PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BØKEVEIEN 8A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Bate

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Rekkehus

Bøkeveien 8 A, 4025 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 59, bnr. 1196

Sum areal alle bygg: BRA: 150 m² BRA-i: 150 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 01.07.2026 **Oppdragsnr.:** 20779-1614 **Eiendomsverdi ref nr:** GO1126

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet 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).

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Borettslags rekkehus bygget i 1952 iht. opplysninger i Eiendomsverdi.no.

Bygget er oppført med grunnmur av mur/betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med liggende kledning i tre.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Takkonstruksjon bygget som saltak i tre og tekking er skiftet i 2026.

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

Boligen har vært igjennom større oppgraderinger i 2017-2020, det er primært naturlig bruksslitasje uten behov for umiddelbart vedlikehold/oppgraderinger.

For nærmere informasjon, se rapporten i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1952

UTVENDIG Gå til side

Ifølge opplysninger mottatt fra andelseier 08.10.2026 ble taktekkingen på samtlige enheter i borettslaget skiftet i juni 2026. Arbeidene er opplyst utført av Byggmester Bob.

Nedløp, beslag og takrenner av plast, ukjent alder.

Ytterveggene består av mur/betong og isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består liggende kledning og mur/betong i kjeller.
Nyere ukjent alder på kledning.

Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gesims, samt gulv/isolasjon mot etasjen under.
Brannskille mellom seksjoner er utført i pusset murvegg.
Takkonstruksjon med bjelker er ført inn i veggen, hvilket er vanlig for byggeperioden.

Malte trevinduer med 2-lags glass, i fasade mot nord, fra 2017.
Malte trevinduer med 3-lags glass, i fasade mot sør, fra 2022.

Ytterdør tre med 2-lags glass, i fasade mot nord, fra 2017.
Terrassedører av tre med 3-lags glass, i fasade mot sør, fra 2022.

Terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje på ca. 14 m2, ukjent alder.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på tilfarere over ukjent og ikke synlig tekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 94 cm høyde

Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje på ca. 33 m2, nyere ukjent alder.
Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på bjelkelag, samt tre-rekkverk målt til ca. 102 cm høyde.

Trapp til hovedinngang i betongkonstruksjon med nyere trerekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat/tregulv/flis(entrè)
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater

Overflater er nylig oppgradert.

Boligen har etasjeskiller av trebjelkelag mellom etasjene.
Det er støpt gulv mot grunn.
De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Trapperom/gang - 14 mm
1. etg: Kjøkken - 18 mm
K. etg: Kjellerstue/trapperom - 25 mm

Boligen har pusset teglsteinspipe som er felles med tilstøtende seksjon.
Pipe er helbeslått over tak.
Det er etablert ildsted (peisovn/innsats) i 1. etg tilknyttet pipe.
Feieluke er etablert med tilkomst via garderobeinnredning i 2. etasje. Sotluke er ikke lokalisert.
Pipe er delt mellom boenheter, noe som begrenser full kontroll.

Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Rekkverk av glass i 2. etasje er målt til ca. 99 cm høyde, nyere ukjent alder.
Håndløper målt til ca. 86 cm høyde, nyere ukjent alder.
Hvite slette dører av nyere dato.

Rom under terreng

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

Overflater er nylig oppgradert.
Slette dører fra 2018.

Hulltaking i yttervegg er ikke gjennomført.

Aktuelle veggflater er ikke tilgjengelige for undersøkelse grunnet opplagring, hyllesystemer/fast opplagring og installasjoner. Det er videre registrert skjulte elektriske føringer med kabler og stikkontakter i vegg, og nøyaktig føringsvei for skjult anlegg er ikke dokumentert.

Gjennomføring av hulltaking i denne konstruksjonen vil innebære risiko for skade på elektriske installasjoner og forutsetter rydding, demontering og inngrep utover det som kan forventes innenfor en ordinær visuell tilstandsvurdering etter NS 3600.

Undersøkelsen er derfor begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater.

Ytterligere undersøkelser, herunder hulltaking, kan gjennomføres etter særskilt avtale og tilrettelegging.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Bad i 2. etg opplyst oppgradert i 2018 iht. tidligere salgsoppgave og tilgjengelig dokumentasjon.
Det foreligger noe dokumentasjon i Boligmappa, herunder faktura for membranarbeider og sentral godkjenning for utførende foretak.
Fullstendig dokumentasjon på oppbygning og utførelse foreligger ikke.

Fliser på vegger og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er foretatt kontroll av fallforhold.
Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
I dusjsone er det målt fall på ca. 6–9 mm over ca. 30–40 cm.
Oppkant ved døråpning er målt til ca. 60 mm.

Badet har sluk i dusjsone.
Det er fremlagt faktura for membranarbeider utført i forbindelse med oppgradering.
Vegger er flislagt og forutsatt utført med underliggende tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og rørkoblingsskap i vegg.
Vann- og avløpsinstallasjoner er ført til skap under servant.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved visuell kontroll.

Bad/vaskerom i K. etg. opplyst oppgradert i 2020 iht. tidligere salgsoppgave og tilgjengelig informasjon.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Vegger er kledd med våtromsplater og malte plater i himling.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er etablert oppkant/terskel ved dør målt til ca. 51 mm.
Fallforhold er ikke målt grunnet manglende tilkomst til sluk under badekar.
Det er imidlertid ikke registrert motfall på tilgjengelige gulvflater.

Rommet har sluk plassert under badekar.
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Gulv og vegger er forutsatt utført med tettesjikt, men dokumentasjon foreligger ikke.

Våtrommet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, badekar, varmtvannstank, vaskemaskin og tørketrommel.
Det er etablert dreneringsåpning/lekkasjeindikering i vegg under vegghengt toalett.

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader.
Hulltaking er ikke gjennomført som følge av skjulte installasjoner og manglende tilkomst.

KJØKKEN Gå til side

Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra 2018 iflg. tidligere salgsoppgaver.
Laminat benkeplate, med glassplate som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og fryse -/kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Waterguard montert.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom

Gulv: belegg
Vegger: malte plater
Tak: malt panel

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Naturlig lufting via vindu.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør-i-rør av plast, i hovedsak oppgradert ifbm. oppgradering av våtrom i perioden 2017–2020, dette er opplyst iflg. tidligere salgsoppgave.
Rør-i-rør-anlegget har fordelerskap. Fordelerskap i bad/vaskerom i kjeller var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring grunnet plassering bak vaskemaskin/tørketrommel. Eier har i ettertid fremlagt bildedokumentasjon av skapets innside.
Hovedstoppekran lokalisert i luke i himling på verksted/hobbyrom i K. etg.

Synlige og besiktigede avløpsrør i boligen er rør i rør av plast i hovedsak oppgradert ifbm. oppgradering av våtrom i perioden 2017 -2020, dette er opplyst iflg. tidligere salgsoppgave.
Kum for avløpsrør og stakemulighet er lokalisert i luke i gulv i kjellerstue/trapprom i K. etg.

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

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, fra 2013, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert.
Sikringsskap er plassert i kjellerstue/trapperom i K.etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2023.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser og vurdering av tomteforhold er ikke foretatt.

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak å anse som felles bygningsdeler og inngår normalt ikke i kontrollomfanget for denne typen rapport, og er derfor ikke kontrollert/undersøkt. Vurdering forutsetter særskilt tilgang og mandat, og er derfor ikke gjennomført.

Forholdene omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

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

Rekkehus

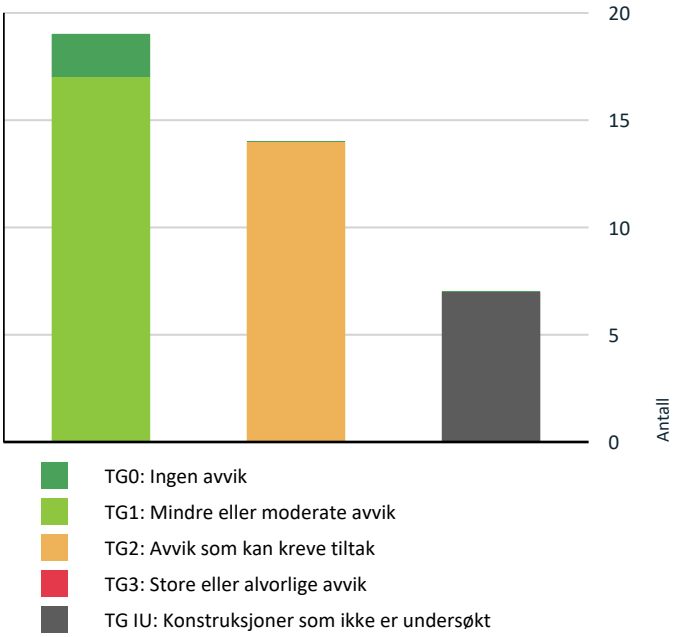
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggemeldte og godkjente tegninger før befaringen.

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.

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 for rekkehus i borettslag.
Felles bygningsdeler og installasjoner er i hovedsak ikke fullstendig kontrollert, og vurderes kun der de er tilgjengelige og har direkte betydning for boligens bruk og tilstand.

Ansvar for drift og vedlikehold av felles bygningsdeler tilligger normalt borettslaget.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

!	**Innvendig > Rom Under Terreng**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

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

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1952

Kommentar
Byggeår er hentet fra Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Dokumentasjon	Rørinspeksjon med kamera (BATE) - Ikke modernisering, men dokumentasjon
2022	Modernisering	Elektriske arbeider (faglært): Nytt støpsel oppvaskmaskin (2022) + Byttet sikring (2023)
2022	Modernisering	Byttet vinduer og terrassedører (BATE) - fasade sør
2017	Modernisering	Byttet vinduer og ytterdør (BATE) - fasade nord
2019	Modernisering	Det er montert EPS-Fuktsikring i kjeller til seksjonene i Bøkeveien 6-8 i 2019, iflg. tidligere egenerklæring

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Ifølge opplysninger mottatt fra andelseier 08.10.2026 ble taktekkingen på samtlige enheter i borettslaget skiftet i juni 2026. Arbeidene er opplyst utført av Byggmester Bob.

Opplysningene er mottatt etter befaringstidspunktet, og den nye taktekkingen er derfor ikke besiktiget eller kontrollert av bygningssakkyndig. Dokumentasjon på arbeidets omfang og utførelse er ikke fremlagt, da denne ifølge andelseier oppbevares av borettslaget.

Vurderingen av taktekkingen bygger således på opplysninger fra andelseier og ikke på kontroll av den nye utførelsen.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Nedløp, beslag og takrenner av plast, ukjent alder.
Borettslaget sitt ansvar.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det er avvik:

- Det ble registrert generell aldersslitasje, begroing i renner enkelte steder og noe ujevnhet i fallforløp.
- Enkelte skjøter og endestykker fremstår som værslitte og kan ha svekket tetting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille dagens krav

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene består av mur/betong og isolert bindingsverk fra byggeår.
Utvendig fasade består liggende kledning og mur/betong i kjeller.
Nyere ukjent alder på kledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Yttertak er saltak av sperrer i tre som bærende konstruksjon, fra byggeår.
Åpen konstruksjon/kaldt loft med ventilasjon via gesims, samt gulv/isolasjon mot etasjen under.
Brannskille mellom seksjoner er utført i pusset murvegg.
Takkonstruksjon med bjelker er ført inn i veggen, hvilket er vanlig for byggeperioden.

Kun observert fra bakkenivå/loft grunnet manglende utvendig sikker tilgang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert stedvis mindre spor etter borebiller/e.l., det opplyses av eier at borettslaget skal utføre tiltak ifbm. utskifting av tak iht. vedlikeholdsplan.
- Det er registrert riss og sprekker i puss samt gjennomføring/åpning mot tilstøtende seksjon i loftsrom. Åpningen er provisorisk tettet. Forholdet medfører redusert tetthet i brannskillet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Svekket tetthet i brannskille kan gi økt risiko for brann- og røykspredning mellom seksjoner.

Tiltak:
Det anbefales å etablere forskriftsmessig branntetting av gjennomføringer samt utbedre riss og sprekker for å bedre brannmotstanden.

Tilstandsrapport







TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, i fasade mot nord, fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Vinduer - fasade sør

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass, i fasade mot sør, fra 2022.

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør tre med 2-lags glass, i fasade mot nord, fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører - fasade sør

Beskrivelse

Terrassedører av tre med 3-lags glass, i fasade mot sør, fra 2022.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje på ca. 14 m2, ukjent alder. Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på tilfarere over ukjent og ikke synlig tekking, samt tre-rekkverk målt til ca. 94 cm høyde

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

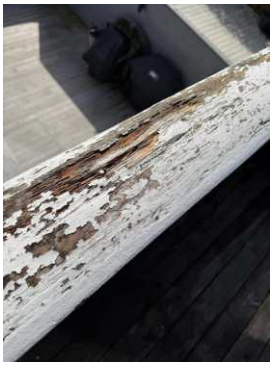
• Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

- Det er registrert overflateslitasje med stedvis høyt fuktnivå og mindre råteskader i håndrekke.
- Det var ikke tilkomst for kontroll av tekking under terrassebord.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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





Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser - 1.etg

Beskrivelse

Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje på ca. 33 m2, nyere ukjent alder. Bygget i trekonstruksjon, med terrassebord på bjelkelag, samt tre-rekkverk målt til ca. 102 cm høyde.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til hovedinngang i betongkonstruksjon med nyere trerekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: laminat/tregulv/flis(entrè)
Vegger: malte plater/betong
Tak: malte plater

Overflater er nylig oppgradert.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

De største høydeavvikene målt gjennom hele rommet som er registrert er på:
2. etg: Trapperom/gang - 14 mm
1. etg: Kjøkken - 18 mm
K. etg: Kjellerstue/trapperom - 25 mm

Vurdering av avvik:

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

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er registrert knirk og stedvis bevegelse i gulv i entrè i 1. etg., det er også bom i noen flis og en flis som har oppsprukket fug og er noe løs. Etasjeskille/underlag her må sees i sammenheng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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

- Det bør gjøres nærmere undersøkelser ifbm. bevegelse og avvik i flis/fug.

Avvikene vurderes som innenfor det som kan forekomme i denne type konstruksjon og alder, og anses ikke å ha praktisk betydning for bruk.







TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har pusset teglsteinspipe som er felles med tilstøtende seksjon.
Pipe er helbeslått over tak.
Det er etablert ildsted (peisovn/innsats) i 1. etg tilknyttet pipe.
Feieluke er etablert med tilkomst via garderobeinnredning i 2. etasje.
Sotluke er ikke lokalisert.
Pipe er delt mellom boenheter, noe som begrenser full kontroll.
Kun visuell kontroll fra tilgjengelige flater og bakkeplan er gjennomført.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

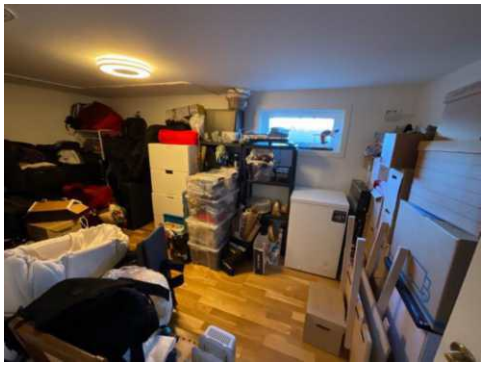
- Feieluke er ikke lett tilgjengelig som forutsatt.
- Sotluke er ikke lokalisert.
- Det er registrert brennbart materiale nærmere enn anbefalt avstand fra feieluke.
- Det mangler ildfast plate under feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert tilgjengelighet for feiing og tilsyn kan medføre mangelfull kontroll og økt risiko for sot-/brannproblematikk over tid.

Tiltak:
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilkomst til feieluke.
- Sotluke bør lokaliseres.
- Brennbart materiale må fjernes eller avstand økes.
- Ildfast plate bør monteres under feieluke.







TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Rom under terreng

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

Overflater er nylig oppgradert.
Slette dører fra 2018.

Hulltaking i yttervegg er ikke gjennomført.

Aktuelle veggflater er ikke tilgjengelige for undersøkelse grunnet opplagring, hyllesystemer/fast opplagring og installasjoner. Det er videre registrert skjulte elektriske føringer med kabler og stikkontakter i vegg, og nøyaktig føringsvei for skjult anlegg er ikke dokumentert.

Gjennomføring av hulltaking i denne konstruksjonen vil innebære risiko for skade på elektriske installasjoner og forutsetter rydding, demontering og inngrep utover det som kan forventes innenfor en ordinær visuell tilstandsvurdering etter NS 3600.

Undersøkelsen er derfor begrenset til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater.

Ytterligere undersøkelser, herunder hulltaking, kan gjennomføres etter særskilt avtale og tilrettelegging.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp med lukkede trinn, fra byggeår.
Rekkverk av glass i 2. etasje er målt til ca. 99 cm høyde, nyere ukjent alder.
Håndløper målt til ca. 86 cm høyde, nyere ukjent alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Hvite slette dører av nyere dato.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad i 2. etasje opplyst oppgradert i 2018 iht. tidligere salgsoppgave og tilgjengelig dokumentasjon.
Det foreligger noe dokumentasjon i Boligmappa, herunder faktura for membranarbeider og sentral godkjenning for utførende foretak.
Fullstendig dokumentasjon på oppbygning og utførelse foreligger ikke.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malte plater i himling.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er foretatt kontroll av fallforhold.
Det ble ikke registrert motfall på gulvet.
I dusjsone er det målt fall på ca. 6–9 mm over ca. 30–40 cm.
Oppkant ved døråpning er målt til ca. 60 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har sluk i dusjsone.
Det er fremlagt faktura for membranarbeider utført i forbindelse med oppgradering.
Vegger er flislagt og forutsatt utført med underliggende tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sluk fremstår med tegn til aldring/tilsmussing i pakningsområde. Full dokumentasjon på membranløsning og tilslutning til sluk foreligger ikke.
- Det er registrert mangelfull tetting rundt rørskap mot flislagt vegg. Synlige gipskanter fremstår ubeskyttet, noe som indikerer mulig svekkelse eller brudd i våtrommets tettesjikt i dette området.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Usikkerhet knyttet til tetthet i kritiske overganger, herunder sluk og gjennomføringer i vegg, kan medføre økt risiko for fuktskader over tid.

Tiltak:
- Rengjøring og kontroll av sluk anbefales.
- Ved usikkerhet rundt membran og gjennomføringer bør nærmere undersøkelser vurderes. Eventuelle tiltak må sikre korrekt tetting og kontinuitet i våtrommets tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med servantinnredning, vegghengt toalett og rørkoblingsskap i vegg.
Vann- og avløpsinstallasjoner er ført til skap under servant.
Det var ikke tilkomst for åpning og nærmere kontroll av skapet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørføringer er ført inn i rørskap via frontplate/dør, noe som avviker fra vanlig prinsipp for rørskap med lekkasjesikring.
- Det er ikke registrert lekkasjesikring eller dreneringsmulighet fra installasjoner under servant.
- Det er heller ikke registrert lekkasjesikring eller synliggjøring av lekkasje fra vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Løsningen kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages eller ledes kontrollert, med økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Tiltak:
- Det anbefales kontroll av rørskapets funksjon og utførelse.
- Det bør vurderes tiltak for å sikre lekkasjesikring og synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra både servant og vegghengt toalett.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dør, noe som gir begrenset lufttilførsel til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og medføre økt fuktbelastning i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig lufttilførsel.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner ved visuell kontroll.

Det er registrert forhold ved gjennomføringer i vegg som kan innebære økt risiko for fuktpåvirkning.
Videre undersøkelser, herunder destruktive inngrep, er ikke gjennomført da dette vurderes å være forbundet med risiko for skade på skjulte installasjoner og ligger utenfor normalt kontrollomfang.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i K. etg. opplyst oppgradert i 2020 iht. tidligere salgsoppgave og tilgjengelig informasjon.
Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med våtromsplater og malte plater i himling.
Det foreligger ikke dokumentasjon på veggoppbygning og utførelse.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Det er etablert oppkant/terskel ved dør målt til ca. 51 mm.
Fallforhold er ikke målt grunnet manglende tilkomst til sluk under badekar.
Det er imidlertid ikke registrert motfall på tilgjengelige gulvflater.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rommet har sluk plassert under badekar.
Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Gulv og vegger er forutsatt utført med tettesjikt, men dokumentasjon foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll.
- Manglende dokumentasjon på membran og tettesjikt.
- Det er registrert løs terskel ved dør.
- Det er registrert manglende fuging/tetting rundt rørgjennomføringer for varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Økt usikkerhet knyttet til tetthet i konstruksjonen og funksjon til sluk.
Løs terskel kan redusere vannavgrensning.

Tiltak:
- Det anbefales å sikre terskel.
- Tilkomst til sluk bør etableres ved behov for kontroll.
- Det bør fuges/tettes rundt rørgjennomføringer.





KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, vegghengt toalett, badekar, varmtvannstank, vaskemaskin og tørketrommel. Det er etablert dreneringsåpning/lekkasjeindikering i vegg under vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er registrert utetthet rundt gjennomføring for avløpsrør/-slange under vask.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Utette gjennomføringer kan medføre fuktpåvirkning i konstruksjonen.

Tiltak:
- Gjennomføring under vask bør tettes.



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk med elektrisk styrt vifte i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke etablert tilluftsspalte ved dør, noe som gir begrenset lufttilførsel til rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og medføre økt fuktbelastning i rommet.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluft, eksempelvis via spalte under dør eller annen løsning som sikrer tilstrekkelig lufttilførsel.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader.
Hulltaking er ikke gjennomført som følge av skjulte installasjoner og manglende tilkomst.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Gulv: laminat
Vegger: malte plater
Tak: malte plater

Kjøkken med slette fronter, fra 2018 iflg. tidligere salgsoppgaver.
Laminat benkeplate, med glassplate som backsplash over benk.
Oppvaskmaskin, oppvaskkum, stekeovn, induksjonstopp og fryse -/kjøleskap.

Waterguard montert.
Vannrør og avløpsrør er av plast.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrom

Gulv: belegg
Vegger: malte plater
Tak: malt panel

Innredning med servant, speil og belysning.
Gulvmontert toalett.

Naturlig lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilfredsstillende tilluft, og oppfyller ikke dagens anbefalte ventilasjonsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Redusert ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og dårligere inneklima over tid.

Tiltak:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tilluft, eksempelvis via spalte/ventil ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Synlige og besiktigede vannledninger i boligen er rør-i-rør av plast, i hovedsak oppgradert ifbm. oppgradering av våtrom i perioden 2017–2020, dette er opplyst iflg. tidligere salgsoppgave.
Rør-i-rør-anlegget har fordelerskap. Fordelerskap i bad/vaskerom i kjeller var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaring grunnet plassering bak vaskemaskin/tørketrommel. Eier har i ettertid fremlagt bildedokumentasjon av skapets innside.
Hovedstoppekran lokalisert i luke i himling på verksted/hobbyrom i K. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler merking/kursoversikt for rørføringer i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Manglende merking gjør det vanskeligere å identifisere hvilke rørføringer som betjener de enkelte tappestedene ved vedlikehold, lekkasje eller behov for avstenging.

Tiltak:
Rørføringer i fordelerskap bør merkes slik at de enkelte kursene/tappestedene enkelt kan identifiseres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige og besiktigede avløpsrør i boligen er rør i rør av plast i hovedsak oppgradert ifbm. oppgradering av våtrom i perioden 2017-2020, dette er opplyst iflg. tidligere salgsoppgave.
Kum for avløpsrør og stakemulighet er lokalisert i luke i gulv i kjellerstue/trapprom i K. etg.
(Skjulte rør med ukjent materiale eller manglende dokumentasjon er ikke vurdert)

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Løsningen gir begrenset luftgjennomstrømning mellom rom, og tilluft via vindusventiler kan ha varierende kapasitet avhengig av trykkforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Konsekvens / Risiko:
Begrenset luftutskifting kan gi redusert inneklima i oppholdsrom, spesielt ved lukket dør.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilluftsspalter under dører og eventuelt supplere med veggventiler der det er behov.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 200 liters varmtvannstank fra Oso, fra 2013, plassert i hjørne på vaskerom med åpen tilkomst for kontroll.

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

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.

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer.
Automatisk måler montert.
Sikringsskap er plassert i kjellerstue/trapperom i K.etg.
Det foreligger sluttkontroll/samsvarserklæring fra 2023.
(Det er utført enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget av faglært elektriker;nytt uttak kjøkken, utskifting av sikring, etc.
Dokumentasjon fremgår av Boligmappa.)

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser og vurdering av tomteforhold er ikke foretatt.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak å anse som felles bygningsdeler og inngår normalt ikke i kontrollomfanget for denne typen rapport, og er derfor ikke kontrollert/undersøkt.
Vurdering forutsetter særskilt tilgang og mandat, og er derfor ikke gjennomført.

Forholdene omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnundersøkelser og vurdering av tomteforhold er ikke foretatt.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak å anse som felles bygningsdeler og inngår normalt ikke i kontrollomfanget for denne typen rapport, og er derfor ikke kontrollert/undersøkt.
Vurdering forutsetter særskilt tilgang og mandat, og er derfor ikke gjennomført.

Forholdene omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnundersøkelser og vurdering av tomteforhold er ikke foretatt.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak å anse som felles bygningsdeler og inngår normalt ikke i kontrollomfanget for denne typen rapport, og er derfor ikke kontrollert/undersøkt.
Vurdering forutsetter særskilt tilgang og mandat, og er derfor ikke gjennomført.

Forholdene omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Grunnundersøkelser og vurdering av tomteforhold er ikke foretatt.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak å anse som felles bygningsdeler og inngår normalt ikke i kontrollomfanget for denne typen rapport, og er derfor ikke kontrollert/undersøkt.
Vurdering forutsetter særskilt tilgang og mandat, og er derfor ikke gjennomført.

Forholdene omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Grunnundersøkelser og vurdering av tomteforhold er ikke foretatt.

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering, terrengforhold samt utvendige vann- og avløpsledninger er i hovedsak å anse som felles bygningsdeler og inngår normalt ikke i kontrollomfanget for denne typen rapport, og er derfor ikke kontrollert/undersøkt.
Vurdering forutsetter særskilt tilgang og mandat, og er derfor ikke gjennomført.

Forholdene omfattes normalt av borettslagets/sameiets vedlikeholdsansvar.

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

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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 påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er registrert forhold som samlet gir usikkerhet knyttet til brannsikkerhet i boligen. Dette gjelder blant annet utettheter i brannskille mot naboseksjon i loft samt dørforbindelse fra kjellerrom mot fellesareal hvor branntekniske egenskaper ikke er verifisert. Rømningsforhold er i begrenset grad kontrollert.

Forholdene knytter seg i hovedsak til konstruksjoner og bygningsdeler som normalt vil være del av byggets fellesløsninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konsekvens:
Forholdene kan medføre økt risiko for brann- og røykspredning mellom seksjoner samt usikkerhet knyttet til sikker rømning ved en eventuell brannsituasjon.

Tiltak:
Det anbefales en nærmere brannteknisk vurdering av brannskiller, gjennomføringer og dørforbindelser, samt avklaring av rømningsforhold.

Videre oppfølging og eventuelle tiltak må avklares med borettslag/sameie, da forholdene i hovedsak gjelder bygningsmessige fellesløsninger.

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

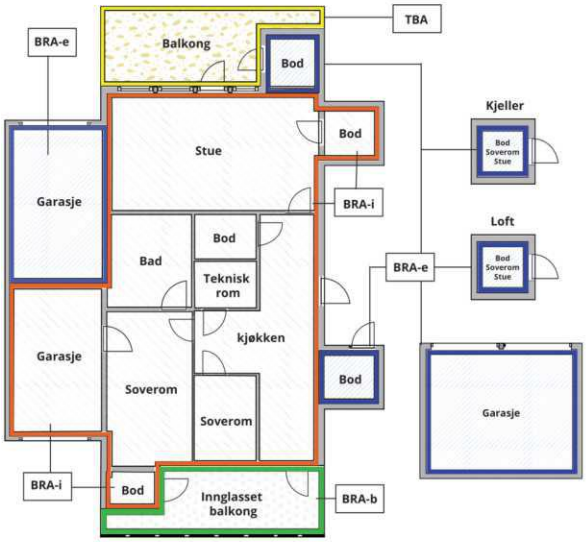
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	38			38	14
1. Etasje	64			64	33
Kjeller	48			48	
SUM	**150**				**47**
SUM BRA	**150**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Trapperom/gang, bad, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Entrè/gang/trapperom, stue/kjøkken, toalettrom		
Kjeller	Kjellerstue/trapperom, bad/vaskerom, verksted/hobbyrom, bod		

Kommentar

Tilleggsopplysninger:

- Terrasse med utgang fra soverom i 2. etasje på ca. 14 m2, medtatt under TBA.
- Terrasse med utgang fra stue i 1. etasje på ca. 33 m2, medtatt under TBA.

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

L&V Takst AS
Pedersgata 8 A
4013 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Tommy Lauvstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	59	1196	0	0	637 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bøkeveien 8 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Steinkopfstykket Iv

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med blandet boligbebyggelse. Området består hovedsakelig av småhus/rekkehus. Det er kort avstand til offentlig kommunikasjon, skole/barnehage og nærservice. Vanlig infrastruktur for området.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Formål: Boliger
Reguleringsplan: Plannavn - Reguleringsplan for Solandsbakken - Mester Gottfrieds vei - Porsveien og Randabergveien.
PlanID: 301

Om tomten
Åpen og lys tomt. Opparbeidet felles hage/terrasseplattinger mot sør.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	20.03.2026		Gjennomgått		Nei
Mottatt e-post av 22.03.26, med div. info/dok. og link til boligmappa.no	22.03.2026		Gjennomgått		Nei
Mottatt e-post av 07.04.26, med div. bildedokumentasjon.	07.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2026	
2	08.10.2026	Ifølge opplysninger mottatt fra andelseier 08.10.2026 ble taktekkingen på samtlige enheter i borettslaget skiftet i juni 2026. Arbeidene er opplyst utført av Byggmester Bob. Opplysningene er mottatt etter befaringstidspunktet, og den nye taktekkingen er derfor ikke besiktiget eller kontrollert av bygningssakkyndig. Dokumentasjon på arbeidets omfang og utførelse er ikke fremlagt, da denne ifølge andelseier oppbevares av borettslaget. Vurderingen av taktekkingen bygger således på opplysninger fra andelseier og ikke på kontroll av den nye utførelsen.

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 ytteregger). 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 ren 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/GO1126

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

enova

Energiattest



Adresse **Bøkeveien 8A, 4025 STAVANGER**	
Dato for energimerking **08.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365781**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4617843**
Gårdsnummer **59**	Bruksnummer **1196**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **151,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **259,55**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260063
Addresse	Bøkeveien 8A		
Postnr.	4025	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Cathrine Grøsfjeld		
Selgers navn	Fredrik Johannessen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden 2021

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring (borettslagets forsikring)

Polise/avtalenr.:

SP562607

Våtrom

Initialer selger:
C G
F J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fra tidligere eier: bad i 2 etasje er renovert i 2018. Vaskerom i kjeller bygget i 2020. Haga elektro. Rørlegger Dørheim VVS. DY flis og bad

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Fra tidligere eier: egeninnsat på støp og flislegging, + membran i vaskerommet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon ligger i boligmappen

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ny membran på bad oppe av faglært. Egeninnsats på membran på vaskerom (tidligere eier/egenerklæring)

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Sluk skiftet under renovering (tidligere eier/egenerklæring)

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fra tidligere eier: hage elektro - varmekabler bad opp.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappen

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I regi bate ble det gjennomført rørgjennomgang med kamera, samt satt «sokk» på siste 3 meter ut fra bolig til kommunal påkobling

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumentasjon

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Regi BATE

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja se ovenfor

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Juni 2026 ble taket byttet av byggmester Bob i regi BATE

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumentasjon

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet alle vinduer i 2022 av faglærte i BK bygg i regi Bate.Fra tidligere eier: ny terrasse og dekke på balkong 2018.»

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Borettslaget har dokumentasjon

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra tidligere eier: Grovkjeller viste tegn til fuktutslag i 2019. Det ble da installert EPS-fuktsikring system på samtlige enheter i bøkeveien 6-8. ikke vært tegn til fukt etter dette.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Tidligere eier har bygget ut kjelleren. Oppusset i perioden 2018-2021

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidl eier: Deler av el-anlegg er egeninnsats/vennetjeneste (faglært)

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidl eier: Deler av el-anlegg er egeninnsats/vennetjeneste (faglært)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Ligger i boligmappen

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

El-design, Juni 2022

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

- satt stikk til oppvaskmaskin. - komfyrvakt- varmtvannsbereder står i stikk (ikke utbedret)

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Fra tidligere eier: Kjelleren ble renovert fra grovbod til kjellerstue, vaskerom og verksted i 2020. Fuktsperre ble satt inn.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra tidligere eier: Terrasse ble renovert, ny nede og oppe i 2018

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Kjeller: 162, stue oppe 187 Bp/m3. Målt høyere verdier i stue oppe enn i kjeller, samme hos nabo. Samtidig ble foretatt stor utbygging med leilighetskompleks i gaten. Mistanke om feilmåling. besluttet at det skal gjennomføres nye målinger vinteren 26/27

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fra tidligere eier: terrasse er egeninnsats. Deler av bad støp/flislegging og membran på vaskerom i kjeller el-anlegg er egeninnsats/vennetjeneste (faglært)

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En av de fire platetoppene er tidvis defekt.Kommunen har kontrollert vanntrykket inn i boligene, og påvist noe lavt trykk; «noe som kan tyde på lekkasje på stikkledningen til rekke nummer 8. I nummer 8 er vanntrykket 3,2bar. sjekkes videre Stavanger kom.

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tegn til tidl borebille aktivitet i loft. Ikke observert aktivitet så lenge vi har bodd der. I forbindelse med uskifting av tak i 2026 ble det i regi BATE utført «gassing mot borebiller» i samtlige hus i borettslaget uavhengig av aktivitet eller ei.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
C G
F J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	08.10.2026
Signert av	*Cathrine Grøsfjeld*
Signert av	*Fredrik Johannessen*

Initialer selger:
C G
F J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLER FOR HUSDYRHOLD

Erklæring

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

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

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

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

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

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

Stavanger, den _____

Leietaker _____

Husdyr _____

Adresse _____

Vedtekter

for B/L Steinkopfstykket IV, org nr 932 304 015, tilknyttet Bate Boligbyggelag, vedtatt på generalforsamling den 9. mai 2005. Sist endret i generalforsamling 07.04.16.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Borettslaget
Steinkopfstykket IV



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Steinkopfstykket IV.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 13.04.2026, kl. 18:00

Randabergveien 12D

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Radonmålinger

6 Råtten rekkverk/bjelke på terrasse

7 Dårlig vanntrykk

8 Valg

- 8.1 Valg av styreleder for to år
- 8.2 Valg av styremedlem for to år
- 8.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 8.4 Valg av valgkomité
- 8.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Steinkopfstykket IV

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Radonmålinger

To leiligheter har fått høyere verdier i stue enn i kjeller. Flere som har høye verdier i stue og evt kjeller?

Forslag til vedtak: Bestille ny måling til vinter 26/27

6. Råtten rekkverk/bjelke på terrasse

Andre som har lignende problemer i Bøkeveien?

Forslag til vedtak: Utbedres?

7. Dårlig vanntrykk

Har hatt rørlegger inne for å se på vanntrykket. Kommunen leverer 4 bar inn til huset, men trykket inn i huset ligger på 3 bar og blir enda dårlige dersom en bruker andre ting som krever vann

Forslag til vedtak: Trykkøkningdspumpe, men har per dags dato ikke fått noe pris eller om det vil være plass til en slik pumpe

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for to år

8.2 Valg av styremedlem for to år

8.3 Valg av varamedlemmer for ett år

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 400 064	1 066 584	1 708 800
Sum Inntekter		**1 400 064**	**1 066 584**	**1 708 800**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 230	34 230	34 230
Avskrivninger	6	35 469	35 469	35 469
Forretningsførerhonorar		26 003	24 996	26 900
Tilleggstjenester forretningsfører		14 217	37 049	38 568
Revisjonshonorar	2	9 093	14 343	9 092
Drift og vedlikehold	3	189 801	169 405	108 800
TV og/eller internett		99 648	95 808	95 808
Renovering	4	0	316 250	5 150 000
Forsikringer		151 167	136 158	161 650
Kommunale avgifter		247 643	235 704	284 900
Energi/strøm		3 300	4 765	4 000
Kontingent Boligbyggelag		5 600	4 800	5 600
Administrasjonskostnader		4 223	6 370	4 000
Sum kostnader		**820 394**	**1 115 346**	**5 959 017**
Driftsresultat		**579 670**	**-48 762**	**-4 250 217**
Finansielle poster				
Renteinntekter		14 313	16 781	0
Rentekostnader		494 799	496 819	723 259
Netto finanskostnader		**480 486**	**480 038**	**723 259**
Resultat	5	**99 183**	**-528 800**	**-4 973 476**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	32 000	32 000
Bygninger	6	3 513 309	3 513 309
Andre driftsmidler	6	97 540	133 009
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 642 848**	**3 678 317**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 292	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 528	41 029
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		372 538	363 693
Sum omløpsmidler		**424 357**	**404 721**
SUM EIENDELER		**4 067 206**	**4 083 038**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital		-4 925 152	-5 024 335
Sum egenkapital	**7**	**-4 923 552**	**-5 022 735**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	8 864 694	8 989 962
Borettsinnskudd		64 000	64 000
Sum langsiktig gjeld		**8 928 694**	**9 053 962**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 441	45 824
Påløpne renter		5 042	5 590
Annen kortsiktig gjeld		7 580	397
Sum kortsiktig gjeld		**62 063**	**51 812**
Sum gjeld		**8 990 757**	**9 105 773**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 067 206**	**4 083 038**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Kristin Egelandsdal	Markus Viig Håvarstein	Sonia Kvamsøe
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Steinkopfstykket IV

Borettslaget Steinkopfstykket IV ligger i Stavanger kommune og består av 16 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932304015.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Kristin Egelandsdal
Styremedlem, Sonia Kvamsøe
Styremedlem, Markus Viig Håvarstein
Varamedlem, Christian Hansen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 0 styremøter og behandlet 0 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Arrangementer:

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slokkeutstyr.

Styrets planer fremover

Forsikringsavtale

Borettslaget Steinkopfstykket IV er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562607.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Steinkopfstykket IV mandag 13.04.2026 kl. 18:00 - Randabergveien 12D.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Digital generalforsamling

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Vedtak:
Markus Viig Håvarstein ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 11 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 30 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Radonmålinger

To leiligheter har fått høyere verdier i stue enn i kjeller. Flere som har høye verdier i stue og evt kjeller?

Vedtak:
Styret bestiller ny måling til vinter 26/27. Må utføres i perioden oktober-mars

6. Råtten rekkverk/bjelke på terrasse

Andre som har lignende problemer i Bøkeveien?

Vedtak:
Styret kontakter Bate og får noen til å se på terrassene i 2.etg i Bøkveien

7. Dårlig vanntrykk

Har hatt rørlegger inne for å se på vanntrykket. Kommunen leverer 4 bar inn til huset, men trykket inn i huset ligger på 3 bar og blir enda dårlige dersom en bruker andre ting som krever vann

Vedtak:
Trykkøkningdspumpe, men har per dags dato ikke fått noe pris eller om det vil være plass til en slik pumpe. Må vurderes på senere tidspunkt

8. Valg

8.1 Valg av styreleder for to år

Vedtak:
Kristin Egelandsdal ble valgt til styreleder for to år.

8.2 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Markus Viig Håvarstein og Fredrik Hauge Johannessen ble valgt til styremedlem for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Sonia Kvamsøe og Ingunn Irene Kjørmo ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

8.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Kristin Egelandsdal ble valgt som delegert.

8.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Kristin Egelandsdal ble valgt for 2 år i 2026

Styremedlem: Markus Viig Håvarstein ble valgt for 2 år i 2026

Styremedlem: Fredrik Hauge Johannessen ble valgt for 2 år i 2026

Varamedlem: Sonia Kvamsøe ble valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Ingunn Irene Kjørmo ble valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Protokoll for Borettslaget Steinkopfstykket IV

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristin Egelandsdal (sign.)	13.04.2026
Sekretær	Kristin Egelandsdal (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Kristin Egelandsdal (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Markus Viig Håvarstein (sign.)	13.04.2026

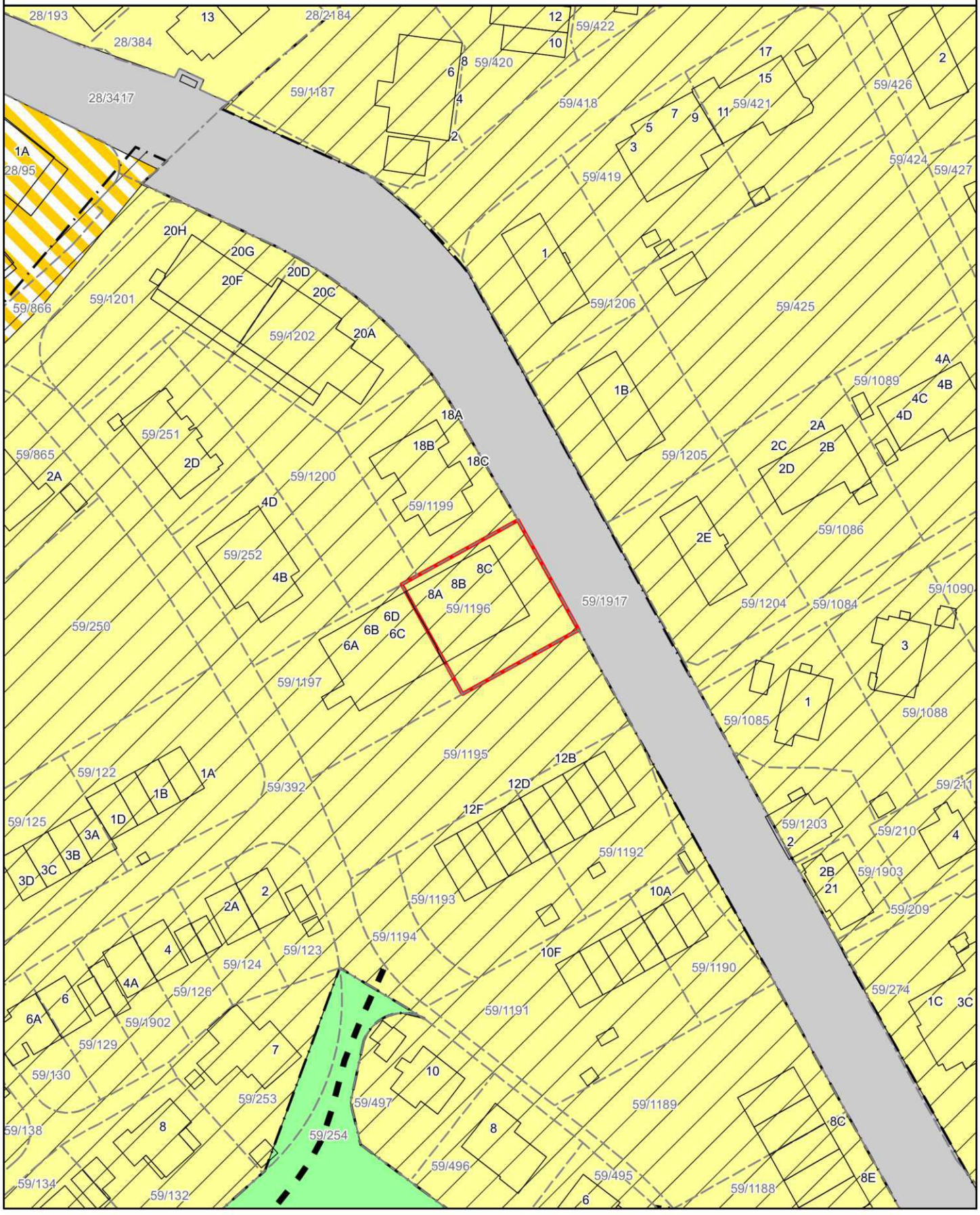
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1196/0/0
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



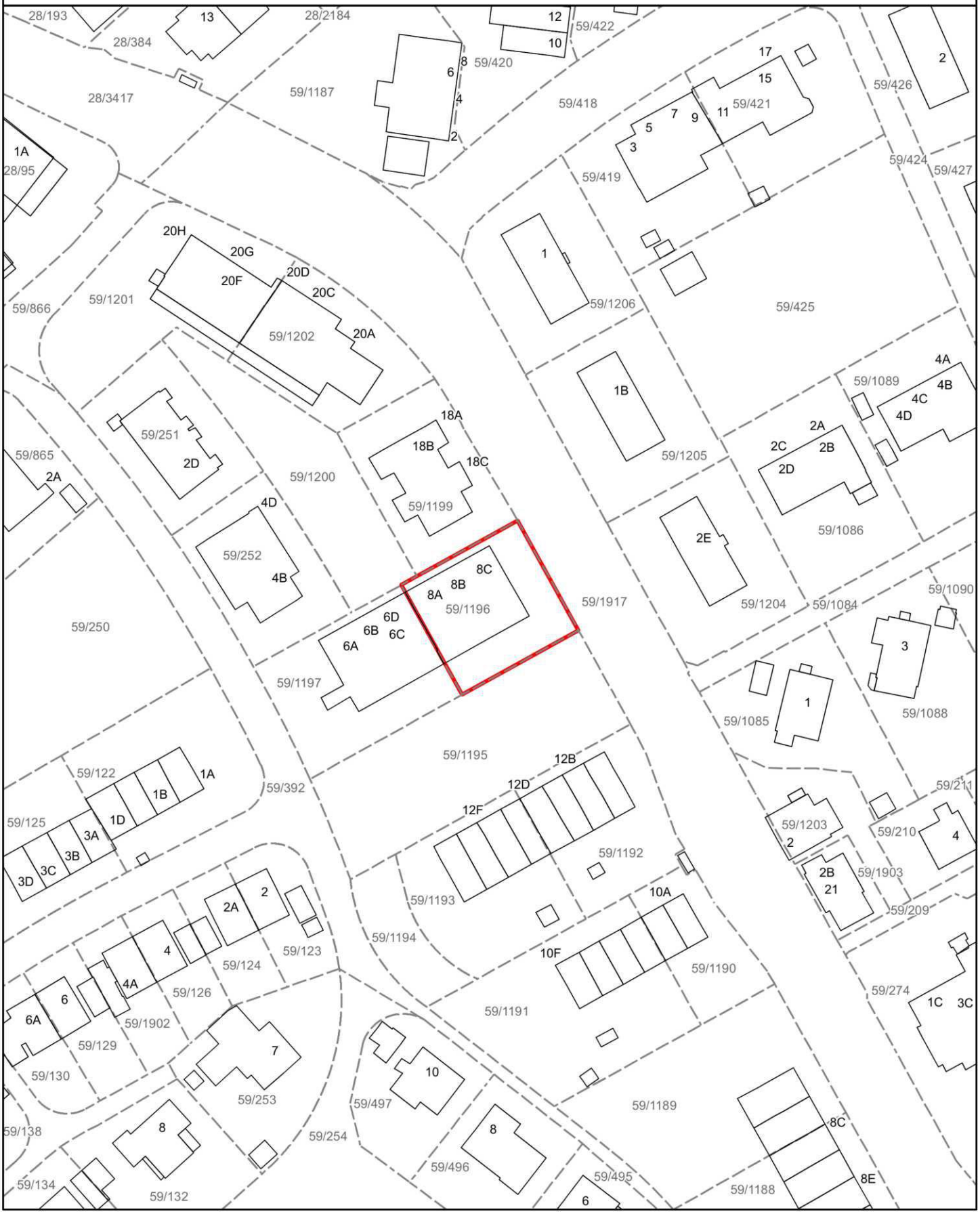
Kommuneplan under behandling

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1196/0/0
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2027-2042
Ikrafttredelsesdato:

Stavanger kommune

N



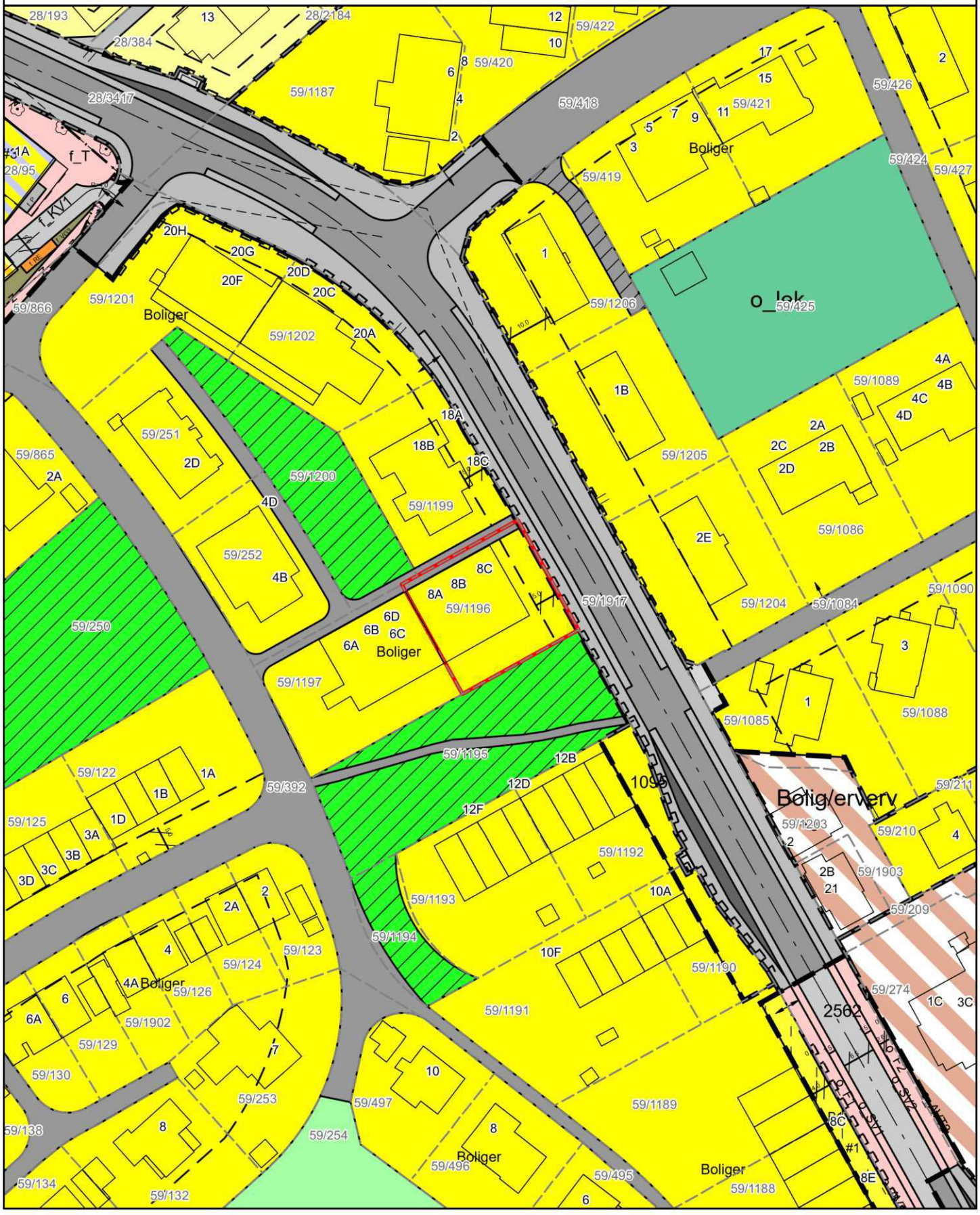
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1196/0/0
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000

Planident: 301
Ikrafttredelsesdato: 16.12.1947

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	59	**Bruksnr**	1196	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid
Reguleringsplaner
Kommuneplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner i vannsøylen
Midlertidige forbud
Reguleringsplaner over bakken
Reguleringsplaner på bunnen
Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under bakken
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under arbeid
Kommunedelplaner under arbeid
Kommunedelplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart	Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer	
Areal	637.01 kvm
Hensynsonenavn	H570_21
Kpangitthensyn	570 - Bevaring kulturmiljø
Areal	0.15 kvm
Omrnavn	V29
Kparealformal	Veg

Areal	636.86 kvm
Omrnavn	B2
Kparealformal	Boligbebyggelse

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2027-2042
Navn	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	1 - Planlegging igangsatt
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	
Vedtatt plankart	

Areal

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	301
Navn	Reguleringsplan for Solandsbakken - Mester Gottfrieds vei - Porsveien og Randabergveien.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/16/1947 00:00:00
Bestemmelser	301.pdf, Retningslinjer for Trehusbyen.pdf
Vedtatt plankart	301 plankart.pdf

Delarealer

Areal	590.99 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0.05 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal
Areal	38.71 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	2038
Navn	Fv 446 Randabergveien, strekningen fra Solandsbakken til Nestunveien.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	02/12/2007 00:00:00

Bestemmelser	2038.pdf
Vedtatt plankart	2038 Illustrasjon.pdf,2038 Plankart.pdf

Delarealer

Areal	7.25 kvm
Feltnavn	AV
Regform	319 - Annen veigrunn

Areal	0.0 kvm
Feltnavn	AV
Regform	319 - Annen veigrunn

PLAN 2038 - REGULERINGSPLAN FOR FV 446 RANDABERGVEIEN. STREKNINGEN FRA SOLANDSBAKKEN TIL NESTUNVEIEN. EIGANES OG VÅLAND OG TASTA BYDEL.

Datert 25.02.05, revidert 09.11.06.

Stadfestet ved Stavanger bystyrets vedtak av 12.02.07 i medhold av plan- og bygningsloven § 27-2.1

BESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å opparbeide Randabergveien fra Solandsbakken til Nestunveien som miljøgate med vekt på universell utforming og trafikksikkerhet.

§ 2 AVKJØRSLER

Det skal være sikt i alle avkjørsler som for S2 vei iht. Statens vegvesens håndbok 017. Alle avkjørsler skal ha nedsenket kantstein. Endring av avkjørsel kan føre til adresseendring. Følgende eiendommer får sin atkomst stengt og alternativ atkomst opparbeides ved gjennomføring av denne plan:

- Avkjørsel til Randabergveien 20 flyttes sør for krysset ved Esbjerggata.
- Avkjørsel til Randabergveien 25 stenges og legges til Esbjerggata.
- Randabergveien 26 og Snarveien 2 stenges og legges til bakenforliggende veinett ved Snarveien.
- Avkjørsel til Randabergveien 33 legges til bakenforliggende veinett som regulert i plan 1989 når eksisterende forretningsvirksomhet opphører.
- Avkjørsel til Randabergveien 35 stenges og legges til bakenforliggende veinett som i vedtatt reguleringsplan 1989.
- Avkjørsel til Randabergveien 47 legges til Vølstadveien.
- Avkjørsel til Randabergveien 49, 49A og 51 stenges og legges til bakenforliggende veinett som i vedtatt reguleringsplan 1989.
- Randabergveien 40 og Randabergveien 42 skal ha felles avkjørsel til Randabergveien. Denne legges så langt vest på gnr/bnr 28/205 som mulig.
- Avkjørsel til Randabergveien 53 stenges og legges til Sjøveien som i vedtatt reguleringsplan 1989.

§ 3 GANGFELT

Gangfelt i Randabergveien opphøyes iht. illustrasjonsplanen. Steinmaterialet som benyttes ved markering av de hvite stripene i gangfeltet, skal ha en luminanskoeffisient Qd større enn 50 mcd $m^{-2}1x^{-1}$.

§ 4 SKILTING

Skiltbruken begrenses til et minimum og skiltstengene skal være grønne.

§ 5 BELYSNING

Lysmastene skal være 6 m høye og av typen København. Mastene skal ha samme farge som skiltstenger, og de skal plasseres 0.75 meter fra fortauskant og i møbleringssonen.

§ 6 BEPLANTNING
Høystammede trær som ikke skaper sikthindringer, som tåler vekstforholdene i trafikkerte gater og som avgir lite pollen skal prioriteres. Trær plasseres 0.75 meter fra fortauskanten og i møbleringssonen.

§ 7 SLUKER
Av hensyn til sykkeltrafikken benyttes det "kjeftesluk" som integreres i fortauskanten.

§ 8 MATERIALER
Prinsipp for universell utforming legges til grunn. Det skal benyttes samme prinsipp for utforming som i Løkkeveien, og tilliggende gatebruksplan 1920G for Tanke Svilands gate og Solandsbakken.

§ 9 STØYSKJERMINGSTILTAK
I forbindelse med detaljplanlegging av plan 2038 vil behov for og løsninger for støyskjerming vurderes og eventuelt endres.

§ 10 DETALJPLAN
De ansvarlige avdelingene ved Kultur og byutvikling skal godkjenne alle detaljplaner for Randabergveien.

VEDTEKT

TIL BYPLAN 301, STRØKET BEGRENSET AV SOLANDSBAKKEN - MESTER GOTTFRIEDS VEI - BRUVEIEN - BYGRENSEN OG RANDABERGVEIEN

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

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

2. På arealet skal kun oppføres beboelseshus. Det tillates ikke anlagt bedrifter og opplag av den art som omhandles i bygningslovens § 63, pkt. 1. Heller ikke tillates andre industrielle anlegg. Butikk og handelsvirksomhet kan etter plan godkjent av byplanrådet tillates mot Randabergveien, Solandsbakken og Gate 545(Lyngveien).

3. Bebyggelsen skal være åpen. Den skal delvis anordnes som villaer, og dels som kjedehus eller rekkehus i overensstemmelse med opptegnet bebyggelsesplan. Hvis forholdene gjør det ønskelig, kan byplanrådet tillate at et kvartal som er bestemt for rekkehusbebyggelse blir bebygget med villaer, og omvendt. Plan for kvartalets samlede bebyggelse må dog på forhånd godkjennes av byplanrådet.

4. Ingen tomt skal bebygges med mer enn 1/5 av sitt nettoareal + eventuell garasje.

5. Bebyggelsens høyde skal være som for trehus bestemt.

6. Avstand fra bygning til nabogrense skal normalt være minst 4,0 m.

7. Garasje (uthus) skal bare oppføres i en etasje og bør ikke ha større areal enn 30 m2. Den må anordnes på en slik måte i forhold til våningshus og nabohus at det skapes en god arkitektonisk virkning.

8. Bygningens tak bør utformes som sadeltak. Alle bygninger skal såvidt mulig ha samme takhelling og taktekkingsmateriale.

9. De påførte byggelinjer må ikke overskrides mot gater eller veier, men er ikke å betrakte som byggeflukt. Innenfor det areal som byggelinjer avgrenser kan bebyggelsen foruten å ligge i byggelinjen, trekkes tilbake, legges vinkelrett på eller skrått i forhold til denne, men bare etter en særlig utarbeidet, vedtatt tomte- og bebyggelsesplan.

10. Innhegning mot gate (vei eller passasje) skal i samme gate utføres på en slik måte at det skapes et harmonisk hele. Naboer kan med bygningsrådets samtykke, komme overens om helt eller delvis å sløyfe innhegning mellom sine eiendommer. Alle innhegninger må godkjennes av bygningsrådet.

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

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

Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

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

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

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

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

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

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

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

g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

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

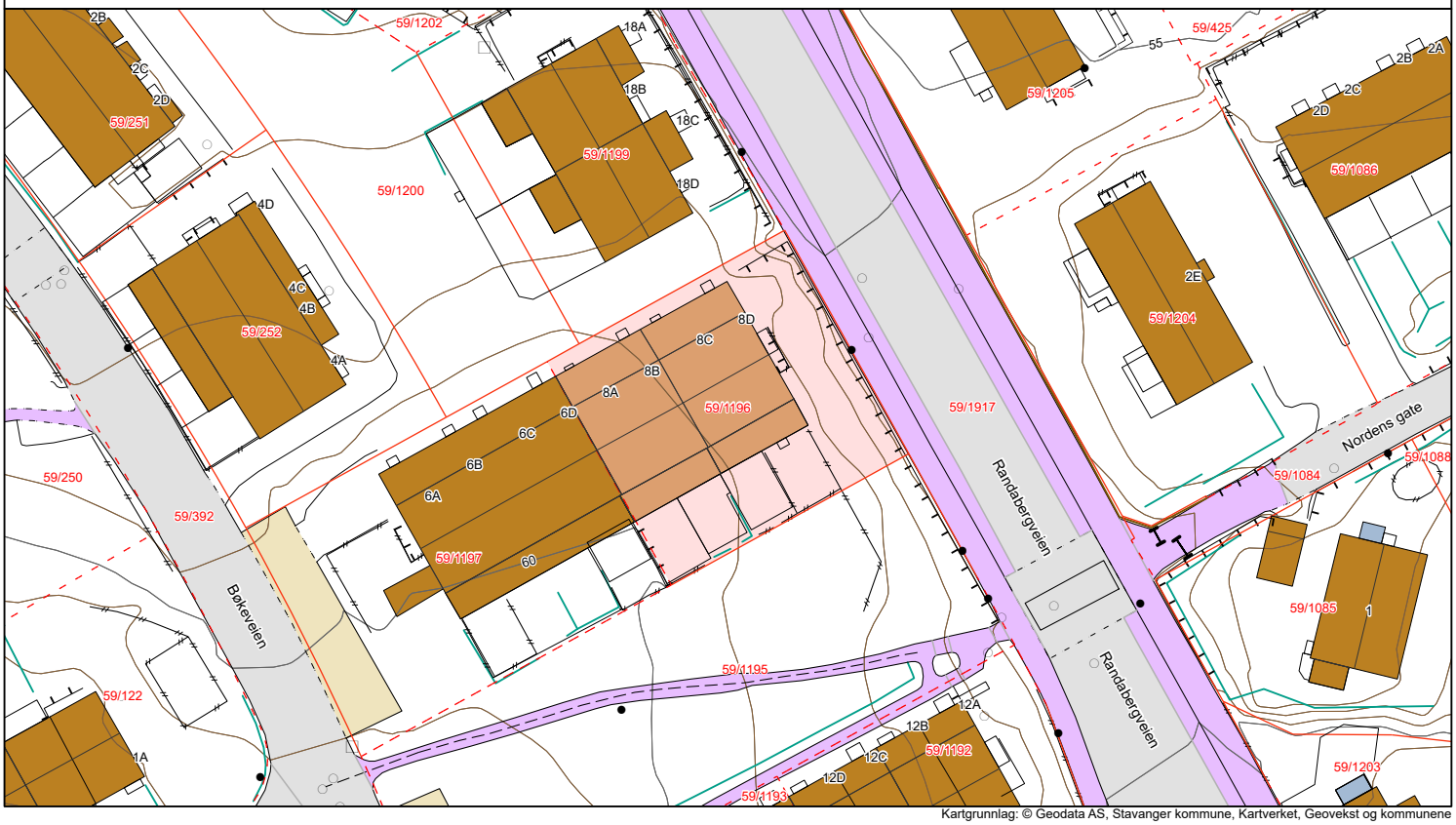
i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

Oversiktskart

Adresse: **Bøkeveien 8D, 4025 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/1196/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 637 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.09.2026

N



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene

Matrikkelkart

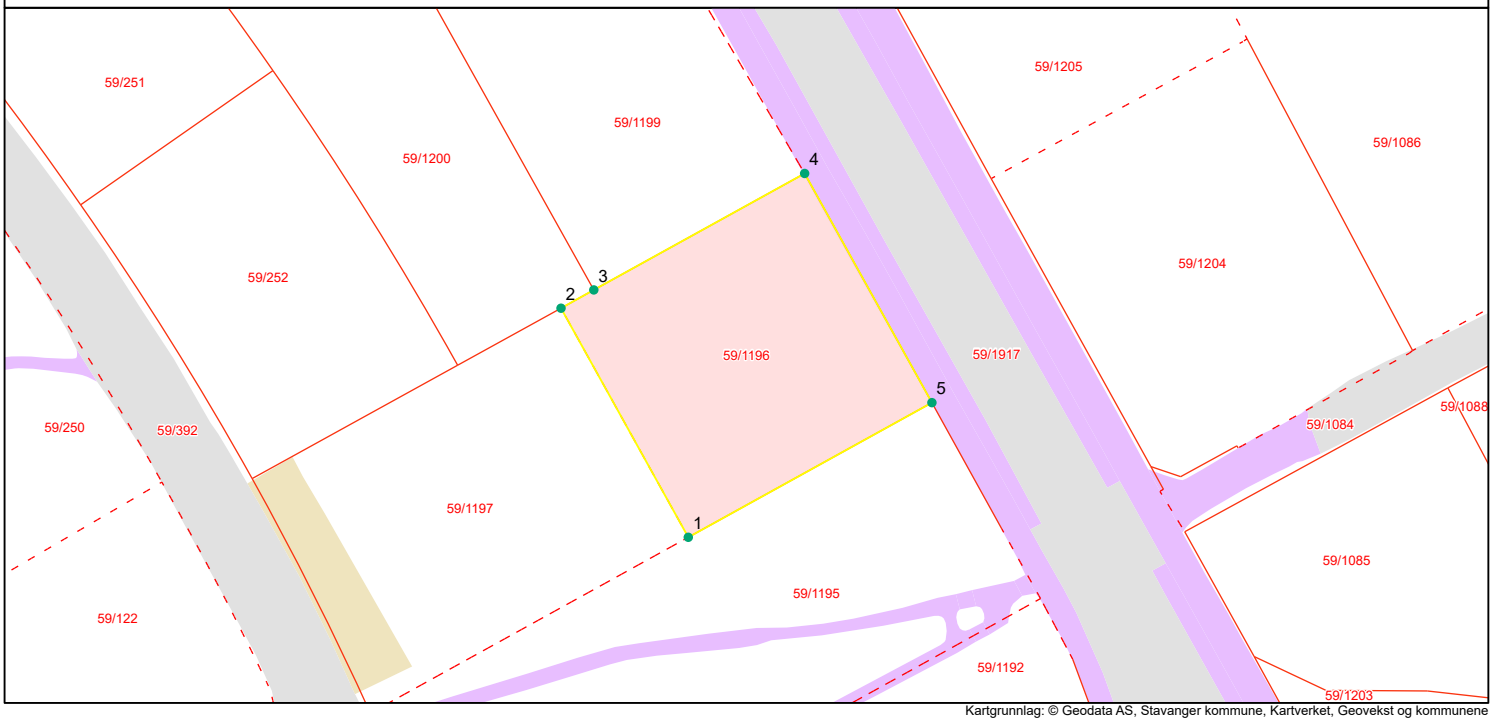
Adresse: **Bøkeveien 8D, 4025 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/59/1196/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 637 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 24.09.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene

Grensepunktrapport

Beregnet areal: 637 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6542051.53	310840.91	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	24.57	0
2	6542072.95	310829.03	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	13	3.52	0
3	6542074.66	310832.09	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	22.56	0
4	6542085.55	310851.77	Ikke spesifisert	Asfaltspiker	Terrengmålt	13	24.58	0
5	6542064.12	310863.65	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	26.07	0

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 59/1196/0/0
Dato: 2026-09-24
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	28.09.2026	Produsert av:	Roy Sjonfjell

Eiendomsinfo

Gnr:	59	Bnr:	1196	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Bøkeveien 8A 4025 Stavanger						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☐	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☒	Gnr/bnr 59/1197 (samme eier)
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:		

Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Kommunale avgifter

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.

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Telefon: 51 50 70 90
Telefaks: 51 50 70 26

B/L Steinkopfstykket IVB
Bøkeveien 8 §15

4025 Stavanger

Stavanger, 17.02.97
Ref.: NCK/SOK
Ark.: 511
Jnr.: 9701537o
Sid.: 9612143

Refsak: 3338 B
Møtedato: 20.03.97
Godkjent på vilkår

Gnr. 59, bnr. 1196-97, Bøkeveien 6 B, 6 C, 8 A og 8 B. Kjeller under nytt tilbygg. Byggherre: Steinkopfstykket B/L A/S. Anmelder: Stavanger Boligbyggelag

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Skillevegg mellom leiligheter skal være minst B 30 konstruksjon. Revidert fasadetegning må innsendes.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Lydskille mellom leiligheter må utføres på en av bygningskontrollen godkjent måte og brannteknisk minst i B-30 konstruksjon.

Kontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan bli foretatt på utbyggers regning.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo. Nye konstruksjoner som vil komme over- eller i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.

Denne byggetillatelse er gitt av byggesaksjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglementet.

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens §99, jfr. § 110 nr. 5.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 20.03.97 (bygningsrådet).

BYGGESAKSAVDELINGEN, 17.02.97

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Nina C. Krogh

Kopi: Stavanger Boligbyggelag, p.b.88, 4001 Stvgr.

Denne byggetillatelse er gitt av byggesaksjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglementet.

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens §99, jfr. § 110 nr. 5.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 09.01.97(bygningsrådet).

BYGGESAKSAVDELINGEN

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Eirik Strøm

Kopi: Stavanger Boligbyggelag, Pb.88, 4001 Stavanger

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Faks.: 51 50 70 26

B/L Steinkopfstykket B/L
Bøkeveien 8

4025 Stavanger

MOTTATT
23 DES. 1996
SBBL

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
05 FEB. 1997
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

Stavanger, 09.12.96
Ref.: EMS/ts
Ark.: 511
Jnr.: 9607971
Sid.: 9612143

Refsak: 5056 B
Møtedato: 09.01.97
Godkjent på vilkår

Gnr. 59, bnr. 1196/1197, Bøkeveien 6 - 8. Byggherre: B/L Stenkopfstykket IV B. Tilbygg kjøkken/vindfang - 8 stk. rekkehusleiligheter. Anmelder: Stavanger boligbyggelag

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Skillevegg mellom leilighetene skal føres opp til taktekking og utføres som B-30 konstruksjon.

Tak skal utføres som B-30 konstruksjon min. 1,20 m ut fra hver side av skillevegg.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Lydskille mellom leiligheter må utføres på en av bygningskontrollen godkjent måte og brannteknisk minst i B-30 konstruksjon.

Kontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan bli foretatt på utbyggers regning.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo. Nye konstruksjoner som vil komme over- eller i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.

Stavanger kommune
Kommunalavdeling byutvikling

Byggesaksavdelingen
Olav Kyrres gt. 23
4005 Stavanger
Tlf.: 51 50 70 90
Faks.: 51 50 70 26

B/L Steinkopfstykket B/L
Bøkeveien 8 815

4025 Stavanger

Stavanger, 09.12.96
Ref.: EMS/ts
Ark.: 511
Jnr.: 9607977 1
Sid.: 9612143

Refsak: 5056 B
Møtedato: 09.01.97
Godkjent på vilkår

Gnr. 59, bnr. 1196/1197, Bøkeveien 6 - 8. Byggherre: B/L Stenkopfstykket IV B. Tilbygg kjøkken/vindfang - 8 stk. rekkehusleiligheter. Anmelder: Stavanger boligbyggelag

Byggetillatelse gis på følgende vilkår:

Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Skillevegg mellom leilighetene skal føres opp til taktekking og utføres som B-30 konstruksjon.

Tak skal utføres som B-30 konstruksjon min. 1,20 m ut fra hver side av skillevegg.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet. Ansvarshavende skal underskrive ansvarserklæringen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til Ellagets og Televerkets linjer og kabler.

Ved eventuelt tilbygg og/eller fasadeendring som berører bygningens inntaksledninger må Ellaget kontaktes.

Lydskille mellom leiligheter må utføres på en av bygningskontrollen godkjent måte og brannteknisk minst i B-30 konstruksjon.

Kontroll av isolasjon og tetthet med termofotografering og trykkprøving kan bli foretatt på utbyggers regning.

Ingen del av bygningen må ligge utenfor egen eiendom. Takvann tillates ikke ført inn over nabo. Nye konstruksjoner som vil komme over- eller i nærheten av eiendommens avløpssystemer skal godkjennes av vann- og avløpsverket før tiltaket iverksettes.

Denne byggetillatelse er gitt av byggesaksjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegasjonsreglementet.

Er arbeidet ikke igangsatt senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bygningen, eller i tilfelle vedkommende del av bygningen må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i henhold til plan- og bygningslovens §99, jfr. § 110 nr. 5.

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Vedtaket refereres for kommunalstyret for byutvikling den 09.01.97(bygningsrådet).

BYGGESAKSAVDELINGEN

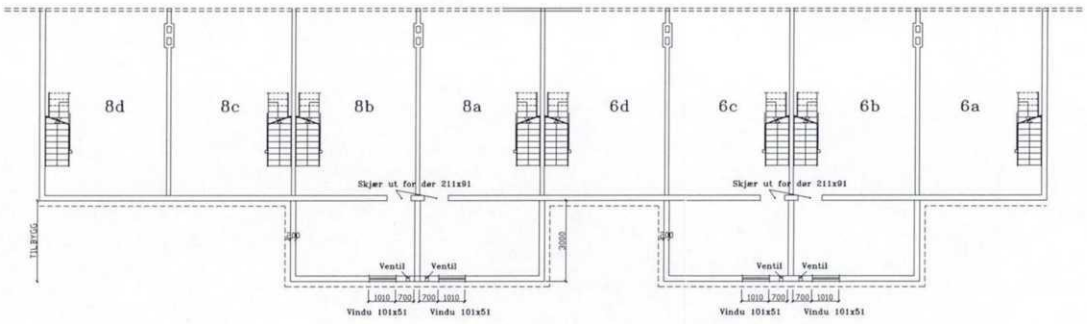
Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Eirik Strøm

Kopi: Stavanger Boligbyggelag, Pb.88, 4001 Stavanger

N

RANDABERGVEIEN



Plan kjeller.

---------- = Ny drenering etableres/drensledning.
Takvann kobles til eksisterende avløp.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
0 5 FEB. 1997
J.nr. .....
Ark.nr. ..... S. ID .....

Alle mål kontrolleres på stedet.

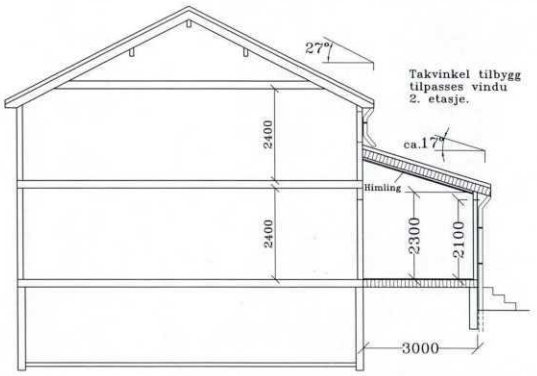
Dato.	Endring.		Sign.
Dato: 03.02.97	Målestokk: 1:200	Tegningsnr: 002	Tegn.av:PGO

Bøkeveien 6 og 8 (rekkehusleiligheter).
B/L Steinkopfstk. IV B
Plantegning tilbygg kjeller (4 stk.) 6b, 6c, 8a og 8b.

SBBL
STAVANGER BOLIGBYGGELAG Postboks 88 Tlf: 51849500
Løkkeveien 51 4001 STAVANGER Fax: 51849505

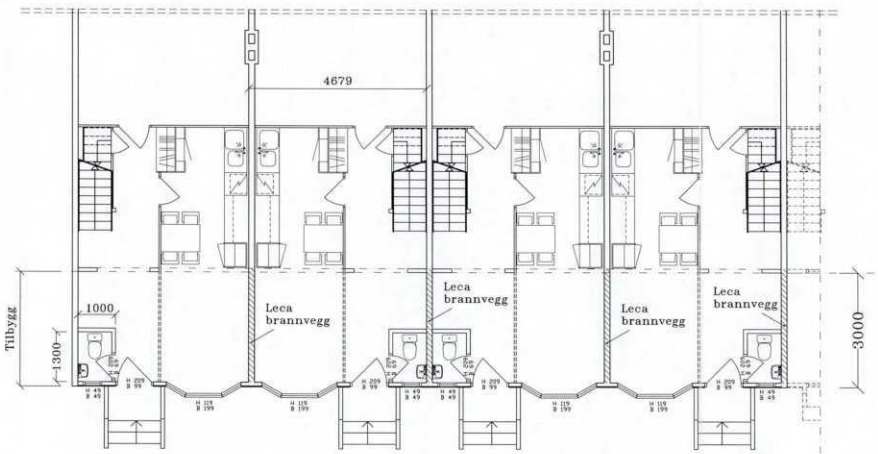


Fasade mot Nord/Vest.



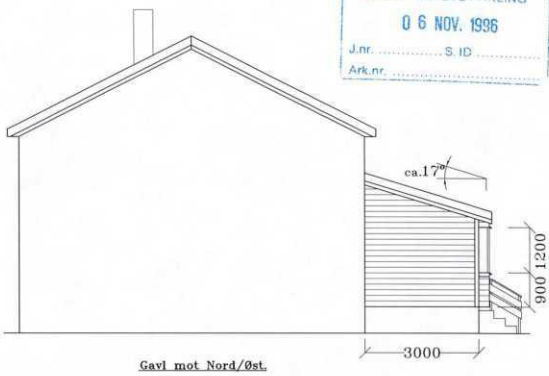
Snitt.

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 NOV. 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....



Antall trinn nye trapper tilpasses eksisterende terreng.

Plan.



Gavl mot Nord/Øst.

Alle mål kontrolleres på stedet !

Dato.	Endring.			Sign.
Dato: 30.08.96	Målestokk: 1:100	Tegn.nr: 001	Rev.2	Tegn.av: JK

Bøkeveien 6 & 8 (8 stk. rekkehusleiligheter)

B/L Steinkopfstykket IV

Tilbygg kjøkken og vindfang på 8 stk. rekkehusleil.

SBBL
STAVANGER BOLIGBYGGELAG Postboks 88 Tlf: 51849500
Løkkeveien 51 4001 STAVANGER Fax: 51849505

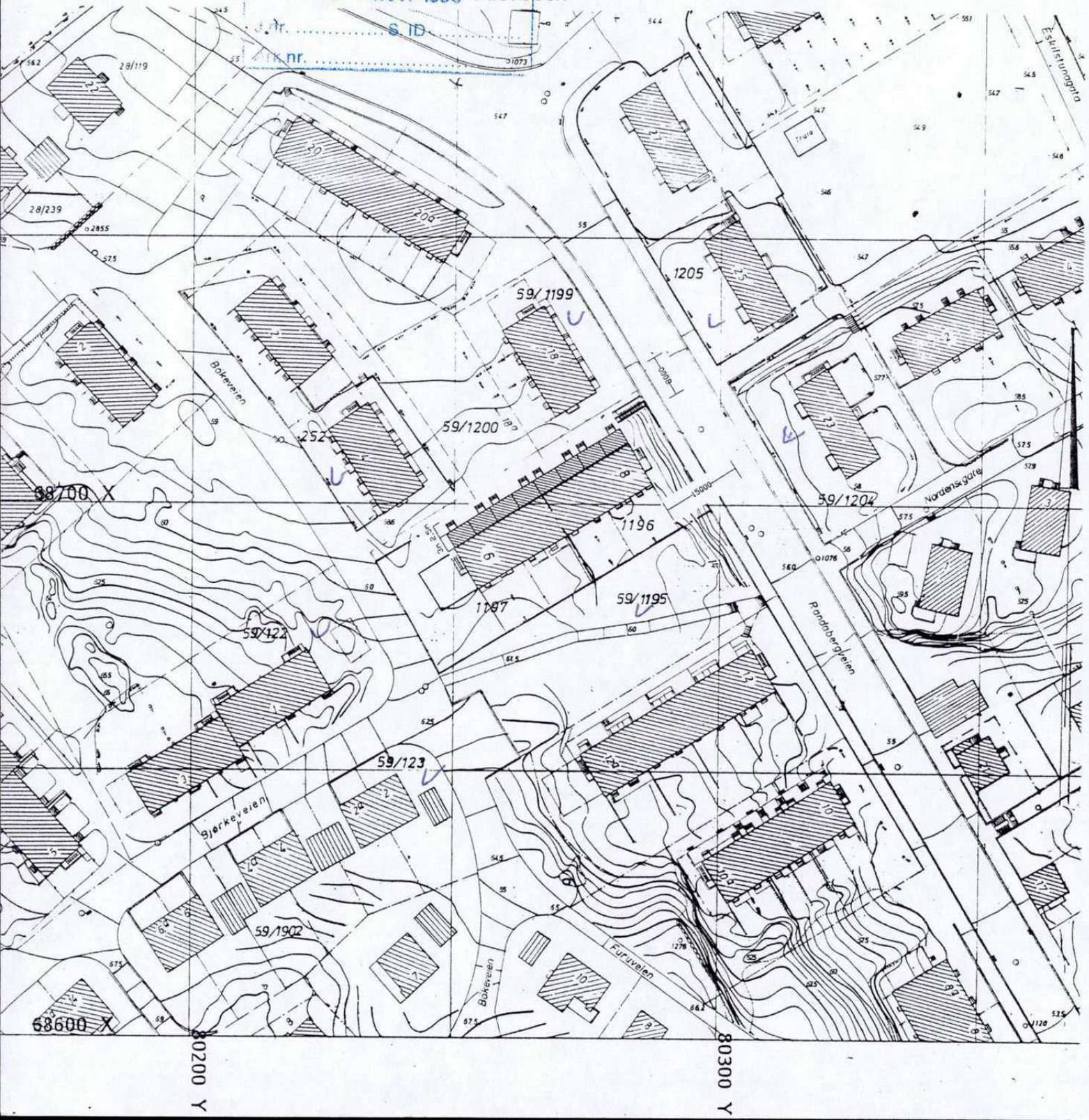
Forenklet byggekart over
Gnr. 59 Bnr. 1196, 1197
(Bøkeveien 6/8)
M 1: 1000 Areal= 637m^2 , 818m^2
Kartref. N 14

Kommunalavdeling byutvikling
for oppmålingssjefen i Stavanger 18.12-95

Nils A Krohn

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 6 NOV. 1995
Saksnr. ..... S ID .....
Arkivnr. .....
M. Jacobsen

Hjemmelshaver : Steinkst. 4 B/L AS
Randabergveien 12, 4025 Stvg.
59/1199 : Steinkst. 5 B/L AS
59/1200 : Stavanger BBL
Løkkeveien 51, 4000 Stvg.
59/1204 : Årrest. St.2 B/L AS
Løkkeveien 51
59/1205 : Årrest. St.2 B/L AS
59/1195 : Stavanger BBL
59/252 : Steinkst. 5 B/L AS
59/122 : Steinkst. 7 B/L AS
59/123 : Eli og Rolf Lyster



B 1368 Ref.

PP/bw

Borettslaget Steinkopfstykket IVB v/ ~~Ivar Schmidt Johannesen~~ Trygve Løining
Randabergveien 16

4000 STAVANGER

RANDABERGVEIEN 16 TILBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Lydisolering mellom leilighetene må utføres på en av bygningssjefen godkjent måte.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 26. august 1980

Reidar Haukali

B 1497 Ref.

GF/bw

Borettslaget Steinkopfstykket IV
v/John A. Larsen
Randabergveien 16

4000 STAVANGER

RANDABERGVEIEN 16 TILBYGG, UTVIDELSE AV STUE MED 13 M2

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Vegg i nabogrense må utføres som minst B-30 vegg.

Bygningsloven med forskrifter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for arbeidet.
Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet
tar til.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til
vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 18. september 1980

Reidar Haukali

B 1367 Ref.

PP/bw

Borettslaget Steinkopfstykket IV v//Ivar Schmidt Johannesen
Randabergveien 16

4000 STAVANGER

RANDABERGVEIEN 16 TILBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Lydisolering mellom leilighetene må utføres på en av bygningssjefen godkjent måte.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 26. august 1980

Reidar Haukali

B 1384 Ref.

PP/bw

Borettslaget Steinkopfstykket IVB v/ Olaf M. Hiim
Randabergveien 16

4000 STAVANGER

RANDABERGVEIEN 16 TILBYGG

Byggetillatelse gis i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår:

Lydisolering mellom leilighetene må utføres på en av bygningssjefen godkjent måte.

Bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.

Det skal være godkjent ansvarshavende som står for grunnarbeidet og byggearbeidet forøvrig. Ansvarshavende skal underskrive byggemeldingen før arbeidet tar til.

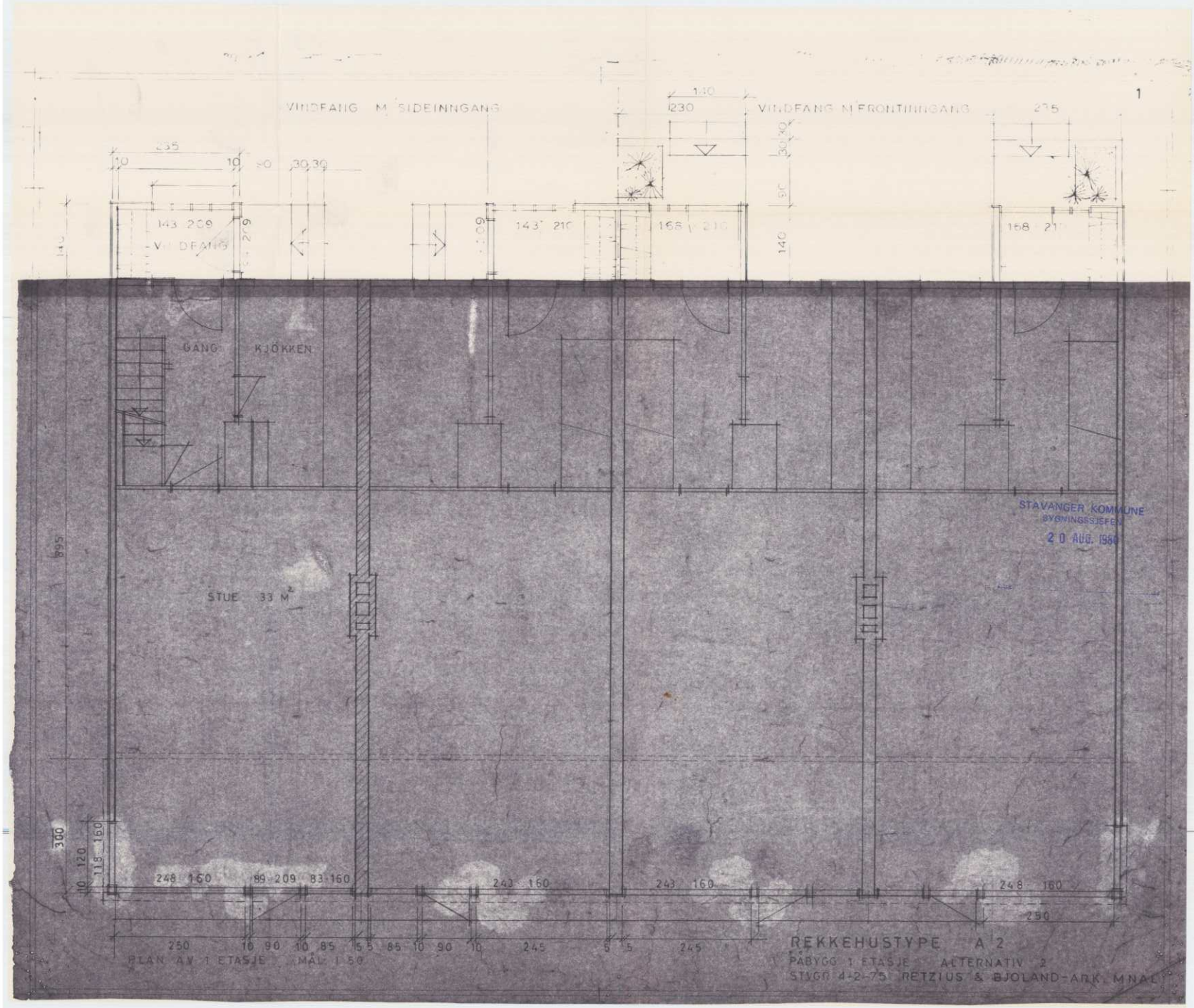
Byggherren er selv ansvarlig for at bygget får lovbestemt avstand til E-verkets og Televerkets linjer og kabler.

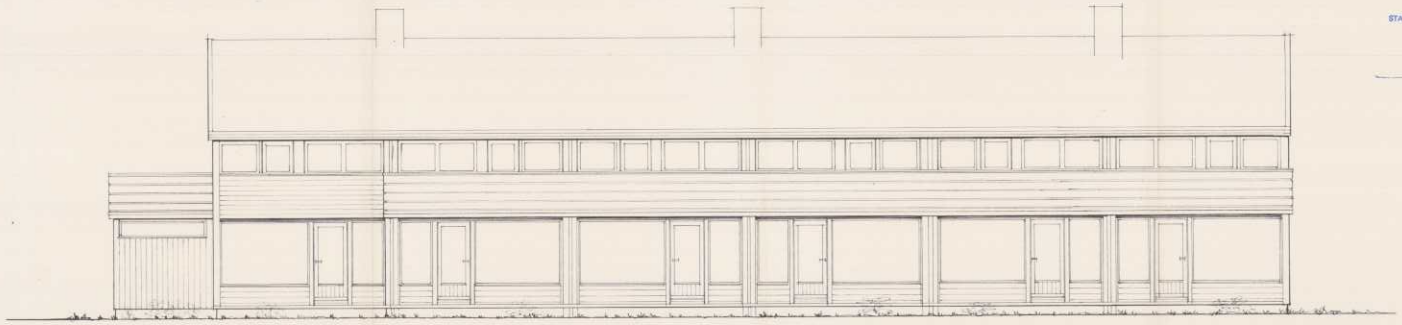
Denne byggetillatelse er gitt av bygningssjefen i henhold til vedtekt til § 14.2 i bygningsloven.

Byggetillatelsen gjelder i ett år.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 1.september 1980

Reidar Haukali


VINDFANG M. SIDEINNGANG
VINDFANG M. FRONTINNGANG
GANG
KJØKKEN
STUE 33 M²
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
20 AUG. 1960
REKKEHUSTYPE A 2
PÅBYGG 1 ETASJE ALTERNATIV 2
STYGG 4-2-75 RETZIUS & BJØLAND-ARK. MNAL
PLAN AV 1 ETASJE MÅL 1:50



FASADE MOT HAGEN

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGS...
20 AUG. 1980

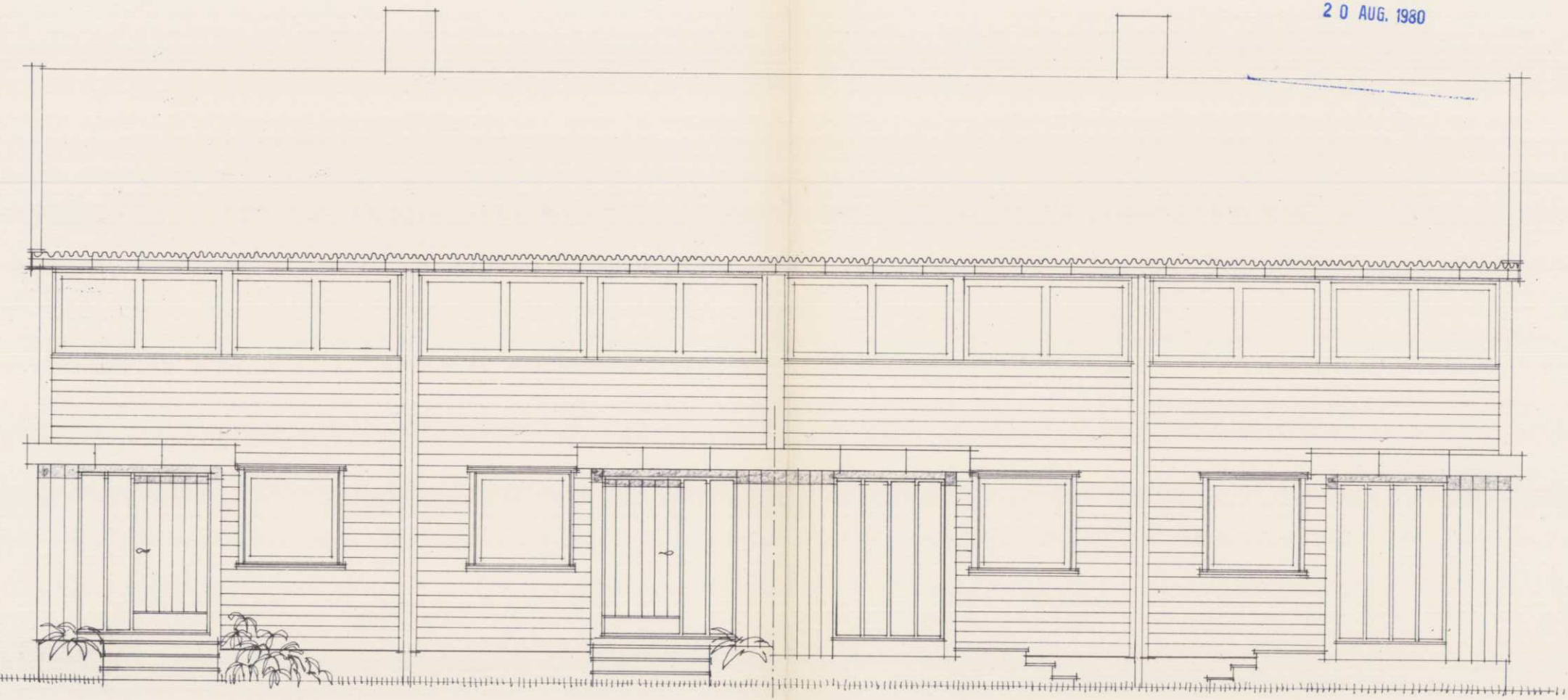
REKKEHUSTYPE A-A2

Påbygg 1 etage

EYVIND RETZIUS & SVEIN BJOLAND ARKITEKTER M.N.A.L.

DATO:	RETTET:
12.79	
MÅL:	
1:50	
NR.	

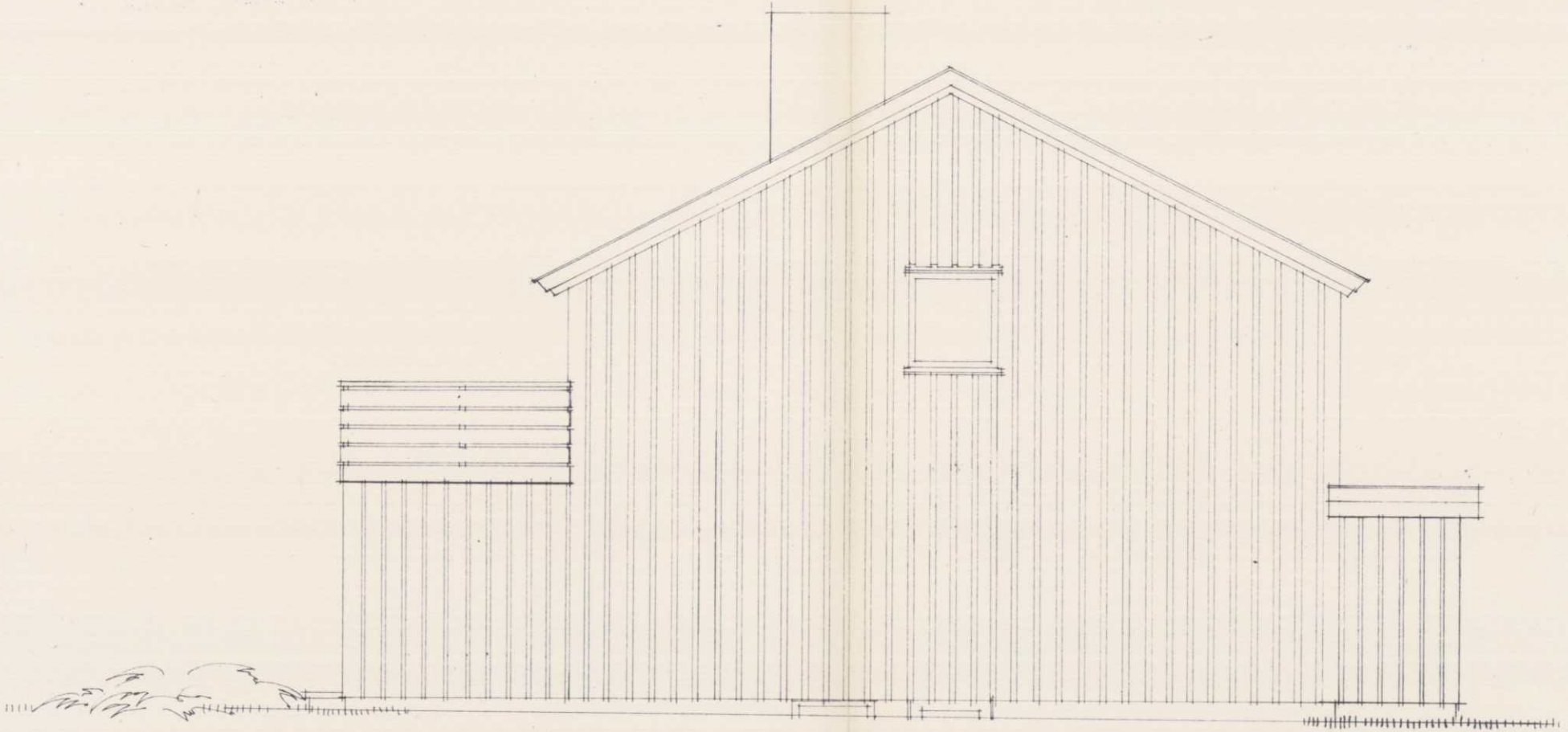
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
20 AUG. 1980



INNGANGSFASADE
MÅL 1:50

REKKEHUSTYPE A-A2-A3
PÅBYGG 1 ETASJE – ALTERNATIV 1 OG 2
STAVANGER I EEBR.75. RETZIUS & BJOLAND. ARK.MNAL

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
20 AUG. 1980

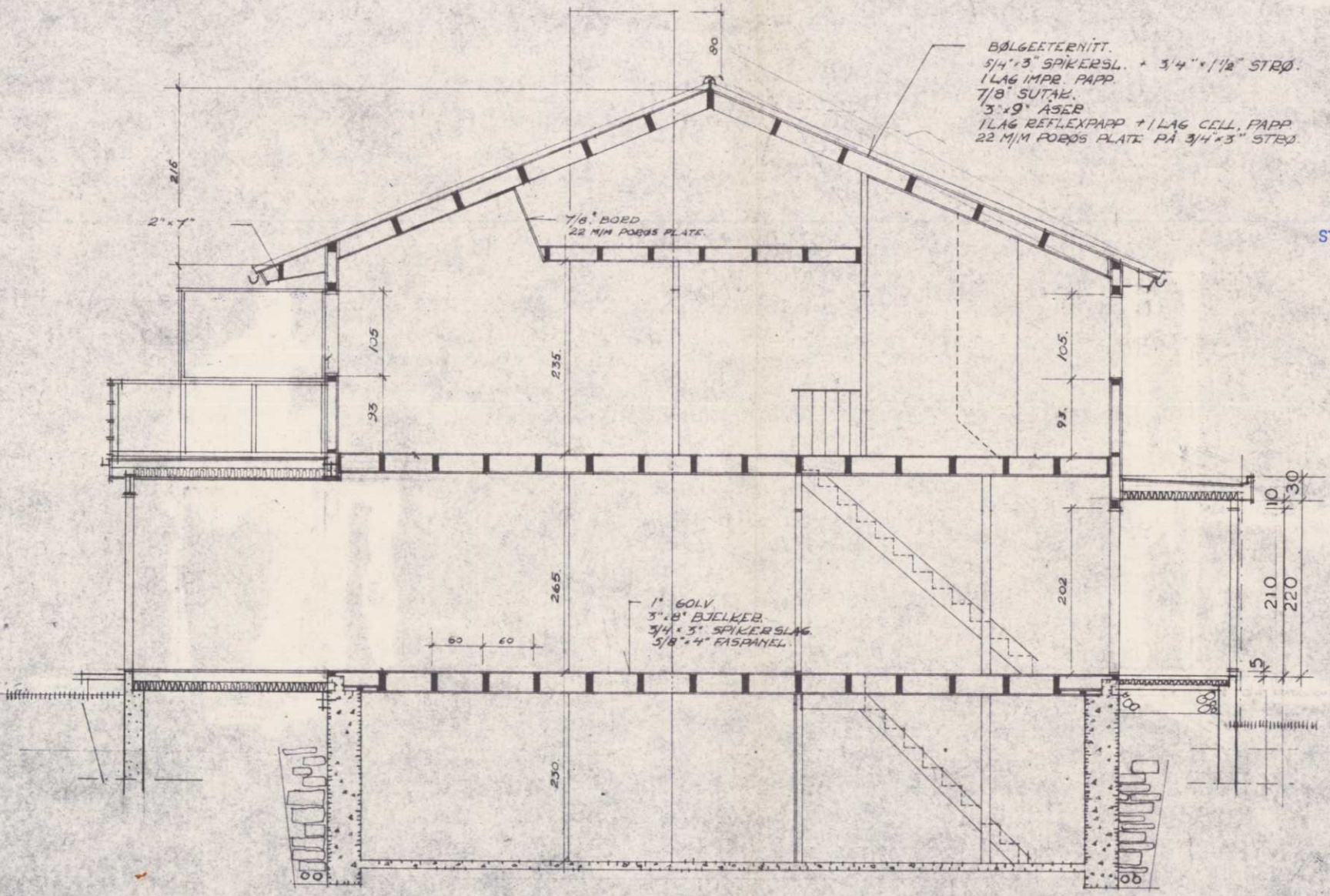


GAVLFASADE
MÅL 1:50

29-9-74: INNTEGNET VINDFANG

REKKEHUSTYPE A-A 2

PÅBYGG I 1 ETASJE. ALTERNATIV 1
STVGR. I MAI-71 RETZIUS & BJOLAND-ARK.



SNITT.

STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
20 AUG. 1980

SNITT
MÅL 1:50

REKKEHUSTYPE A-3
PÅBYGG 1 ETASJE
STAVANGER 5-9-74. RETZIUS & BJOLAND. ARK. MNAL

Jnr. 1126/52

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

Vedk: Randabergveien 16,

Eier: Stavanger Boligbyggelag.

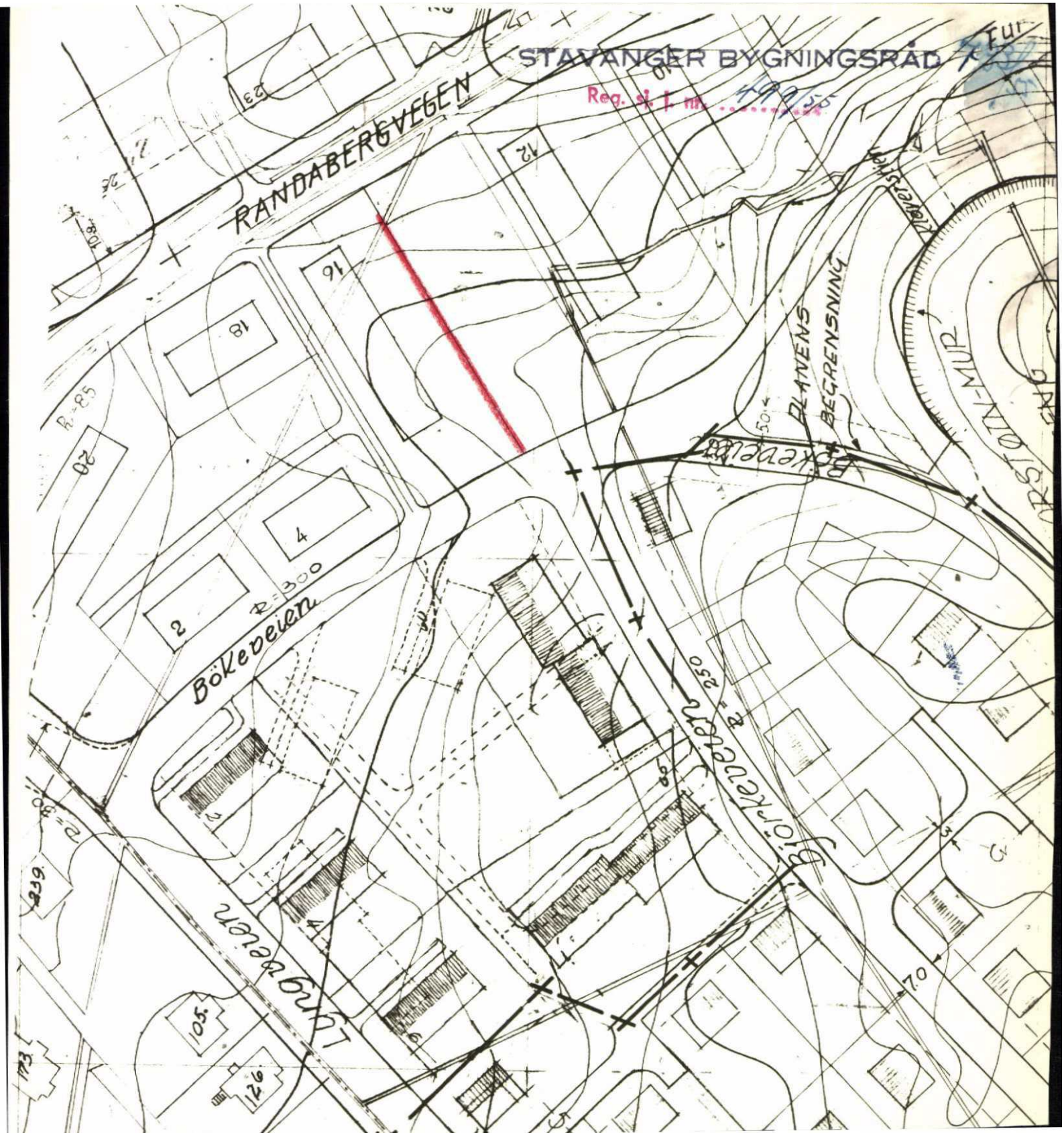
Huset er ferdig oppsatt og tatt i bruk. Ildstedsattest er utskrevet.

Følgende arbeider er ikke utført:

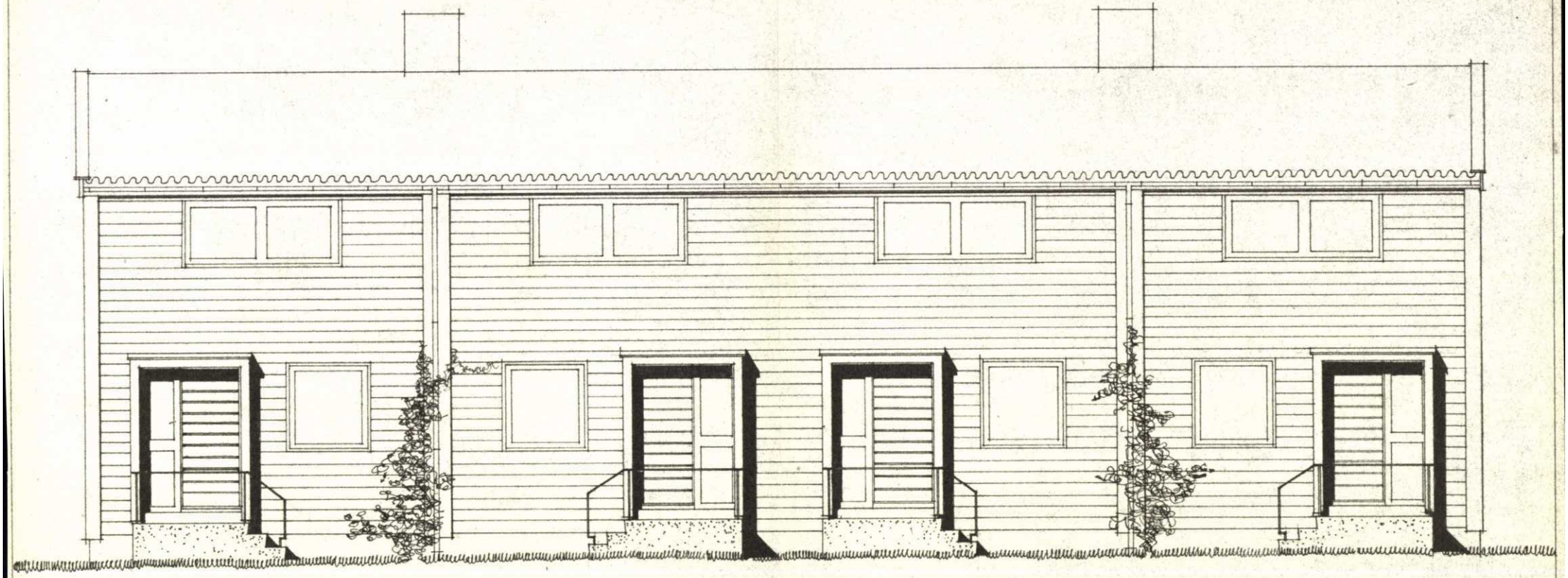
Gjerde mot gate. Branndører i kjeller.

Stavanger bygningssjef, 28. okt. 1952.

Elling Nærland.


STAVANGER BYGNINGSRÅD
Reg. nr. I. nr. 499/50
RANDABERGVEGEN
BLANKENS BEGRENSNING
Bökeveien
Bjørkeveien
Lyngveien
MUR
R=85
R=300
R=250
18
16
12
4
2
20
105
126

STAVANGER BYGNINGSRÅD 558/51 28.039.
Stavanger 2.5.51.
Regul. ch. J. nr. 344/51

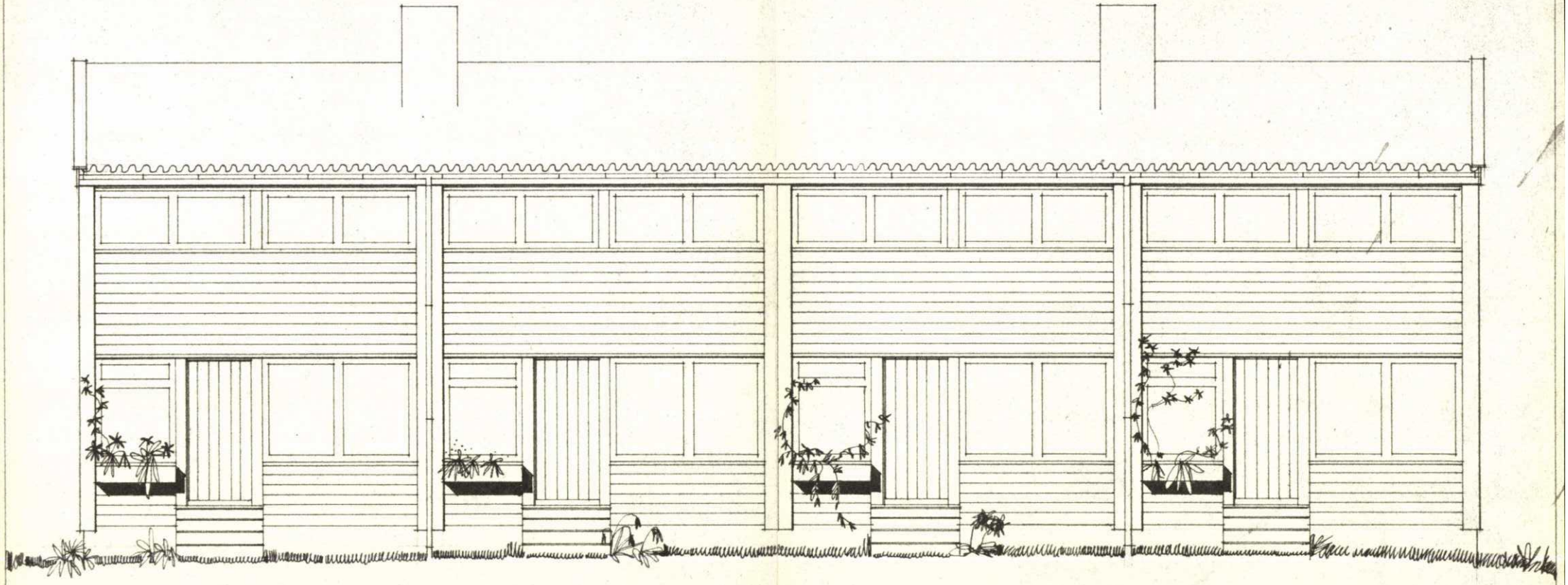


Mot øst.

4. MANNS - BOLIG. TYPE A.
Leilighetstype 2x42 m².
Ytnganqsfasade, mål 1:50.
Eyvind Rekjus arkitekter MNAL.

STAVANGER BYGNINGSRÅD
558/51
Regul. ch. J. nr. 344/57

28.040.
Stavanger 2.5.51.

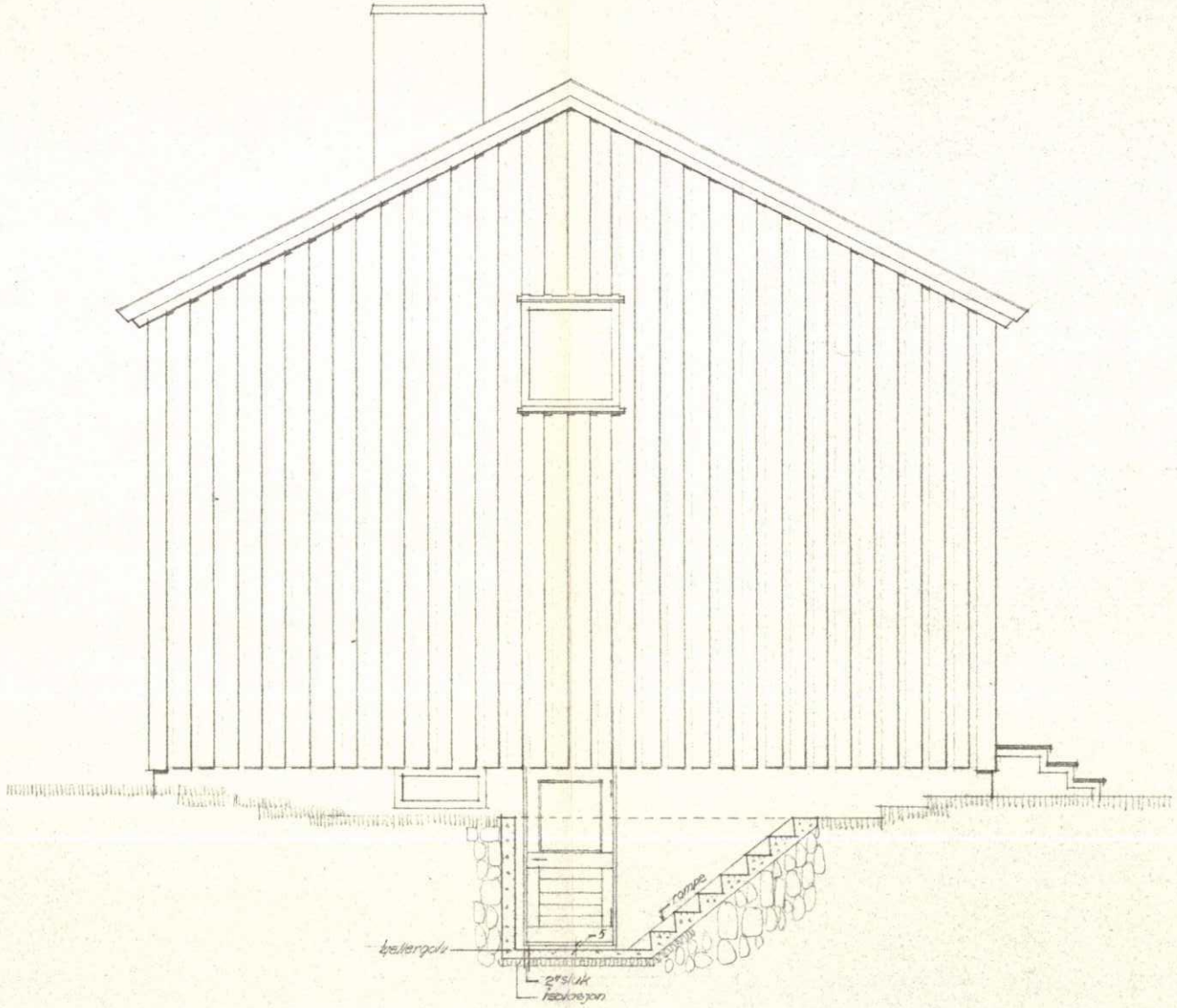


Mot vest.

4. MANNS - BOLIG. TYPE A.
Leilighetstype 2x42 m²
Fasade, mål 1:50
Eyvind Rekjüs arkitekt MNAL.

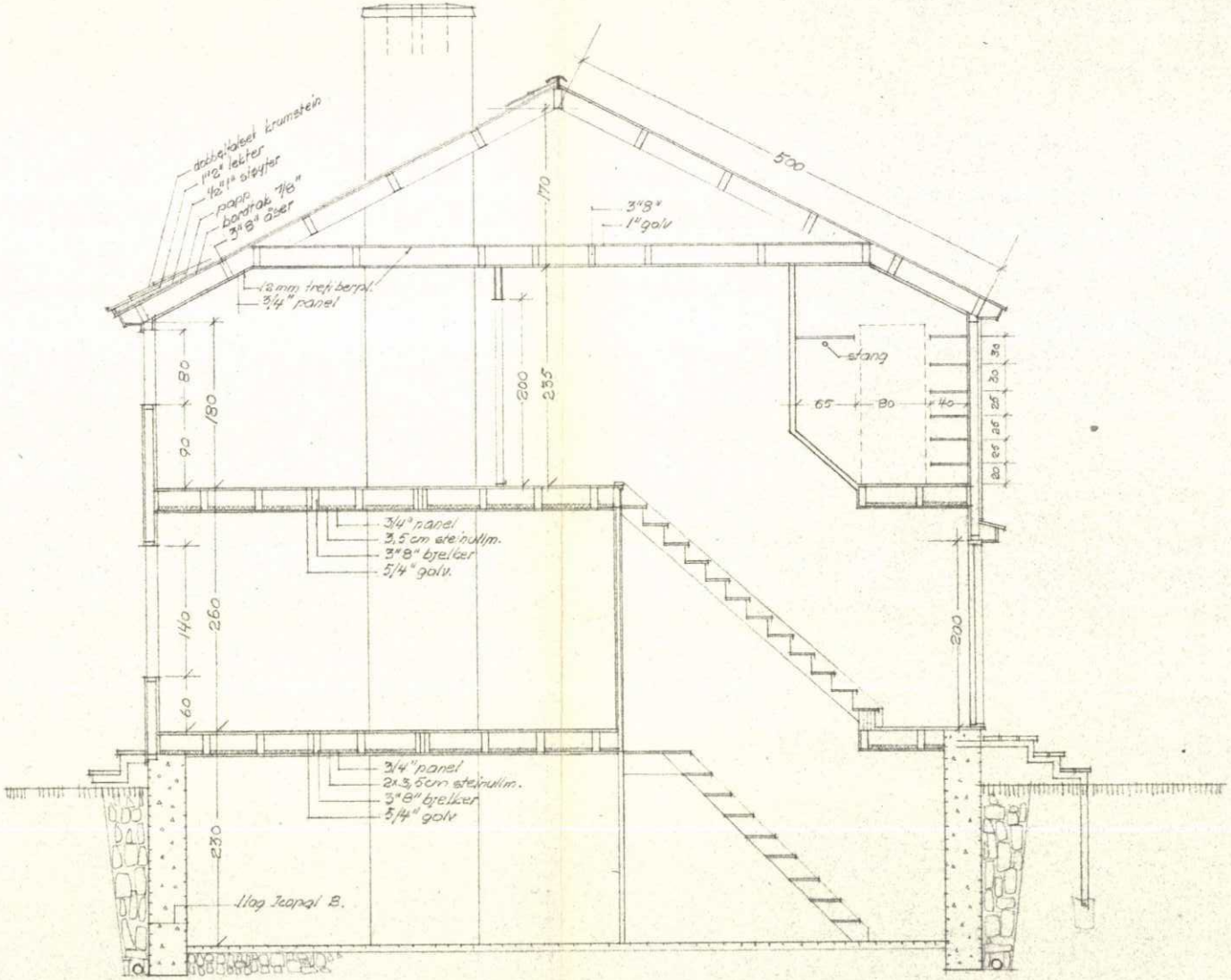
STAVANGER BYGNINGSRÅD 558/51
Regul. ch. J. nr. 344/57

28.026.
Stavanger 15.12.58



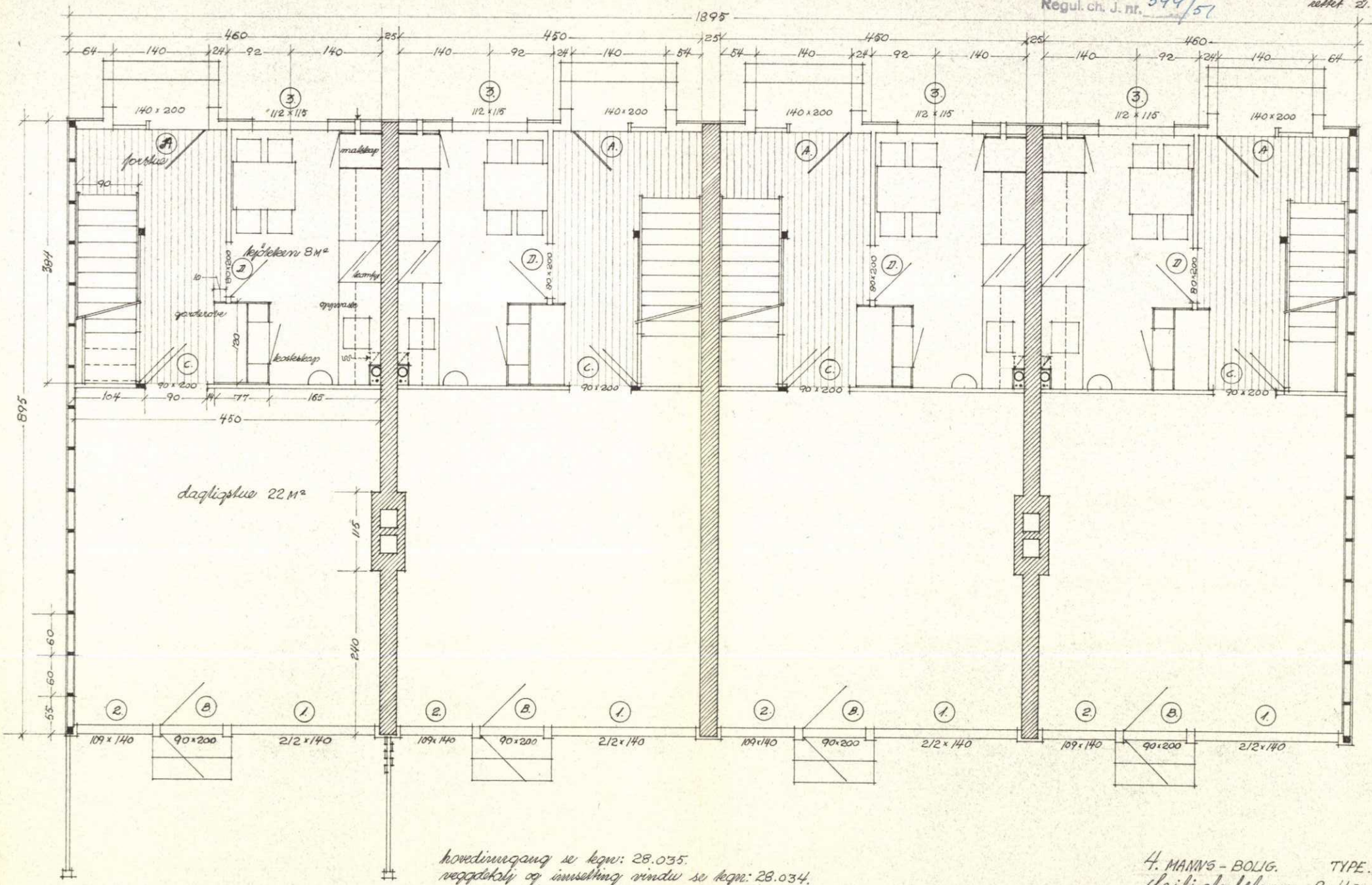
4. MANNS - BOLIG.
Leiligetelstype 2 x 42 m²
gavlfasade, mål 1:50.
Sigvind Rekjens arkitekt M.N.A.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 558/51 28.025.
Stavanger 15.12.50
Regul. ch. J. nr. 344/51



4. MANNS - BOLIG
Leilighetstype 2 x 42 m²
Snitt mål 1:50.
Sigvind Refsjus arkitekt M.N.A.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 558/51 28.028.
Stavanger 16.1.51.
rettet 2.4.1951
Regul. ch. J. nr. 344/51



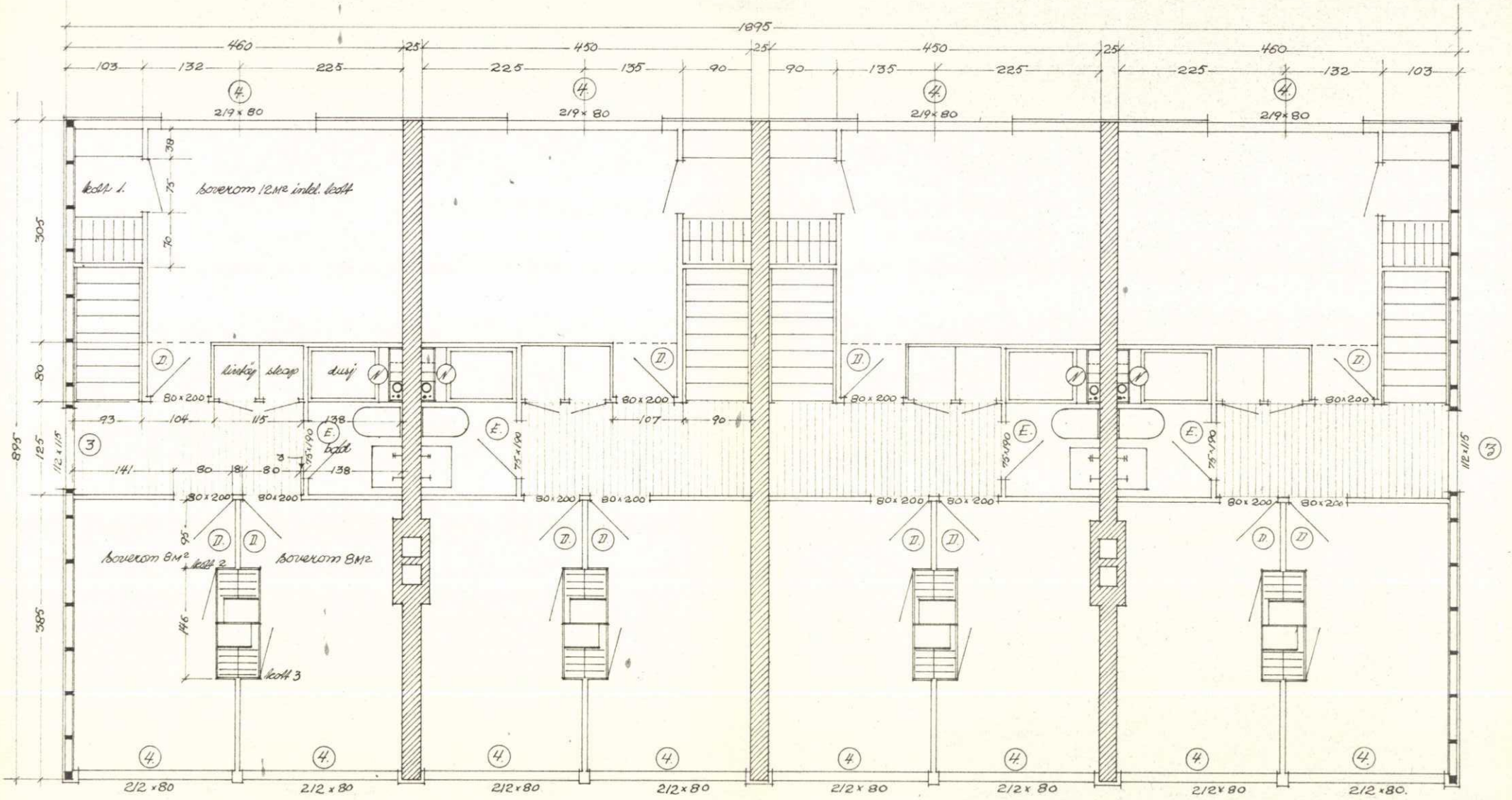
hovedinngang se tegn: 28.035.
vegg dekkelig og innsetting vindu se tegn: 28.034.
trapp se tegn: 28.033.
kjøkken se tegn: 28.032.

4. MANNS - BOLIG. TYPE A.
Leilighetstype 2x42 m²
1. etasje plan mål 1:50.
Eyvind Ketjus arkitekt M.N.A.L.

STAVANGER BYGNINGSRÅD 558/51

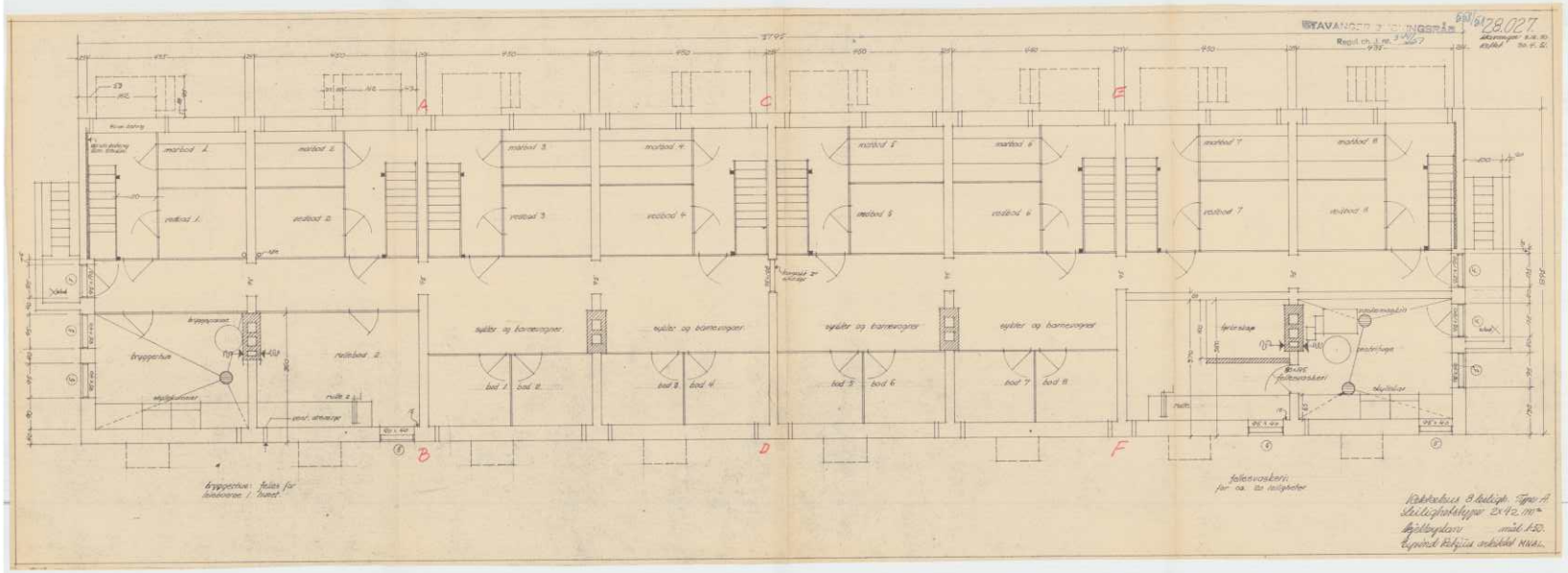
28.029.

Stavanger 16.1.56.
rettet 21.4.1951.



vinduesdetaljer se tegn: 28.034.
bleapsskjema se tegn: 28.037.
knappskjema se tegn: 28.033.

4. MANNS-BOLIG TYPE: A.
Leilighetstype 2 x 42 m.²
2. etasje plan mål 1:50.
Sigvind Bekjus arkitekt M.N.A.L.


STAVANGER
Regul. ch. 1 nr. 3400
128.027
A
B
C
D
E
F
marbad 1.
marbad 2.
marbad 3.
marbad 4.
marbad 5.
marbad 6.
marbad 7.
marbad 8.
vestbad 1.
vestbad 2.
vestbad 3.
vestbad 4.
vestbad 5.
vestbad 6.
vestbad 7.
vestbad 8.
tryggestue
rullebad 2.
sykler og barnevogner
bad 1.
bad 2.
bad 3.
bad 4.
bad 5.
bad 6.
bad 7.
bad 8.
fellesvaskeri
for ca. 12 leiligheter
Nakkebus 8 boligh. Type A
Skillegjerdekryss 2x42 m²
Snitt 1:50.

Dagbok nr. 2286 1956.
STAVANGER BYRETT 6/7

Erklæring

vedtatt 27.1.1956 av Stavanger Boligbyggelag etter konferanse med de kommunale myndigheter representert ved kommuneadvokaten, reguleringssjefen, plansjefen, anleggssjefen og boligbestyreren:

For så vidt angår vann- og kloakkledninger som er lagt over eller vil bli lagt over nedenfor nevnte eiendommer i henhold til de av Ingeniörvesenets godkjente planer, er eierne forpliktet til vederlagsfritt å ha ledningene liggende der de nå ligger eller blir lagt så lenge den nåværende bebyggelse opprettholdes og de övrige medeiere og/eller Stavanger kommune forlanger det.

De berörte eiendommer plikter å tåle ettersyn og reparasjoner med derav följende gravning o.l. både fra medeiere og fra kommunen.

Etter gravning skal gröftene legges ordentlig til igjen. For felles ledninger kan det dessuten kreves erstatning for påfört skade. For skade ved ettersyn o.l. av offentlige ledninger betales ikke erstatning.

Overfor tredjemann, herunder også kommunen, er eierne solidarisk ansvarlig for drift, vedlikehold og reparasjoner av felles ledninger. Innbyrdes heftes eierne for hver sin like store andel av slike utgifter. Med felles ledninger forstås bare de deler som er "felles", mens stikkledning inntil det enkelte hus anses å være vanlig privat ledning.

Ingeniörvesenet har rett til når som helst å stenge av og forsegle både felles stoppekran i gate eller den for hver enkelt bygning anbragte utvendige hovedstoppekran hvis det anses nödvendig enten av tekniske grunner eller for å få trufne bestemmelser respektert.

Av hensyn til tinglysningsgebyr ansettes verdien av den rett som her er gitt til kr. 50,-.

Enhver uoverensstemmelse som måtte oppstå i anledning denne kontrakt avgjöres med bindende virkning av en oppmann som partene blir enige om eller som i mangel av enighet oppnevnes av Stavanger byrett.

Ovenstående erklæring gjelder följende eiendommer:
Randabergveien 2, 4, 6, 8, 8a, 10, 10a, 12, 12a, 16, 16a, 18 og 20 og 20a.
Bökeveien 2 og 4
Björkeveien 1, 3 og 5-5A
Lyngveien 2, 4 og 6.

Stavanger, den 27/3 1956

Som hjemmelshavere for:
Randabergveien 10, og 10a, Björkeveien 1, 3 og 5-5A og Lyngveien 2, 4, og 6.

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

Alv Astad Magnus Seljeskog J.S. Landmark

Som hjemmelshavere for Randabergveien 2, 4 og 6

Borettslaget Steinkopfstykket I A/S

Gabriel Nuland Audun Ytre Arna Tor Samuelsen

Som hjemmelshavere for Randabergveien 8 og 8a

Borettslaget Steinkopfstykket II A/S

Alv Astad Magnus Seljeskog J.S. Landmark

Som hjemmelshavere for Randabergveien 12 og 16 og 12a og 16a.

Borettslaget Steinkopfstykket IV A/S

Odd Eik Anker Rönning Tor Samuelsen

Som hjemmelshavere for Randabergveien 18 og Bökeveien 2 og 4

Borettslaget Steinkopfstykket V A/S

Arnold Russdal Alf Abrahamsen Tor Samuelsen

Som hjemmelshavere for Randabergveien 20 og 20a.

Borettslaget Steinkopfstykket VI A/S

Alv Astad Magnus Seljeskog J.S. Landmark

Til vitterlighet: TORALF HAVER p.r. sakføre

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:
Bøkeveien 8A, 4025 Stavanger
Gnr. 59, Bnr. 1196, andelsnr. 12 i BORETTSLAGET STEINKOPFSTYKKET 4 ,
Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260063

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.
