PRIVATMEGLEREN
HAFERKAMP & PARTNERE

BREIVIKVEIEN 15

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag

Reguleringskart og bestemmelser

Kommunale opplysninger

Tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Boligbygg med flere boenheter

Breivikveien 15, 4014 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 54, bnr. 1053

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 22.06.2026 **Rapportdato:** 23.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1067 **Eiendomsverdi ref nr:** ZR1016

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet

Medlem av NITO

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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

takstkompaniet

Rapportansvarlig



Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligen er i normal stand, med normal slitasje som beskrevet i rapport.
Takhøyde stue/kjøkken og soverom: 252 cm.
Gang, bad og bod: 230 cm.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgradering er gjort med grunnlag i visuell observasjon, informasjon fra eier, samt vurdering opp mot forventet teknisk levetid for aktuelle komponenter.
TG kan også reflektere at deler av komponentens levetid er oppbrukt, selv om det ikke nødvendigvis foreligger skade eller funksjonssvikt.
Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG

Gå til side

Ytterdør i malt utførelse.
Malt treskyvedør med 3- lags glass.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Malte trevinduer med 3-lags glass.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

INNVENDIG

Gå til side

Betongdekke.
Trestavs parkett på gulv med normal slitasje i henhold til alder.
Knirk og ujevnheter som normalt i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Malte plater og betong på vegg og tak.
Normal slitasje i henhold til alder.

Takhøyde stue/kjøkken og soverom: 252 cm.
Gang, bad og bod: 230 cm.

VÅTROM

Gå til side

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Flislagt gulv med vannbårenvarme.
Fliser på vegg og malt innvendig tak.
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.
Stålsluk i dusjsone og hjelpesluk i plastikk.
Mekanisk avtrekk på bad og veggventiler på resterende rom.
Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

KJØKKEN

Gå til side

Glatte fronter og laminat benkeplate.
Frittstående kjøl/frys.
Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.
Overflatefuktsøk foran utsatte steder uten utslag.
Avtrekk via sentralt anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Elektrisk anlegg:
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.

Plast (rør i rør) som er besiktiget i vannfordeler skap uten synlige tegn på lekkasje på befaringsdag.
Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Sentral varmtvannsbereder. Anlegget er ikke besiktiget, og tilstandsgrad er satt ut fra at funksjonen antas å være ivaretatt.

Vannbåren varme.
Gulvvarme på bad og radiator i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

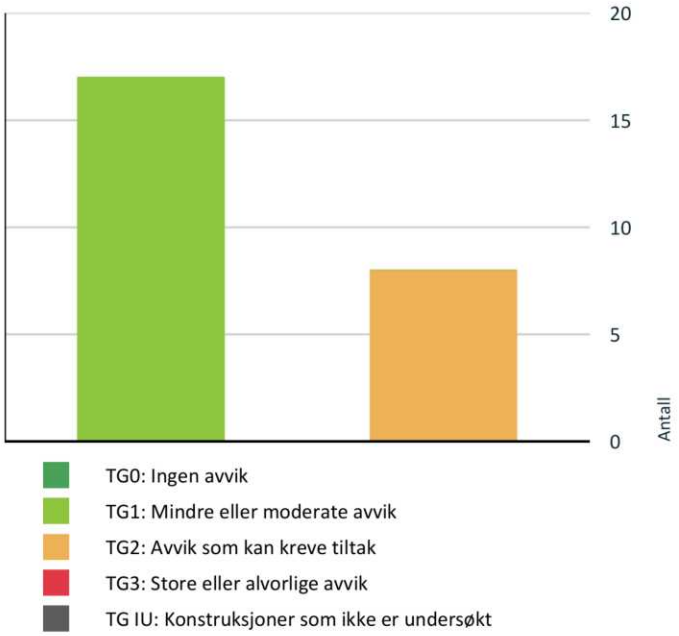
- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke fremvist.

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen og om det finnes tilstrekkelig beskyttelse mot radoninntrengning.	Gå til side
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Årstall: 2006

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse.
Malt treskyvedør med 3-lags glass.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20–40 år.

Årstall: 2006

Vurdering av avvik:

• Det er observert noen merker i ytterdøren og rust på beslagene på skyvedøren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres lokal utbedring av merker i ytterdøren og rust på beslagene på skyvedøren for å forhindre videre forringelse og redusert levetid på dørene. Dersom rusten utvikler seg, kan det føre til funksjonssvikt og behov for utskifting av beslag eller dør.

TG2 er satt grunnet merker i ytterdøren og rust på beslagene til skyvedøren. Forholdene indikerer behov for vedlikehold og utbedring for å hindre videre forringelse og bevare funksjon og utseende. Vedlikehold av dører utvendig faller under sameiets ansvar.



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Fransk balkong ut fra skyvedører i stuen, med stålramme og glassrekkverk.

Årstall: 2007

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Trestavs parkett på gulv med normal slitasje i henhold til alder.

Knirk/merker og ujevnheter som normalt i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Årstall: 2007

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater og betong på vegg og tak.
Normal slitasje i henhold til alder.

Takhøyde stue/kjøkken og soverom: 252 cm.
Gang, bad og bod: 230 cm.

Årstall: 2007

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke.

Årstall: 2007

⚠ Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen og om det finnes tilstrekkelig beskyttelse mot radoninntrengning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Dør inn til stue må justeres for å sikre korrekt funksjon. Monteringsavvik og skjevheter bør utbedres for å unngå problemer med åpning og lukking, samt for å forhindre unødvendig slitasje på dør og karm.
• Dør in til stue tar i terskel

Tilstandsrapport

• Det bør foretas justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre korrekt funksjon og unngå unødvendig slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

TG2 er gitt da dør inn til stue har behov for justering. Registrerte skjevheter og monteringsavvik påvirker funksjonen, og tiltak anbefales for å sikre korrekt bruk og begrense videre slitasje.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 1 Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
• Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er oppført eller rehabilitert i samsvar med gjeldende forskrifter og anerkjente faglige prinsipper. Dette medfører en økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet, tetthet og forventede levetid, selv om det ikke ble registrert symptomer på skade ved befaringstidspunktet.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2007

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbårenvarme.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er registrert et hakk i én flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Hakk i flis bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risikoen for vanninntrengning i konstruksjonen. Dersom skaden ikke utbedres, kan det over tid føre til at fukt trenger ned i underliggende sjikt og forårsaker skader.

TG2 er gitt på grunn av hakk i flis i dusjsonen samt avvikende fallforhold mot sluk. Hakket vurderes hovedsakelig som et estetisk avvik, mens fallforholdene kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Dette kan føre til økt fuktbelastning og risiko for vannskader over tid. Det anbefales å følge opp forholdene og vurdere nødvendige utbedringstiltak.



ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

TG 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Våtrommet er registrert med smøremembran som vanntett sjikt, men membranarbeidene og detaljløsningene kan ikke verifiseres da det ikke foreligger dokumentasjon. Membranen er skjult bak overflater og kan ikke kontrolleres ved visuell befaring. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om utførelsen er i samsvar med gjeldende krav og anerkjente byggtekniske prinsipper, samt våtrommets fremtidige funksjon og levetid.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Stålsluk i dusjsone og hjelpesluk i plastikk.

Årstall: 2007





ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne og veggmontert toalett.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Stikk over speil er defekt/knekt.

Konsekvens/tiltak
• Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.
• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Stikkontakten over speilet bør utbedres eller skiftes for å sikre trygg bruk og unngå risiko for elektrisk støt eller brann.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk på bad og veggventiler på resterende rom.

Årstall: 2007

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

TG2 er gitt fordi det ikke er etablert tilfredsstillende tilluft til badet. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonens effektivitet og medføre økt risiko for høy luftfuktighet, kondens og fuktrelaterte skader over tid. For å sikre tilfredsstillende luftutskifting og et godt inneklima anbefales det å etablere egnet tilluftsløsning.

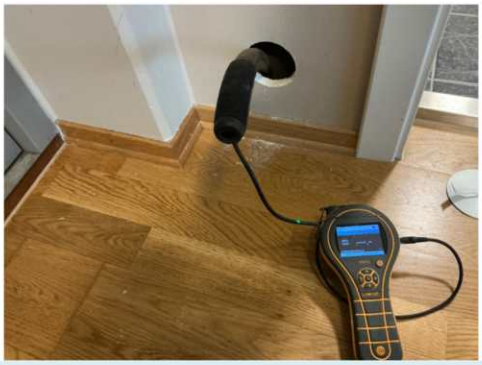
ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte fronter og laminat benkeplate.
Frittstående kjøl/frys.
Oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum i stål.
Overflatefuktsøk foran utsatte steder uten utslag.

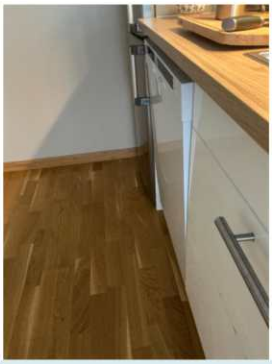
Årstall: 2007

Vurdering av avvik:

• Oppvaskmaskinen er skjevmontert og tar i sokkelen når den åpnes.

Konsekvens/tiltak

• Oppvaskmaskinen bør justeres og monteres korrekt for å unngå skade på sokkelen og sikre riktig funksjon. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til unødvendig slitasje og mulig skade på både maskin og innredning.



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt anlegg i bygget.

Årstall: 2007

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør i rør) som er besiktiget i vannfordeler skap uten synlige tegn på lekkasje på befaringsdag.

Årstall: 2007





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er skjult i konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Årstall: 2007

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med veggventiler.

Årstall: 2007

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget er ikke besiktiget.
Tilstandsgrad er satt ut fra at funksjonen er ivaretatt.

Årstall: 2007

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sentral varmtvannsbereder. Anlegget er ikke besiktiget.

Årstall: 2007

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme.
Gulvvarme på bad og radiator i stue.

Årstall: 2007





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

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.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å få anlegget kontrollert og dokumentert av registrert elektrovirksomhet.





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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Dette medfører usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen og om det finnes tilstrekkelig beskyttelse mot radoninntrengning.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

• Det bør innhentes samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om anleggets utførelse og sikkerhet, og øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales å få anlegget kontrollert og dokumentert av registrert elektrovirksomhet.

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

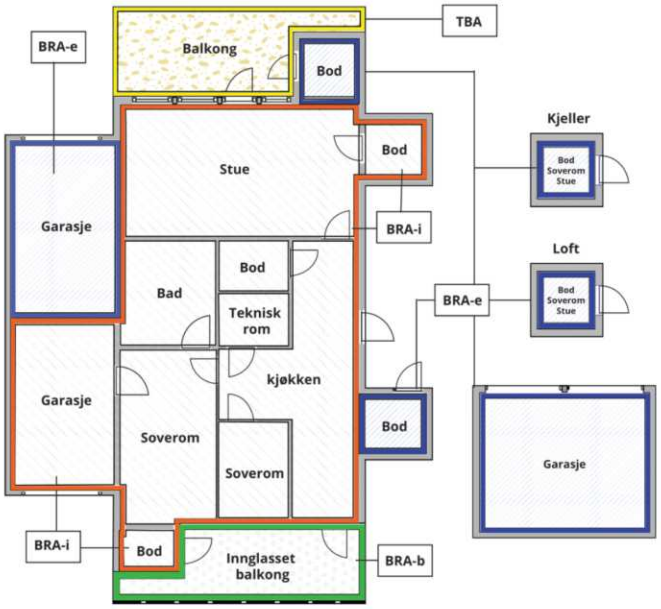
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	50	5		55	
SUM	**50**	**5**			
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, bod, gang, stue, kjøkken, soverom	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.6.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Christina Bratteli Meling	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1053		0	1108.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Breivikveien 15

Hjemmelshaver
Borettslaget Cementen

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET CEMENTEN	991655379	H0101		Meling Christina Bratteli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp
Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	
2	23.06.2026	
3	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår

av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse	
Breivikveien 15, 4014 STAVANGER	
Dato for energimerking **22.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-314645**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4872908**
Gårdsnummer **54**	Bruksnummer **1053**
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
2007	**Leilighet**
Bruksareal **55,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
95,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
85,16 kWh/m²	**7 282 kWh**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Haferkamp & Partnere	Oppdragsnr.	301260168
Addresse	Breivikveien 15		
Postnr.	4014	Sted	STAVANGER
Selgers navn	Christina Bratteli Meling		

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?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Nesten 4 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91001921

Våtrom

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

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

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

Beskrivelse:

Vask på kjøkkenet. Ikke min leilighet som hadde tette rør, men kom fra anlegget generelt eller et hovedrom. Ble utført rens på alle leiligheter dagen etterpå, se neste kommentar

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:

Utført forebyggende rens av avløpsrør desember 2025 i hele blokken

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Regi av styret, usikkert hvilket firma som ble brukt.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Desember 2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja, vanlig vedlikehold/rens

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Øvrige kommentarer:

Bad, overfladisk hakk i en flis på baderom/dusj.

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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 22.06.2026

Signert av *Christina Bratteli Meling*

Initialer selger:
C B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ORDENSREGLER FOR CEMENTEN BORETTSLAG

Breivikveien 15, Stavanger, Norge

Vedtatt i Generalforsamling 05/04/2022

Innholdsfortegnelse:

1. Introduksjon 3
2. Bor i blokken 3
3. Bygg og fellesarealer 3
4. Husdyrhold 4
5. Avfall 5
6. Ro i blokken / boligen 5
7. Oppussing av leiligheten 5
8. Takterrassen 6
9. Parkering 7
10. Heis 7
11. Kontaktinformasjon 7

1. INTRODUKSJON

Et godt bomiljø er avhengig av toleranse og at alle tar hensyn til hverandre. Den viktigste forutsetningen for et godt miljø er at alle bruker sunn fornuft.

Nedenfor finner du noen sentrale regler som vil være med på å bygge trivsel i borettslaget. Utover nevnte regler vises det for øvrig til borettslagets vedtekter.

Brudd på ordensregler vil medføre skriftlig advarsel fra styret. Manglende innrettelse etter advarsel eller tredje gangs advarsel kan som ytterste konsekvens føre til at beboer kan bli beordret til å selge/tvangsselge boligen sin.

2. BOR I BLOKKEN

Alle beboere skal være registrert i vårt elektroniske system (OBOS, Vibbo eller annet). Det er andelseier sitt ansvar å sørge for at alle som bor i leiligheten er registrert, dette gjelder også for utleieleiligheter (kort- eller langtidsleie). Det er påbudt for borettslaget å vite kontaktinformasjon til alle leietakere i tilfelle en nødssituasjon.

3. BYGG OG FELLESAREALER

Når det gjelder ansvar for vedlikehold vises det til borettslagets vedtekter (se kap. 5). Meld fra til styret ved oppståtte skader eller feil som er borettslagets ansvar. Hvis du ikke informerer styret om oppståtte skader, og du prøver å reparere dem selv, kan det hende at alle reparasjonskostnader faller på deg. Sjekk alltid hvem som har ansvaret for å reparere skaden, du eller borettslaget.

De mest kritiske skadene kan være relatert til vannlekkasjer eller strømproblemer. Vennligst gjør deg kjent med hvor vannpanel, hovedkrana til vannforsyningen, sikringsskapet og hovedsikringen er i leiligheten din. I nødstilfeller bør du kunne stenge hovedsikring og/eller hovedkrana til vannforsyningen.

Sørg også for at vann-og avløpssystemet ditt blir rengjort regelmessig, inkludert både kjøkken og bad.

Leilighetseiere skal sørge for at brannslukningsapparater er fullt funksjonelle og egnet til bruk.

Beboere i blokken bør melde fra til styret dersom de har problemer med ventilasjons- eller varmeanlegg. Begge er knyttet til hovedbygningens infrastruktur, og det er derfor ikke tillatt å gjøre noen modifikasjoner på systemet før styrets godkjenning.

Gassflaske er strengt forbudt for bruk og lagring i alle områder i blokken vår, inkludert, men ikke begrenset til, leiligheter, private terrasser, takterrasse, lagringsplasser, garasje... Gassflasker representerer høy HMS-risiko for deg og hele blokken.

Bruk av grill på private balkonger er ikke tillatt, først og fremst på grunn av tilhørende HMS-risiko og deretter på grunn av lukt og røyk som kommer inn i de andre leilighetene gjennom ventilasjonsåpningene. Skal du bruke grill er det en anvist plass på takterrassen. (les mer kapitel 8.)

Orden i bygninger og fellesarealer er alles ansvar!

Privat utstyr skal oppbevares i egen bod. Sykler hensettes eventuelt på anvist plass i garasjeanlegg. Du bør ikke lagre sykler i hovedgangen da det kan representere en HMS-risiko under en evakuering eller ved et nødstrømbrudd. Det er en felles oppgave å skape et trivelig miljø.

Søppel og annet skal ikke oppbevares i fellesareal, selv ikke for kortere perioder.

Utenfor leilighetsdøren kan man ha dørmatte, blomsterpotte og lignende til pynt.

Postkasser og leilighetsregister ved inngangen er Styrets ansvar.

Det er styret som markerer postkasser med navn og leilighetsnummer. Dersom du ønsker å oppdatere leilighetsregisteret, må du kontakte styret. Etiketter og liste over beboere ved inngangsdør skal ikke oppdateres på egenhånd.

Ta derfor kontakt ved bruksoverlating. Før eventuelle endringer må du være registrert som beboer i blokken vår gjennom Vibbo.

Det er forbudt å legge aviser, brosjyrer eller annet på toppen av postkassene.

Røyking er ikke tillatt i blokkens innvendige fellesarealer.

Det er ikke tillatt å røyke i noen av blokkens innvendige fellesarealer, inkludert svalganger og garasjeanlegg.

Det er heller ikke tillatt å røyke ut av privat vindu eller på private balkonger (se vedtektene kap. 4.1.3). Vennligst bruk askebeger når det røykes på utvendige fellesområder.

4. HUSDYRHOLD

Tillatelse til kjæledyrhold gis av styret etter skriftlig søknad, hvor andelseier underskriver erklæring om reglene for husdyrhold. Alle må sende søknaden sin uavhengig av om det er kort- eller langtidshold av kjæledyr. Husdyrhold må ikke være til sjenanse for andre beboere.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område - både inne og ute. I følge politivedtektene fra Stavanger Kommune skal eier av hund ha full kontroll over hunden og fjerne ekskrementer etter denne.

Vi skal også legge til rette for god trivsel for kjæledyr. Det er tillatt at kjæledyr leker sammen utenfor blokka vår, men det er viktig å ikke forstyrre noen av beboerne.

Det er dyreeiers plikt å sørge for at fellesarealer innendørs og utendørs, samt balkonger og terrasser ikke brukes som toaletter. Rengjør alltid etter kjæledyret ditt.

5. AVFALL

Avfallet skal kildesorteres og skal behandles etter de til enhver tid gjeldende regler i Stavanger Kommune.

Avfall skal ikke settes eller legges igjen i fellesarealene innenfor eller utenfor blokken utenom ved bestilt søppelhenting.

6. RO I BLOKKEN / BOLIGEN

Alle skal respektere andre!

Det skal være ro i blokkens fellesarealer etter kl. 21 på hverdager og kl. 24 i helger (fredag og lørdag).

Imidlertid er fellesarealer annerledes enn leiligheter, derfor er hovedregelen i leiligheten at ingen andre beboere skal være berørt eller kjenne på forstyrrelser (se vedtekter kap. 5). Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, høy sang, avspilling av høy musikk eller annen bruk av lydsystemer. Av naturlige årsaker er det viktig å være ekstra forsiktig på ettermiddag/natt og ferier.

Dette er veldig viktig å følge med på i tilfeller av feiring eller folk som samles.

Etter klokken 21 på hverdager skal beboere vise særlig hensyn til naboer. Dette gjelder også bruk av vaskemaskiner, støvsugere og andre støyende apparater.

Hvis du mottar en klage fra naboen, vennligst respekter denne og reduser støyen til et akseptabelt nivå.

Det er viktig at det ikke kommer forstyrrende støy fra takterrassen etter **kl. 21.00 alle dager**. (se kapitel 8.)

Viktig, les mer i kapittel 7.

7. OPPUSSING AV LEILIGHETEN

Ved større prosjekter, for eksempel oppussing av leiligheter, skal det sendes søknad og styret informeres før eventuelt arbeid settes i gang. Det er viktig å forstå hvilken type arbeid som skal utføres og hvor lenge. Når alle detaljer er avklart, kan arbeidet starte.

Uten forhåndsgodkjenning fra styret er det ikke tillatt å bruke andre arealer, som terrasse, hovedganger eller lignende, til å utføre arbeidet eller oppbevare renoveringsmateriell eller utstyr.

Potensielt støyende arbeid i leiligheter må begrenses til mellom 09.00 - 19.00 på hverdager og 09.00 - 18.00 på lørdager.

Søndag er det forbudt å gjøre noe oppussingsarbeid som kan forårsake forstyrrelser for andre.

8. TAKTERRASSEN

Takterrassene et viktig fellesområde der alle beboere skal kunne føle seg velkommen, uavhengig av tid og anledning.

Dette fordrer generelt hensyn, og en må være særlig oppmerksom på at lyd bæres gjennom ventilasjonsanlegg og blokkens fellesområder (spesielt forplanter lyden seg nedover blokkens åpne midtdel). I tillegg skal det være ro på taket **kl. 21.00 hver dag**. Høy musikk kan også ha en innvirkning på de omkringliggende blokkene, så sørg for at musikken er på et akseptabelt nivå.

Rydd alltid etter deg selv og gjestene dine. Bruk askebeger når du røyker og ikke kast sigaretter over glassgjerdet.

Sørg for at takterrassemøbler blir tatt vare på, ikke sett deg på bordene, og ikke sett skoene på sittebenkene. Vi har solstoler i redskapsboden sør på taket, disse skal plasseres på samme plass etter bruk. Takterrassemøbler i tre bør flyttes under boden i vintersesongen.

Vi har felles grill som står i redskapsboden sør på taket. Det er påkrevd å kun bruke anvist område når du bruker grill (område med rustfri plate). Rengjøre grillen og plasser den på samme plass etter bruk. Kull og lignende er ditt ansvar. Etter bruk må du kaste kull i den røde beholderen etter at det er avkjølt. Du må sørge for at det ikke er fare for brann eller lignende. Grunnet brannfare og avfallshandtering er engangsgriller forbudt, det samme gjelder gassgriller.

Sørg for at kjæledyrene dine er under kontroll (les mer i kapitel 4.).

Taket er et fellesområde, og det er ikke mulig a reservere hele taket. Vi gjør unntak for området under halvtaket i forbindelse med arrangement og feiringer. Dette gjøres via skriftlig melding til styret på **cementen@styrerommet.no** samtidig som det henges opp notis ved fellesinngangen og Facebook gruppen. Dersom du har flere enn 5 gjester på feiringen/samlingen, skal styret gis beskjed, så snart som mulig, ikke vent til siste øyeblikk med å sende inn søknad. Styret kan gi avslag på reserveringen.

Det er ditt ansvar å sørge for at dine gjester følger husreglene.

Detaljerte regler er presentert på takterrassen.

9. PARKERING

Cementen Borettslag disponerer fire forskjellige muligheter for parkering. Utendørs på felles parkeringsplass, utendørs gjesteparkering, innendørs i blokkas kjeller med fast plass, innendørs i nabobygg (Breivikveien 29, ved Kiwi) med fast parkeringsplass. Gjestekort for gjesteparkering gis uavhengig av parkeringsplasser man eventuelt disponerer. Alle leiligheter kan ha opptil 2 gjestekort per leilighet.

Elbillading er tilgjengelig på forespørsel, kun på innendørs parkering i nabobygg (Breivikveien 29, ved Kiwi). Det tilkommer en tilleggskostnad for montering av elektriske ladere og dette dekkes av søkerne og ikke borettslag. Strøm og andre kostnader tilknyttet lading dekkes også av søkerne, ikke borettslaget.

Styret kan ved tilgjengelige parkeringsplasser gi tillatelse til å ha to parkeringsplasser per leilighet (ikke inkludert gjesteparkering). To parkeringsplasser krever at begge bilene er registrert på to ulike beboere i samme leilighet i borettslaget (registrert med Breivikveien 15 som adresse). Parkeringsplass nummer to gis etter søknad og kun ved tilgjengelige plasser. En leilighet kan allikevel ikke okkupere to utendørs parkeringsplasser (ikke inkludert gjesteparkering).

Det er viktig å sørge for at alle interesserte beboere har mulighet for å få minst én parkeringsplass per leilighet. Dette vil si at leiligheter som har fått innvilget bruk av to parkeringsplasser, kan måtte tilbakelevere bruksretten til parkeringsplass nummer to. Man har i så fall krav på en måneds varsel.

Det er ikke gitt at man får to plasser i innendørs parkering, selv om det i perioder skulle være ledig plass. Dette vurderes av styret ut i fra en helhetlig vurdering av parkeringssituasjon for blokka.

Misbruk medfører inndragning av relevante kort, nøkkel eller parkeringsplass.

Det er tillatt å parkere motorsykler i garasjen, men kun hvis de ikke gir høy støy i løpet av kjøretiden, først og fremst fordi det er leiligheter over garasjen, og kjøretøy kan forstyrre andre beboere. Styret har rett til å begrense adgangen til slike motorsykler.

Ta kontakt med styret for mer informasjon om alle parkeringsmuligheter.

10. HEIS

Bygget vårt har heis som er i bruk hver dag. Det er påkrevd å vedlikeholde heis, spesielt i alle tekniske aspekter og renhold. Når du bruker heisen, sørg for at det ikke er skader forårsaket av dårlig håndtering og bruk. Vask etter deg selv ved søl eller tilgrising av heis.

11. KONTAKTINFORMASJON

Det er obligatorisk å kontakte styret gjennom den offisielle e-posten til styret **cementen@styrerommet.no** eller over telefonnumrene til Styrets medlemmer (Styre eller Styremedlemmer).
Alle kontaktopplysninger til styremedlemmene er oppført i informasjonstavlen ved hovedinngangen.

Vedtekter

For Cementen borettslag org nr 991 655 379

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.20.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010 tidligere Hetland Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 6 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt 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 innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

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. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 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.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3448
BORETTSLAGET CEMENTEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET CEMENTEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3448

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om innføring av prosedyre for kameraovervåkning i borettslagets fellesområder
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET CEMENTEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Vladimir Stankovic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Rønnevik og Verica Stankovic er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 3448 Årsregnskap 2025.pdf
2. 3448 Borettslaget Cementen - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Forslag om innføring av prosedyre for kameraovervåkning i borettslagets fellesområder

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår innføring av en prosedyre for kameraovervåkning i borettslagets fellesområder, inkludert innganger, garasjeanlegg, bodområder og andre relevante fellesarealer.

Bakgrunnen for forslaget er tidligere hendelser knyttet til hærverk og sikkerhetsrelaterte forhold i byggets fellesområder. Formålet med tiltaket er å bidra til økt trygghet for beboerne, forebygge uautorisert adgang, hærverk og tyveri, samt muliggjøre gjennomgang av hendelser ved behov.

Den fremlagte prosedyren beskriver blant annet:

- formål og rettslig grunnlag for overvåkningen
- hvilke områder som eventuelt kan overvåkes
- begrensninger og personvernhensyn
- regler for tilgang til opptak
- lagringstid, sletting og sikker håndtering av opptak
- beboernes rettigheter

Systemet skal ikke benyttes til kontinuerlig overvåkning av beboere eller daglige aktiviteter, og det skal ikke foretas lydopptak. Overvåkningen skal begrenses til nødvendige fellesområder og utformes på en måte som ivaretar beboernes personvern.

Dersom prosedyren vedtas av Generalforsamlingen, gis Styret fullmakt til å videreføre prosjektet, herunder valg av teknisk løsning, innhenting av tilbud, praktisk implementering og nødvendige administrative tiltak innenfor rammene av vedtatt prosedyre og gjeldende personvernregler.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner fremlagt prosedyre for kameraovervåkning i Cementen Borettslag. Styret gis fullmakt til å videreføre prosjektet, herunder valg av teknisk løsning, innhenting av tilbud, praktisk implementering og nødvendige administrative tiltak innenfor rammene av vedtatt prosedyre

Vedlegg

3. Prosedyre for kameraovervakning v1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 73 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vladimir Stankovic

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Aalvik Ronæs
- Storm Gabrielle Salhus

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rønevik
- Lene Laurentse Larsen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Vladimir Stankovic

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Daniel Aalvik Ronæs

Styrets årsrapport

STYRETS MEDLEMER

- **Styreleder:** Vladimir Stankovic
- **Styremedlem:** Mario Caric
- **Styremedlem:** Celine Silvesen
- **Varamedlem:** Espen Rønnevik
- **Varamedlem:** Lene Larsen

STYRETS AKTIVITETER OG PRIORITERINGER I 2025

Gjennom 2025 fortsatte styret å fokusere på å opprettholde stabil drift, ivareta byggets sikkerhet, følge opp teknisk infrastruktur og sikre en sunn økonomisk forvaltning av borettslaget.

Styrets hovedfokusområder gjennom året inkluderte:

- Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
- Vedlikehold og teknisk oppfølging
- Daglig drift og beboeroppfølging
- Økonomisk stabilitet og kostnadskontroll
- Samarbeid med LMF (Lervig Meritim Felles) og LMP (Lervig Meritim Parkering)

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Styret gjennomførte alle nødvendige årlige kontroller og oppfølgingsaktiviteter knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Kontroller og vurderinger inkluderte:

- Heiser
- Brannsikringssystemer
- Elektriske fordelingsskap
- Garasje- og lagerområder
- Felles korridorer og fellesarealer
- Generelt renhold og bygningens tilstand
- Oppfølging av eksterne leverandører og tjenesteytere

Det ble ikke avdekket større tekniske eller sikkerhetsrelaterte avvik i løpet av året. Mindre funn og vedlikeholdsbehov ble fulgt opp fortløpende enten direkte av styret eller gjennom eksterne entreprenører.

Styret har fortsatt å prioritere forebyggende oppfølging for å sikre et trygt og velfungerende bomiljø for alle beboere.

VEDLIKEHOLD OG TEKNISK OPPFØLGING

Flere vedlikeholdsaktiviteter og tekniske oppfølgingstiltak ble gjennomført i løpet av 2025. Mange av disse aktivitetene var knyttet til løpende HMS- og infrastrukturoppfølging.

Gjennomførte og pågående vedlikeholdsarbeider inkluderte:

- Reparasjoner og justeringer av dører og låsesylindere

- Reparasjon av garasjeport
- Vedlikehold av postkasser, terrassemøbler og rekkverk
- Vask og vedlikeholdsmaling av takterrassen
- Rensing av avløpssystemer og kjøkkenrelaterte avløpsrør
- Reparasjoner og justeringer av varmeanlegg ved behov

I tillegg til planlagt vedlikehold håndterte styret en rekke driftsrelaterte henvendelser fra beboere og naboeiendommer. Oppfølgingen krevde ofte koordinering med leverandører, teknisk personell og eksterne entreprenører.

Styret har også brukt betydelig tid på å håndtere praktiske og driftsrelaterte forhold gjennom året, inkludert situasjoner hvor det var behov for avklaringer og dialog mellom beboere.

DAGLIG DRIFT OG BEBOEROPPFØLGING

Styret var aktivt involvert i den daglige driften av borettslaget gjennom hele 2025. I løpet av året håndterte styret nærmere 2000 e-posthenvendelser fra beboere, leverandører og eksterne samarbeidspartnere. I tillegg foregikk kommunikasjon gjennom Vibbo, sosiale medier, SMS og telefon.

Det ble avholdt flere styremøter gjennom året, både digitalt og fysisk.

Den daglige driftsoppfølgingen inkluderte:

- Beboeroppfølging og kommunikasjon
- Koordinering av reparasjoner og vedlikehold
- Oppfølging av leverandører og entreprenører
- Håndtering av praktiske driftsutfordringer
- Generell administrasjon og planleggingsarbeid

Styret erfarte at enkelte driftsprosesser og ansvarsområder til tider ble misforstått, noe som enkelte ganger førte til unødvendige konflikter eller behov for ytterligere avklaringer. Til tross for dette fortsatte styret å fokusere på konstruktiv dialog og praktiske løsninger til beste for fellesskapet.

ØKONOMISK OVERSIKT

Styret opprettholdt sterkt fokus på økonomisk stabilitet og ansvarlig kostnadsstyring gjennom hele 2025.

Til tross for fortsatt inflasjon, økte driftskostnader og generell prisvekst har borettslaget unngått økning i felleskostnadene de siste tre årene. Samtidig har kontobeholdningene og den generelle økonomiske situasjonen vært stabile.

Dette er oppnådd gjennom kontinuerlig oppfølging av kostnader, prioritering av nødvendig vedlikehold og nøye vurdering av større investeringer og driftsutgifter.

Styret vil også fremover opprettholde en forsiktig og bærekraftig økonomisk strategi.

SAMARBEID MED LMF OG LMP

Styret har fortsatt sitt tette samarbeid med LMF og LMP i saker knyttet til felles infrastruktur, bomiljø og utvikling av nærområdet.

Dette samarbeidet er fortsatt en viktig del av arbeidet med å sikre god koordinering mellom de omkringliggende boligområdene og bidrar til mer effektiv håndtering av felles interesser og langsiktig planlegging.

PLANER OG PRIORITERINGER FOR 2026

Styret vil også fremover fortsette fokuset på økonomisk ansvarlighet, teknisk oppfølging og langsiktig vedlikehold av bygningsmassen.

Løpende overvåking av infrastruktur, bygningstilstand og sikkerhetssystemer vil fortsatt være prioritert gjennom året.

Planlagte tiltak for 2026 inkluderer:

- Vurdering av vask av blokkens atrium før eventuell vurdering av behov for maling
- Vurdering og implementering av overvåkings- og monitoreringssystemer for å forbedre byggets sikkerhet etter åpen diskusjon og enighet med beboerne
- Oppfriskning av varmeanlegget med nytt vann i samarbeid med Lyse (planlagt august 2026)
- Service og kontroll av alle individuelle brannslukkingsapparater i leilighetene

Styret vil også fortsette arbeidet med å sikre stabil drift, forutsigbare kostnader samt et trygt og godt vedlikeholdt bomiljø for alle beboere.

BORETTSLAGET CEMENTEN
ORG.NR. 991655379, KLIENTNR. 3448

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 330 284**	**1 607 958**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 248 364	2 428 705
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 734 973	-1 703 290
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 016 628	0
Innsk. øremerk. bankkto		-2 741	-3 089
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**494 022**	**722 326**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 824 306**	**2 330 284**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 972 033	3 731 865
Kortsiktig gjeld		-147 727	-1 401 580
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 824 306**	**2 330 284**

Document ID 09222115557574119616

BORETTSLAGET CEMENTEN
ORG.NR. 991655379, KLIENTNR. 3448

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 391 249	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 286 429	4 751 650	4 777 000	4 777 000
Garasjer	9	650	0	0	0
Andre inntekter	3	12 900	9 935	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 691 227**	**4 761 585**	**4 777 000**	**4 777 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 293	-10 293	-10 293	-10 293
Styrehonorar	5	-73 000	-73 000	-73 000	-73 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 500	-9 360	-9 641
Forretningsførerhonorar		-139 100	-133 750	-141 000	-145 100
Konsulenthonorar		-4 148	-9 412	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-182 514	-104 087	-723 000	-745 000
Forsikringer		-165 990	-129 640	-155 600	-198 400
Kommunale avgifter	8	-396 370	-356 072	-409 600	-436 100
Andre anlegg	10	-58 686	-58 356	0	0
Energi/fyring	11	-109 148	-55 332	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-330 084	-317 364	-330 000	-339 900
Andre driftskostnader	12	-305 776	-296 085	-270 000	-275 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 784 359**	**-1 551 891**	**-2 271 853**	**-2 382 534**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 906 868**	**3 209 694**	**2 505 147**	**2 394 466**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 016 628	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 923 496**	**3 209 694**	**2 505 147**	**2 394 466**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	36 523	37 433	0	0
Finanskostnader	14	-711 656	-818 422	-800 000	-640 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-675 133**	**-780 989**	**-800 000**	**-640 000**
ÅRSRESULTAT		**4 248 364**	**2 428 705**	**1 705 147**	**1 754 466**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		4 248 364	2 428 705		

Document ID 09222115557574119616

BORETTSLAGET CEMENTEN
ORG.NR. 991655379, KLIENTNR. 3448

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	68 287 805	68 287 805
Tomt		14 787 500	14 787 500
Øremerkede bankinnskudd		115 378	95 942
SUM ANLEGGSMIDLER		**83 190 683**	**83 171 247**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	7 200
Andre kortsiktige fordringer	16	15 743	0
Energiavregning	20	3 536	116 504
Driftskonto OBOS-banken		2 601 562	3 278 468
Sparekonto OBOS-banken		341 193	329 693
SUM OMLØPSMIDLER		**2 972 033**	**3 731 865**
SUM EIENDELER		**86 162 716**	**86 903 112**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 53 * 5000		265 000	265 000
Annen egenkapital	17	60 682 497	56 434 133
SUM EGENKAPITAL		**60 947 497**	**56 699 133**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 814 455	16 566 056
Borettsinnskudd	19	12 145 500	12 145 500
Annen langsiktig gjeld	21	107 537	90 842
SUM LANGSIKTIG GJELD		**25 067 492**	**28 802 398**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		146 947	157 853
Påløpte renter		30	408 821
Påløpte avdrag		0	834 906
Annen kortsiktig gjeld	22	750	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 727**	**1 401 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 162 716**	**86 903 112**

Document ID 09222115557574119616

Pantstillelse	23	82 970 500	82 970 500
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 30.03.2026
Styret i Borettslaget Cementen

Vladimir Stankovic	Celine Natvig Salvesen	Mario Caric

Document ID 09222115557574119616

PROSEDYRE FOR KAMERAOVERVÅKNING FOR FELLESOMRÅDER

CEMENTEN BORETTSLAG

Breivikveien 15, Stavanger, Norge

Document Version: 1.0
Vedtatt i Generalforsamling 19/05/2026

1. FORMÅL

Formålet med kameraovervåkingssystemet er å:

- Øke trygghet og sikkerhet for beboerne
- Forebygge hærverk, tyveri, uautorisert adgang og skadeverk
- Bistå ved gjennomgang av hendelser som oppstår i fellesområder

Systemet skal ikke brukes til kontinuerlig overvåkning av beboere eller daglige aktiviteter.

2. RETTSLIG GRUNNLAG

Kameraovervåkingssystemet etableres på grunnlag av:

- Flertallsgodkjenning fra Generalforsamlingen i borettslaget
- Berettiget interesse knyttet til sikkerhet og forebygging av hærverk i samsvar med gjeldende personvernregler
- Gjeldende norske regler for personvern og kameraovervåkning

Systemet skal kun overvåke fellesområder hvor overvåkning anses nødvendig og forholdsmessig. Styret har vurdert alternative sikkerhetstiltak, inkludert belysning, adgangskontroll og fysisk sikring, og anser begrenset kameraovervåkning som et forholdsmessig supplementært tiltak. Styret har registrert tidligere hendelser knyttet til hærverk og sikkerhetsrelaterte forhold i fellesområder, inkludert garasjeanlegget.

3. KAMERAPLASSERINGER

Kameraer kan dekke:

- Hovedinnganger, utganger og felles ganger
- Garasjeinnganger, kjøre-/adkomstområder og parkeringsplasser i felles garasjeanlegg
- Bodområder og felles tekniske rom
- Adkomstområde og inngangspunkter til takterrassen
- Andre felles innendørs eller utendørs områder godkjent av Styret

Plassering av kameraer skal begrenses til områder hvor overvåkning anses nødvendig for sikkerhet og beskyttelse av felles eiendom. Kameraovervåkingen skal utformes som det minst inngripende tiltaket som er egnet til å oppnå formålet. Kameraer skal plasseres og vinkles slik at de kun dekker relevante fellesområder. Ved behov skal fysisk avskjerming eller digital maskering benyttes for å unngå overvåkning av områder som ikke er relevante for formålet.

Kameraer skal ikke overvåke:

- Innsiden av leiligheter
- Private balkonger/terrasser
- Områder direkte rettet mot leilighetsdører eller vinduer
- Områder hvor forventningen om privatliv er høy

Alle overvåkede områder skal være tydelig merket med skilt om kameraovervåkning.

4. SYSTEMBESKRIVELSE

Kameraovervåkingssystemet skal bestå av:

- Omtrent 5-6 kameraer
- Lokal videoopptaker/lagringsenhet
- Lokal skjerm/monitor for gjennomgang
- Ingen lydopptak

Systemet overvåkes ikke kontinuerlig i sanntid. Opptak gjennomgås kun ved behov i forbindelse med rapporterte hendelser eller sikkerhetsmessige forhold.

Direkte fjernmonitorering via mobiltelefon, nettbrett eller PC skal som hovedregel ikke benyttes. Tilgang til opptak skal normalt skje lokalt og kun ved behov.

5. TILGANG TIL OPPTAK

Tilgang til systemet er strengt begrenset.

Kun autoriserte styremedlemmer utpekt av Styret kan få tilgang til opptak. Normalt skal tilgangen være begrenset til maksimalt 2-3 personer.

Tilgang er kun tillatt når:

- En hendelse er rapportert
- Det foreligger mistanke om mistenkelig eller ulovlig aktivitet
- Skade, tyveri, hærverk eller sikkerhetsrelaterte forhold oppstår
- Politiet eller offentlige myndigheter ber om tilgang

6. TILGANGSLOGG

All tilgang til opptak skal dokumenteres i en tilgangslogg som inkluderer:

- Dato og tidspunkt
- Navn på personen som fikk tilgang til systemet
- Begrunnelse for tilgang
- Relevant kamera/tidsperiode som ble gjennomgått

Loggen skal oppbevares sikkert av Styret. Systemet skal sikres med individuelle brukernavn og passord for autoriserte brukere, tilgangslogging og nødvendig fysisk sikring av opptaker og lagringsenhet.

7. DELING AV OPPTAK

Opptak skal ikke deles, kopieres, publiseres eller distribueres med mindre:

- Det kreves av politiet eller offentlige myndigheter
- Det er nødvendig i forbindelse med undersøkelse av en konkret hendelse
- Det er påkrevd etter norsk lov

Styremedlemmer skal behandle alle opptak konfidensielt.

8. OPPBEVARINGSTID FOR OPPTAK

Opptak skal automatisk slettes etter en begrenset periode, normalt:

- 7-14 dager
- Dersom nødvendig kan lagringstiden forlenges for opptak knyttet til en konkret hendelse eller pågående undersøkelse

9. BEBOERNES RETTIGHETER

Beboere kan:

- Be om informasjon om kameraovervåkingssystemet
- Be om gjennomgang av opptak som involverer dem selv eller hendelser som påvirker deres personlige eiendom, der dette er juridisk og teknisk mulig

10. ENDRINGER OG STYRING

Denne prosedyren kan kun endres gjennom:

- Gjennomgang av Styret, og
- Godkjenning med minst to tredjedels flertall på Generalforsamling

Styret er ansvarlig for å vedlikeholde gjeldende godkjente versjonen av denne prosedyren.

11. GODKJENNING

Denne prosedyren og installasjonen av kameraovervåkingssystemet trer kun i kraft etter godkjenning med minst to tredjedels flertall på borettslagets Generalforsamling.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET CEMENTEN

Organisasjonsnummer: 991655379
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vladimir Stankovic er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Rønnevik og Verica Stankovic er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Forslag om innføring av prosedyre for kameraovervåkning i borettslagets fellesområder

Styret foreslår innføring av en prosedyre for kameraovervåkning i borettslagets fellesområder, inkludert innganger, garasjeanlegg, bodområder og andre relevante fellesarealer.

Bakgrunnen for forslaget er tidligere hendelser knyttet til hærverk og sikkerhetsrelaterte forhold i byggets fellesområder. Formålet med tiltaket er å bidra til økt trygghet for beboerne, forebygge uautorisert adgang, hærverk og tyveri, samt muliggjøre gjennomgang av hendelser ved behov.

Den fremlagte prosedyren beskriver blant annet:

- formål og rettslig grunnlag for overvåkningen
- hvilke områder som eventuelt kan overvåkes
- begrensninger og personvernhensyn
- regler for tilgang til opptak
- lagringstid, sletting og sikker håndtering av opptak
- beboernes rettigheter

Systemet skal ikke benyttes til kontinuerlig overvåkning av beboere eller daglige aktiviteter, og det skal ikke foretas lydopptak. Overvåkningen skal begrenses til nødvendige fellesområder og utformes på en måte som ivaretar beboernes personvern.

Dersom prosedyren vedtas av Generalforsamlingen, gis Styret fullmakt til å videreføre prosjektet, herunder valg av teknisk løsning, innhenting av tilbud, praktisk implementering og nødvendige administrative tiltak innenfor rammene av vedtatt prosedyre og gjeldende personvernregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen godkjenner fremlagt prosedyre for kameraovervåkning i Cementen Borettslag. Styret gis fullmakt til å videreføre prosjektet, herunder valg av teknisk løsning, innhenting av tilbud, praktisk implementering og nødvendige administrative tiltak innenfor rammene av vedtatt prosedyre
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 73 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 73 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Vladimir Stankovic (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vladimir Stankovic

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Storm Gabrielle Salhus (12 stemmer)
Daniel Aalvik Ronæs (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Storm Gabrielle Salhus
Daniel Aalvik Ronæs

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lene Laurentse Larsen (12 stemmer)
Espen Rønevik (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lene Laurentse Larsen
Espen Rønevik

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vladimir Stankovic (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vladimir Stankovic

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Aalvik Ronæs (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Daniel Aalvik Ronæs

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET CEMENTEN

Organisasjonsnummer: 991655379
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. desember kl. 09:00 til 23. desember kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Vladimir Stankovic, Styreleder, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Simen Egenæs Birkedal og Espen Rønnevik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

PwC Norge har besluttet å skille ut deler av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet i et nytt, selvstendig revisjonsselskap som en del av PwCs globale strategi. Det nye selskapet vil ha fokus på lokale, ikke-regulerte virksomheter, inkludert borettslag og sameier forvaltet av OBOS.

Det nye revisjonsselskapet vil bestå av 260 ansatte og 20 partnere, og vil beholde de samme fagmiljøene og kompetansen som i dag. Dette sikrer kontinuitet og stabil kvalitet i leveransen.

- Endringen er i hovedsak administrativ og påvirker ikke den praktiske revisjonsutførelsen.
- De samme revisorene vil fortsette å håndtere revisjon knyttet til OBOS.
- Revisjonsrutiner, praksis og servicenivå videreføres uendret.
- Det medfører ingen merkostnader, ingen oppstartshonorar og ingen endring i dagens honorarmodell.

Ansvarlige revisorer

Revisjonen vil fortsatt bli utført av dagens ansvarlige revisorer, som allerede har revisjonsansvar for OBOS-tilknyttede virksomheter. Dette sikrer videre kontinuitet og effektiv gjennomføring.

Praktisk informasjon

Det nye revisjonsselskapet har foreløpig navnet **PwC Assurance AS** (org.nr. 834 836 912). Selskapet vil senere kun endre navn i Foretaksregisteret.

Frist for innsending av signerte protokoller er **31. desember 2025**.

Hvorfor saken må vedtas

Selv om endringen ikke har noen praktisk eller økonomisk betydning, krever lovverket at generalforsamlingen fatter et formelt vedtak om valg av nytt juridisk revisjonsselskap.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen vedtar å velge **PwC Assurance AS** som ny revisor for borettslaget.

Endringen er en følge av en organisatorisk omstrukturering i PwC Norge og er i hovedsak av administrativ karakter. Valget innebærer **ingen endring i revisjonens innhold, ansvarlige revisorer, arbeidsform eller honorarmodell**, og medfører **ingen merkostnader** for borettslaget.

Styret vurderer at kontinuitet, kvalitet og effektivitet i revisjonen ivaretas fullt ut gjennom denne løsningen, og anbefaler derfor at forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets innstilling godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder: Vladimir Stankovic /s/

Protokollvitne: Simen Egenæs /s/

Protokollvitne: Espen Rønnevik /s/

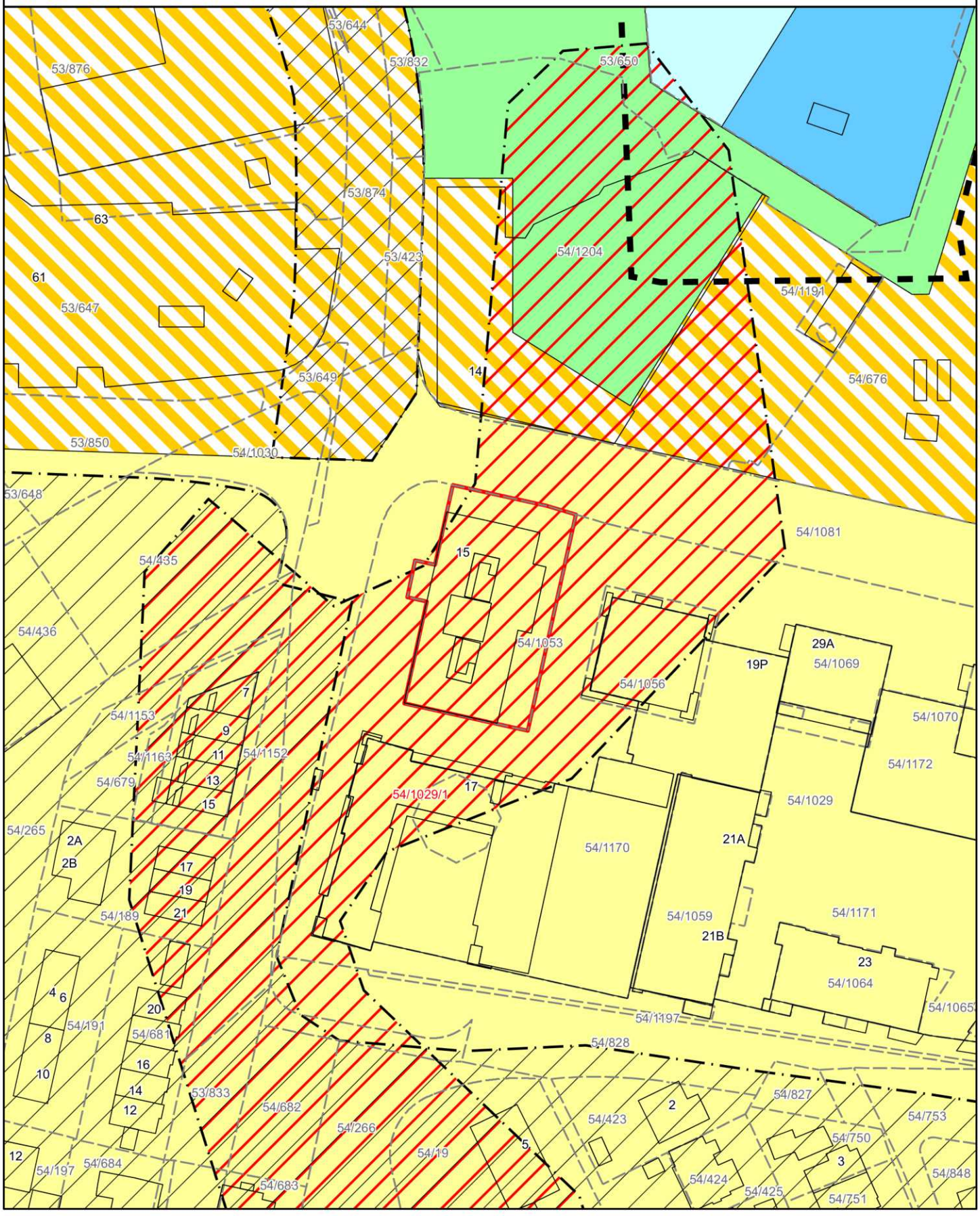
Kommuneplan

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



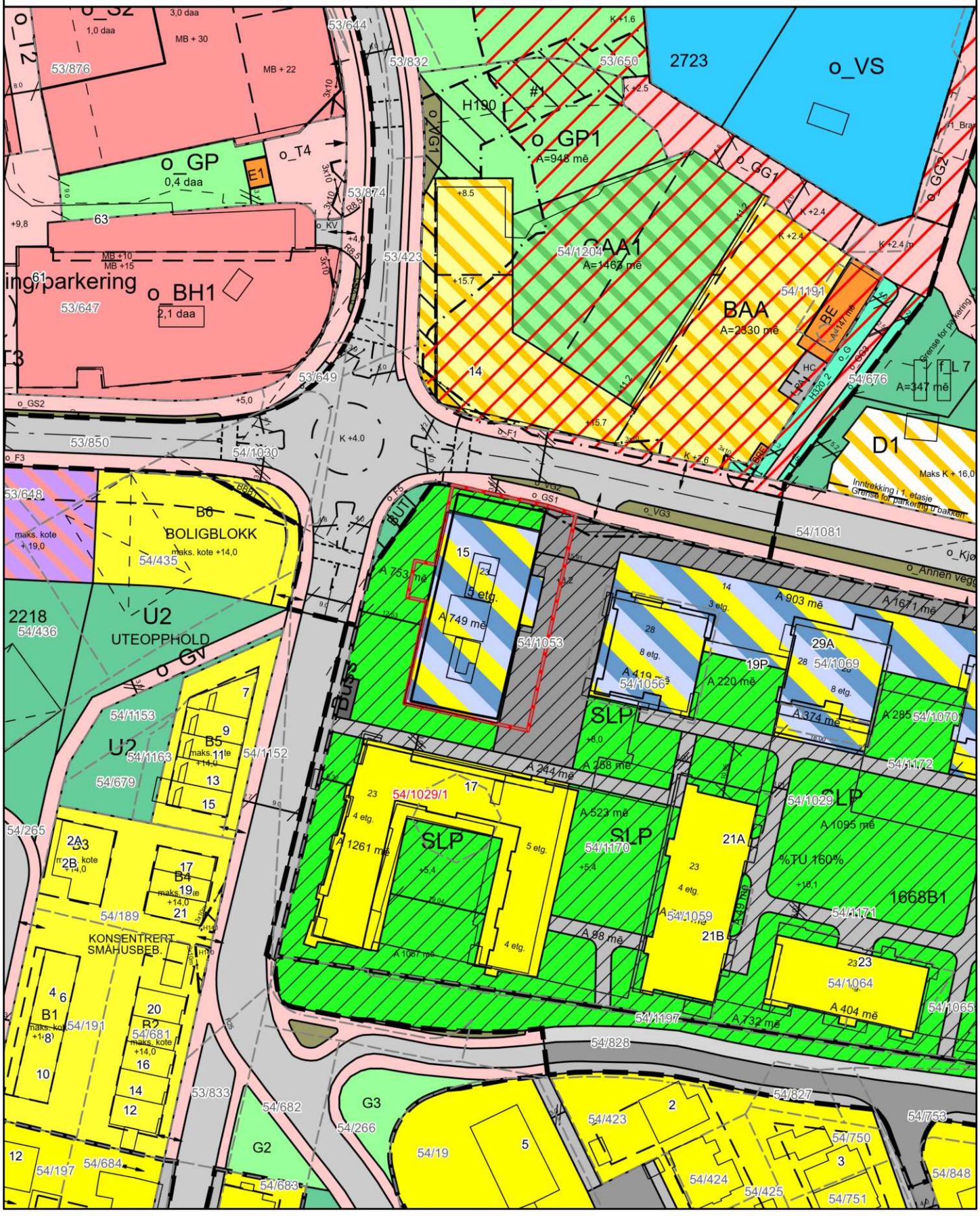
Reguleringsplan på grunnen

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: 1668B1
Ikrafttredelsesdato: 2.11.2000

Stavanger kommune

N



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	54	**Bruksnr**	1053	**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	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under bakken	Kommunedelplaner
Midlertidige forbud	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner i vannsøylen	Bebyggelsesplaner over bakken
Reguleringsplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid
Kommuneplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

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
Delarealer	
Areal	1086.43 kvm
Hensynsonenavn	H320_2
Kpfare	320 - Flomfare
Areal	1108.71 kvm
Omrnavn	B328
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1668B1
Navn	Bebyggelsesplan for Ryfylkegata 70, felt BFK-1
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/02/2000 00:00:00
Bestemmelser	1668B1.pdf

Delarealer

Areal	12.96 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	746.33 kvm
Feltnavn	B
Regform	911 - Bolig/Forretning/Kontor

Areal	131.78 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	229.41 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel

Id	2723
Navn	Detaljregulering for Lervig brannstasjon
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/08/2021 00:00:00
Bestemmelser	2723 bestemmelser.pdf

Delarealer

Areal	1.18 kvm
Feltnavn	o_GS1
Rparealformal	2015 - Gang- og sykkelveg

Godkjent av kommunalstyret for byutvikling 02.11.00.

*****

PLAN 1668 B- PRIVAT FORSLAG TIL UTBYGNINGSBESTEMMELSER FOR RYFYLKEGT. 70 FELT BFK-1.

V/Asplan Viak Stavanger AS, datert 19.01.2000, revidert 20.10.2000, sist revidert i kommunalstyrets møte 02.11.00..

§1 FORMÅL

Formålet med bebyggelsesplanen er å legge til rette for utbygging til bolig, kontor- og forretningsformål for Ryfylkegt. 70.
Bebyggelsesplanen er underlagt bestemmelsene til reguleringsplan 1668 - Lervig, vedtatt 20.09.99.
(Reguleringsbestemmelsene for plan 1668 er gjengitt på side 3-6)

§2 UTBYGGING I FLERE PLAN

Utbygging og kjøreadkomst i flere plan er vist på plankartet.

§3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE

3.1 Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven

Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min. 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomta med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0.7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/renovasjonsdunker, forstøtningsmurer o.a..
Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse, som ligger nærmere enn 8 m.

3.2 Nødvendige støytiltak skal dokumenteres.

§4 OMRÅDE FOR BOLIG, FORRETNING, KONTOR

4.1 Høyder og utnyttelse

Tomteutnyttelse, største tillatte byggehøyde og etasjetall er vist på plankartet.
Gulvplan, som ligger under terreng, regnes ikke med i bruksarealet.

4.2 Byggegrenser

Parkeringsanlegg under bakken skal tillates utover byggegrense.

4.3 Materialbruk

Hovedmaterialet i fasaden skal være tegl, pusset, malt murverk eller tilsvarende. Fargeholdningen skal vurderes i en samlet fargeplan.

4.4 Energiforsyning

I bebyggelsens underetasje plasseres varmesentral. Den kan drives med elektrisitet, gass eller olje.

5 FRIOMRÅDER

Kvartalslekeplass skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen felt J og felt K (1. Event 2. Byggetrinn).
Det skal være ferdig opparbeidet ballbane i tilliggende kvartaler etter Stavanger kommunes norm, når antall leiligheter innenfor planområdet krever dette.

6 FELLESAREAL

Fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før tilhørende boliger tas i bruk.
Fellesarealene skal opparbeides etter plan godkjent av kommunen og vise belysning, beplantning, sandlekeplasser m. utstyr og møblering. Planen skal oppfylle lekeplassnormen for Stavanger og miljøverndepardementets rundskriv for laveste grenseverdi for boligers nære oppholdsarealer.

Det skal tillates parkeringsanlegg under fellesareal.
Dekker over parkering, boder, tekniske rom, felles adkomst og lignende skal dimensjoneres for å tåle grøntanlegg og trebeplantning.
Skrenter, store sprang og sandlekeplasser skal sikres og gis en arkitektonisk utformning.
Mellom felles parkering og offentlig fortau skal det være en beplantet rabatt på min. 1 meter.
Der bebyggelsen mot ny vei på kote +3.2 ikke legges helt ut til reguleringsplanens byggelinje, skal parkeringsarealene mot fortau og ny vei avgrenses av sammenhengende vegetasjen, natursteinsgjerde, mur eller lignende. Takflaten på den tre etasjes bebyggelsen mot ny vei i nord kan inngå i areal for felles rekreasjon/lek.

7 TRAFIKKAREAL

Det skal utarbeides en samlet gatebruksplan for Søilands gate, del av Ryfylkegata og ny vei mellom felt B/F/K-1 og KI2. Planen skal vedtas av det faste utvalg for plansaker. Planen skal vise lysanlegg, belegg, beplantning, møblering osv. Det skal medtas allé i Ryfylkegata og Søilands gate.

8 PARKERING

Parkering for boligbebyggelsen skal være ihht parkeringsnormen for Stavanger.
Gjesteparkering forutsettes dekket innenfor areal avsatt til fellesparkering for kontor og forretning.
Sykkelparkering med arrondering skal vises på utomhusplan for forretningsarealene.

9 GJENNOMFØRING AV PLANEN

Området kan bygges ut i flere etapper, se vedlagt illustrasjonsplan datert 24.10.00.
Midlertidig avslutning av byggetrinn skal gis en arkitektonisk utformning, sprang og forstøtningsvegger skal beplantes.

Anne S Skare
Byplansjef

Saksbehandler:Lise M Storås, sjefark.

REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1668 FOR LERVIG

Datert 02.11.98.
Sist rev. 14.06.99.
Stadfestet av bystyret 20.09.99.

*****

Utarbeidet av Asplan Viak Stavanger.

§ 1

Formål.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbygging til kontor-, forretnings-, industri- og boligformål på området fra Siriskjær til Breivik.

§ 2

Fellesbestemmelser for byggeområdene.

1. **Plankrav.**
   Før det gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan i mål 1:500 for området BFK-1 (bolig/forretning/kontor). For de andre byggeområdene kan kommuen kreve bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal vise bygningene i sammenheng med tilliggende bebyggelse. Den skal vise lekeplass i samsvar med gjeldende vedtekt og redegjøre for materialbruk i fasade, atkomstforhold, parkeringsløsninger og energiforsyning. Gangforbindelser vist på reguleringsplanen skal medtas og planen skal klart skille mellom privat, felles og offentlig areal.

2. **Bruk.**
   Virksomhet som urimelig forstyrrer boligområder med f.eks. støy, rystelser, støv og lukt skal ikke tillates, kfr. pkt. 2.8.

3. **Krav til søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven.**
   Søknad om tillatelse skal skje på kart i mål min. 1:500. Det skal vises opparbeiding av hele tomta med atkomst, parkering, areal for av- og pålessing, utelager, terrengbehandling, belegg, murer og gjerder over 0,7 m, beplantning, plass til søppelcontainere/ renovasjonsdunker, forstøtningsmurer, beplantning o.a. Søknaden skal i sammenhengende plan og fasadeoppriss vise bebyggelse som ligger nærmere enn 8 m.

4. **Parkering.**
   Parkering for bil skal dekkes etter Stavanger kommunes til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Det skal legges til rette for sykkelparkering nær inngangsparti. Parkering skal fortrinnsvis skje under bebyggelsen.

5. **Bebyggelsen.**
   Bebyggelsens hovedvolumer og viktigste fasader skal følge en eller flere byggeretninger i de områder der det er vist på planen. Søknad om tillatelse skal redegjøre for material- og fargebruk. Tekniske anlegg skal bygges inn i bygningene eller skjermes med murer, vegger eller annen innhegning. Støykilder bør vendes bort fra kontor- og boligområder. Takoppbygg og tekniske installasjoner tillates bare bygget på maksimalt en tredjedel av takflaten.

6. **Ubebygde deler av tomta.**
Ubebygde deler av tomta kan brukes til parkering, lager eller rekreasjonsarealer. Utendørs produksjon kan tillates dersom det ikke urimelig belaster omgivelsene med støy, forurensing eller fysisk utforming (estetisk). Arealene skal gis en estetisk tiltalende utforming ved at det etableres grønne arealer med beplantning og store trær. Gjerder, forstøtningsmurer, skilt, lamper og lysmaster o.l. skal samordnes og tilpasses tilsvarende elementer på nabotomter.

De ubebygde deler av tomtene skal være ferdig opparbeidet samtidig med at bygningen tas i bruk. Dersom området deles opp i flere enheter, skal det etableres et organ som ivaretar vedlikehold av fellesanlegg. Det skal ikke plantes trær eller busker over 0,5 m nærmere offentlig vei enn 0,7 m. For å gi økt sikkerhet kan kommunen kreve beplantning skåret ned ved privat utkjørsel i tråd med retningslinjer om krav til frisikt. Lagring på kai og liknende områder skal skjermes slik at de ikke er til sjenanse for tilliggende bebyggelse, fellesområder, eller mot sjø/promenade.

7. **Kai.**
I området regulert til kai/havneformål kan det innenfor de viste byggegrenser oppføres bygg med maksimumshøyder slik det framgår av planen.

8. **Plassering av offentlige- og felleselementer.**
Lysmaster, skilt, gjerder, forstøtningsmurer, støyvoller, ledninger o.l. kan plasseres på privat grunn. Støyskjermer, andre større fysiske tiltak og enkeltelementer skal byggemeldes. Nettstasjoner o.a. tekniske anlegg kan plasseres i alle byggeområdene.

9. **Støy.**
Områdene og virksomhet i alle områdene skal skjermes mot støy etter gjeldende statlige krav (Miljøverndepartementets rundskriv T8/79). SFT sin norm for industristøy TA-506 må oppfylles. Det skal redegjøres for støyforhold ved søknad om tillatelse. Spesielt skal det redegjøres for innendørs støyforhold. Fysiske støytiltak skal vises i søknad om tillatelse. Områdene kan ikke tas i bruk til ny virksomhet som krever støyskjerming, før de er skjermet. Nødvendige tiltak skal skje i form av lokale skjermer og fasadetiltak.

10. **Grunnundersøkelser.**
Før graving og fylling skal det berørte området undersøkes for miljøforurensing.Masse med innhold av miljøgifter over fastsatte grenseverdier må behandles etter plan godkjent av forurensningsmyndighetene. Gravearbeider og utfylling i sjø kan ikke igangsettes før det er gitt tillatelse etter forurensningsloven.

11. **Takoppbygg.**
Takoppbygg og andre tekniske innretninger tillates bare på begrensede deler av takflaten. Takoppbygg skal tilpasses bygget med spesiell vekt på fasadematerialer og takform. Det må tas særlig hensyn til tekn. anlegg som avgir støy.

§ 3

<u>Område for kontor og industri.</u>

1. **Bruk og utforming.**
Områdene kan brukes til kontor og industri, til bare ett eller begge formål. Det kan tillates faghandel etter rikspolitiske retningslinjer. Det skal i søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven vises fjernvirkning av bebyggelse mot sjøen, ved oppriss, perspektiv, fotomontasje e.l. dokumentasjon. Bygninger eller andre anlegg på bakken skal ikke bygges

nærmere sjøkant enn 6 meter. I høyde over 3 meter kan det bygges helt til sjøkant. Det skal opparbeides gangforbindelse for allmennheten langs sjøkanten.Langs sjøkanten mellom KI-1 og KI-2 kan det bygges trebrygger/anlegges småbåthavn.

2. **Byggehøyder og utnytting.**
   Største tillatte byggehøyde er kote 20,00. Enkeltelementer som kraner, piper, tårn og deler av bygninger kan tillates utover denne høyden. Største tillatte tomteutnytting (TU) er 200%.

3. **Bebyggelsen.**
   Industri- og kontorbebyggelsen skal ferdigstilles fasademessig på alle frittstående sider. Endegavler som blir stående mer enn 2 år kan kreves gitt samme fasadebehandling som bygget for øvrig.

§ 4

Område for bolig, forretning og kontor.

1. **Bruk og utforming.**
   Området skal brukes til boliger, forretning eller kontor. Mer enn 50% av golvflaten skal brukes til boliger med tilhørende anlegg som garasjer, fellesareal, lekeplasser, veier, hager, tekn. installasjoner o.a. Det tillates ikke at samlet forretningsareal overskrider 3000 m2. Unntatt fra dette er faghandel som tillates i hht. rikspolitiske retningslinjer.

2. **Utearealer og lek.**
   Det skal anlegges kvartalslekeplass og sandlekeplasser etter Stavanger kommune sin norm. Kvartalslekeplass er vist på planen. Andre lekeplasser skal vises på bebyggelsesplanen. Lekeplassnormen kan dekkes utenfor planområdet når dette er fastlagt i avtaler og vist i annen plan.

3. **Høyder og utnyttelse.**
   Største tillatte byggehøyde er vist på plankartet. Største tillatte gesimshøyde mot Søilandsgata er 4 etasjer. Største tillatte tomteutnytting (TU) er 200%.

4. **Parkering.**
   Parkering dekkes i sentralt plassert parkeringsanlegg som utvides i takt med utbyggingen. Besøksparkering til bolig og næring kan skje på det nedre bakkeplanet, med adkomst fra ny vei.

§ 5

Trafikkareal.

Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser høyder, bredder, belegg, beplanting, lys, skilt og andre anlegg. Planene skal bygge på materialbruk og utforming som legges til grunn for hele området. Arealene mellom kjøreveg og gang- og sykkelveg skal opparbeides med markvegetasjon og trerekke. Det kan tillates syke- og varetransport til boligene i BFK-1 fra Søilandsgaten.

§ 6

Friområder.

Områdene skal opparbeides med vegetasjon o.a. til arealer for opphold, rekreasjon, lek og gang- og sykkelforbindelser. Det kan tillates mindre bygninger og anlegg som øker områdenes visuelle eller

funksjonelle kvaliteter som friområde. Det skal tillates nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, nettstasjoner o.l. Områdene skal opparbeides etter detaljplaner som viser terreng, beplantning, belegg, areal og utstyr, gangstier, lys, skilt o.a. atkomst til tekniske anlegg i mål 1:200. Detaljplaner skal godkjennes av kommunen.

§ 7

Fellesareal, lek.

Området er fellesareal til lek og opphold for boligene. Området skal opparbeides etter detaljplaner i mål 1:200 og godkjennes av kommuen.Det kan tillates anlegg knyttet til bolig som postkasser, skilting, komposteringssystemer, renovasjonsstasjoner o.l. Fellesareal lek skal være ferdig opparbeidet samtidig med at boliger tas i bruk i området BFK-1.

§ 8

Rekkefølge av tiltak.

Boligene i BFK-1 kan ikke tas i bruk før Søilandsgata er stengt. Avkjørsel fra Boktrykker Dreyers gate til Søilandsgata kan ikke stenges før snuplass i enden av Boktrykker Dreyers gate er etablert.

Kvartalslekeplass skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen i BFK-1, og senest når 2/3 av leilighetene er innflyttet.

Gangveien langs sjøkanten skal ferdigstilles samtidig med tilliggende bebyggelse.

Parken F1 skal ferdigstilles samtidig med 1. byggetrinn på Siriskjær.

Området BFK-1 kan ikke bygges ut før planlagt vei fra Ryfylkegata til Breivik er bygget.

Den delen av Søilandsgate som er regulert i denne planen og allébeplantet veigrunn skal være ferdig opparbeidet samtidig med at boliger tas i bruk i området BFK-1. Fellesareal for lek skal ferdigstilles samtidig med boligene i BFK-1.

Nye større bygg i områdene KI-1, KI-2, KI-3 og BFK-1 tillates ikke tatt i bruk før regulert veiforbindelse fra Ryfylkegata til Haugesundsgata er etablert.

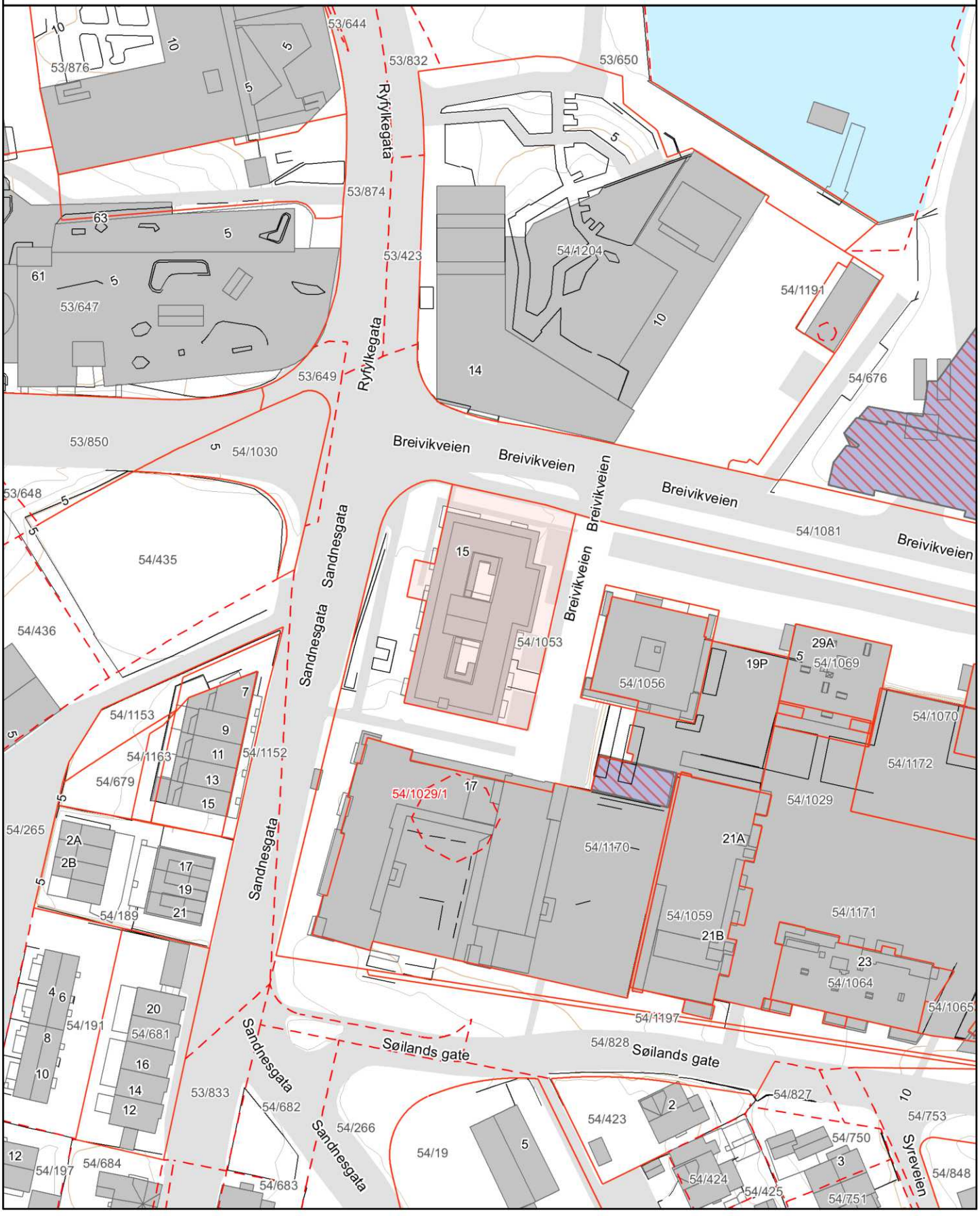
Virksomhet som fører til biltrafikk som etter kommunens vurdering er uakseptabel på eksisterende veinett, skal ikke tillates før tunnellen fra Haugesundsgata til Strømsbrua er åpnet.

Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 54/1053/0/0
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

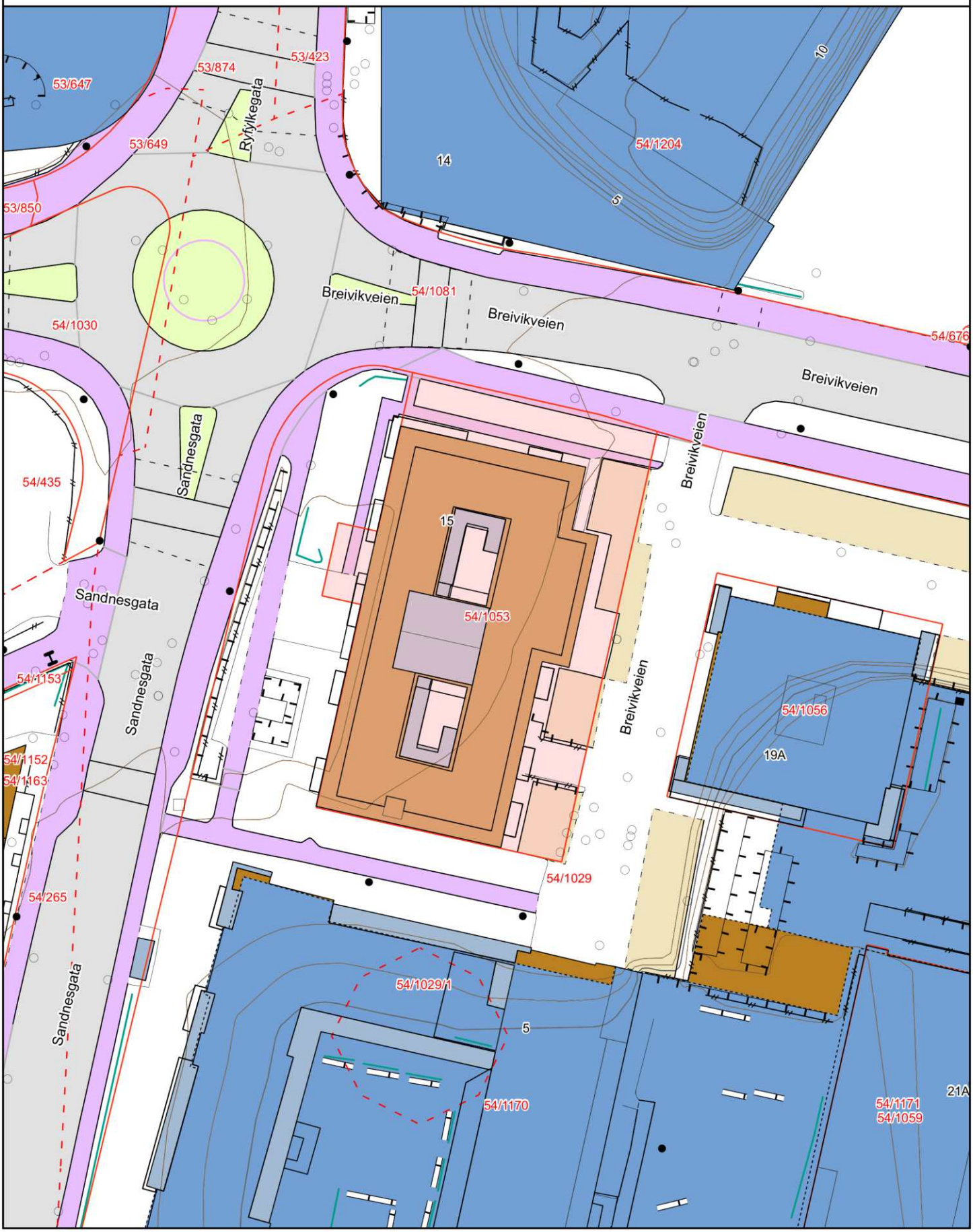
N



Oversiktskart

Adresse: **Breivikveien 15, 4014 Stavanger**
Gnr/Bnr: **1103/54/1053/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1109 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.06.2026



Matrikkelkart

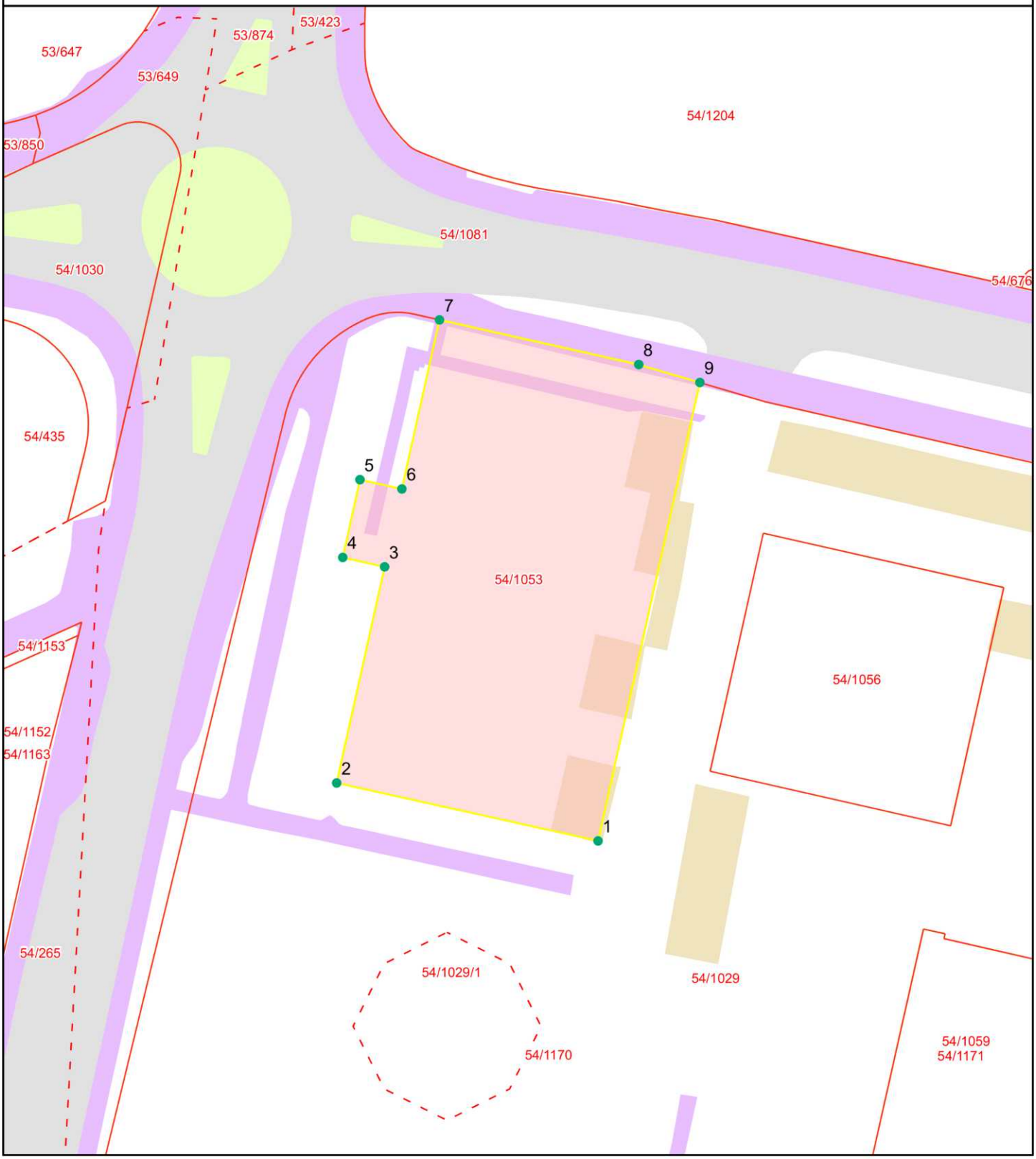
Adresse: **Breivikveien 15, 4014 Stavanger**
Gnr/bnr: **1103/54/1053/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1109 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 22.06.2026

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.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1109 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6540705.18	313719.16	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	24.78	0
2	6540710.53	313695.04	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	20.49	0
3	6540730.47	313699.47	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.98	0
4	6540731.33	313695.6	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	7.38	0
5	6540738.51	313697.19	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.98	0
6	6540737.65	313701.06	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	16.03	0
7	6540753.25	313704.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	18.9	0
8	6540749.13	313722.92	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	5.9	0
9	6540747.47	313728.56	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	43.45	0

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Lothe Bygg A/S
Kvålkroken 4

4323 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-06/1039	BYG 54/1053	57343/08	03.11.2008

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 54/1053. Byggestedsadresse: Breivikveien 15
Tiltakshaver: Hebo As
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/53 LEILH. I 5 ETJ.+ PARKERING I U.ETJ. + RIVING

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) KBU 0924/06 av 24.02.2006 og kan tas i bruk.

Igangsatt: april 2006.

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

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

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Alexander Kiellands gate 2
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Lothe Bygg A/S
Kvålkroken 4

4323 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-06/1039	BYG 54/1053	45655/07	20.09.2007

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr./bnr.54/1053. Byggestedsadresse: Ryfylkegata 70 (Breivikveien 15)
Tiltakets art: NYBYGG BOLIGBLOKK M/53 LEILH. I 5 ETJ.+ PARKERING I U.ETJ. + RIVING

tilhørende Hebo As og utført etter bygningsmyndighetenes vedtak KBU 0924/06 av 24.02.2006 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge plan- og bygningsloven § 99 pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives, må følgende arbeider registrert ved tilsyn 10.09.2007 utføres:

1. Permanent rekkverk ved inngangsparti må monteres før anmodning om ferdigattest.
2. Revidert utomhusplan må innsendes.
3. Rekkverk på øverste svalgang ble målt til ca. 1 m. Ansvarlig prosjekterende for arkitektprosjekteringen må innsende redegjørelse for høyde på rekkverk, i henhold til TEK § 7.41.
4. Midlertidige søppelspann må ikke plasseres i nærheten av brennbare materialer.
5. Ansvarlig prosjekterende for brann må innsende redegjørelse for tiltak som er iverksatt når boligsprinkling er benyttet i mer enn 4 etasjer.

Igangsatt: april 2006
Byggemelding mottatt: 27.01.2006
Påpekte mangler må rettes innen 01.11.2007

Skriftlig melding/dokumentasjon innsendes samlet når alle mangler er rettet, senest innen fristens utløp, slik at ferdigattest kan utstedes. Vi gjør oppmerksom på at ansvaret til de ansvarlige foretak løper helt til tiltaket er avsluttet med ferdigattest.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

ARKITEKTKONTORET STAV AS
Øvre Banegate 28

4014 STAVANGER

Dato: 10.06.2015
Saksnummer: 14/6762-5
Journalnummer: 59990/15
Deres referanse: Henning Bøe

FERDIGATTEST - GNR/BNR 54/1053 - TERRASSE MED BOD

Byggestedsadresse: Breivikveien 15
Tiltakshaver: Brl Cementen

Vi viser til din søknad om ferdigattest, mottatt 4.6.2015.

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

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 21.5.2014.

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

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

Har du spørsmål?
Kontakt saksbehandler på tlf. 04005 eller på postmottak.kbu@stavanger.kommune.no.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Trude Katrine Hermanrud
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kommunale opplysninger

Stavanger kommune

Dato:	25.06.2026	Produsert av:	Siv Egeli

Eiendomsinfo

Gnr:	54	Bnr:	1053	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Breivikveien 15						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	☒	
Privat vei	☐	
Felles privat vei	☐	
Ingen veiadkomst	☐	
Uavklart eierforhold	☐	

Tilkobling til vann og avløp

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

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

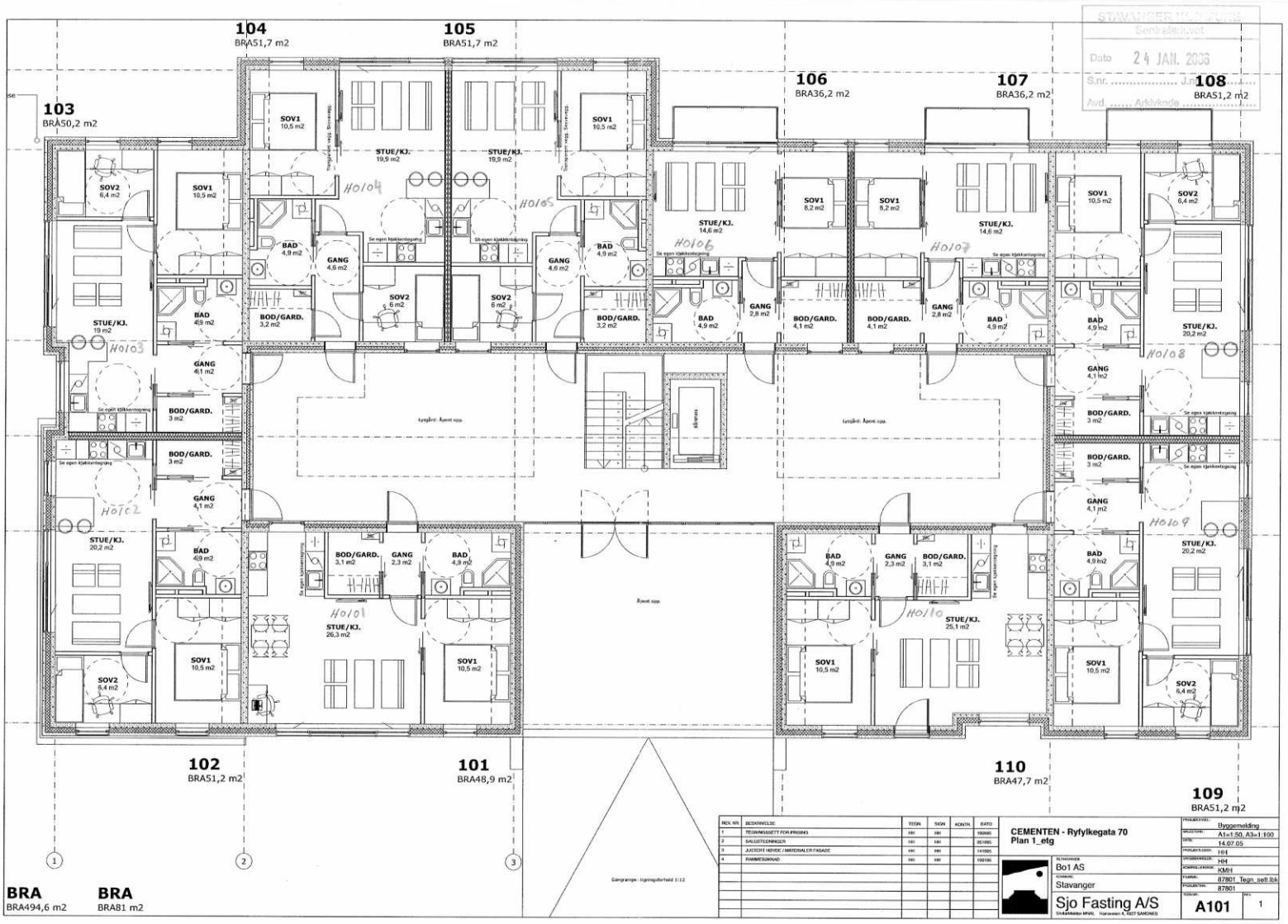
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

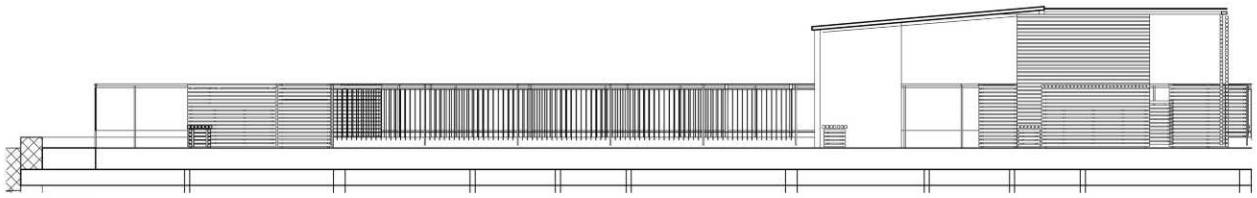
Informasjon

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

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

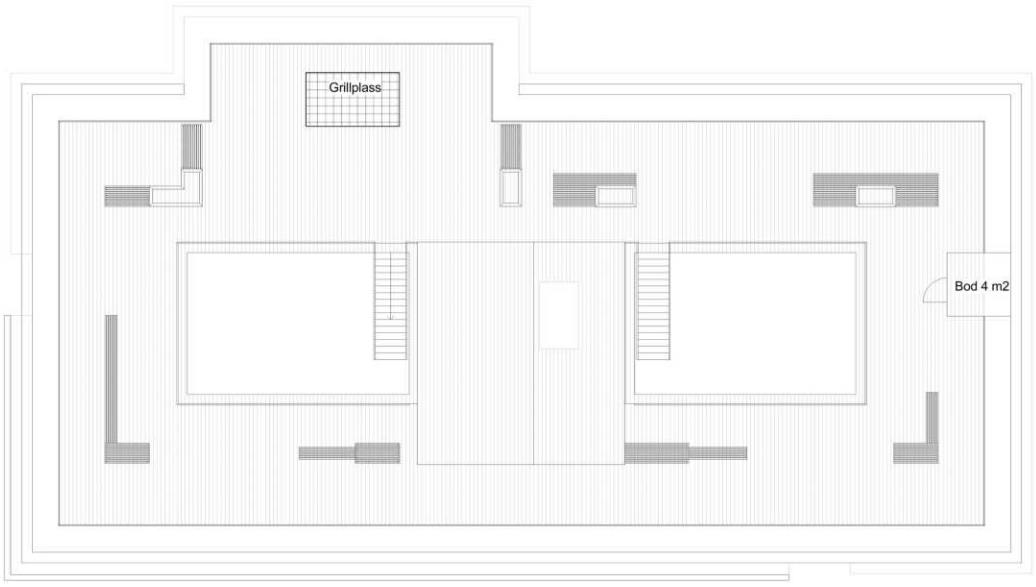
For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.


104
BRA51,7 m2
105
BRA51,7 m2
106
BRA36,2 m2
107
BRA36,2 m2
108
BRA51,2 m2
103
BRA50,2 m2
102
BRA51,2 m2
101
BRA48,9 m2
110
BRA47,7 m2
109
BRA51,2 m2
H0101
H0102
H0103
H0104
H0105
H0106
H0107
H0108
H0109
H0110
STUE/KJ.
SOV1
SOV2
BAD
GANG
BOD/GARD.
Åpent opp.
Lysgård: Åpent opp.
Se egen kjøkkentegning
BRA
BRA494,6 m2
BRA
BRA81 m2
CEMENTEN - Ryfylkegata 70
Plan 1_etg
Bo1 AS
Stavanger
Sjo Fasting A/S
A101
Byggemelding
A1=1:50, A3=1:100
14.07.05
HH
KMH
87801_Tegn_sett.ipk
87801
1



2 Detail 2

1 : 50



1	10.03.14	Nabovarsel

Cementen		0	H. Bøe	
Ryfylkegata 70				
Plan 6.etasje	As indicated		EHE	OBOS
Arkitektkontoret STAV AS	A114	805.13	09/02/13	

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:
Breivikveien 15, 4014 Stavanger
Gnr. 54, Bnr. 1053, andelsnr. 1 i BORETTSLAGET CEMENTEN, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
301260168

Meglerforetak: PrivatMegleren Haferkamp & Partnere

Saksbehandler: Stine Haferkamp

Telefon / Mobil: 51 52 62 00 / 936 09 729

E-post: haferkamp@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.
