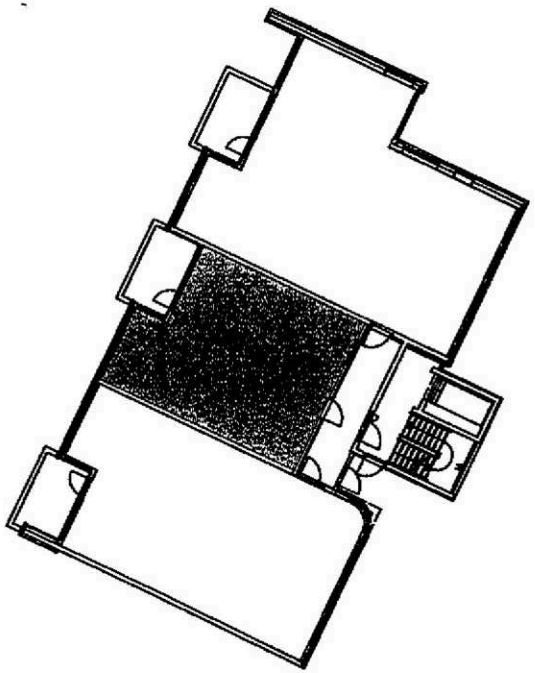
= andelene:
3, 6, 9, 12, 37,
40, 43, 46, 74,
78, 82, 92, 96,
100, 108, 111,
114, 122, 125,
128, 133, 136,
139, 142, 147,
150, 153, 156



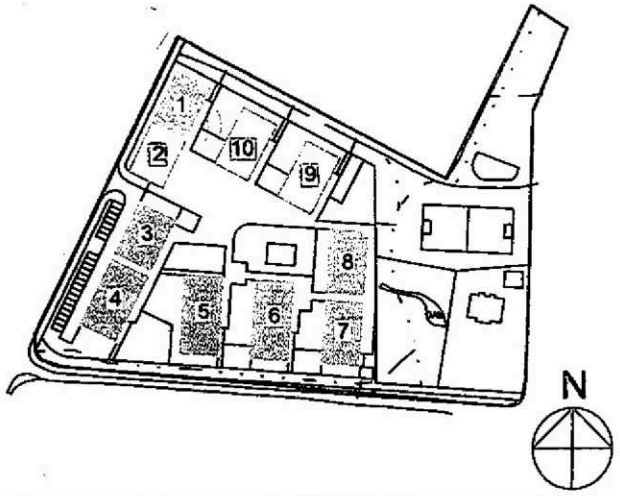
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE B.



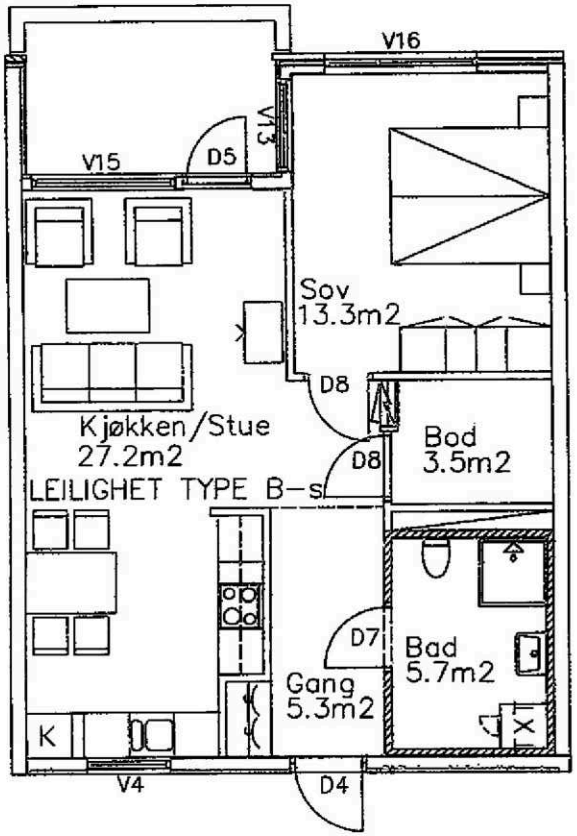
2 ROMS - BRA = 57,4m2



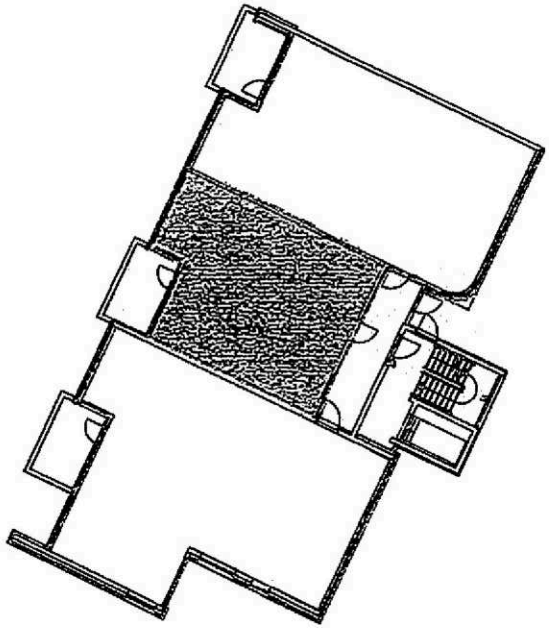
= andelene:
2, 5, 8, 11, 33, 36, 39, 42, 45, 50, 51, 54, 55, 58, 59, 62, 63, 68, 69, 72, 73, 76, 77, 80, 81, 86, 87, 90, 91, 94, 95, 98, 99, 104, 107, 110, 113, 118, 121, 124, 127



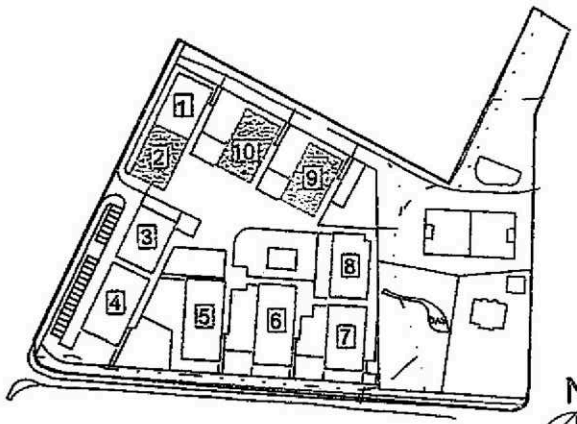
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE B-s.



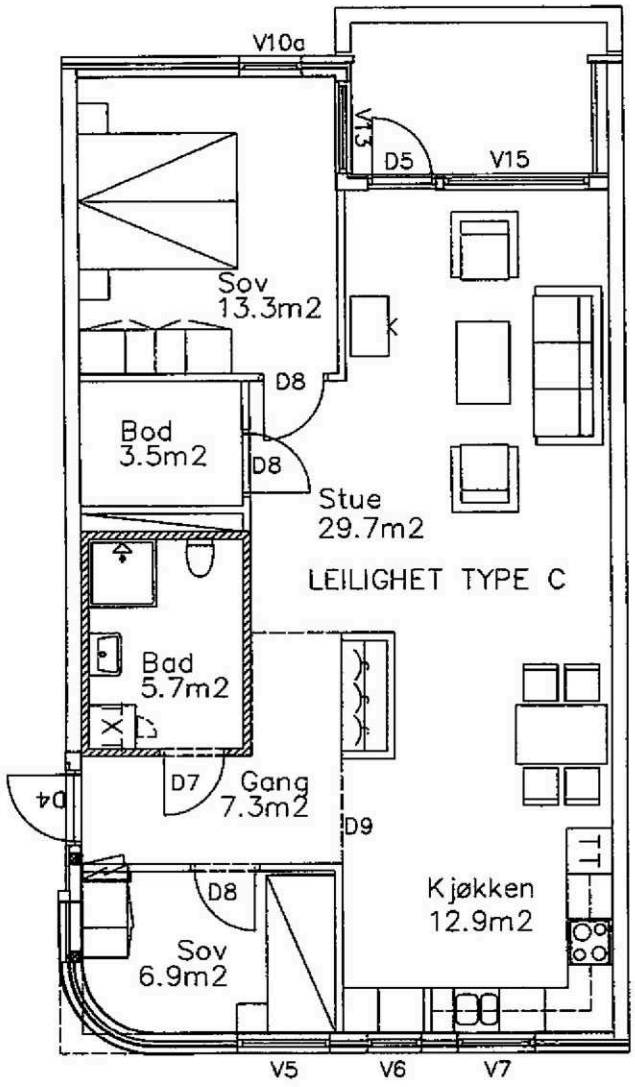
2 ROMS - BRA = 57,4m2



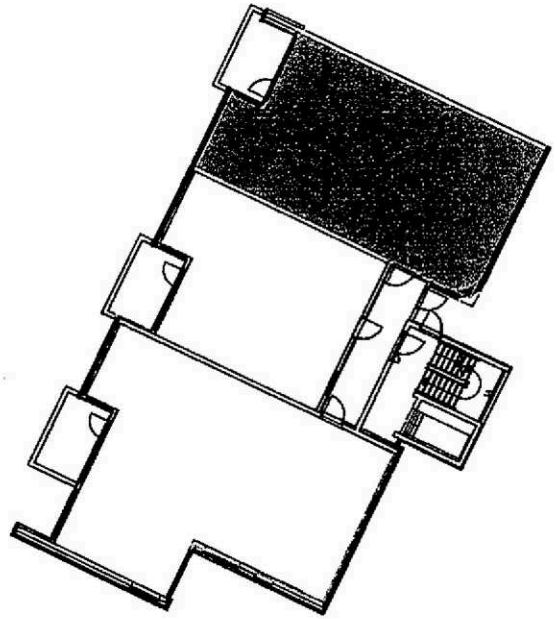
= andelene:
16, 19, 22, 25, 28,
132, 135, 138, 141,
146, 149, 152, 155



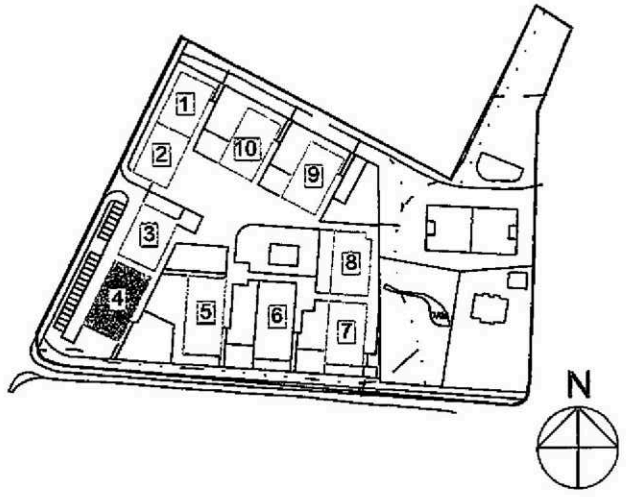
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE C (r).



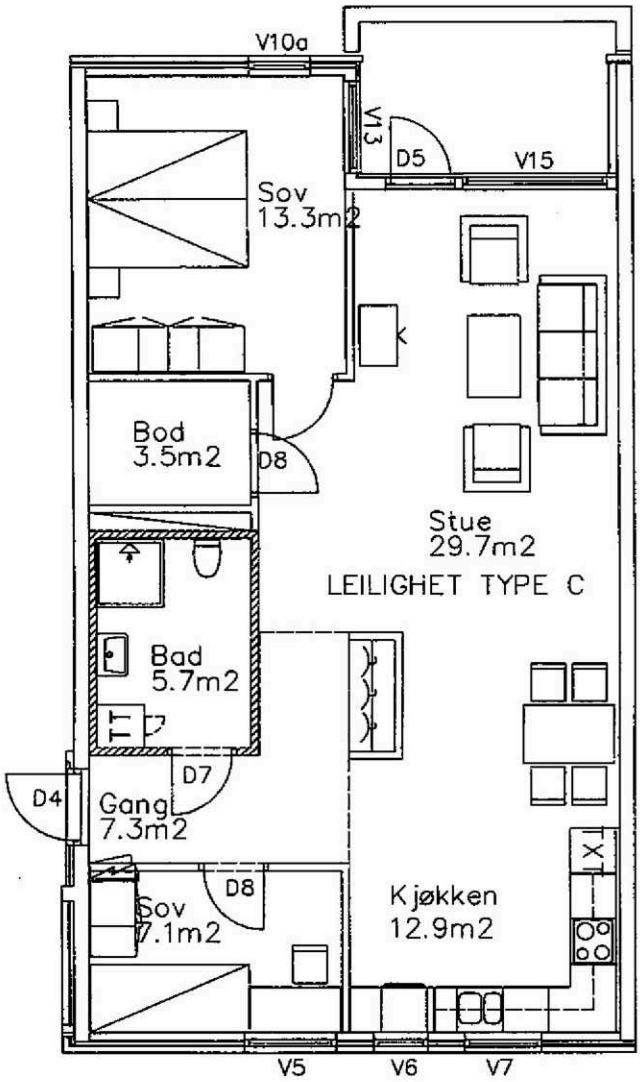
3 ROMS - BRA = 84,7m2



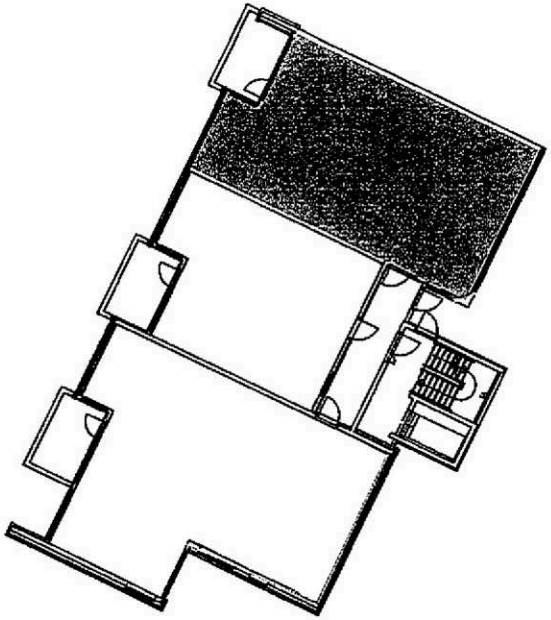
= andelene:
52



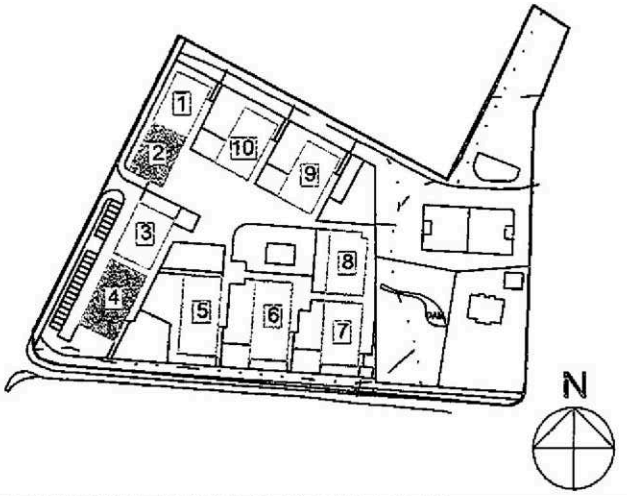
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE C.



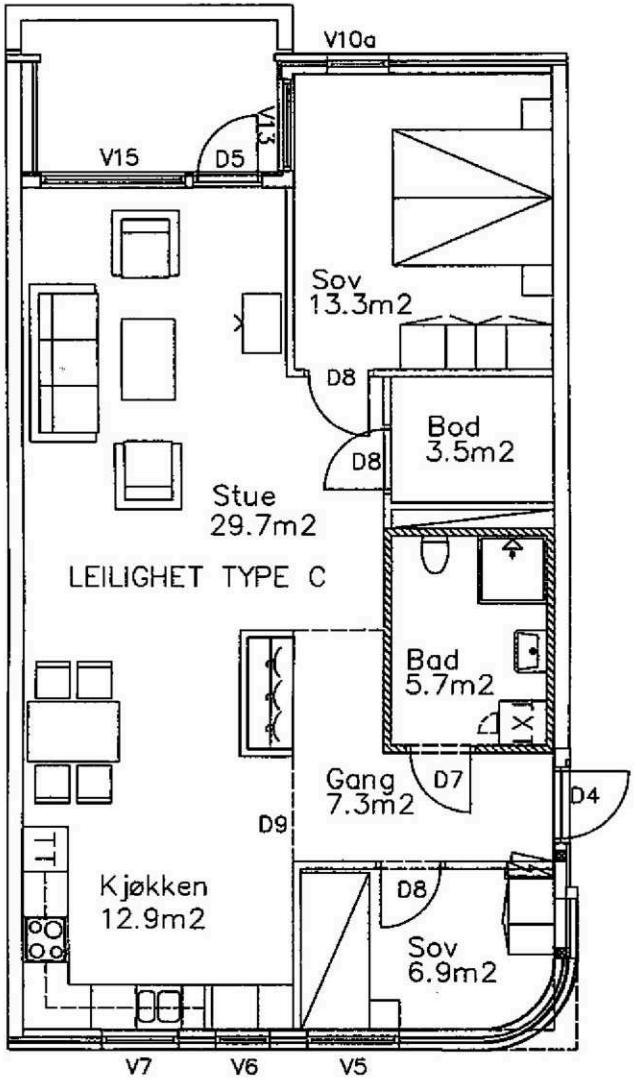
3 ROMS - BRA = 84,7m2



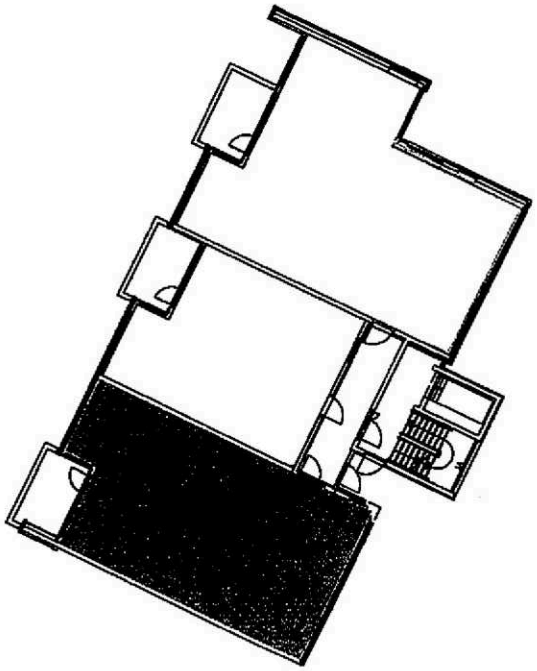
= andelene:
17, 20, 23, 26, 29, 56, 60, 64



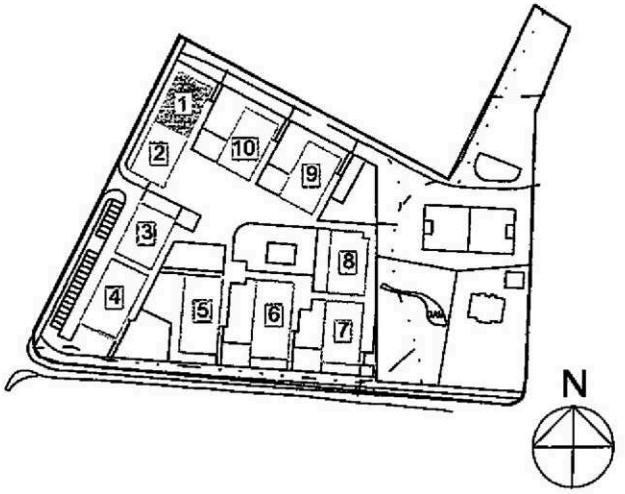
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE C-s (r).



3 ROMS - BRA = 84,7m2

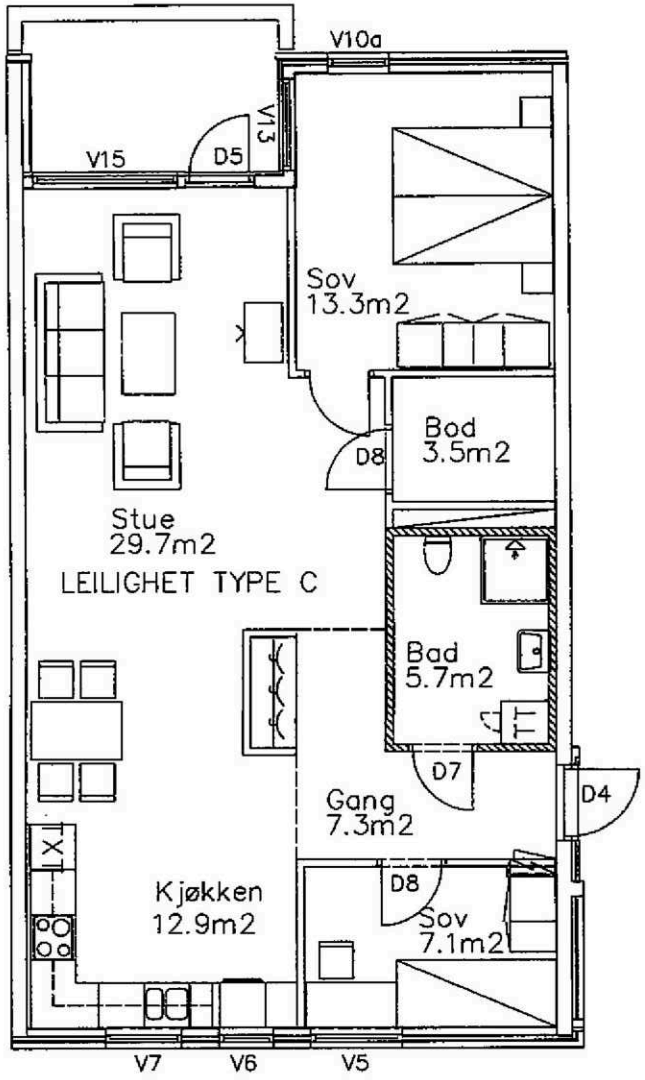


= andelene: 1

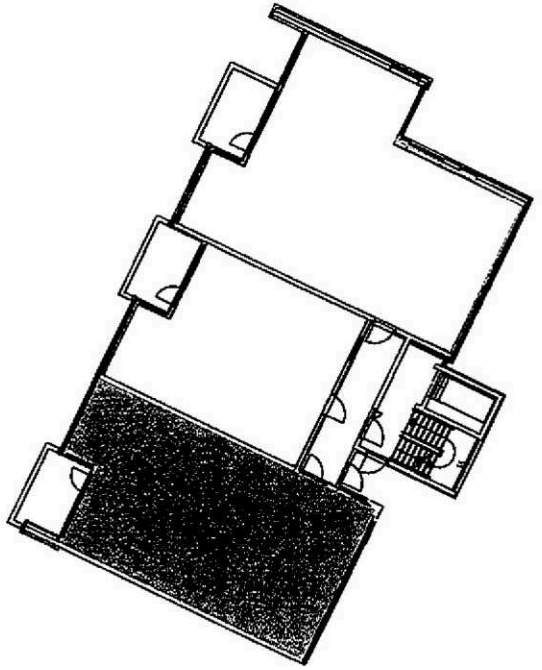


B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE C-s.

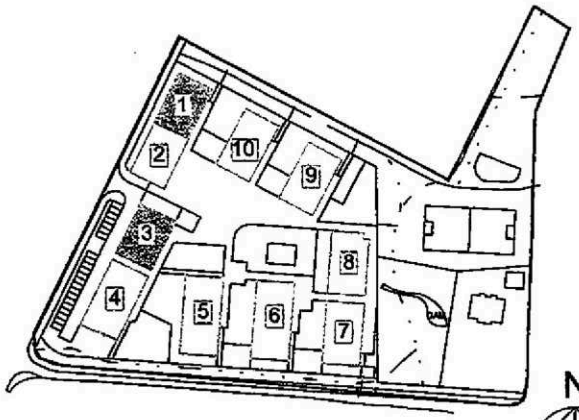
SBBL



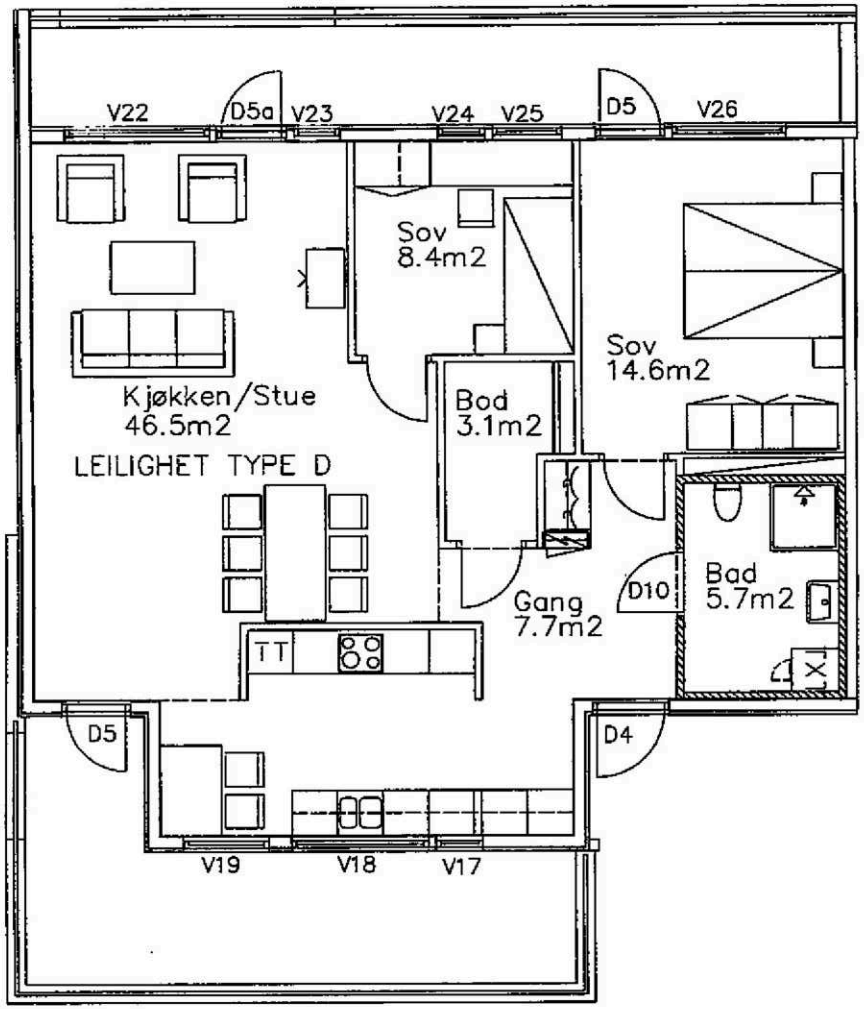
3 ROMS - BRA = 84,7m2

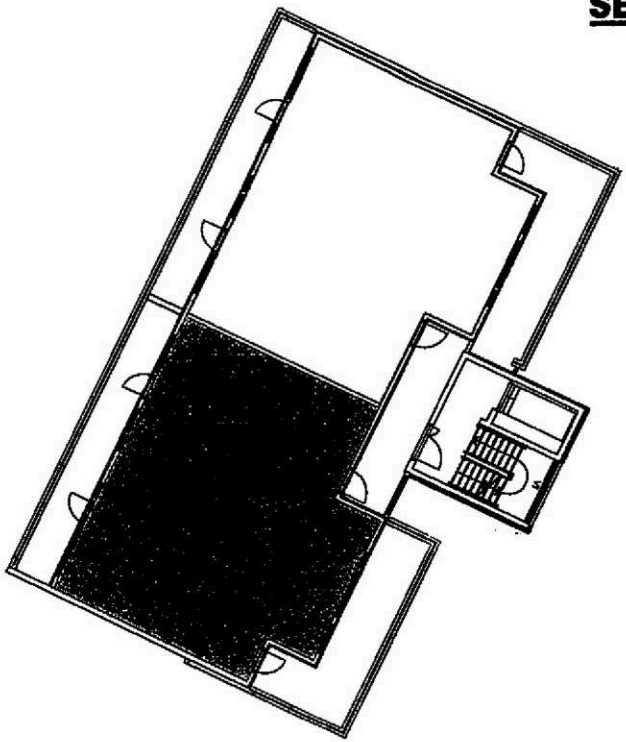


= andelene:
4, 7, 10, 32, 35,
38, 41, 44

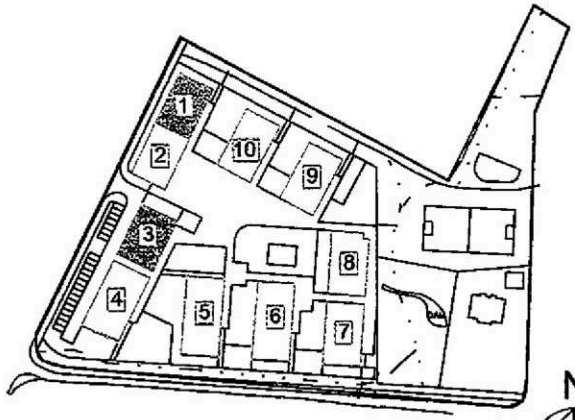


B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE D.





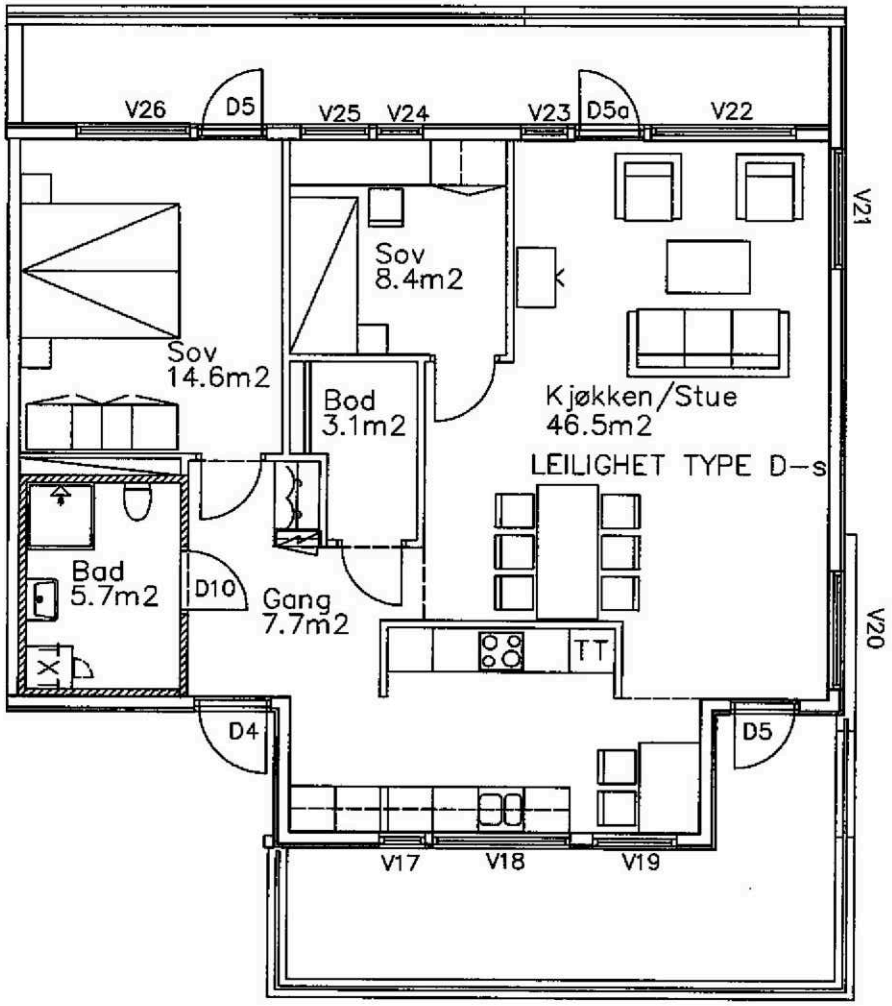
= andelene:
13, 47



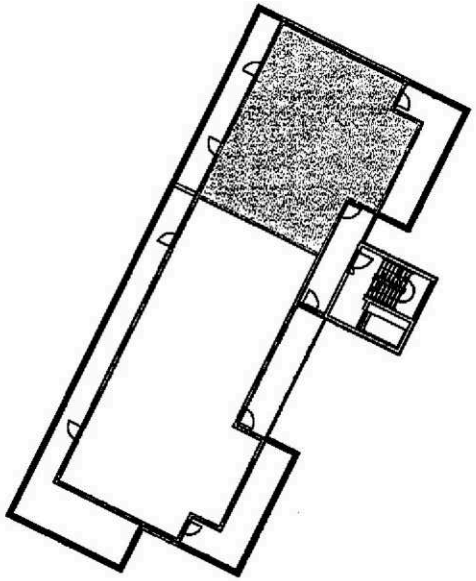
3 ROMS - BRA = 90,2m2

B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE D-s.

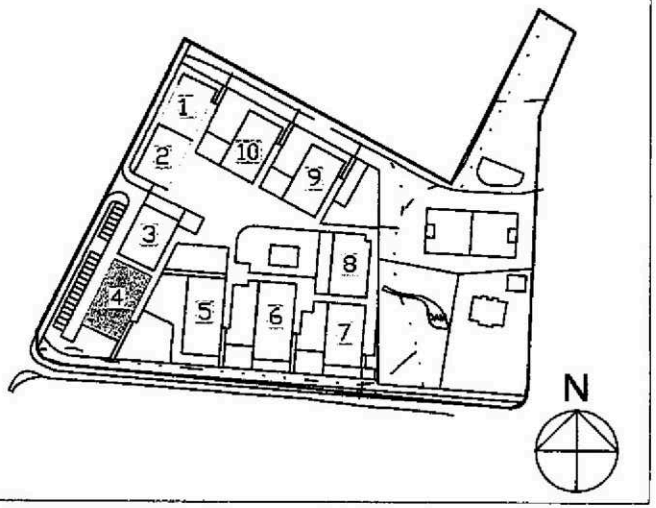
SBBL



3 ROMS - BRA = 90,2m2

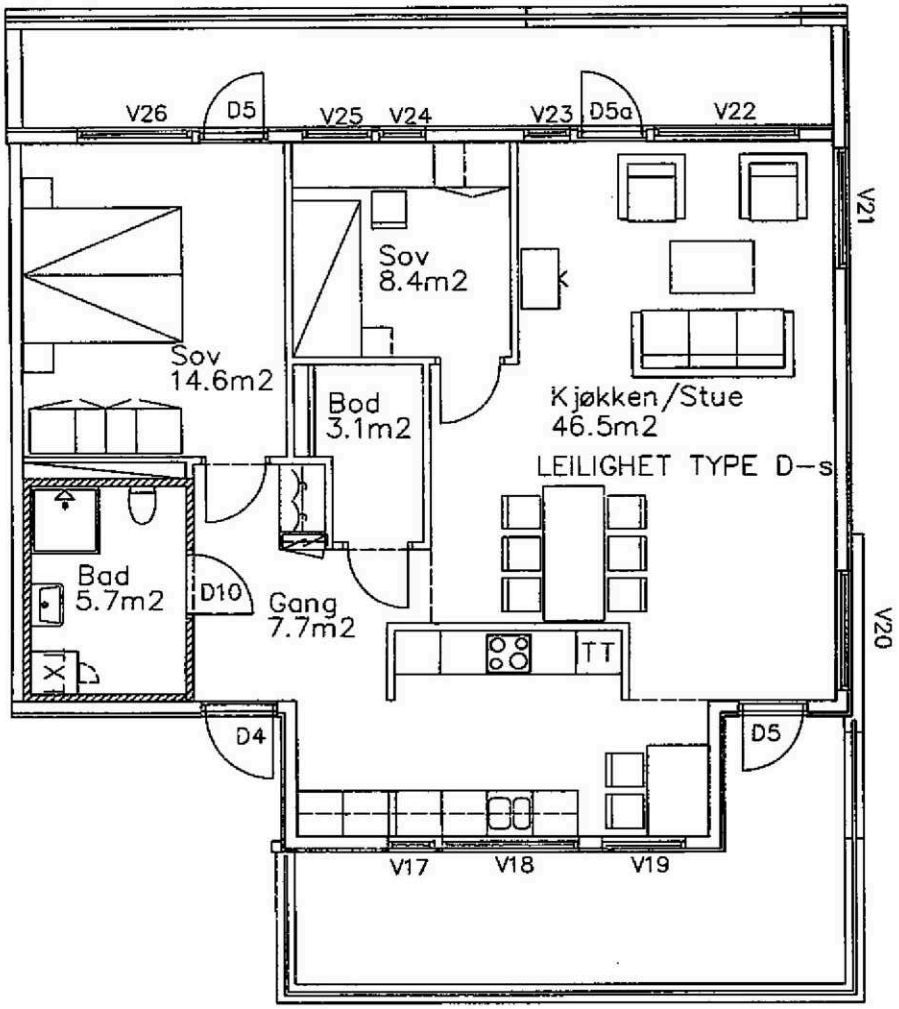


= andelene:
66

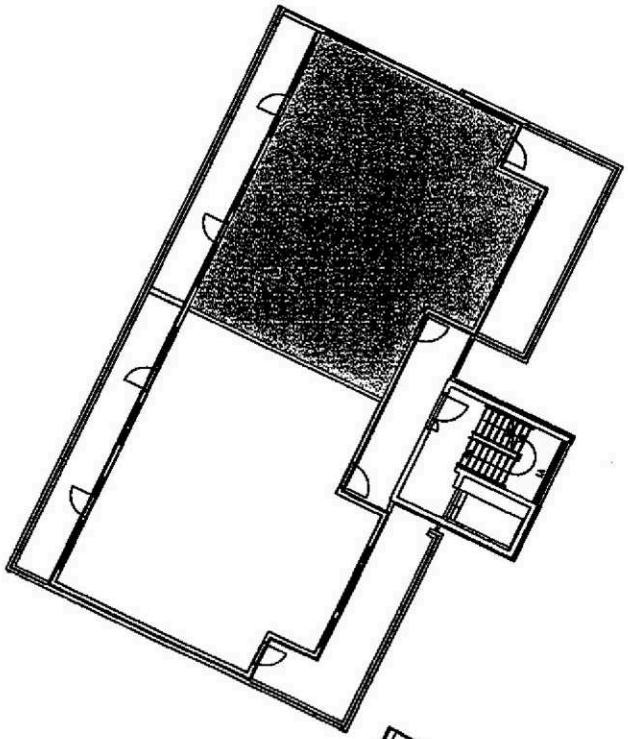


B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE D-s.

SBBL



3 ROMS - BRA = 90,2m2

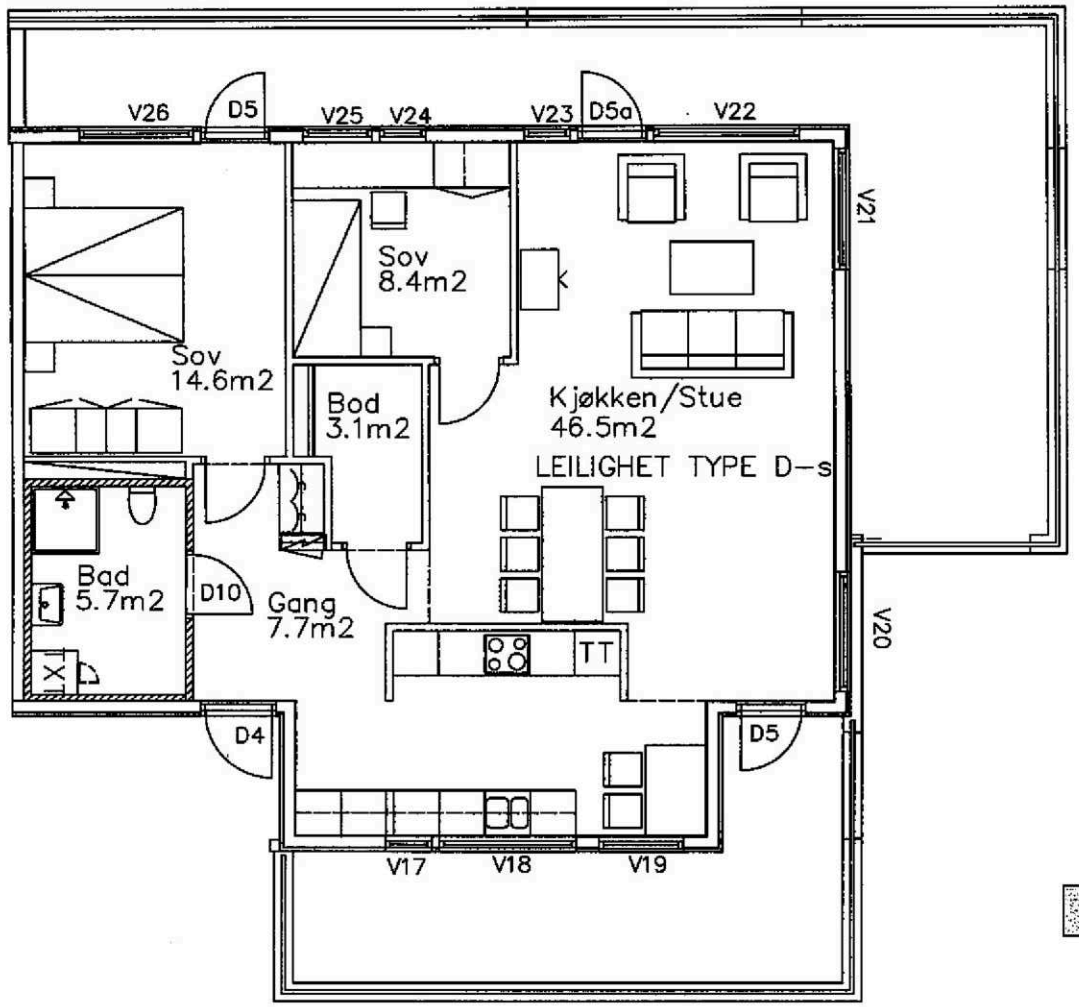


= andelene:
31

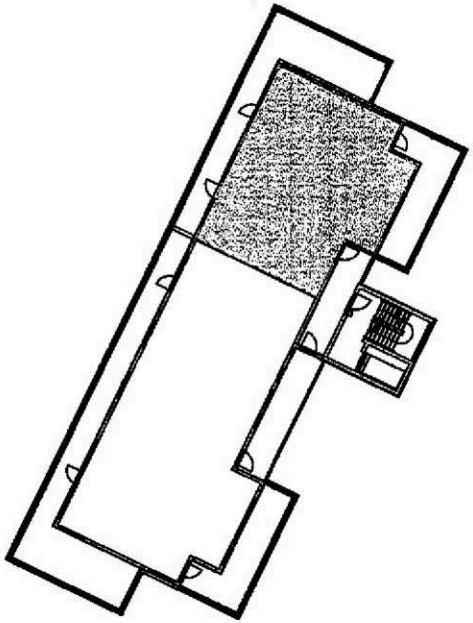


N

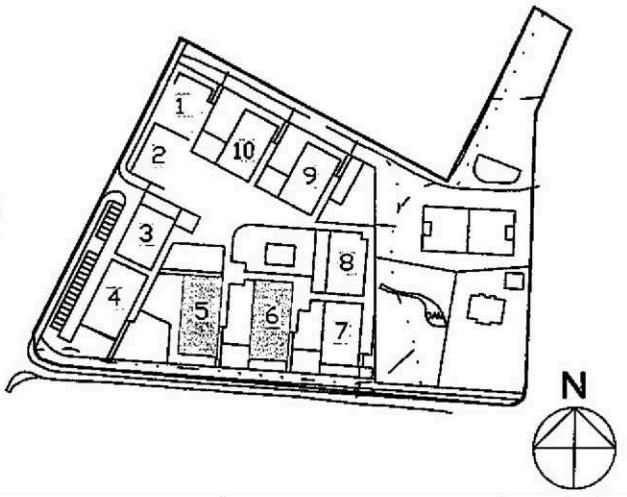
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE D-s.v.



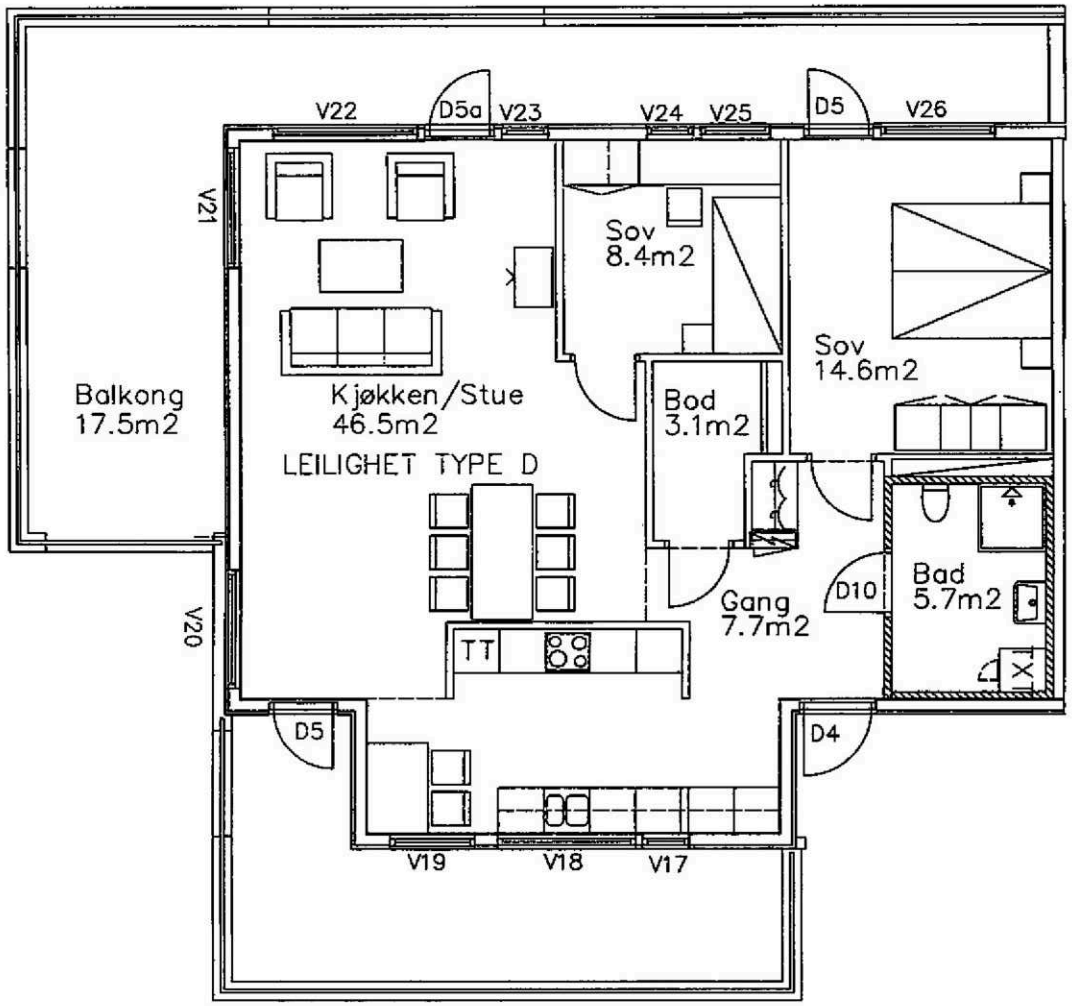
3 ROMS - BRA = 90,2m2



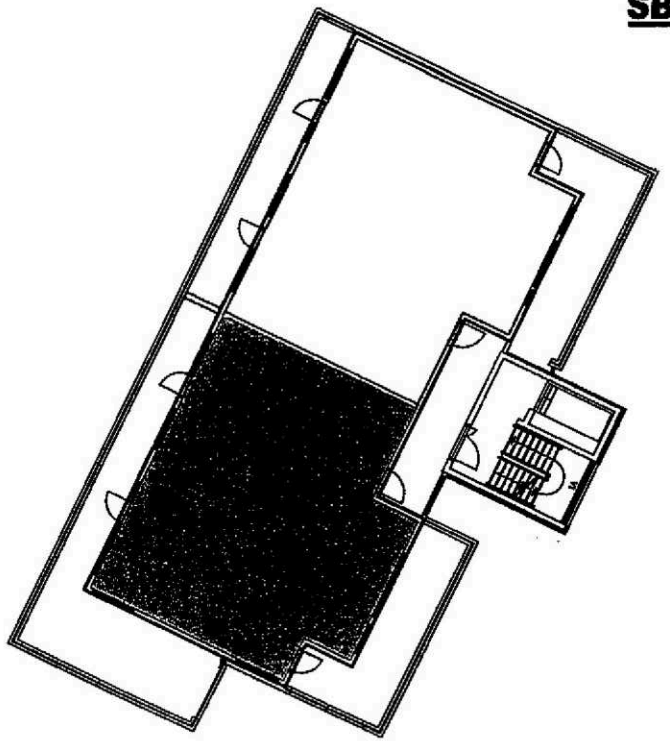
= andelene:
84,102



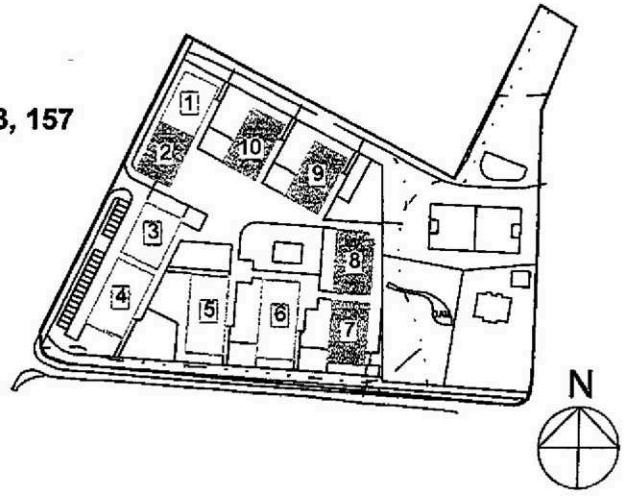
B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE Dv.



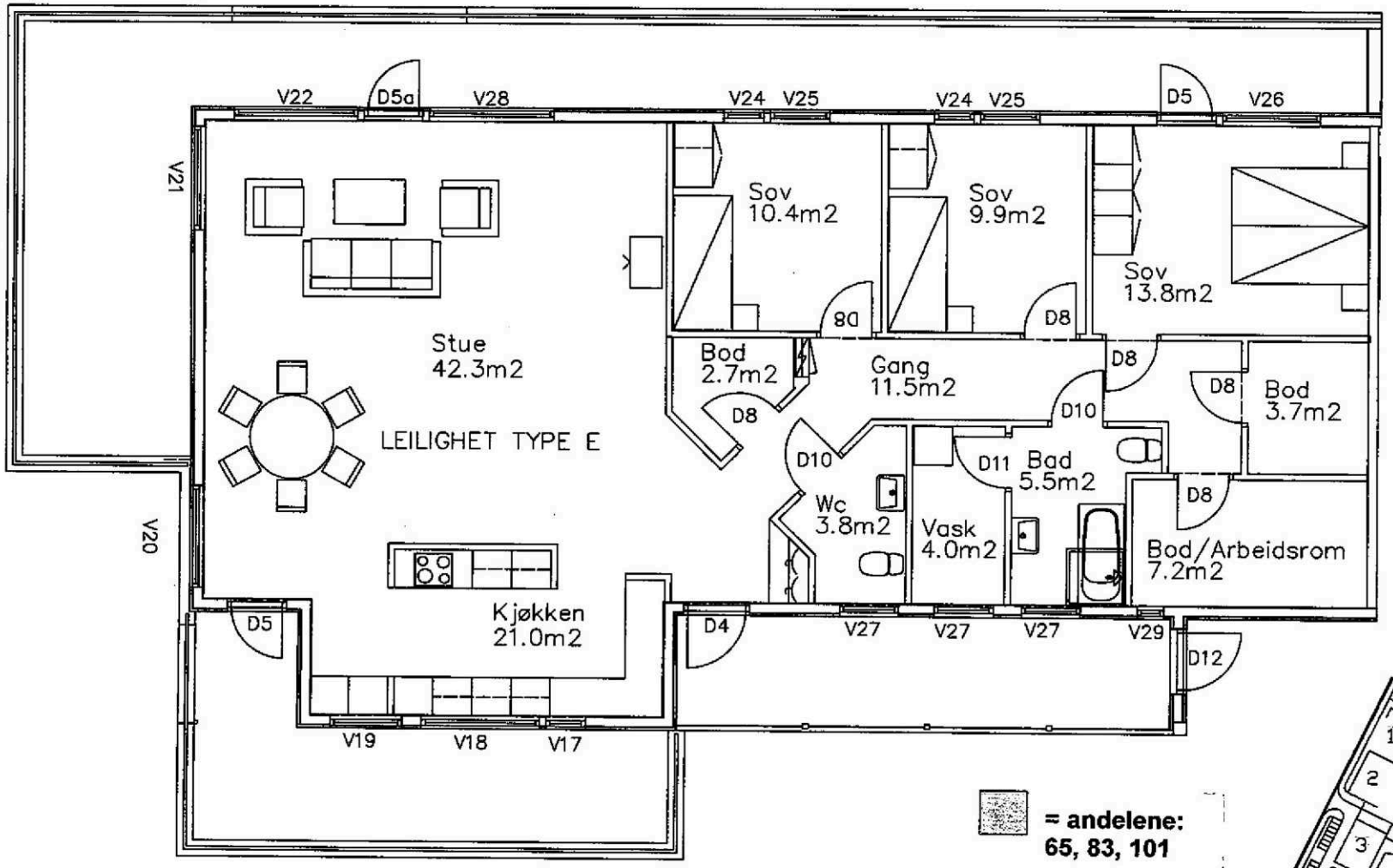
3 ROMS - BRA = 90,2m2

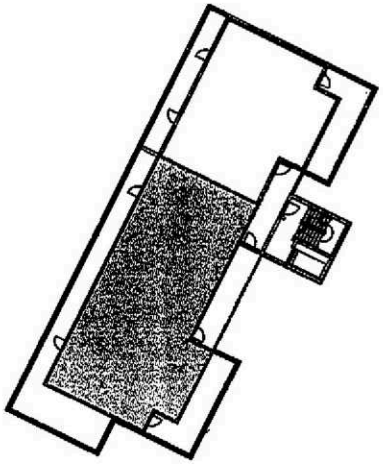


= andelene:
30, 115, 129, 143, 157

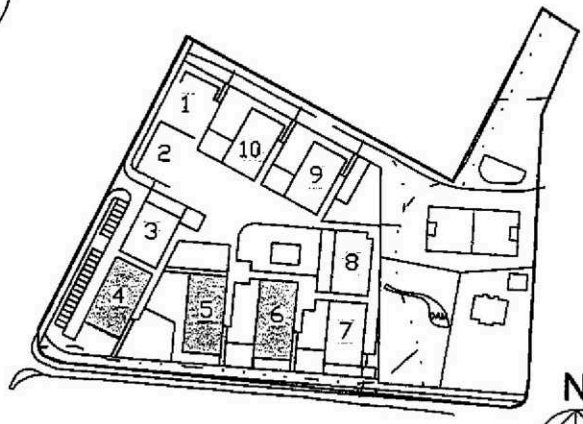


B/L MARIEROALLEEN - LEIL. TYPE E.





= andelene:
65, 83, 101



4 ROMS - BRA = 144,3m2

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GALLERI
POSTBOKS 750 SENTRUM
4005 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Langflåtveien 22 (Thea Edland)
Vår referanse: 3422706/23497073
Bestilling: C3 2024-03-13 (6) 109

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3097	102	16.4.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	19	346	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/3097/102
Uthentet 2024-03-13 10:14

J/nr. 3097/68 - dl. 16/4-68

K O N T R A K T

Mellom Stavanger Elektrisitetsverk (E-verket) og eieren av gnr. 19, bnr. 346, Staten v/Statens bygge- og eiendomsdirektorat, Oslo, er det opprettet følgende kontrakt:

E-verket gis adgang til å la oppføre, ha i drift og betjene en transformatorkiosk i hjørne av parkeringsplass mot Marieroalléen med adgang til å føre kabler til og fra kiosken.

E-verket skal så snart som mulig etter hvert utført kabelarbeid sette tomten i like god stand som den var før arbeidet ble påbegynt, og for øvrig rette enhver skade som det måtte ha forvoldt på eiendommen.

Alle omkostninger med oppføring, drift og vedlikehold av kiosken bæres av E-verket.

Ved eventuell fraflytting er E-verket berettiget til å fjerne alt hva det i brukstiden har anbrakt på eiendommen.

E-verket gis stedsevarig bruksrett til tomten (ca. 5.30 x 4.30 m) til ovennevnte formål vederlagsfritt. Verdien av dette anslås til kr. 500,-.

Kontrakten er uoppsigelig fra eierens side.

Kontrakten tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 19, bnr. 346. Alle utgifter i forbindelse med tinglysingen bæres av E-verket.

Kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer, og hver av partene får ett eksemplar.

Oslo, den ..... Stavanger, den ..9..april.1968..

Statens bygge- og eiendoms-
direktorat

STAVANGER ELEKTRISITETSVERK

H. Dirdal

Etter fullmakt

H.Winter-Hjelm

S. Hognestad

Sverre Bjorni

+

Stavanger kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	03.02.2026	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne

Eiendomsinfo

Gnr:	19	Bnr:	346	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Langflåtveien 6						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☒	19/260, 19/439, 20/949
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 19/346/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune





D1

REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	TEGN.	KONTR.
A	18.05.01	Korrigert fortauskryss	KGT	-

TILTAK
B L MARIEROALLEEN

TILTAKSHAVER
S B B L

BYGGEPLASS
MARIERO

TITTEL
OVERSIKTSPLAN

MÅL	DATO	PROSJEKT NR.	FIL NAVN	TEGN. AV
1:500	14.02.01	3020	Oversiktskart	CLK

NIVÅ
ANBUDSTEGNING

KONTR.
--

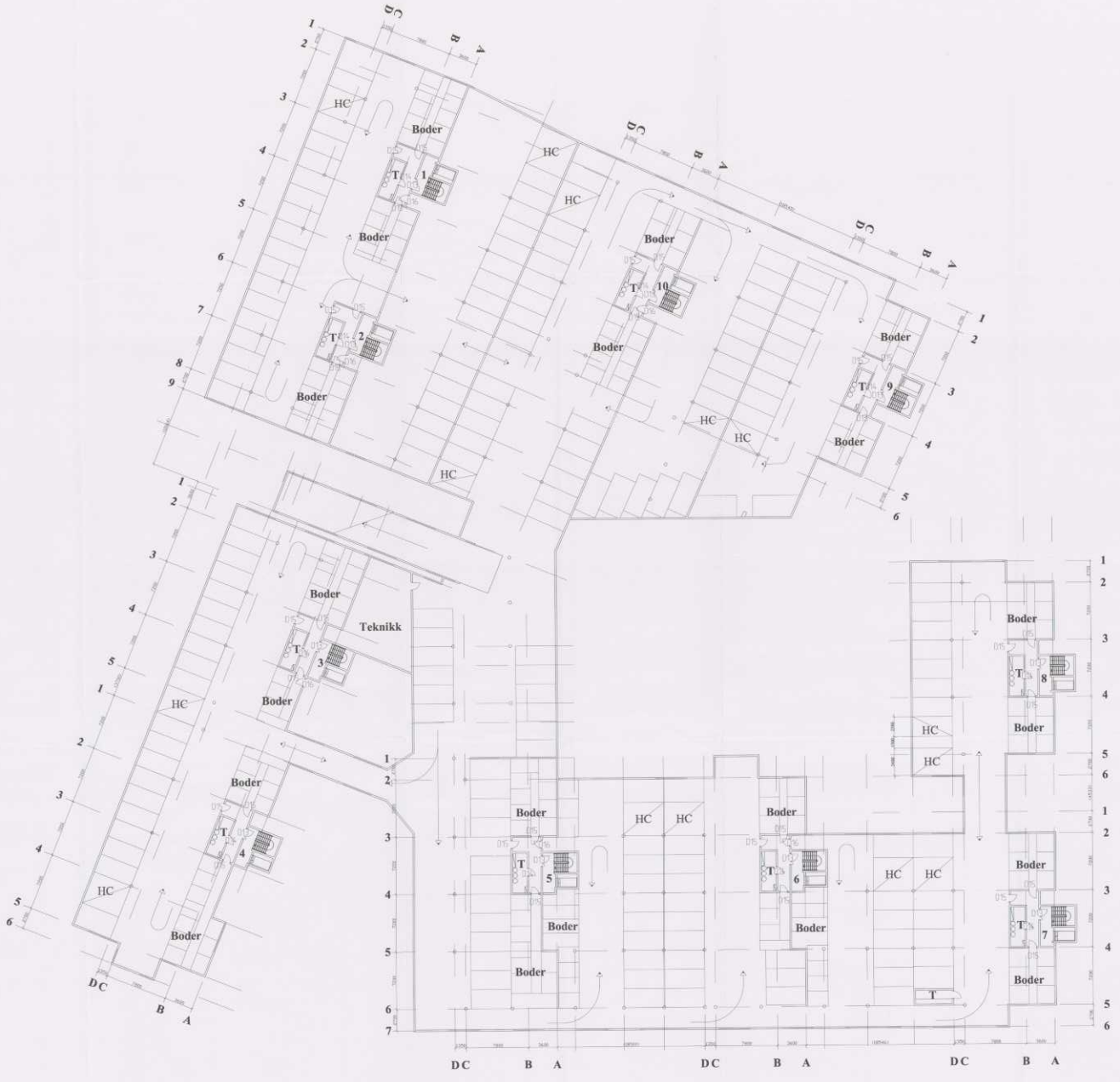
TEGN. NR.
500-01

REV.
A

SIGN A TUR
ARKITEKTER AS
Sivilarkitekter MNAL MPA
Interiørarkitekter MNAL
Verksbryggene Pb. 2104 Vana
4067 SANDNES
Telefon 51 60 16 70
Telefax 51 60 16 80
E - mail: firmapost@signatur.no

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 JUNI 2001
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkoda .....

DENNE TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHAVSRETT OG KAN IKKE KOPIERES ELLER OPPBEVARES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS SANDNES





A	02.05.02	Div.tekst	MTD

B L MARIEROALLEEN

SBBL

MARIERO

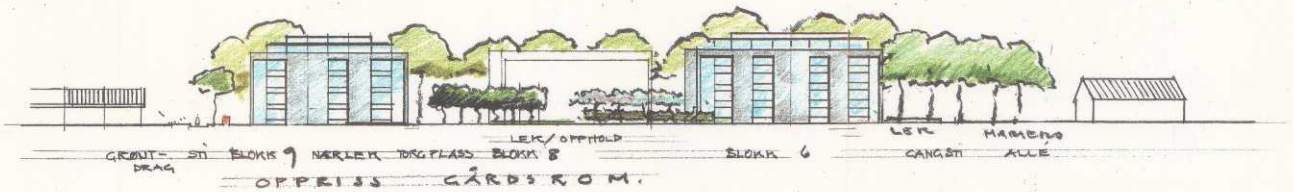
PARKERING

1:200	14.02.01	3020	200-01	CLK

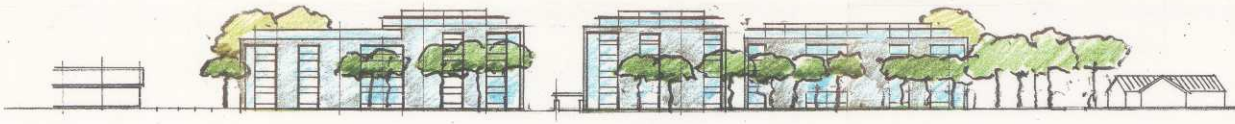
ANBUDSTEGNING

200-01 A

SIGNATUR
ARKITEKTER AS



OPPRISS GÅRDSROM.

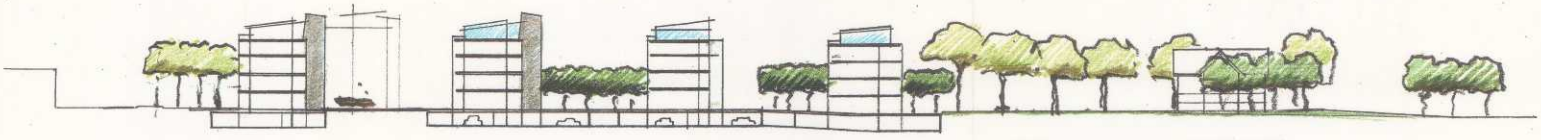


OPPRISS LANGPLÅTURIEN

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 JUNI 2001
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....



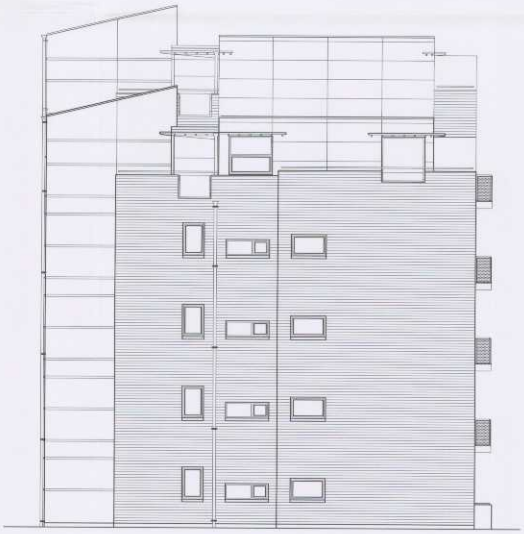
OPPRISS GÅRDSPLASS

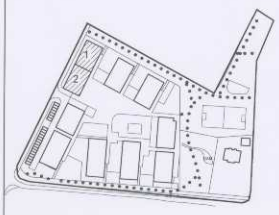


OPPRISS / SNITT

D1A

REGULERINGPLAN FOR: MARIEROALLÉEN Stavanger kommune	PLAN NR: 1801
ILLUSTRASJONSPLAN - SNITT OG OPPRISS	
KORREKSJONER	DATO / SIGN
	01.02.2001
SIGNATUR ARKITEKTER AS	MÅL = 1:500
	ARKIV NR:
	DATO: 14.09.2000





D10

REV	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGN.	KONTR.
-	-	-	-	-

TILTAK:
B L MARIEROALLEEN

TILTAKSHAVER:
SBBL

BYGGEPLASS:
MARIERO Langfeltv. 6,8

TITTEL:
FASADE NORD BL 1-2

MÅL	DATO	PROSJEKT NR.	FIL NAVN:	TEGN. AV
1:100	23.05.01	3020	NordFasade	CLK

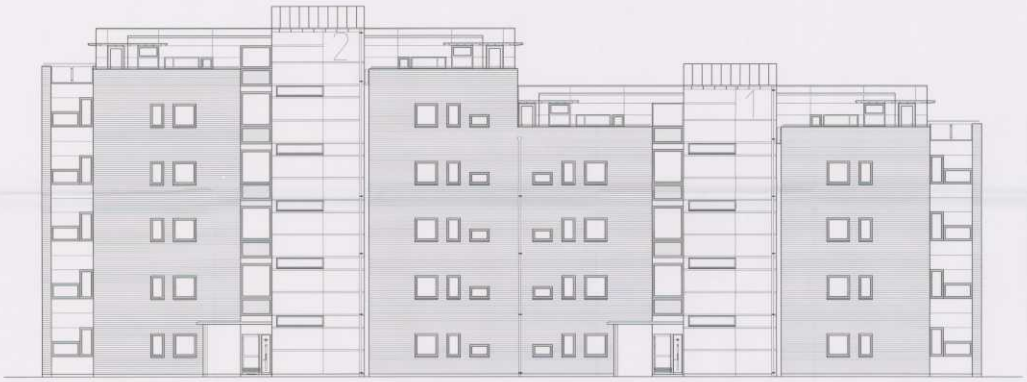
NIVÅ: ANBUDSTEGNING — KONTR.: --

TEGN. NR.: 0(1-2)-14 — REV.: -

SIGNATUR ARKITEKTER AS
Sokndalsveien 44A, N-4313 SANDNES
Telefon 51 60 76 70
Telefax 51 60 76 80
E-mail: firmapost@signatur.no

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHAVSRETT OG KAN IKKE KOPIERES ELLER OFFENTLIGGJØRES UTEN SIGNATUR ARKITEKTER AS'S SAMTYKKE

STAVANGER KOMMUNE
Eiendomsarkivet
Dato: 28 JUNI 2001
S.nr. 01/07516 Jnr. 23558/01
Avd. KD Arkivkode ....b.t.2.....





REV	DATO	REVIDERES I UDSIGT	TEGN	GODK

BYGGE
B L MARIEROALLEEN

BYGHERRENS
SSBL

PROJEKTLEDER
MARIERO Langfeldt & Bø

TITEL
FASADE ØST BL 1-2

MÅL	DATO	PROJEKT NR.	TE SKITSE	TEGN AF
1:100	23.05.01	3020	Vaalimaki	CLK

FASE
ANBUDSTEGNING

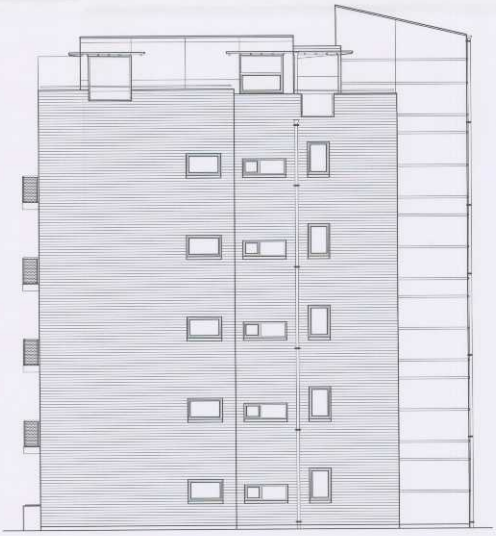
KONTR.
-

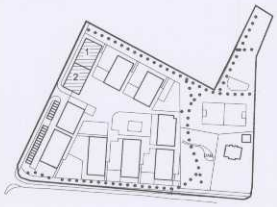
TEGN. NR.
0(1-2) - 13

REV.
-

SIGNATUR
ARKITEKTER AS
Skippergata 19A, 3011
Postboks 1178 Sentrum, 3001
Telefon 31 00 76 70
Telefax 31 00 76 80
E-mail: firmapost@signatur.no

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHAVSRETT OG KAN IKKE KOPIERES
ELLER UTFØRES ARBEIDER UTEN SKRIFTLIG ARBEIDSTILLATELSE FRA FIRMAET





D8

REV.	DATO	REVISJONEN GJELDER	TEGN.	KONTR.
–	–		–	–

TITTEL:
B L MARIEROALLEEN

TILTAKSHAVER:
SBBL

BYGGETYPE:
MARIERO Langfeltv. 6,8

TITTEL:
FASADE SYD BL 1-2

MÅL	DATO	PROSJEKT NR.	FIL NAVN:	TEGN. AV:
1:100	23.05.01	3020	Sydfasade	CLK

NIVÅ	KONTR.:
ANBUDSTEGNING	–

TEGN. NR.:	REV.:
0(1-2)-12	-

SIGNATUR
ARKITEKTER AS
Sivilarkitekter MNAL MPA
Interiørarkitekter MNI
Handelsgaarden Pb. 2104 Vaaland
4301 SANDNES
Telefon 51 60 16 70
Telefax 51 60 16 80
E-mail: firmapost@signatur.no

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHAVSRETT OG KAN IKKE KOPIERES,
ELLER OFFENTLIGGJØRES UTEN SKRIFTLIG SAMTYKKE MED SIGNATUR ARKITEKTER AS SANDNES

STAVANGER KOMMUNE
Bemiljøarkivet
Dato: 28 JUNI 2001
S.nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





D2

B L MARIEROALLEEN

S B B L

MARIERO Langfeldt 6, 8

FASADE VEST BL 1-2

M:	DATO:	PROSJEKT NR.	TE NAVN	TEGN. AV
1:100	23.05.01	3020	Hvelbakk	CLK

STATUS: ANBUDSTEGNING

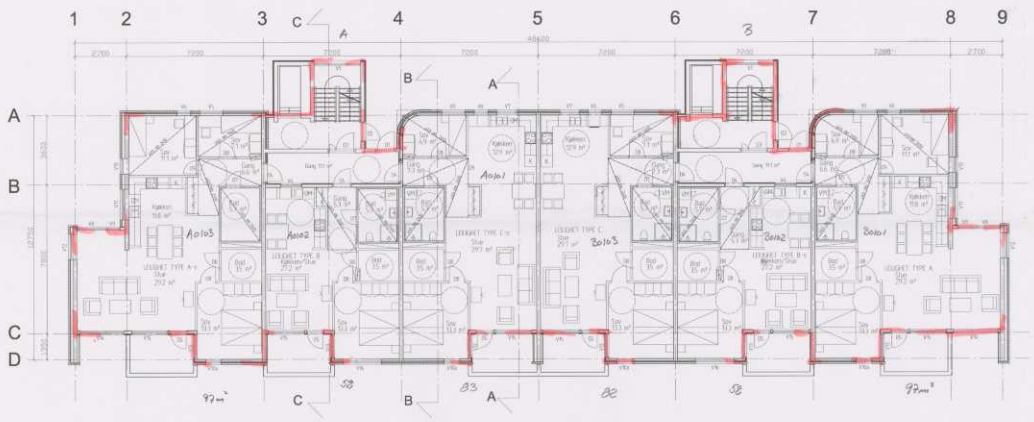
TEGN. NR: 0(1-2) -11

REV: -

SIGNATUR ARKITEKTER AS

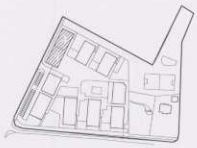
Gabelsgate 18A, 4014 Stavanger
Postboks 319, Pila, 4065 Stavanger
Telefon 51 56 76 70
Telefax 51 56 76 80
E-mail: firmapost@signatur.no

STAVANGER KOMMUNE
Byggesaksenhet
Dato: 28 JUNI 2001
Byn: JW
Avd: Arkitekt



B: 548 m²

6 stk.



6 stk.

D3

B L MARIEROALLEEN

SBBL

MARIERO Langfeltet 6, 8

Blokk 1 og 2, Plan 1etg

MÅL	DATO	PROSJEKT NR.	TEGN.	TEGN. AV
1:100	23.05.01	3020		CLK

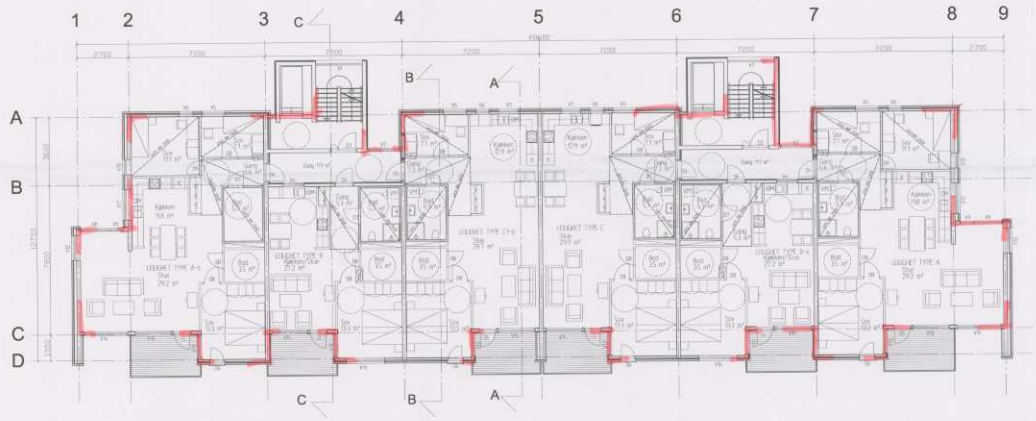
ANBUDSTEGNING

TEGN. NR. 0(1-2)-01

REV. -

SIGNATUR ARKITEKTER AS

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato: 28 JUNI 2001
Saksnr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....





D4

Bl. 643
6 stk

B L MARIEROALLEEN

SBBL

MARIERO Langfeldt 6 & 8

Blokk 1 og 2, Plan 2,3,4 etg

MÅL	DATO	PROSJEKT NR.	PL-NAVN	TEGN. AV
1:100	23.05.01	3035	6-1-b2-4 etg	CLK

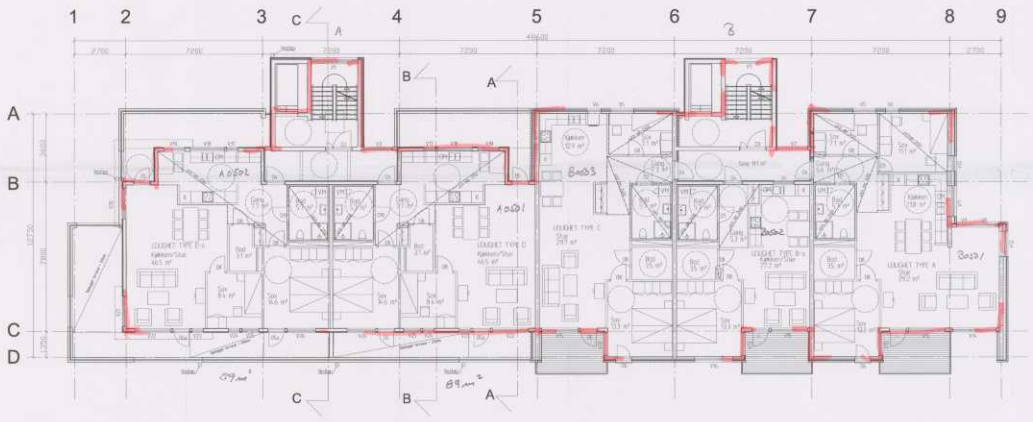
ANBUDSTEGNING

TEGN NR. 0(1-2)-02

REV. -

SIGN A TUR ARKITEKTER AS

STAVANGER KOMMUNE
Bemanderkontoret
Dato: 28 JUNI 2001
Byggesak nr. ..... Jnr. .....
Avd. ..... Arkitekta .....



6 479 m²
5 stk



TILTAK
B L MARIEROALLEEN

TILTAKSHAVER
S B B L

PROSJEKTNAVN
MARIERO Langfeldt 6 8

TITTEL
Blokk 1 og 2, Plan 5 etg./Topp etg.

MÅL	DATO	PROSJEKT NR.	FIL NAVN	TEGN. AV
1:100	23.06.01	3020		CLK

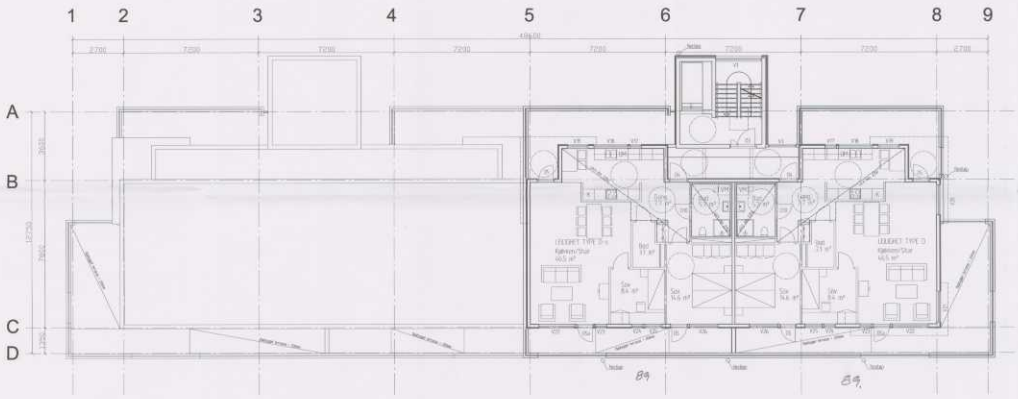
FASE
ANBUDSTEGNING

TEGN NR.
0(1-2)-05

REV.
-

SIGNATUR
ARKITEKTER AS
Grundersen 1960, BPA
Arkitektbedrifter 1992
Fabrikkgata 29, 0364 Oslo
+ 001 126 0001
Telefon 22 02 16 70
Telefax 22 02 16 80
E-mail: firmapost@signatur.no

TEGNINGEN ER BESKYTTET AV LOV OM OPPHAVSRETT OG KAN IKKE BENYTTES ELLER OPPBEVARES UTEN SAMTYKKE FRA SIGNATUR AS' ARKITEKTER



Bra. 204m²

2#

D6



B L MARIEROALLEEN

SBBL

MARIERO Lauvåsveien 6, 8

Blokk 1 og 2, Takplan/Topp etg

MÅL	DATO	PROSJEKT NR.	FILNAVN	TEGN. AV
1:100	23.05.01	9020		CLK

ANBUDSTEGNING

TEGN. NR. 0(1-2)-06

REV. -

SIGNATUR ARKITEKTER AS

STAVANGER KOMMUNE
Eiendomsforvaltning
Dato: 7 8 FEB 2001
Byggesak nr. 01/2756 m.fl.
Ant. KB Arkitekt ...L42...

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 51507090. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Stavanger Boligbyggelag
Løkkeveien 51

4001 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	KMY-01/07516	BYG 19/346	053576/05	06.10.05

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 19/346. Byggestedsadresse: Langflåtveien 6-24
Tiltakshaver: Stavanger Boligbyggelag
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK(ANTALL 10 STK.) BYGG 1-10 M/PARKERING I U. ETASJE

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) 25.07.2001 sak 3283/01, 16.05.2002 sak 1982/02, 22.10.2002 sak 4300/02, 06.12.2002 sak 5054/02, 05.05.2003 sak 1810/03, 21.07.2003 sak 3175/03, 17.11.2003 sak 4962/03, og kan tas i bruk.

Igangsatt: mai 2002.

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Kjell Myrhaug
saksbehandler

Kopi: Epcon A/S. Kvalebergveien 21, 4016 STAVANGER
Signatur Arkitekter AS, Postboks 2104, 4394 SANDNES

Langflåtveien 6

Nabolaget Eikeberget østre/Mariero - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	11 min 0.9 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	7 min 2.8 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	7 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Eikeberg Linje 2, 3, N84	3 min 0.2 km
Mariero stasjon Linje L5	10 min 0.8 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	10 min 3.6 km
Stavanger Sola	18 min

BARNEHAGER

Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	10 min 0.7 km
Steinerbarnehagen Bukkene Bruse (1... 54 barn	11 min 0.9 km
Sandvikveien barnehage (1-5 år) 90 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mariero	3 min
Coop Obs Mariero	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kilden Kjøpesenter	19 min
Apotek 1 Mariero Stavanger	5 min
Hillevåg Vinmonopol	19 min

SPORT

"Skolebrygga" - Hundvåg	8 min
Hetland v.g.skule	9 min
24/7 Mariero	6 min
CrossFit Centrum Hillevåg	8 min

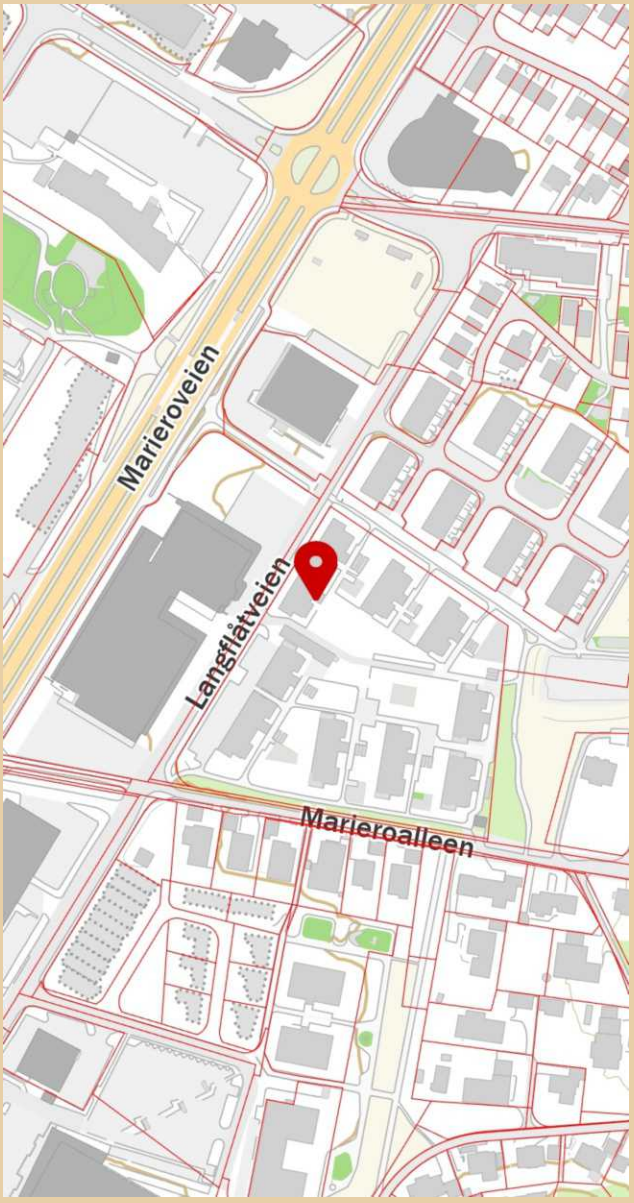
Støynivået
Lite støynivå 91/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Langflåtveien 6, 4017 Stavanger
Gnr. 19, Bnr. 346, andelsnr. 31 i BORETTSLAGET MARIEROALLEEN, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260026

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Martin Soland Varhaug

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 412 62 913

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

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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