PRIVATMEGLEREN

GLASSBEGERVEIEN 97

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest

Tegninger

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringsforhold

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Glassbegerveien 97 , 4032 STAVANGER STAVANGER kommune

gnr. 14, bnr. 1662

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 92 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 12301-3562 **Referansenummer:** EG6748

Foretak: Rogaland Takstpartner AS

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.

Rapportansvarlig



Alexander Tønnessen

alex@rogalandtakstpartner.no

472 38 733

Medlem av NITO

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.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

Vertikaldelt bolig - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pvc-duk/asfaltpapp. Grunnet manglende tilkomst og hms-vurdering er ikke tekkingen kontrollert. Tg er kun satt med bakgrunn i alder.
Alu renner og nedløp.
Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.
Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er hovedsakelig fra byggeår, noen i 2.etasje mot vei er fra 2022.
Bygningen har malte ytterdører i tre.
Platting og veranda i tre konstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Gasspeis.
Boligen har lakkert og malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Bod med bereder og sluk.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Badet er bygget i regi av Sig. Halvorsen.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er synlige fuktmerker på baksiden av gipsplate. Dette er merker etter fuktskade/lekkasje som ført til bygging av nytt bad i 2023.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.
Det er ikke mulig å måle lokalt fall rundt sluken.
Det er sluk under badekar, og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").
Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Service/utskiftninger i 2021.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.
Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.
Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

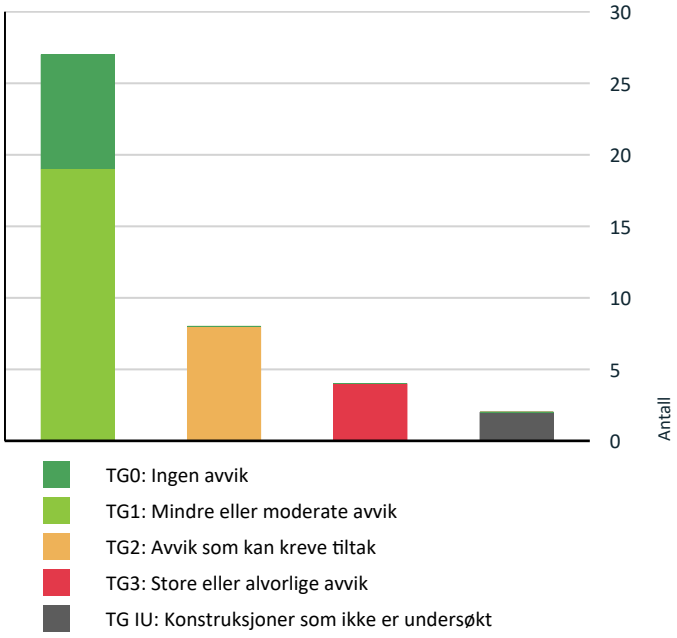
Vertikaldelt bolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Bad i 2.etasje er på tegninger beskrevet som arbeidsrom/bod. Endringen kan kreve søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

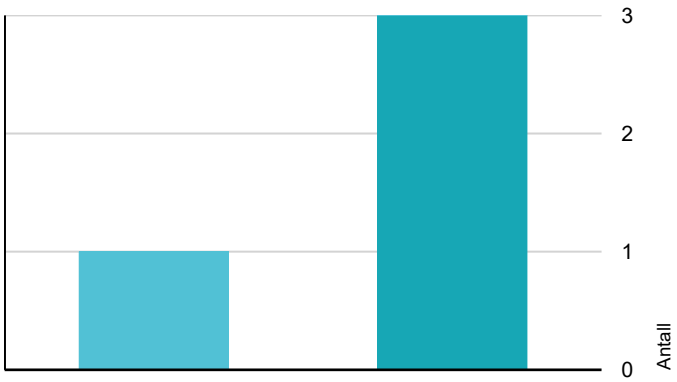
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Vertikaldelt bolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2 - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

VERTIKALDELT BOLIG

Byggeår
2007

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pvc-duk/asfaltpapp. Grunnet manglende tilkomst og hms-vurdering er ikke tekkingen kontrollert. Tg er kun satt med bakgrunn i alder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Alu renner og nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger med stenderverk. Liggende kledning fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Ved inngangsparti går kledningen helt ned mot terreng og ned bak betong såle foran inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Kledningen bør beskjæres eller justeres slik at det etableres tilstrekkelig avstand mellom kledning og terreng, for å hindre oppfukting og råteskader på treverket. Manglende tiltak kan føre til redusert levetid og økt vedlikeholdsbehov for kledningen.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er innekledd. Kontroll av type konstruksjon og ventileringen av takkonstruksjonen er derfor ikke mulig.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er hovedsakelig fra byggeår, noen i 2.etasje mot vei er fra 2022.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

TG 2 Dører - 2

Garasjeport, verandadør og dør på baksiden mot platting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Garasjeporten har rustskader i øverste del.
Dør på baksiden mot platting har rustskader på hengsler.
Veranda dør «tar i» karm/terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Garasjeporten bør utbedres for å hindre videre rustdannelse, da rust kan svekke portens funksjon og levetid.

Hengslene på døren mot platting bør behandles eller byttes for å unngå at rusten utvikler seg og fører til funksjonssvikt.

Verandadøren bør justeres slik at den ikke tar i karm eller terskel, for å forhindre slitasje og skade på både dør og karm.





TG 3 Dører - 2 - 3

Utvendig bod dør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Døren(e) står foran utskiftning.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Platting og veranda i tre konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noen av terrassebordene er montert med for liten avstand.
Ved veranda dør i 2.etasje er det brukt fugemasse utvendig i overgang mellom beslag. Det gjøres oppmerksom på at fugemasse ikke er en tett varig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Terrassebordene bør monteres med tilstrekkelig avstand for å sikre god drenering og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende avstand kan føre til opphopning av fukt og forringelse av materialene over tid.
Nærmere kontroll i forhold til bruk av fugemasse rundt veranda dør, vurdere evt andre mer varige løsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe slitasje på gulvoverflater i området rundt kjøkken og foran veranda dør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre eller vedlikeholde gulvoverflatene for å forhindre ytterligere slitasje og forringelse, noe som kan føre til økte vedlikeholdskostnader og redusert levetid på gulvet.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

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

Avvik er registrert i stue/kjøkken.
Det er registrert litt gulvknirk i 2.etasje.

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

TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Gasspeis.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert og malt tretrapp.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 3 Andre innvendige forhold

Bod med bereder og sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommet er bygget sllik at evt lekkasjer vil kunne renne til sluk. Det er brukt vinylbelegg på gulv. Gulvet har utettheter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvet bør utbedres slik at det blir tett, for å hindre at lekkasjevann trenger ned i konstruksjonen og forårsaker fuktskader.
Konsekvensen av utettheter i gulvet er økt risiko for vannskader og påfølgende skade på bygningens konstruksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.
Badet er bygget i regi av Sig. Halvorsen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Høydeforskjell mellom nedsenket dusjgulv og resten av gulvet er stedvis noe mindre enn normen(10mm).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved liten høydeforskjell vil vann fra dusj kunne renne ut på resten av gulvet.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er synlige fuktmerker på baksiden av gipsplate. Dette er merker etter fuktskade/lekkasje som ført til bygging av nytt bad i 2023.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom sluk og membran ved terskel er ivaretatt, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel list.
Det er ikke mulig å måle lokalt fall rundt sluken.

1. ETASJE > BAD

TG 3 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er sluk under badekar, og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

En del under boblebadet gjør at sluken ikke er tilgjengelig for jevnlig kontroll.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.

Det bør lages tilgang som gjør det mulig å jevnlig rense og kontrollere sluken.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

TG 1 Avløpsrør

Etablert stakeluke er ikke lokalisert. Staking kan også utføres via de fleste sluker eller fra avløpsrør via vannlås. Avløpsrør er bygget inne i vegg og er derfor ikke kontrollert. Tilstandsgrad er kun satt med bakgrunn i alder.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.
Service/utskiftninger i 2021.

Tilstandsrapport

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer på arbeid som dagens eier har fått utført.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Tg 2 gis ettersom flere av kursene ikke er merket.
For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Drens fra byggeår.
For nærmere kontroll av selve drens ledningen må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).
SINTEF byggforsk anbefaler spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.
Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Tilstandsrapport

TG IU Grunnmur og fundamenter

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

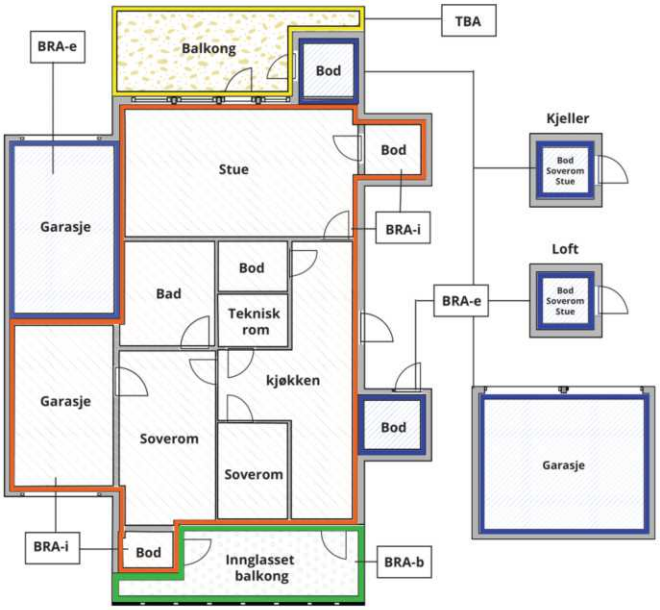
Hva er måleverdig areal?

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

Vertikaldelt bolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	56			56	10
1. Etasje	36	22		58	11
SUM	**92**	**22**			**21**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, bad		
1. Etasje	Entré, bad, bod, soverom, soverom 2	Garasje, bod 2	

Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Bad i 2.etasje er på tegninger beskrevet som arbeidsrom/bod. Endringen kan kreve søknad om bruksendring.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt bad i 2.etasje.
El arbeid i 2025 og 2023.
Arbeid med taktekking og vinduer/dører i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Vertikaldelt bolig	91	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Alexander Tønnessen	Takstingeniør
	Rebekka Berland	Kunde
	Kristian Berland	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	1662		0	5007.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Glassbegerveien 97

Hjemmelshaver
Eiketunet Ii Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/EIKETUNET II BORETTSLAG	981938348			Berland Kristian, Berland Rebekka

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig beliggende på Gausel.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Kommunalt

Tilknytning avløp

Kommunalt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.12.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	17.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovlighet rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Sandnes

Oppdragsnr.
319251013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rebekka Berland	Kristian Berland

Gateadresse
Glassbegerveien 97

Poststed	Postnr
STAVANGER	4032

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 319251013

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja. Lekkasje fra dusj ned til garasje, forårsaket av sprekk i membran. Badet ble renovert og feilen utbedret av Sig Halvorsen i 2023.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Renovert bad i 2023 i forbindelse med lekkasje fra dusj. Nye varmekabler, nytt gulv, nye fliser, ny dusj og baderominnredning.

Arbeid utført av: Sig Halvorsen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skiftet hele gulvet, inkludert membran og sluk, ved renovering av bad i 2023.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget utførte omfattende rehabiliteringsarbeid i 2022 som følge av fuktproblemer i flere boenheter. Taket og flere vinduer ble skiftet, også i vår bolig. I tillegg ble det påvist fukt i vår bolig rundt ytterdøren, som ble utbedret og erstattet med ny dør. Arbeidet ble utført av Byggmester Sagen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Et fåtall skjeggkre ble observert. Thylo AS ble engasjert, og det har ikke vært observert skjeggkre i ettertid.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Arbeid utført i 2025: Byttet alle brytepanel til Elko plus so Byttet lys under kjøkken benk til Scanled Byttet lampe i garasje 1 etg byttet 16 spotter Arbeid utført i 2023: Installert elbil-lader og overspenningsvern.

Arbeid utført av: Rønning elektro og El-team

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319251013

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tesla Wall Connector montert i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skiftet tak og 3 vinduer i 2. etg. i 2022. Skiftet ytterdør i 2023.

Arbeid utført av: Byggmester Sagen

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 319251013

Tilleggskommentar

Service på gasspeis er utført av Boliggass AS i desember 2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 319251013

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

Kruse Smith AS - Kruse Bolig
Pb. 8088

4068 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	TKH-05/11309	BYG 14/1662	51294/07	19.10.2007

FERDIGATTEST

Gnr./bnr. 14/1662. Byggestedsadresse: Glassbegerveien 95-97
Tiltakshaver: Gauselbakken Nord AS (GNAS)
Tiltakets art: NYBYGG VERTIKALDELT 2M.BOLIG (DEL AV FELT PÅ 23 BOLIGER), REKKE 3

Tiltaket er oppført i samsvar med vedtak fattet av Kommunalstyret for byutvikling (bygningsrådet) KBU 4790/05 av 21.10.05 og kan tas i bruk.

Igangsatt: juli 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

Hustype E

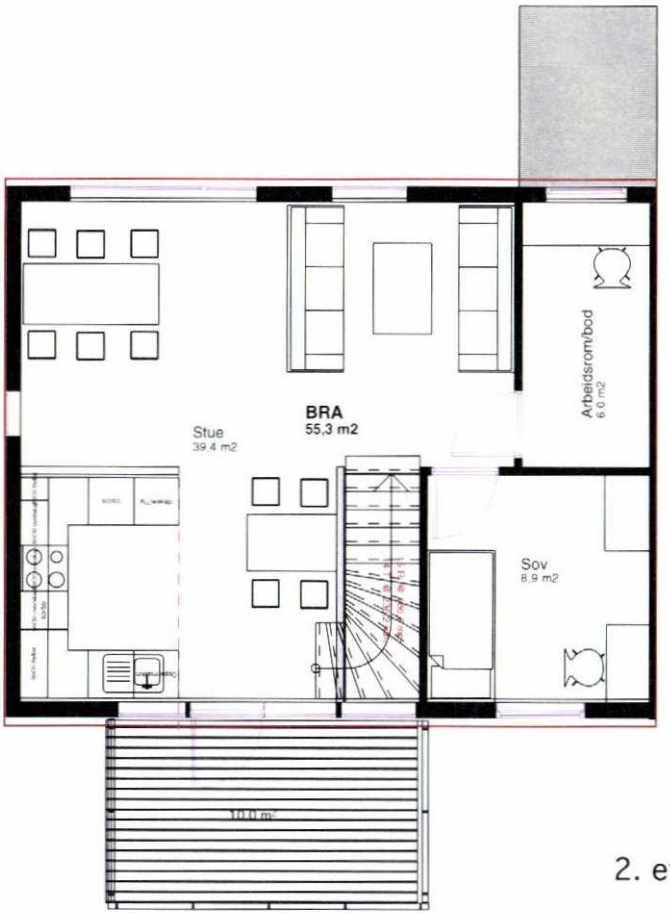
BRA 1. etg.: 40,6m2

2. etg.: 53,3m2

Angitt areal er ca. og det tas forbehold om mindre justeringer.



1. etasje



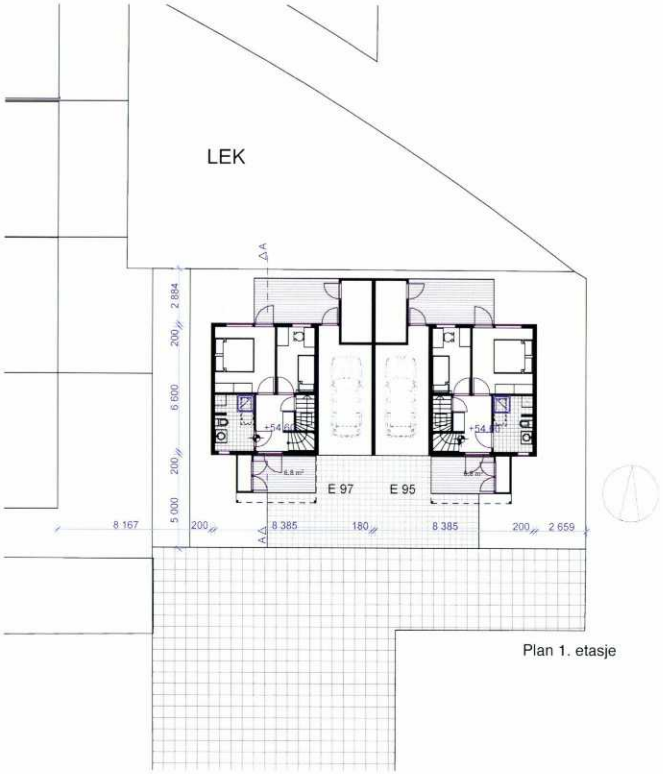
2. etasje

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. 05/11309 J.nr. 053440/05
Avd. KB Arkivkode L42

Gausebakken Nord AS Gausebakken Nord delfelt 4 Salgstegning Hustype E		M.:	1:100
		TEGNET:	SOSJ
		PROSJ.L:	BA
		K.CONTR.:	
		PROSJ.NR.:	401818
Asplan Viak	ASPLAN VIAK STAVANGER AS Østervag 7 4006 Stavanger Tlf.: 51204500 Fax.: 51204501	DATO:	18.02.05
		TEGN.NR:	E100
		REV.	

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE



Plan 1. etasje



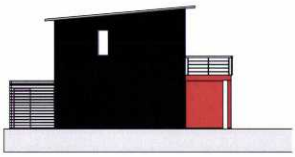
Plan 2. etasje

RAMMESØKNAD

PROSJEKT	BYGHERRE	PROSJEKTERENDE	ANS.	DATO	TEGNING	TEGNINGSNR
Gauselbakken Nord delfelt	Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	ASPLAN VIAK AS, Stavanger Ostervika 7 4006 STAVANGER Tlf. +47 51 20 45 00 Fax +47 51 20 45 01	SOS	19.09.05	**Rekke 03 type E 97-95**	AP103
			TEGN Prosjekt 401618	MÅLESTOKK 1: 200		

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 30 SEPT. 2005
S.nr. 05/11309 J.nr. 053440/05
Avd. KB Arkivkode ..... L42 .....

© Asplan Viak AS DENNE TEGNING ER BESKYTTET VED LOV OM OPPHAVSRETT TIL ÅNDSVERK AV 12.05.1961 OG MÅ IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN (OPPHAVSMANNENS) SAMTYKKE



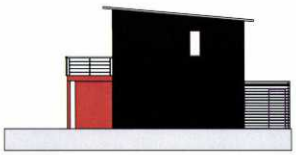
Fasade mot vest



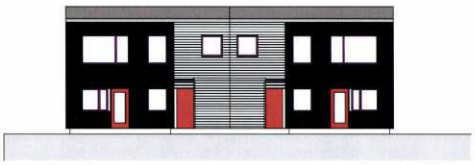
Fasade mot sør



Snitt A-A



Fasade mot øst



Fasade mot nord

RAMMESØKNAD

PROSJEKT	BYGGHERRE	PROSJEKTERENDE	ANS	DATO	TEGNING	TEGNINGSNR.
Gauselbakken Nord delfelt	Gauselbakken nord AS Vassbotnen 1 4068 Stavanger	ASPLAN VIAK AS, Stavanger Ølensvåg 7 4006 STAVANGER Tlf. +47 51 20 45 00 Fax +47 51 20 45 01	SOS	19.09.05	**Rekke 03 type E 97-95**	A-303
			TEGN. Prosjekt 401818	MÅLESTOKK 1: 200		

Boligopplysninger:

Eiketunet II Borettslag	Vår ref.:	195/9
Glassbegerveien 97	Type:	Borettslag
4032 STAVANGER	Eiere:	Kristian Berland, Rebekka Berland
Organisasjonsnr: 981 938 348	Andelsnr:	9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 16 427

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter		5 964
	A konto renter		6 890
	Olje av kledning		219
	A konto avdrag		3 210
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 25)	0
Objekt:	Tillegg bosspann (307 - 6)		144

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 16 444

Felleskostnader:	Fellesutgifter		5 964
	A konto renter		6 890
	Olje av kledning		219
	A konto avdrag		3 210
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 25)	0
Objekt:	Tillegg bosspann (307 - 6)		161

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 977 515	Gjeld siste årsoppg.:	2 008 061
Klient ajourf. lån:	47 475 715,61	Klient gj. s. årsoppg.:	42 412 956

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96867146900, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 91

Saldo per 15.12.2025: 32 033 299

Andel av saldo: 1 637 490

Første termin: 30.09.2008Første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.06.2048)

1 mnd Nibor + margin

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

Lånenummer: 96867194409, Handelsbanken Stavanger

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.12.2025: 5.34% pa.

Antall terminer til innfrielse: 105

Saldo per 15.12.2025: 8 007 507

Andel av saldo: 340 025

Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.12.2051)

Utskifting tak til og med isolasjon og utskifting vinduer.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Geir Lund
Adresse:	Einartangen 22A
Postnr/-sted:	4309 SANDNES
Telefon:	Mob.: 90149762
E-post:	eiketunet2@styretmitt.no

Boligopplysninger:

Eiketunet II Borettslag
Glassbegerveien 97
4032 STAVANGER

Vår ref.: 195/9
Type: Borettslag
Eiere: Kristian Berland, Rebekka Berland

Organisasjonsnr: 981 938 348

5: Restanse felleskostnader pr. 15.12.2025

Utestående saldo: 0

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	2 008 061	Andre inntekter:	770
Annen formue:	15 892	Utgifter:	118 165		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	345 000
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2000
Gårds/bruksnr: 14/1662
Bygningstype: Småhus i kjede/rekke

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring
Polisenr: SP0003299352

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	28.08.2007	Første innflytting:	28.08.2007
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei	BRA	95
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Type E

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

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Eiketunet II Borettslag	Vår ref.:	195/9
Glassbegerveien 97	Type:	Borettslag
4032 STAVANGER	Eiere:	Kristian Berland, Rebekka Berland
Organisasjonsnr: 981 938 348		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Enebolig i rekke, med totalt 23 enheter.
- Standard ordensregler. Husdyrhold er tillatt, men skriftlig søknad må først sendes til styret.
- Altibox basis TV-pakke er inkludert i felleskostnadene.
- Gasspunkter i vegg for fremtidig gasspeis og gasskomfyr.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Eiketunet II Borettslag.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 24.04.2025, kl. 19:30

Gausel Bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Ekstern styreleder

6 Informasjon til borettslagets medlemmer

7 Årshjul

8 Endring i ordensregler

9 Vedlikehold av bygningsmassen

10 Innhenting av FDV dokumentasjon

11 Endring i branninstruks

12 Endring av vedtekter

13 Gjennomgå ordensregler

14 Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

15 Valg

- 15.1 Valg av leder for 2 år
- 15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 15.4 Valg av valgkomité
- 15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Eiketunet II Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret er budsjettert med kr 40.000,-

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ekstern styreleder

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Styret har siden i fjor høst vært i kontakt med Geir Lund angående potensiell avtale om oppdrag som ekstern styreleder for en 2 års periode. Geir har ca. 5 års erfaring som styreleder i flere borettslag/sameier, og lang erfaring i bedriftsstyrer før den tid. Jobber i tillegg som bedriftsrådgiver, har jobbet som leder, er løsningsorientert og har f.eks. erfaring med kompliserte saker med byggherre. Hans honorar per år er 60.000,-
Styreleder kan bli avsatt av generalforsamlingen før 2-års periodens slutt ved mislighold av kontrakten eller styrevervet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering. Valg av leder blir behandlet under sak 15.1.

6. Informasjon til borettslagets medlemmer

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Ved gjennomgang av informasjon som ligger på BATEs Min side og hjemmesiden til Eiketunet 2 kan det synes å være mangelfull eller utdatert informasjon. Som eksempel er ikke hjemmesiden oppdatert. Det står blant annet at oljering av borettslaget skjedde sist i 2014 og vedlikeholdsplanen er fra 2011. Som følge av dette forslås det at det gjøres en helhetlig gjennomgang av kommunikasjonsplattformene til borettslaget slik at denne er oppdatert. Styret bruker Bate min side (Bate anbefaler at alle andelseiere har registrert seg på sine sider). Der kan alle aktuelle dokumenter ligge som vedlikeholdsplan. branninnstruks, HMS innkalling til generalforsamlinger med protokoller osv. Det er fint med Facebooksiden for borettslaget, men man kan ikke forvente at alle har Facebook. Dette er heller ikke en sikker side.

Forslag til vedtak: Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

Styrets innstilling: Hjemmesiden hadde akkurat blitt ferdig da ble valgt inn ny styreleder, og han opprettet facebook-gruppen til borettslaget for online nyheter m.m. Hjemmesiden ble da nedprioritert, og nyhetssiden vi hadde der ble tatt bort. På grunn av til tider ufine og usaklige innlegg og kommentarer i facebook-gruppen har denne blitt slettet. Styret ønsker at hjemmesiden vår skal være

vår offisielle online platform.

Forslag til vedtak:
Hjemmesiden vår skal være borettslagets hoved online informasjonsside, og denne vil bli oppdatert.
Papir i postkassene fortsetter som før å være hovedmåten for å gi ut informasjon til alle andelseiere.
Om styret ønsker å bruke Bate min side som kommunikasjonsplatform utenom skal være opp til sittende styre å bestemme.

7. Årshjul

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det bør lages et årshjul for hvilke aktiviteter som planlegges gjennomført i borettslaget, slik at det er mulig for den enkelte andelseier å se når ting skal skje. Dette da det er mange som planlegger fritiden sin i lang tid før ting skal skje. Som eksempel kan det nevnes at dugnader bør gjennomføres i april da mange er opptatt i mai pga mange langhelger og generelt høyt aktivitetsnivå. Et årshjul som sendes ut på nyåret vil kunne inneholde informasjon om datoer/ukenr for som nevnt dugnader, generalforsamling, sommerfester og styremøter.

Forslag til vedtak: Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

Styrets innstilling: Slike retningslinjer for hvordan et styre skal jobbe vil ikke fungere i praksis fordi det ikke er mulig å bestemme dato/ukenummer for planlagte aktiviteter for et år eller et halvt år allerede i januar.
Et styre må selv få lov til å bestemme hvordan de skal jobbe. Generalforsamlingen kan ikke detaljstyre hvordan sittende styrer skal jobbe.
Vårdugnad før 17. mai utføres alltid så nærme 17. mai som mulig. Grunnen til dette er at hvis det går flere uker mellom dugnad og 17. mai vil løvetann/ugress ofte ha vokst tilbake igjen til 17. mai.
Styret gir andelseiere som er forhindret fra å møte anledning til å ta kontakt for å få en oppgave som kan utføres ved valgfri anledning før 17. mai.
Så lenge alle aktiviteter som skal eller må gjennomføres blir gjennomført, betyr det at planleggingen også er som den skal være.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen skal ikke bestemme eller sette retningslinjer for hvordan styret skal jobbe/planlegge. Sittende styrer bestemmer selv dette.

8. Endring i ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det oppleves at reglene rundt husdyrhold er uklart. Eksempel 1 er at det nevnes hund/ katt i bestemmelsen om antallet dyr og husdyr andre steder. Det bør blør klargjøres hva som menes her. Eksempel 2 er at det ikke er klart når man skal søke om hva. Som eksempel kan jeg bruke egen sak. Da vi flyttet inn hadde vi 4 dyr (2 hunder og 2 katter) Ordensreglene spesifiserer at man skal søke FØR man anskaffer seg dyr (uthevingen er fra ordensreglene). Våre dyr har vi hatt lenge før vi flyttet inn her. Når man har dyr fra tidligere, har man knyttet bånd mellom mennesket og dyret, noe som man ikke har dersom man er i planleggingsfasen med å skaffe seg dyr. På grunn av dette har vi en sak pågående med styret hvor dette er tema. Eksempel 3: Argumentene til styret at det er en begrensning i antall dyr er at man ønsker å kontrollere hvor mange dyr det er, og at det kan oppleves å være til bry/sjenanse. Til dette vil vi si at dyr som oppleves til sjenanse kan håndteres i annet regelverk enn i ordensreglene i det enkelte borettslag,

blant annet nabolov og borettslagslov. Og det kan godt være at en andel som kun har ett dyr kan være til sjenanse for andre dersom de ikke har kontroll på det, og en andel som har flere dyr kan ha god kontroll på sine dyr. Opprinnelige ordensregler hadde ikke bestemmelse om antall dyr. Bestemmelsen om (maks 2 har kommet underveis , men vi kan ikke se at dette har vært behandlet i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig. • Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg. • Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter. • Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Styrets innstilling: Regelen om maks 2 hunder/katter per andel opprettholdes. Begrensningen er der i hovedsak for å ta hensyn til alle naboer. Dette, sammen med erfaringer og tidligere historikk i borettslaget, har ført til at begrensningen nå er der. Vi er et trangt borettslag der vi bor tett, og det er lytt mellom andelene.
En begrensning på 2 hunder/katter forhindrer at borettslaget plutselig skulle sitte i en situasjon der det blir så mye hunder/ katter at naboer sjeneres unødig. Dersom man ønsker å argumentere for at 1 dyr kan sjenere mer enn f.eks. 4 dyr til sammen, kan man motargumentere med at det i de fleste tilfeller likevel blir mer sjenanse med mange dyr enn få. Måter katter kan sjenere andre andelseiere på er for eksempel at de går på/legger seg på biler, markering, avføring på lekeplasser eller i andres hager, legger seg i andres hagemøbler. Måter hunder kan sjenere andre andelseiere på er for eksempel ved bjeffing. Jo flere hunder og katter det er i borettslaget, jo hyppigere vil disse "plagene" vise seg. Styret ønsker ikke å ha et totalforbud, men ønsker å ha begrensning på hunder/katter da dette er dyr som oftest sjenerer andre naboer.

Forslag til vedtak:
Regelen om maks 2 hunder/katter per andel opprettholdes.

9. Vedlikehold av bygningsmassen

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Bygningsmassen nærmer seg nå 20 år. Normalt er det slik at vedlikeholdsbehovet selv ved vanlig bruk begynner å bli markant når bygninger når denne alderen. (Ofte mellom 20 og 30 år). Den gjeldende vedlikeholdsplanen synes å være utdatert. Vi ber derfor styret om å orientere om hvordan det planlegges for å håndtere det kommende vedlikeholdsbehovet og om dagens avsetning i budsjettet til fremtidig vedlikehold tar høyde for dette. Det ønskes også en orientering om hva som er den enkelte andeleiress ansvar og hvilket ansvar som tilligger borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

Styrets innstilling: Den gjeldende vedlikeholdsplanen er fra 2024, og styret bruker vedlikeholdsplanen når neste års budsjett skal bestemmes. En vedlikeholdsplan er heller ikke noe borettslaget må følge slavisk, men den viser hva som er anbefalt å gjøre og når, samt med en estimert kostnad. Vedlikeholdsplanen blir laget av Bate i egen portal som heter Build, og denne portalen har styret innloggingen til. Bate har alltid en befaring i borettslaget før vedlikeholdsplanen oppdateres. Frem til 2024 skjedde dette hvert år, fra 2024 vil det skje annen hvert år. Så neste oppdaterte vedlikeholdsplan vil derfor lages i 2026. De 2 årene Anita har vært styreleder har hun vært med på befaring og hatt tett dialog med Anders Ree i Bate om vedlikeholdsplanen.
I en perfekt verden hadde borettslaget hatt så mye penger at alt i planen kunne ha blitt gjennomført.
Men det har tidligere år ikke blitt avsatt mye penger for fremtidig vedlikehold.
Mellom 2018 og 2023 har det blitt byttet terrassedører i 2. etasje, byttet de fleste vinduer i 2. etasje, vi har fått nytt tak med bedre lufting og nye takhatter, det er isolert der det manglet isolasjon i 2. etasje og hele borettslaget har blitt oljet. Borettslaget måtte ta opp lån, noe som øker felleskostnadene. Vi ønsker heller å fremme dugnadsånd enn å betale andre for å gjøre utvendige jobber som vi kan klare selv. Da sparer vi i hvert fall litt penger. Og vi ønsker å ta kun det aller nødvendigste dette året da vi må få spart oss opp mer penger.
Vedlikehold av bygningsmassen og vedlikehold av vårt uteområde er borettslagets ansvar. Vedlikehold av tillegg satt opp av andelseier i ettertid er andelseiers ansvar. Ellers ønsker vi å henvise til vedtektene da ansvar står spesifisert der.

Forslag til vedtak:
Styret er allerede sitt ansvar bevisst og bruker oppdatert vedlikeholdsplan, så dette er ikke en sak det er behov å stemmes over.

10. Innhenting av FDV dokumentasjon

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Bygningsmassen har som nevnt i forrige sak et vedlikeholdsbehov. Ulikt utstyr og ulike bygningsdeler har ulikt behov for service og vedlikehold. Innvendig er det i all hovedsak den enkelte andelseier sitt ansvar og utvendig har borettslaget ansvaret For å vite behovet for vedlikehold er man avhengig av FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Det vil være lite hensiktsmessig at den enkelte andelseier innhenter informasjon vedr sin bolig. Da vil man ha potensielt 23 andeler som alle bruker tid og ressurser for å innhente dette. Da det aller meste av informasjonen er lik for de ulike andelene, vil det være en mer effektiv innhenting av informasjon om styret får dette som oppgave. Oppgaven kan evt videresendes til BATE.

Forslag til vedtak: Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

Styrets innstilling: Styret har allerede tatt ansvaret for å innhente FDV dokumentasjon. Nåværende styreleder ble oppmerksom på at styret mangler borettslagets fdv dokumentasjon i oppstartsfasen av prosjektet nye vinduer/nytt tak sammen med Bate som var prosjektleder i 2021. Vi har kontaktet Bate, alle tidligere styreledere (kun en som vi ikke får kontakt med), personer som jobbet i Kruse, personer som jobber i Backe og også Solon.
Alle sier at det er styret som fikk dokumentasjonen i papirformat da borettslaget var nytt. Ingen har dette elektronisk.
Vi har fokus på å lagre dokumentasjon hver gang vi mottar noe. Sittende styre bruker Google Drive der alle dokumentene våre lagres. Frem til 2023 hadde ikke en felles lagringsplattform blitt

brukt siden ca 2010-2012. Det ble ikke overlevert noe fra forrige styreleder til nåværende styreleder. Vi har måttet gjøre en skikkelig gravejobb selv for å opparbeide oss et elektronisk arkiv.

Forslag til vedtak:
Styret har allerede tatt ansvaret og mener at dette ikke er en sak det er behov å stemme over.

11. Endring i branninstruks

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Eksisterende branninstruks til borettslaget kan med fordel suppleres med et avsnitt om lading av elbil da det er observert at lading gjøres fra stikkontakt. Ladbare biler trekker mye strøm og gjerne over lang tid. Dette kan føre til overbelastning og brann i det elektriske anlegget. Av sikkerhetsmessige grunner foreslås det derfor at det legges til et avsnitt om lading av bil. Forslag til tekst; Lading av bil skal kun skje via ladebokser som er godkjent for formålet og installert på egen kurs. Installasjon av ladeboks skal gjøres av godkjent installatør

Forslag til vedtak: Branninstruks oppdateres som foreslått.

Styrets innstilling: Styret er enig. Dette vil vi også få inn i ordensreglene som er planlagt oppdatert til neste generalforsamling.

12. Endring av vedtekter

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Etter gjennomgang av protokoller fra tidligere generalforsamlinger ser vi at de samme som går igjen som styremedlemmer. Vi mener at det kan være sunt å ha en jevn utskiftning av styremedlemmer både for å avlaste de som er i styret nå og å få inn nye tanker og friskt mot. Ved å innføre en modell med tidsbegrensning vil det være enklere å motivere medlemmer til å stille da man kan gå inn i dette med den viten at man ikke blir sittende lenge. Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

Forslag til vedtak: Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres som foreslått i saksfremlegget.

Styrets innstilling: Et slikt krav med påfølgende karantene vil ikke være til borettslagets beste da det vil forhindre et styremedlem som gjør en god jobb og som ønsker å sitte i styret fra å få være i styret. Slike krav vil også forhindre generalforsamlingen å stemme inn personer i styret som de ønsker å ha i styret.
Det er positivt for borettslaget å ha personer i styret som kjenner borettslaget og dets historikk godt.
Vi forstår at forslaget kunne vært positivt i et stort borettslag der flere andelseiere ønsker å komme inn i styret men aldri får sjansen fordi det bare er de samme personene som blir valgt inn i styret hele tiden, men det er ikke tilfelle i vårt borettslag. Med kun 22 andeler som kan velges inn i styret (1 andel eies av Stavanger Kommune) kan man risikere å til slutt ikke ha nok personer som ønsker eller har lov til å stille på valg. I løpet av en 10-års periode må det velges 3 unike styrer med denne modellen.
Selv om styret offisielt har vært valgkomité kan hvem som helst stille på valg for å bli med i styret på generalforsamling, og slik ønsker vi å fortsatt ha det.

Forslag til vedtak:
Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres ikke.

13. Gjennomgå ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Etter å ha satt meg inn i GF og protokollføring fra BRL startet i 2007 ser jeg ikke at Ordensreglene er blitt tatt om som en sak hvor medeierne har stemt om dem. Er klar over at styret i BRL har mulighet til å endre ordensregler, men det fremstår som uklart da tidligere styremedlem forklarer på BRL felles FB side (datert 27. feb -25) at vi som andelseier har godkjent ordensreglene og vedtekter på GF. Dette ser vi at ikke er blitt gjort. Her kommer tidslinje på hvordan ordensreglene ble satt og når de forskjellige styrer har endret og tilføyet uten å informere medeiere eller ta det opp på GF.
2008 da borettslaget var nytt og da var det brukt standard regler som flere BRL i SBBL/ BATE borettslag bruker (se vedlegg 1) Medlemmer fikk informasjon om reglene på GF året 2008. Ikke behandlet og vedtak
Fra 2008-2010 er det ingen saker om ordensreglene eller de er sett som vedlegg i GF innkaldelse
2010: Sak om gjerde og hva andelseier har lov til. Det er ikke vedlagt ordensreglene i borettslaget. Men dette er skrivet inn i møteinkallelsen: "Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje. Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes."
2011: Sak 9.3 på GF ordensregler (styret informere om at ordensreglene er blitt revidert med særskilt henblikk på retningslinjer angående beplantning og levegger. Ordensreglene er vedlagt i innkallingen. Her er det tilføyet flere nye avsnitt i ordensreglene, (Ikke behandlet og vedtak, se vedlegg 2)
2012-2022: Ingen informasjon om ordensreglene
2023: Sak om betongterrasser, her ligger ordensregler ved innkallingen til GF. Det er ingen sak om endringer i ordensreglene på GF og det står ingen vedtak om ordensregler i protokollen fra 2023 Men her er det innført nye regler som ikke er informert om (vedlegg 3)
2024: Sak om betongterraser, ingen sak om ordensreglene i seg selv, de ligger ved i innkallingen.
Vi ber om at styret redegjør for hvordan det gås frem når ordensreglene blir endret og hvorfor det ikke er en enhetlig praksis på dette.

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Styrets innstilling: Styret har ikke endret på ordensreglene denne perioden, og kan ikke svare for hvordan tidligere styrer har informert i borettslaget når det har blitt oppdateringer/endringer i ordensreglene.

Vi kan kun svare for hvordan vi selv ville gjort det, og det er via brev i postkassen. Nettsiden vår hadde også blitt oppdatert. Planen for periode 2025-2026 er å gå igjennom ordensreglene og endre/legge til/oppdatere flere avsnitt. Dette ville vi ha informert om på generalforsamlingen i 2026. Styret har lov til å gjøre oppdateringer/endringer i ordensreglene på styremøter.

Forslag til vedtak:
Endringer i ordensregler skal orienteres om til alle andelseiere.

14. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt for alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse

endringene eller tiltakene. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de- og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/ bygningskropp.

Forslag til vedtak: Legges til i vedtektene.

Styrets innstilling: Legges til i vedtektene.

15. Valg

15.1 Valg av leder for 2 år

Ekstern styreleder Geir Lund (sak 5) står på valg.

Forslag til vedtak: Geir Lund velges som styreleder i 2 år.

Styrets innstilling: Geir Lund velges som styreleder i 2 år.

15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anita Olderkjær ønsker å stille på valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Anita Olderkjær velges som styremedlem.

15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

James Kyrianov Fabricius ønsker å stille på valg som vara.

Forslag til vedtak: James Kyrianov Fabricius velges til vara.

15.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomité.

15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai.

Styrets innstilling: Styreleder eller et annet medlem fra styret kan velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		1 598 976	1 405 412	1 698 800
Innbetalt til felles lån - avdrag		796 809	854 744	0
Innbetalt til felles lån - renter		2 097 564	1 862 569	0
Tillegg felleskostnader		74 184	46 326	74 000
Sum Inntekter		4 567 533	4 169 051	1 772 800
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 700
Forretningsførerhonorar		57 048	54 432	60 000
Tilleggstjenester forretningsfører		28 063	29 032	14 900
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 200
Drift og vedlikehold	3	37 532	635 702	232 800
TV og/eller internett		142 324	137 722	144 000
Forsikringer		249 000	208 256	297 100
Kommunale avgifter		301 902	298 754	361 000
Kontingent Boligbyggelag		6 900	6 900	8 050
Administrasjonskostnader		14 113	9 757	18 200
Sum kostnader		891 906	1 434 836	1 190 950
Driftsresultat		3 675 627	2 734 216	581 850
Finansielle poster				
Renteinntekter		18 118	16 225	9 000
Rentekostnader		2 571 510	2 256 140	460 400
Netto finanskostnader		2 553 392	2 239 916	451 400
Resultat	4	1 122 235	494 300	130 450

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	55 438 000	55 438 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		55 438 000	55 438 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		155 928	153 798
Forskuddsbetalte kostnader		73 077	61 158
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		322 611	100 046
Sum omløpsmidler		551 616	315 002
SUM EIENDELER		55 989 616	55 753 002

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		2 300	2 300
Opptjent egenkapital		-719 457	-1 841 692
Sum egenkapital	6	-717 157	-1 839 392
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	42 412 956	44 761 385
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	5 796 767	4 368 428
Borettsinnskudd		8 308 000	8 308 000
Sum langsiktig gjeld		56 517 723	57 437 813
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 346	3 035
Leverandørgjeld		97 554	95 351
Påløpne renter		11 672	14 845
Annen kortsiktig gjeld		43 479	41 350
Sum kortsiktig gjeld		189 051	154 581
Sum gjeld		56 706 774	57 592 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		55 989 616	55 753 002

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anita Olderkjær	James Kyrianov Fabricius	Cecilie Davis Kastner
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	45 640	45 640

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 290	612 004
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 281	5 000
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 821	3 338
6730 Honorar for teknisk rådgivning	1 600	2 250
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	12 540	13 110
Sum	37 532	635 702

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 122 235	494 300
Avdrag på lån	-920 090	-1 006 555
Endring disponible midler	202 145	-512 255
Omløpsmidler	551 616	315 002
Kortsiktig gjeld	189 051	154 581
Disponible midler	362 565	160 421

Note 5 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	55 438 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	55 438 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	55 438 000
Anskaffelsesår :	2007
Antatt levetid i år :	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	2 300	0	2 300
Egenkapital	-719 457	1 122 235	-1 841 692
Sum Egenkapital	-717 157	1 122 235	-1 839 392

Negativ egenkapital fremkommer som følge av rehabilitering av tak og vinduer i 2022. Bygningsmassen er oppført i 2007. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Stavanger	Handelsbanken Stavanger
Formål:	Utskifting tak til og med isolasjon og utskifting vinduer.	
Lånenummer:	96867194409	96867146900
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2007
Rentesats:	5.84 %	5.68 %
Beregnet innfridd:	30.12.2051	30.06.2048
Opprinnelig lånebeløp:	10 610 000	47 097 000
Lånesaldo 01.01:	8 225 567	36 535 818
Avdrag i perioden:	123 133	2 225 296
Lånesaldo 31.12:	8 102 434	34 310 522
Saldo 5 år frem i tid:	7 382 494	30 238 128
Andelssaldo 01.01:	0	4 368 428
Innbetalt IN i perioden:	0	1 513 451
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	85 112
Andelssaldo 31.12:	0	5 796 767
Sum pantegjeld for lån:	8 102 434	40 107 289

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 56 517 723 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr 55 438 000.

Resultat og balanse med noter for Eiketunet II Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eiketunet II Borettslag

Styreleder	Anita Olderkjær (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	James Kyrianov Fabricius (sign.)	20.03.2025
Styremedlem	Cecilie Davis Kastner (sign.)	20.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Eiketunet II Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-21 13:24:54 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0TXEI-7VAN6-N0522-637K1-ZIPSA-I6JBQ

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Eiketunet II Borettslag

Eiketunet II Borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 23 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 981938348.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Anita Olderkjær
Styremedlem, Cecilie Davis Kastner
Styremedlem, James Kyrianov Fabricius
Varamedlem, Rune Alnes
Varamedlem, Martin Reime

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:
- 2 dugnader, 1 på våren og 1 på høsten.
- Sensommerfest etter høstdugnaden.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
- Ny klatrevegg på lekeplass.
- Det er bestilt gjesteparkeringsskilt for 1 parkeringsplass inne på «tunet», og det merkes på nytt for å tydeliggjøre at det bare er plass til 1 bil.
- Befaring med Bate ifm oppdatering av vedlikeholdsplanen.
- Sjekket serviceavtale for takene. For å kunne ha dette må det først monteres sikring på alle tak (kroker/wire). Vi har fått pristilbud men ikke ønsket å bruke penger på dette i denne perioden.
- Befaring med vaktmesteren i Bate etter observasjon av krakkeleringer i takutstikk på 1 andel.
- Ny Altibox avtale.
- Kruse Smith: Flere forsøk på å avtale møte med Solon Reklamasjon Vest har ikke ført frem.

Styrets planer fremover

- Male ytterdørene. Vi håper å male selv.
- Dugnad før 17. mai.
- Sommerfest 2025.
- Kruse Smith: Siden Solon Reklamasjon Vest bare avviser oss ønsker vi å fremlegge vår dokumentasjon til ny styreleder for å få en vurdering på om vi bør gjøre noe videre.
- Oppdatering av ordensreglene.
- Oppdatering av websiden vår.

Forsikringsavtale

Eiketunet II Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0003299352.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

SAK – Informasjon til borettslagets medlemmer

Ved gjennomgang av informasjon som ligger på BATEs Min side og hjemmesiden til Eiketunet 2 kan det synes å være mangelfull eller utdatert informasjon. Som eksempel er ikke hjemmesiden oppdatert. Det står blant annet at oljering av borettslaget skjedde sist i 2014 og vedlikeholdsplanen er fra 2011. Som følge av dette forslås det at det gjøres en helhetlig gjennomgang av kommunikasjonsplattformene til borettslaget slik at denne er oppdatert.

Styret bruker Bate min side (Bate anbefaler at alle andelseiere har registrert seg på sine sider). Der kan alle aktuelle dokumenter ligge som vedlikeholdsplan. branninnstruks, HMS innkalling til generalforsamlinger med protokoller osv. Det er fint med Facebooksiden for borettslaget, men man kan ikke forvente at alle har Facebook. Dette er heller ikke en sikker side.

Forlag til vedtak: Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

SAK – Årshjul

Det bør lages et årshjul for hvilke aktiviteter som planlegges gjennomført i borettslaget, slik at det er mulig for den enkelte andelseier å se når ting skal skje. Dette da det er mange som planlegger fritiden sin i lang tid før ting skal skje. Som eksempel kan det nevnes at dugnader bør gjennomføres i april da mange er opptatt i mai pga mange langhelger og generelt høyt aktivitetsnivå.

Et årshjul som sendes ut på nyåret vil kunne inneholde informasjon om datoer/ukenr for som nevnt dugnader, generalforsamling, sommerfester og styremøter.

Forslag til vedtak: Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

SAK – Endring i ordensregler

Det oppleves at reglene rundt husdyrhold er uklart.

Eksempel 1 er at det nevnes hund/katt i bestemmelsen om antallet dyr og husdyr andre steder. Det bør blør klargjøres hva som menes her.

Eksempel 2 er at det ikke er klart når man skal søke om hva. Som eksempel kan jeg bruke egen sak. Da vi flyttet inn hadde vi 4 dyr (2 hunder og 2 katter) Ordensreglene spesifiserer at man skal søke FØR man anskaffer seg dyr (uthevingen er fra ordensreglene). Våre dyr har vi hatt lenge før vi flyttet inn her. Når man har dyr fra tidligere, har man knyttet bånd mellom mennesket og dyret, noe som man ikke har dersom man er i planleggingsfasen med å skaffe seg dyr. På grunn av dette har vi en sak pågående med styret hvor dette er tema.

Eksempel 3: Argumentene til styret at det er en begrensning i antall dyr er at man ønsker å kontrollere hvor mange dyr det er, og at det kan oppleves å være til bry/sjenanse. Til dette vil vi si at dyr som oppleves til sjenanse kan håndteres i annet regelverk enn i ordensreglene i det enkelte borettslag, blant annet nabolov og borettslagslov. Og det kan godt være at en andel som kun har ett dyr kan være til sjenanse for andre dersom de ikke har kontroll på det, og en andel som har flere dyr kan ha god kontroll på sine dyr.

Opprinnelige ordensregler hadde ikke bestemmelse om antall dyr. Bestemmelsen om (maks 2 har kommet underveis , men vi kan ikke se at dette har vært behandlet i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig.

• Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg.

• Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter.

• Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Forslag til vedtak: Ordensreglene oppdateres som foreslått i saksfremlegget

SAK - Vedlikehold av bygningsmassen

Bygningsmassen nærmer seg nå 20 år. Normalt er det slik at vedlikeholdsbehovet selv ved vanlig bruk begynner å bli markant når bygninger når denne alderen. (Ofte mellom 20 og 30 år). Den gjeldende vedlikeholdsplanen synes å være utdatert. Vi ber derfor styret om å orientere om hvordan det planlegges for å håndtere det kommende vedlikeholdsbehovet og om dagens avsetning i budsjettet til fremtidig vedlikehold tar høyde for dette.

Det ønskes også en orientering om hva som er den enkelte andeleiress ansvar og hvilket ansvar som tilligger borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

SAK - Innhenting av FDV dokumentasjon

Bygningsmassen har som nevnt i forrige sak et vedlikeholdsbehov. Ulikt utstyr og ulike bygningsdeler har ulikt behov for service og vedlikehold. Innvendig er det i all hovedsak den enkelte andelseier sitt ansvar og utvendig har borettslaget ansvaret For å vite behovet for vedlikehold er man avhengig av FDV-dokumentasjon (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Det vil være lite hensiktsmessig at den enkelte andelseier innhenter informasjon vedr sin bolig. Da vil man ha potensielt 23 andeler som alle bruker tid og ressurser for å innhente dette. Da det aller meste av informasjonen er lik for de ulike andelene, vil det være en mer effektiv innhenting av informasjon om styret får dette som oppgave. Oppgaven kan evt videresendes til BATE.

Forslag til vedtak: Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

SAK - Endring i branninstruks

Eksisterende branninstruks til borettslaget kan med fordel suppleres med et avsnitt om lading av elbil da det er observert at lading gjøres fra stikkontakt. Ladbare biler trekker mye strøm og gjerne over lang tid. Dette kan føre til overbelastning og brann i det elektriske anlegget. Av sikkerhetsmessige grunner foreslås det derfor at det legges til et avsnitt om lading av bil.

Forslag til tekst;
Lading av bil skal kun skje via ladebokser som er godkjent for formålet og installert på egen kurs. Installasjon av ladeboks skal gjøres av godkjent installatør

Forslag til vedtak: Branninstruks oppdateres som foreslått.

SAK - Endring av vedtekter

Etter gjennomgang av protokoller fra tidligere generalforsamlinger ser vi at de samme som går igjen som styremedlemmer. Vi mener at det kan være sunt å ha en jevn utskiftning av styremedlemmer både for å avlaste de som er i styret nå og å få inn nye tanker og friskt mot. Ved å innføre en modell med tidsbegrensning vil det være enklere å motivere medlemmer til å stille da man kan gå inn i dette med den viten at man ikke blir sittende lenge. Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

Forslag til vedtak: Vedtekter for borettslagets punkt 8-2 endres som foreslått i saksfremlegget.

SAK - Gjennomgå ordensregler

Etter å ha satt meg inn i GF og protokollføring fra BRL startet i 2007 ser jeg ikke at Ordensreglene er blitt tatt om som en sak hvor medeierne har stemt om dem. Er klar over at styret i BRL har mulighet til å endre ordensregler, men det fremstår som uklart da tidligere styremedlem forklarer på BRL felles FB side (datert 27. feb -25) at vi som andelseier har godkjent ordensreglene og vedtekter på GF. Dette ser vi at ikke er blitt gjort.

Her kommer tidslinje på hvordan ordensreglene ble satt og når de forskjellige styrer har endret og tilføyet uten å informere medeiere eller ta det opp på GF.

2008 da borettslaget var nytt og da var det brukt standard regler som flere BRL i SBBL/ BATE borettslag bruker (se vedlegg 1)
Medlemmer fikk informasjon om reglene på GF året 2008. **Ikke behandlet og vedtak**

Fra 2008-2010 er det ingen saker om ordensreglene eller de er sett som vedlegg i GF innkaldelse

2010: Sak om gjerde og hva andelseier har lov til. Det er ikke vedlagt ordensreglene i borettslaget. Men dette er skrivet inn i møteinkallelsen:

"Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje. Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes."

2011: Sak 9.3 på GF ordensregler (styret informere om at ordensreglene er blitt revidert med særskilt henblikk på retningslinjer angående beplantning og levegger. Ordensreglene er vedlagt i innkallingen.

Her er det tilføyet flere nye avsnitt i ordensreglene, (Ikke behandlet og vedtak, se vedlegg 2)

2012-2022: Ingen informasjon om ordensreglene

2023: Sak om betongterrasser, her ligger ordensregler ved innkallingen til GF.

Det er ingen sak om endringer i ordensreglene på GF og det står ingen vedtak om ordensregler i protokollen fra 2023

Men her er det innført nye regler som ikke er informert om (vedlegg 3)

2024: Sak om betongterraser, ingen sak om ordensreglene i seg selv, de ligger ved i innkallingen.

Vi ber om at styret redegjør for hvordan det gås frem når ordensreglene blir endret og hvorfor det ikke er en enhetlig praksis på dette.

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Vedlegg 1

GF 2008

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.
Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.
Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold, plenklipp m.v. innenfor boligenes naturlige eiendomsgrenser, samt fellesområder etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.
Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Plener og beplantning.
Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med og pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt ved barns lek.
Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.
Beplantning, dvs hekker, trær og busker, skal så langt det er praktisk mulig holdes innenfor de retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Hva med andre dyr.

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

Ro i boligene.
I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høyrøstet tale,samt bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.
Ved særskilte anledninger kan ovennevnte fravikes. Det forutsettes da at det utstedes nabovarsel innen rimelig tid i forkant. Hensynet til naboene veier allikevel tyngst, og det forventes at man retter seg etter de henstillinger/pålegg som måtte bli gitt av naboer eller styre.

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
Likeledes skal oppsetting av ekstra antenner/parabol, varmepumper, og annet utstyr som griper inn i boligenes eksteriør godkjennes av borettslagets styre.
Endringer av varig karakter, dvs påbygg/tilbygg, eksterne boder, vinterhaver, m.m. må behandles av borettslagets generalforsamling.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.
Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkering til egne biler eller utstyr. Det er heller ikke tillatt å parkere på fellestomt/vei/snuplass.

Eiketunet II Borettslag

Organisasjonsnummer: 981 938 348 2008

REGLER FOR HUSDYRHOLD
Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund / katt i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:
Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hunde / katte-eier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

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

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

Stavanger, den
Leietaker
Husdyr
Adresse

Vedlegg 2

GF 2011

Eiketunet II Borettslag
Organisasjonsnummer: 981 938 348

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter.
Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.
Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.
Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold, plenklipp m.v. innenfor boligenes naturlige eiendomsgrenser, samt fellesområder etter de retningslinjer styret har vedtatt.
Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

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

Tilføyet 2011

Hekker, trær og busker, skal så langt det er praktisk mulig holdes innenfor de retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Ved oppsetting av hekk er det viktig at hver andelseier selv tar ansvar for å avklare med sin nabo om hekk skal stå midt i grensen eller på den ene eller andre siden av grensen. Dette er noe som er greit for å unngå unødige tvister. Er man usikker på hvor grensene går så kontakt styret.

Det er kun Thuja hekk som kan brukes, og fortrinnsvis av typen Smaragd. Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Plantene skal plantes med et mellomrom mellom senter av hver plante på ca 35cm. Hver andelseier er selv ansvarlig for å innhente info om hva som er den beste plantemåten for deres jordsmonn og beliggenhet. Det er også satt et vedlikeholdskrav på hekken. Den skal ikke overstige 1,5 meter i høyde og ikke ha en tykkelse over 80 cm, samt at den skal oppleves vedlikeholdt.
(http://www.stavanger.kommune.no/Tilbud-tjenester-og-skjema/Bolig-bygg-og-eiendom/Gjerde-og-hekk-mot-vei/)

GF 2011

TrHøyret 2011

Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at hekk må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at hekken vedlikeholdes eller fjernes.

Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Asplan Viak sine tegninger for gjerde og levegg skal følges og kan fås ved henvendelse til Styret i borettslaget. Det er ønskelig at det brukes søyle-sko som er støpt fast i betongsøyler som går under telenivå, dvs ca 60cm dypt. Dette for å forhindre at gjerdet blir ustabilt og skjevt under kalde vintre. Det skal være en max avstand mellom søylene på 180cm. Det skal brukes trevirke med Royal-beis lik den som er på rekkehusene. Toppbordet på rekkverket skal være lik det som er på terrassene idag. Gjerdet skal ha vertikal bordkledning lik de eksisterende leveggene på bakkenivå. Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.

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

Ro i boligene.
I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrom er sang, høymøstet tale, samt bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Vis hensyn ved bruk av terrassene på kveldstid. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.
Ved særskilte anledninger kan ovennevnte fravikes. Det forutsettes da at det utstedes nabovarsel innen rimelig tid i forkant. Hensynet til naboene veier allikevel tyngst, og det forventes at man retter seg etter de henstillinger/pålegg som måtte bli gitt av naboer eller styre.

Utstyr, skilt m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.
Likeledes skal oppsetting av ekstra antenner/parabol og annet utstyr som griper inn i boligenes eksteriør godkjennes av borettslagets styre.
Endringer av varig karakter, dvs påbygg/tilbygg, eksterne boder, vinterhaver, varmepumper, m.m. må behandles av borettslagets generalforsamling.

TrHøyret 2011

Utvendig solskjerming av boenhetene kan kun gjøres med oppsetting av markiser. Duken skal være brun-stripete. Oppsetting av dette må godkjennes av styret. Skulle det være andre ønsker må dette behandles av styret etter en utfyllende søknad og en eventuell godkjenning i Generalforsamling.

Om carport skal bygges om til garasje så skal dette godkjennes av styret. Ombyggingen utføres på en slik måte at man ikke kan se at det tidligere har vært en carport, samt at det

Tilføyet 2011

er helhetlig og likt resten av borettslaget. Dette betyr at porten skal være fra Hørman Garasjeporter, Type; *EPU40 – Silk-grain, Mål; bredde 2375mm og høyde 2250mm, Farge; RAL 9016*. Panel skal være Royal panel som det er pr idag, samt at bekledning rundt eksisterende carport fjernes for å flette inn ny panel på en skikkelig måte. Om man har elektrisk portåpner eller ikke er et frivillig valg.

Om det er ønskelig med levegger oppe på terrassene så skal dette godkjennes av styret. Oppsettingen utføres i henhold til tegningene fra Asplan Viak sine tegninger for levegg som kan fås ved henvendelse til Styret i borettslaget. Toppbordet som idag er festet på toppen av rekkverket skal fjernes før bygging av levegg. Leveggen skal starte i ytterkant på rekkverket og inn mot punktet som treffer 170cm opp fra gulvnivået. Materialene som brukes skal være lik de som er brukt på rekkverket idag, dvs Royal beiset. Materialene skal også være identiske med eksisterende slik at det ikke ser ut som et påbygg av rekkverket. Styret forbeholder seg retten til å kreve at levegger vedlikeholdes eller fjernes.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.
Det er ikke tillatt å bruke gjesteparkering til egne biler eller utstyr. Det er heller ikke tillatt å parkere på fellestomt/vei/snuplass.

Vedlegg 3

Det som er markert med gult er blitt tilføyet eller endret i 2023. Har tatt ut avsnitt som har endringer fra 2008 og 2011, fra den utgaven ligger ute på hjemmesiden.

Plener, gjerder og beplantning

Hekktypene som skal brukes er Laurbærhegg og Thuja (fortrinnsvis av typen Smaragd). Dette for at borettslaget skal fremstå enhetlig. Plantene skal plantes med et mellomrom mellom senter av hver plante på ca 35 cm. Hver andelseier er selv ansvarlig for å innhente info om hva som er den beste plantemåten for deres jordsmonn og beliggenhet. Det er også satt et vedlikeholdskrav på hekken. **Den skal ikke overstige 1,8 meter i høyde** og ikke ha en tykkelse over 80 cm, samt at den skal oppleves vedlikeholdt.
Om det av ukjente årsaker skulle måte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at hekk må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at hekken vedlikeholdes eller fjernes.

Gjerde kan settes opp, men skal godkjennes av styret. Gjerdet skal ha horisontal bordkledning lik de eksisterende gjerdene på terrasser i 2. etasje.
Om det av ukjente årsaker skulle måtte utføres vedlikeholdsarbeider i hagene som vil medføre at gjerder må fjernes, så er denne merkostnaden noe som hver enkelt andel må stå for selv. Styret forbeholder seg retten til å kreve at gjerdet vedlikeholdes eller fjernes.

Husdyrhold

Det er tillatt å holde hund og katt dersom du som beboer utfører følgende/følger kravene under:

1. **Alle som ønsker å skaffe seg husdyr skal sende inn skriftlig søknad til styret FØR man anskaffer seg husdyret.**

2. **Alle som søker og får godkjent husdyr må lese og signere husdyrhold-erklæring som skal returneres til styret. Last ned husdyrhold-erklæring HER.**
3. **På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hankatter kastreres.**
4. **På grunn av mange katter i borettslaget må ALLE hunnkatter steriliseres.**
5. **Det er tillatt med maks 2 hunder/katter per husstand så sant krav om søknad og husdyrhold-erklæring oppfylles.**

Brudd på regler for husdyrhold (som skrevet i husdyrhold-erklæring og her) vil føre til at huseier blir bedt om å kvitte seg med husdyret da dette blir å anse som brudd på ordensregler.

Godkjente endringer pr april 2018. Det er ingen sak på GF 2018 som handler om ordensregler eller noe protokollført. Hvor kom denne forandringen fra?

- **Påbygg – eneboliger**
- **Levegg/gjerde – bakkeplan, alle boliger**
- **Levegg – altan 2. etasje, rekkehus**
- **Terrasser 1. etasje**
- **Varmepumpe – alle boliger**
- **Utvendig persienne – alle boliger (Dette ble nedstemt i 2011, Ikke blitt tatt opp på GF etter det eller godkjent)**
- **Markise – alle boliger.**
  Det må likevel søkes om godkjenning fra styret før endringer fra punktene over gjennomføres. Dette fordi godkjente endringer har egne retningslinjer.

Vedtekter

for Eiketunet II borettslag, org nr 981 938 348

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den **10.** mars 2000, sist endret den 23. mars 2015.

I. Innledende bestemmelse

1-1 Formal
Eiketunet **II** borettslag er et samvirkeforetak som har til formal å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel l3.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(I) 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 fir. Varamedlemmer velges for ett ar. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om: 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eiketunet II Borettslag torsdag 24.04.2025 kl. 19:30 - Gausel Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Kari Frimanslund Sørum ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Torbjørn Høstfet Bratten ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 andelseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kari F. Sørum fra Bate boligbyggelag og Geir Lund ekstern kandidat til styreleder ref. sak 5.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Protokoll tilførsel fra Elisabet Rosa Eliasdottir.

Styret har tatt med en utenfra på generalforsamling, selv om reglene er presisert i innkallingen til Generalforsamling at det er kun andelseier og beboere.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret er budsjettert med kr 40.000,-

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Ekstern styreleder

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Styret har siden i fjor høst vært i kontakt med Geir Lund angående potensiell avtale om oppdrag som ekstern styreleder for en 2 års periode. Geir har ca. 5 års erfaring som styreleder i flere borettslag/sameier, og lang erfaring i bedriftsstyrer før den tid. Jobber i tillegg som bedriftsrådgiver, har jobbet som leder, er løsningsorientert og har f.eks. erfaring med kompliserte saker med byggherre. Hans honorar per år er 60.000,- Styreleder kan bli avsatt av generalforsamlingen før 2-års periodens slutt ved mislighold av kontrakten eller styrevervet.

Vedtak:

Tas til orientering. Valg av leder blir behandlet under sak 15.1.

6. Informasjon til borettslagets medlemmer

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret bruker Bate min side som kommunikasjonsplattform. Kommunikasjonsplattformen til borettslaget oppdateres med ny og oppdatert informasjon, og utdatert informasjon fjernes.

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

7. Årshjul

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret lager årshjul som beskriver de planlagte aktivitetene for året. Aktiviteter er Generalforsamling, styremøter, dugnader og sommerfest. Årshjul sendes ut januar hvert år.

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

8. Endring i ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Ordensreglens avsnitt om dyrehold endres til følgende: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Det er lovlig å ha slike dyr som ellers er lovlige i samfunnet, og der boforholdene i borettslaget høver for den aktuelle typen dyr. Naboer må tolerere at det lever dyr blant oss. • Dyr må hverken være til fare for eller til stor sjenanse for andre dyr og menneske i nabolaget, eller til skade for utemiljøet. Dersom det blir klaga med rette over at dyreholdet sjenerer naboer, plikter eieren

å fjerne dyret hvis en ikke kan finne andre løsninger. Klageren og eieren må begge være villige til å forhandle om en minnelig ordning. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene om hvorvidt klagen er rettmessig. • Eieren er erstatningspliktig for all skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer eller skade på grøntanlegg. • Før dyret i bånd eller på en slik måte at du har kontroll over det. Unntaket er huskatter. • Eieren må straks fjerne ekskrement som dyret måtte etterlate på borettslagets område, så vel som på kommunale gater, -plener og -stier i området rundt

Vedtak:

4 stemmer for forslag til vedtak og 14 mot.

9. Vedlikehold av bygningsmassen

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak: Styret får ansvaret for at det utarbeides ny vedlikeholdsplan, og det utarbeides et budsjett for fremtidige utbedringer.

- Styret informerte om at de allerede benytter oppdatert vedlikeholdsplan.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

10. Innhenting av FDV dokumentasjon

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Styret får ansvar for innhenting av FDV-dokumentasjon for bygningsmassen.

- Styret informerte på møtet at de allerede har prøvd flere ganger å få tak i FDV dokumenter fra utbygger, entreprenør og Bate uten at det har lykkes få tak i de.

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

11. Endring i branninstruks

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak:
Branninstruks oppdateres som foreslått.

Vedtak:

Branninstruks oppdateres og de vil bli lagt inn i ordensregelen når de oppdateres.
Enstemmig vedtatt.

12. Endring av vedtekter

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Det forslås en modell der man kan gjenvelges for ytterligere en periode når man har sittet en periode. Dvs 2 perioder a 2 år. Etter denne perioden har man karantene fra styreverv i tilsvarende perioden man har sittet i styret.

- Det ble på møtet informert om at ordning med karantene kan skape problemer med å få vedtatt ett nytt styret på fremtidige generalforsamlinger

Vedtak:

Saken ble trukket av forslagstiller.

13. Gjennomgå ordensregler

Sak innmeldt av Jacob Haugen/Elisabet Rosa Eliasdottir:

Forslag til vedtak: Endringer i ordensregler skal orienteres om på borettslagets generalforsamling. Generalforsamlingen kan avvise endringer.

Vedtak:

Til orientering
Endring av ordensreglene vil bli orientert om til alle andelseiere. Det er styret som fatter ordensregler i borettslaget

14. Tillegg i vedtektene, kapittel 5 Vedlikehold

Sak innmeldt av Anita Olderkjær:

Nytt punkt legges til under kapittel 5 Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt:
(8) Andelseieren har vedlikeholdsplikt for alle tiltak eller tillegg som er oppført på egen andel. Dersom andelseier har fått tillatelse fra styret eller generalforsamlingen til å påføre bygget endringer eller tiltak, som eksempelvis påbygg, tilbygg, varmepumper, markiser, levegger, innglassinger eller lignende, har andelseier vedlikeholdsplikt for disse endringene eller tiltakene. Styret kan pålegge andelseier å gjennomføre vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for eventuelle kostnader forbundet med de- og remontering i forbindelse med borettslagets gjennomføring av tiltak på fasade/bygningskropp.

Vedtak:

Saken sendes tilbake til styret som skal ta en ny vurdering på vedlikeholdsansvar på påbygg/ tilbygg.

15. Valg

15.1 Valg av leder for 2 år

Ekstern styreleder Geir Lund (sak 5) stiller til valg.

Vedtak:
Geir Lund ble valgt til leder for 2 år.

15.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Anita Olderkjær ønsker å stille på valg som styremedlem.

Vedtak:
Anita Olderkjær ble valgt til styremedlem for 2 år.

15.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

James Kyrianov Fabricius ønsker å stille på valg som vara.

Vedtak:
James Kyrianov Fabricius og Anders Løge ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

15.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Elisabet Rosa Eliasdottir og Sissel Johnsen utgjør boligselskapets valgkomité.

15.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling 27. mai.

Vedtak:
Cecilie Davis Kastner ble valgt til delegert.

Etter valget består styret av:
Styreleder: Geir Lund valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Cecilie Davis Kastner valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anita Olderkjær valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: James Kyrianov Fabricius valgt for 1 år i 2025
Varamedlem: Anders Løge valgt for 1 år i 2025

Gausel 24.04.25

Protokoll for Eiketunet II Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kari Frimanslund Sørum (sign.)	30.04.2025
Protokollvitne	Torbjørn Høstfet Bratten (sign.)	07.05.2025

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	14	**Bruksnr**	1662	**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

Reguleringsplaner	Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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	5006.39 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	5006.39 kvm
Omrnavn	B224
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1565B2
Navn	Gauselbakken nord, felt B2.
Plantype	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12/02/1999 00:00:00
Bestemmelser	1565B2 bestemmelser.PDF

Delarealer

Areal	53.5 kvm
Feltnavn	
Regform	640 - Frisiktsone

Areal	28.45 kvm
Feltnavn	
Regform	621 - Kommunalteknisk virksomhet

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	40.27 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	187.46 kvm
Feltnavn	
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	29.66 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Areal	201.79 kvm
Feltnavn	202
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	0.17 kvm
Feltnavn	
Regform	430 - Anlegg for lek

Areal	34.8 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	494.58 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	0.58 kvm
Feltnavn	FL
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	165.62 kvm
Feltnavn	
Regform	780 - Felles grøntareal

Areal	240.23 kvm
Feltnavn	FL
Regform	750 - Felles lekeareal

Areal	78.01 kvm
Feltnavn	FP
Regform	730 - Felles parkeringsplass

Areal	0 kvm
Feltnavn	253
Regform	760 - Felles gårdsplass

Areal	607.36 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	870.98 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	840.26 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	1180.7 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger

Areal	3.62 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

Areal	0.43 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	1565
Navn	Gauselbakken Nord
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/29/1997 00:00:00
Bestemmelser	1565 bestemmelser vedtatt.pdf

Delarealer

Areal	1.38 kvm
Feltnavn	
Regform	320 - Gang-/sykkelvei

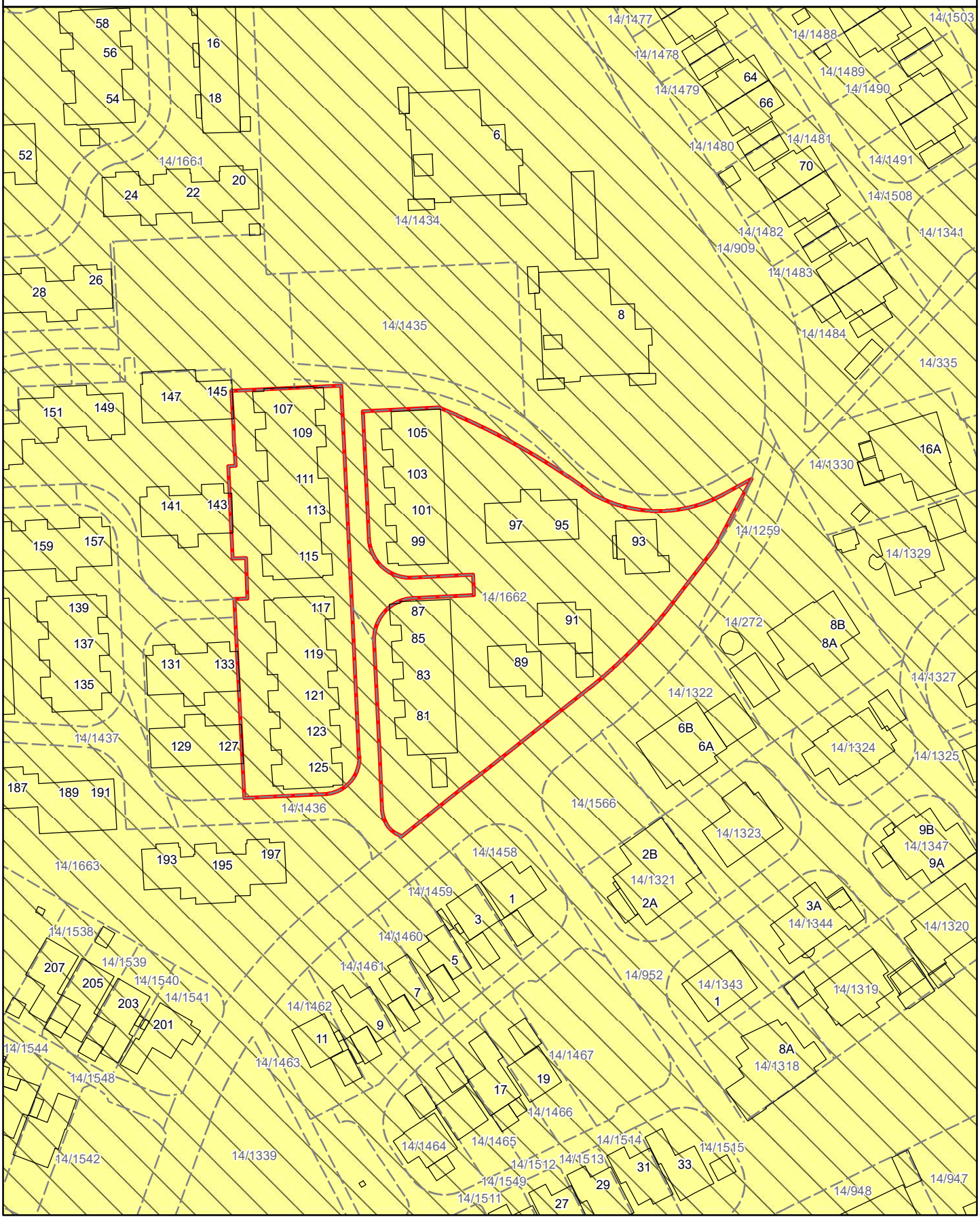
Kommuneplan

Adresse: Glassbegerveien 97, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1662/0/0
Dato: 2025-12-15
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N

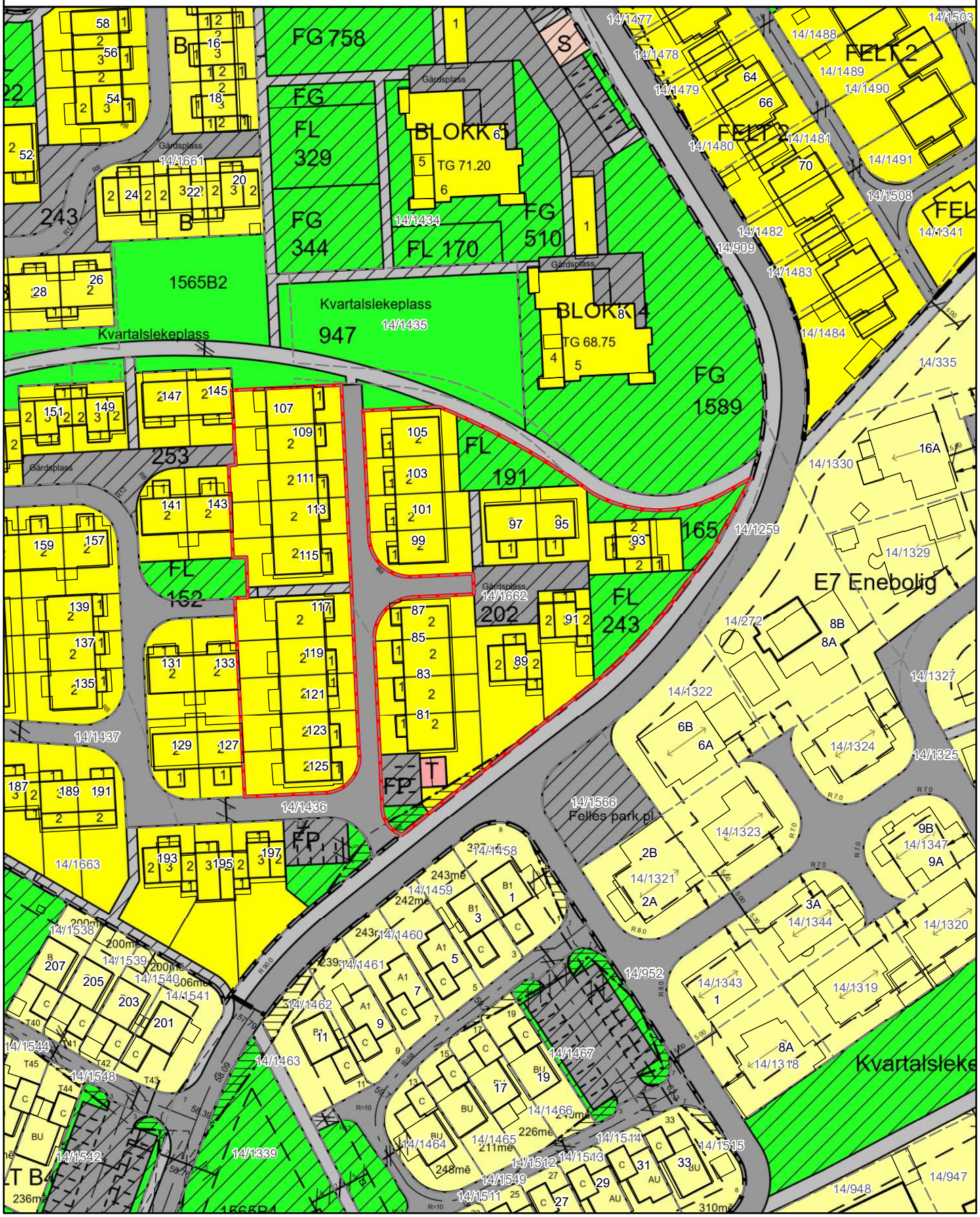


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Glassbegerveien 97, 4032 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/1662/0/0
Dato: 2025-12-15 Planident: 1565B2
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 2.12.1999

Stavanger kommune

N



Glassbegerveien 97

Nabolaget Gausel vestre - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Godeset skole (1-7 kl.) 286 elever, 16 klasser	12 min 1 km
Gausel skole (1-7 kl.) 491 elever, 24 klasser	14 min 1.1 km
BISS Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 21 klasser	15 min 1.1 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 372 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	7 min 2.6 km
Jåttå videregående skole	18 min
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	9 min 3.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Husaberget Linje X31	5 min 0.4 km
Gausel stasjon Linje L5	16 min 1.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	15 min 9 km
Stavanger Sola	17 min

BARNEHAGER

Gauselbakken barnehage (1-5 år) 78 barn	4 min 0.3 km
Gautesete barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 82 barn	8 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Gausel	6 min
Kiwi Gausel	13 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Stadionparken	20 min
Apotek 1 Forus	19 min
Hinna Vinmonopol	20 min

SPORT

Gamle Godesetvei	3 min
Gautesete idrettshall	7 min
MOVA Forus	18 min
Arena Treningssenter	20 min

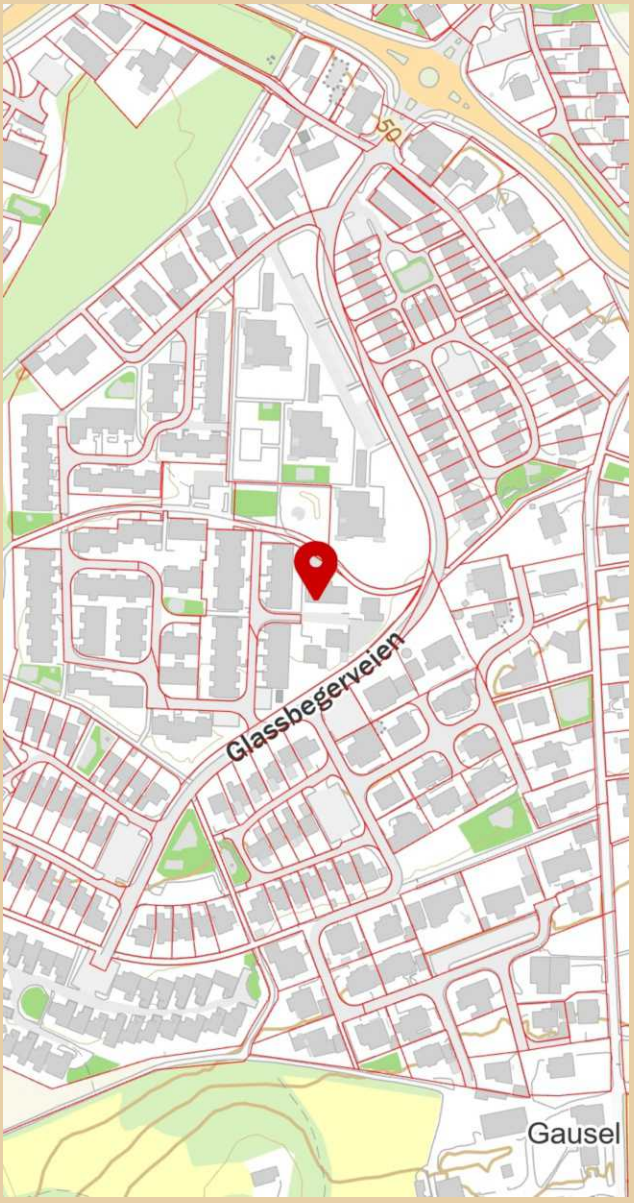
Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Gateparkering
Lett 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Glassbegerveien 97, 4032 Stavanger
Gnr. 14, Bnr. 1662, andelsnr. 9 i EIKETUNET II BORETTSLAG, Stavanger kommune.

Oppdragsnummer:
319251013

Meglerforetak: PrivatMegleren Sandnes

Saksbehandler: Thomas Heggen

Telefon / Mobil: 51 55 08 00 / 970 88 003

E-post: thomas.heggen@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.
