

# Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Svend Foyns gate 8 C, 4016 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 57, bnr. 1252

 Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m<sup>2</sup> BRA-i: 126 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 05.06.2025

Rapportdato: 06.06.2025

Oppdragsnr.: 11250-1696

Referansenummer: KP1464

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 007998



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## TAKST TEAM AS

### LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

### Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

[arnt@takst-team.no](mailto:arnt@takst-team.no)

951 33 566



# 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 byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.





# Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1955 med kjeller, 1.etasje, 2.etasje og loft. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel, mønt tak som er tekket med betongtakstein.

Bygningen framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht alder.

Registrerte tilstandsmerknader er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

## Rekkehus - Byggeår: 1955

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har trekonstruksjon. Deler av konstruksjonen er gjenbygget. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3 - lags glass. Vinduer er med varierende alder fra 2011-2022. Bygningen har hovedytterdør og balkongdører i tre. Dører er med varierende alder fra 2012-2022. Utgang til terrasse fra stue. Terrasse er med terrassebord i tre. Utvendig trapp i betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett, laminat, beleggfliser og furu. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipe er plassert i skille mellom to boenheter. Pipe er synlig i denne boligen. Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har tretrapp. Samba trapp opp til loft er bratt. Innendig har boligen malte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Bad/vaskerom er fra 2014.  
Veggene har fliser. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.  
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, 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 besikket i rørskap.  
Det er avløpsrør av støpejern og plast.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Det er installert varmepumpe luft til luft.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Elektrisk anlegg med automatsikringer.  
Brannslukningsapparat og røykvarsler.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er fra 1955.  
Bygningen har betonggrunnmur.  
Det er opparbeidet terreng ved bygningen.  
Utvendige avløpsrør er av støpejern m/strømpe. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Rekkehus

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

Det er gjort endringer rominndeling og bruk av rom i forhold til fremlagte tegninger.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegningen, men det er fremlagt skjema for melding om mindre bygning til kommunen.

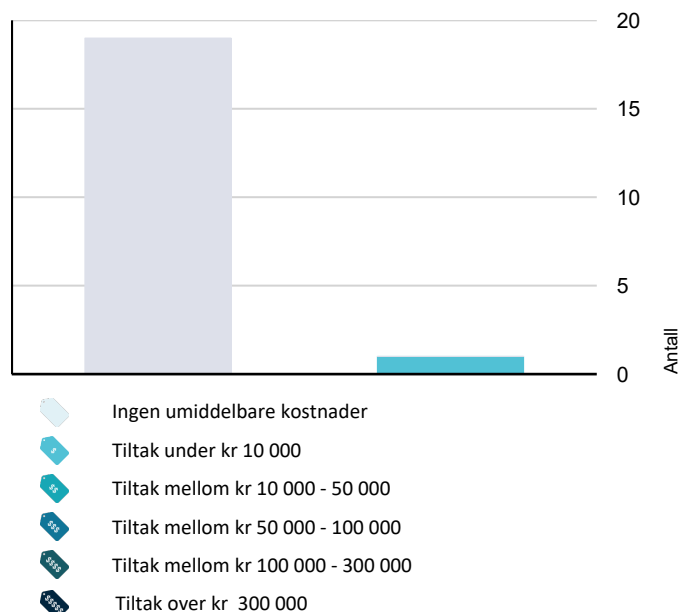
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - kjøkken [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger 2. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS



**Byggeår**  
1955

**Kommentar**  
Hentet fra eiendomsdata

**Anvendelse**  
Helårsbolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1985 Tilbygg

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå og balkong, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har trekonstruksjon. Deler av konstruksjonen er gjenbygget.

#### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Trekonstruksjoner er med flygehull fra treskadeinsekter (borrebiller). Det er misfarging og skjolder i sutak som følge av kondens. Konstruksjonen er med noe mindre ujevnheter/skjevheter av normal art.

#### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



## TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Vinduer er med varierende alder fra 2011-2022.

## TG 2 Vinduer - kjøkken

Trevinduer med 2-lags glass på kjøkken.

**Årstill:** 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er noe nedbrytning i glasslister.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 1 Dører

Bygningen har hovedytterdør og balkongdører i tre. Dører er med varierende alder fra 2012-2022.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue. Terrassen har terrassebord i tre.

## TG 2 Balkonger 2. etasje

Utgang til balkong fra 2. etasje. Balkong er tekket med membranduk.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Rekkverk har en noe værslitt overflate.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp i betong.

### Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, beleggliser og furu. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Overflater har enkelte mindre riss og sprekker i malte overganger og sparkelskjøter.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



# Tilstandsrapport

Det ble i gang 2. etasje målt den største høydeforskjellen.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Pipe er plassert i skille mellom to boenheter. Pipe er synlig i denne boligen.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15%.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Trekonstruksjoner med flygehull fra treskadeinsekter (borrebiller).

### Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Trekonstruksjoner med flygehull fra treskadeinsekter (borrebiller) anbefales behandlet.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



## TG 1 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har tretrapp. Sambatrappen opp til loft er bratt.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



# Tilstandsrapport



## ! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom er fra 2014.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i underkant av klemring i sluk. Membran er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med terskellist.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Noe mindre riss i vask.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8%.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

Innredning er med normal elde og slitasje. Det er noe oppsvelling i nedre kant som følge av vannsøl/bruksslitasje.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 2014 **Kilde:** Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ! TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Eier



## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 1997 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

## ! TG 3 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 forenklete 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.*

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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

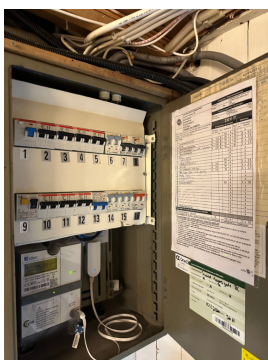
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1955**
  3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Det er lagt opp elektrisk anlegg i bod som vennetjeneste.**
  4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider som er utført i tilknytning til utvendig bod.**
  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, brannutløp 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? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jåmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
  9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
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?  
**Ja Det anbefales gjennomgang av det elektriske anlegget ved eierskifte og innhente eventuell samsvarserklæring på utført arbeid.**

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1955.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### ! TG 0 Terrengforhold

Det er opparbeidet terreng ved bygningen.

### ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

# Tilstandsrapport

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det er i 2023 lagt strømpe i avløpsrør.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



# Bygninger på eiendommen

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

2018

### Kommentar

Opplyst av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Bod bygget på søylefundamenter. Gulv og vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er teknet med papp. Dør og vindu i tre.

Bygningen er med normal elde og slitasje iht alder. Dør er med noe råte/nedbrytning i nedre del av karm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# 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

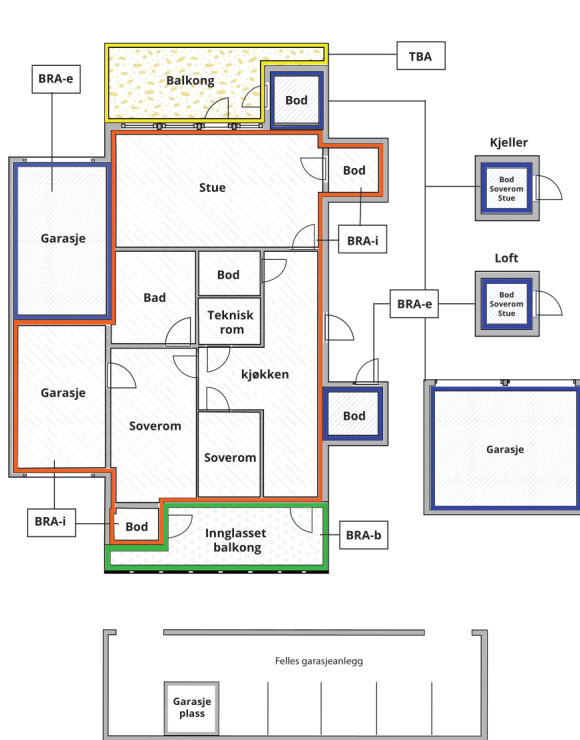
## Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 51                            |                             |                            | 51  | 49                              |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 |
| 2. Etasje      | 39                            |                             |                            | 39  | 14                              |
| Kjeller        | 36                            |                             |                            | 36  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>126</b>                    |                             |                            |     | <b>63</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>126</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom                              |                             |                            |
| Loft      | Lekerom/hems                                                 |                             |                            |
| 2. Etasje | Gang, Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe |                             |                            |
| Kjeller   | Kjellerstue, Bod, Kryperom                                   |                             |                            |

### Kommentar

Ene soverom er med gjennomgang til neste soverom. Loft er med lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er gjort endringer rominndeling og bruk av rom i forhold til fremlagte tegninger.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Konstruksjon mellom boenhetene er fra byggeår.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyden i kjelleren er ca 2 meter. I dag skal det være naturlig lystilgang (vindu) i størrelse tilsvarende 10% av rommets gulvflate. Dette kravet er ikke oppfylt i kjelleren.

## Bod

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>6</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>6</b>                      |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Bod                            |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt tegningen, men det er fremlagt skjema for melding om mindre bygning til kommunen.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

### 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 104        | 22         |
| Bod      | 0          | 6          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede       | Rolle         |
|-----------|-----------------|---------------|
| 05.6.2025 | Arnt Michaelsen | Takstingeniør |
|           | Merethe Selbach | Kunde         |
|           | Øystein Meling  | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|----------------------------|------------|
| 1103 STAVANGER | 57   | 1252 |      | 0    | 1176 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Svend Foyns gate 8 C

### Hjemmelshaver

Bekkefare 6 Borettslaget

## Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter       |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------------|
| /BEKKEFARET 6<br>BORETTSLAGET | 932306069 |           |                  | Selbach Merethe, Meling Øystein |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Bekkefare i Stavanger kommune.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   |
|----------|------|
| 0        | 1956 |



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar                                                                 | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring           | 24.05.2025 |                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger               |            | Tegninger fra byggeår.<br>Tegninger fra 1985.<br>Tegninger fra 17.08.2001 | Gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 30.12.1955 |                                                                           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.06.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KP1464>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

|                                                                                   |                                                                     |                                   |                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Meglerfirma                                                                       | Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS                                  | Oppdragsnr.                       | 204250009                                                                                                                                   |
| Adresse                                                                           | Svend Foyns gate 8C                                                 |                                   |                                                                                                                                             |
| Postnr.                                                                           | 4016                                                                | Sted                              | STAVANGER                                                                                                                                   |
| Er det dødsbo?                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                      |                                                                                                                                             |
| Salg ved fullmakt?                                                                | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver                |                                                                                                                                             |
| Når kjøpte du boligen?                                                            | 2020                                                                | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 4 og 6 mnd <input type="checkbox"/> Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | IF Skadeforsikring                                                  | Polise/avtalnr                    | SP562626                                                                                                                                    |
| Selger 1 Fornavn                                                                  | Merethe                                                             | Etternavn                         | Selbach                                                                                                                                     |
| Selger 2 Fornavn                                                                  | Øystein                                                             | Etternavn                         | Meling                                                                                                                                      |

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

##### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Rørhab

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehab av hovedavløp og stikk inn til hver seksjon for hele sameiet i 2023

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er litt fukt kjeller, vi har satt inn avfukter.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt duk og terrassefliser på terrasse 2.etg. Pusset og beiset terrasse 1. etg

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Solland elektro

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Installasjon av el-bil lader - 2022

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar For elbil lader

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Easee lader ved utvendig bod

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

**20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Det er laget kjellerstue i deler av kjeller.

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar 2023

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

**27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Naboer har hatt tilfelle av rotter tidligere. Dette er håndtert. Borettslaget har avtale med anticimex

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:<br><a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a> | Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:<br><a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler. |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                    |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring. |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår |
|--------------------------|------------------------------------------------------|

|                                     |                                                                                                             |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter. |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 26.05.25 Side 1 av 2

|                            |                  |                                 |
|----------------------------|------------------|---------------------------------|
| Borettslaget Bekkefaret VI | <b>Vår ref.:</b> | 61/11                           |
| Svend Foyns gate 8 C       | <b>Type:</b>     | Borettslag                      |
| 4016 STAVANGER             | <b>Eiere:</b>    | Merethe Selbach, Øystein Meling |
| <b>Organisasjonsnr:</b>    | 932 306 069      | <b>Andelsnr:</b> 11             |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 107

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                                                       |       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Felleskostnader                                                       | 4 912 |
| Tilleggsytelser: | Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) ( 350,00 i Feb. 25) | 0     |
| Objekt:          | Utbygg ( 142 - 15 )                                                   | 195   |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

|                            |              |                                   |
|----------------------------|--------------|-----------------------------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 282 097      | Gjeld siste årsoppg.: 337 097     |
| Klient ajourf. lån:        | 6 654 820,05 | Klient gj. s. årsoppg.: 6 654 820 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367160504, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112.32

Saldo per 26.05.2025: 6 629 288

Andel av saldo: 282 097

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 ( siste termin 31.03.2053 )

pt.rente

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjarne Auestad

Adresse: Svend Foyns gate 6, oppg. C

Postnr/-sted: 4016 STAVANGER

Telefon: Mob.: 95196929

E-post: bbjaarrnee@hotmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 26.05.2025

|                          |   |              |   |
|--------------------------|---|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | 0 |              |   |
| Felleskostnader:         | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2024

|               |        |           |                  |     |
|---------------|--------|-----------|------------------|-----|
|               | Gjeld: | 337 097   | Andre inntekter: | 786 |
| Annen formue: | 16 986 | Utgifter: | 19 182           |     |

## 7: Pålydende

|            |     |                       |       |
|------------|-----|-----------------------|-------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 6 100 |
| Andelsnr:  | 11  | Partialobligasjonsnr: | 11    |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1955

Gårds/bruksnr: 57/1251, 57/1256, 57/1252, 57/1249, 57/1255

Bygningstype: Rekkehus

## 9: Forsikring

|              |                    |           |          |
|--------------|--------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | IF Skadeforsikring | Polisenr: | SP562626 |
|--------------|--------------------|-----------|----------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|               |            |                  |              |
|---------------|------------|------------------|--------------|
| Ferdigstillt: | 01.01.1955 |                  |              |
| Etasje:       | 0          | Oppvarmingstype: | Uspesifisert |
| Heis:         | Nei        | BOA              | 97           |

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utført: 26.05.25 Side 2 av 2

|                                     |                  |                                 |
|-------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Borettslaget Bekkefare VI           | <b>Vår ref.:</b> | 61/11                           |
| Svend Foyns gate 8 C                | <b>Type:</b>     | Borettslag                      |
| 4016 STAVANGER                      | <b>Eiere:</b>    | Merethe Selbach, Øystein Meling |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 932 306 069 |                  |                                 |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                               |                   |               |       |    |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|---------------|-------|----|
| Parkeringstype:     | Parkeringsplass ()            |                   |               |       |    |
| Systemlås:          | Nei                           | Antall rom:       | 4             |       |    |
| Husdyrhold:         | Se vedtekter                  | Oppr. antall rom: | 4             |       |    |
| Livsløp standard:   | Nei                           | Kategori:         | 4-roms Type A | P-rom | 97 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget |                   |               |       |    |
|                     | 2 - Medlem i Storby           |                   |               |       |    |
|                     | 2 - Medlem i Bate             |                   |               |       |    |

#### Fasiliteter:

- Rekkehus fordelt på 5 bygninger. 4-roms
- Dyrehold tillatt -søkes styret.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Avtale om garanterte felleskostnader hos Klare Finans AS
- Kollektiv avtale med Lyse. Kontakt selger for mer info
- Rehabilitering av rør foretatt i 2023.
- 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.

# Svend Foyns gate 8C

Nabolaget Jarlebanen - vurdert av 51 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Gjøas gate        | 2 min  |
| Linje 11, N85     | 0.2 km |
| Paradis stasjon   | 22 min |
| Linje L5          | 1.6 km |
| Stavanger stasjon | 5 min  |
| Linje F5, L5      | 2.8 km |
| Stavanger Sola    | 14 min |

## Skoler

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Auglend skole (1-10 kl.)       | 9 min  |
| 487 elever, 31 klasser         | 0.7 km |
| Kvaleberg skole (1-7 kl.)      | 20 min |
| 361 elever, 24 klasser         | 1.4 km |
| Våland skole (1-7 kl.)         | 23 min |
| 512 elever, 22 klasser         | 1.5 km |
| Ullandhaug skole (8-10 kl.)    | 6 min  |
| 315 elever, 22 klasser         | 0.5 km |
| Kristianslyst skole (8-10 kl.) | 23 min |
| 500 elever, 31 klasser         | 1.7 km |
| Godalen videregående skole     | 4 min  |
| 850 elever, 55 klasser         | 2 km   |
| Wang Toppidrett Stavanger      | 5 min  |
| 175 elever, 6 klasser          | 2.3 km |

«Nært til Stavanger by, kjøpesenter og flotte turområder. Rolig og greit område.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 82/100

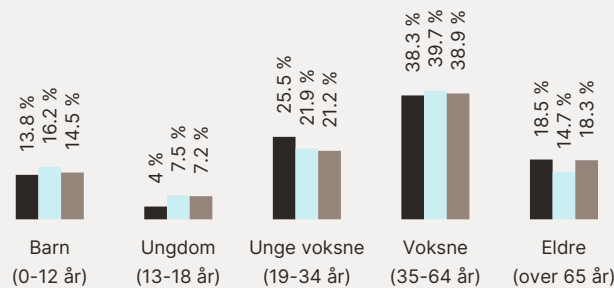


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 77/100



Naboskapet  
Godt vennskap 67/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Jarlebanen        | 1 041     | 564           |
| Stavanger/Sandnes | 229 178   | 103 563       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                  |        |
|----------------------------------|--------|
| Hillevåg barnehage (1-5 år)      | 8 min  |
| 112 barn                         | 0.6 km |
| Auglend barnehage (1-5 år)       | 8 min  |
| 130 barn                         | 0.6 km |
| Vålandshaugen barnehage (1-5 år) | 14 min |
| 66 barn                          | 1 km   |

## Dagligvare

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Coop Extra Bekkefaret | 5 min |
| Coop Mega Kilden      | 9 min |



## Primære transportmidler

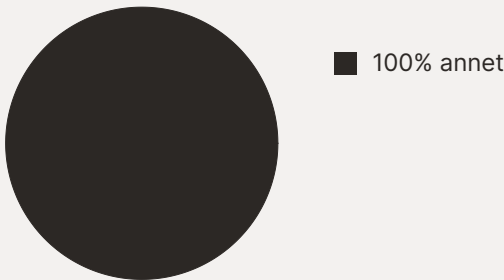
-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

-  Kollektivtilbud  
Veldig bra 86/100
-  Støynivået  
Lite støynivå 82/100
-  Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 79/100

## Sport

-  Michael Sars' fotballbane  
Ballspill  
5 min  0.4 km
-  Jarlabanen  
Fotball  
6 min  0.5 km
-  Jazzercise Stavanger  
10 min 
-  SATS Hillevåg  
12 min 

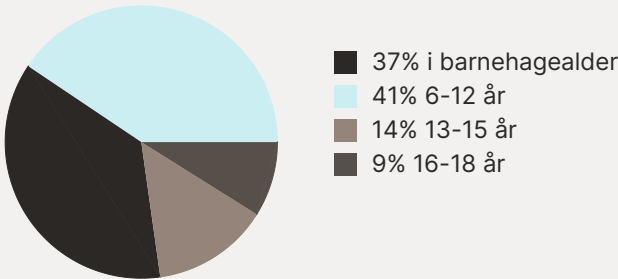
## Boligmasse



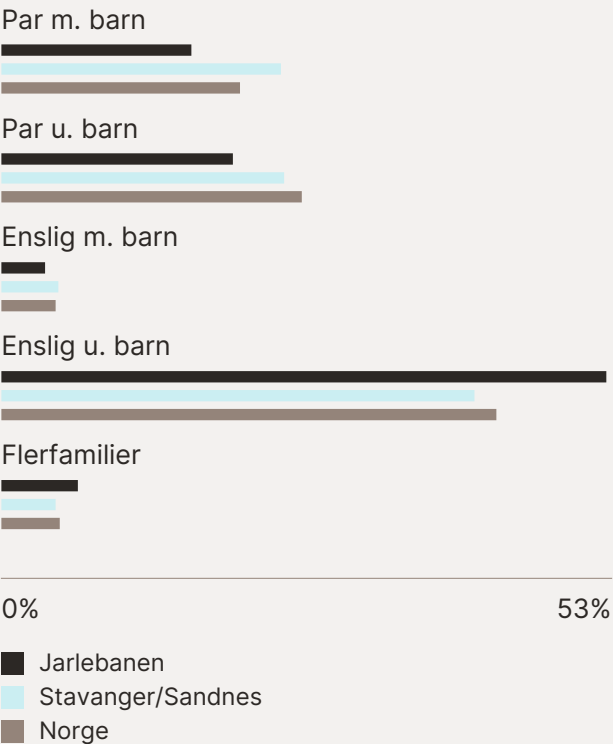
## Varer/Tjenester

-  Kilden Kjøpesenter  
9 min 
-  Apotek 1 Kilden  
9 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



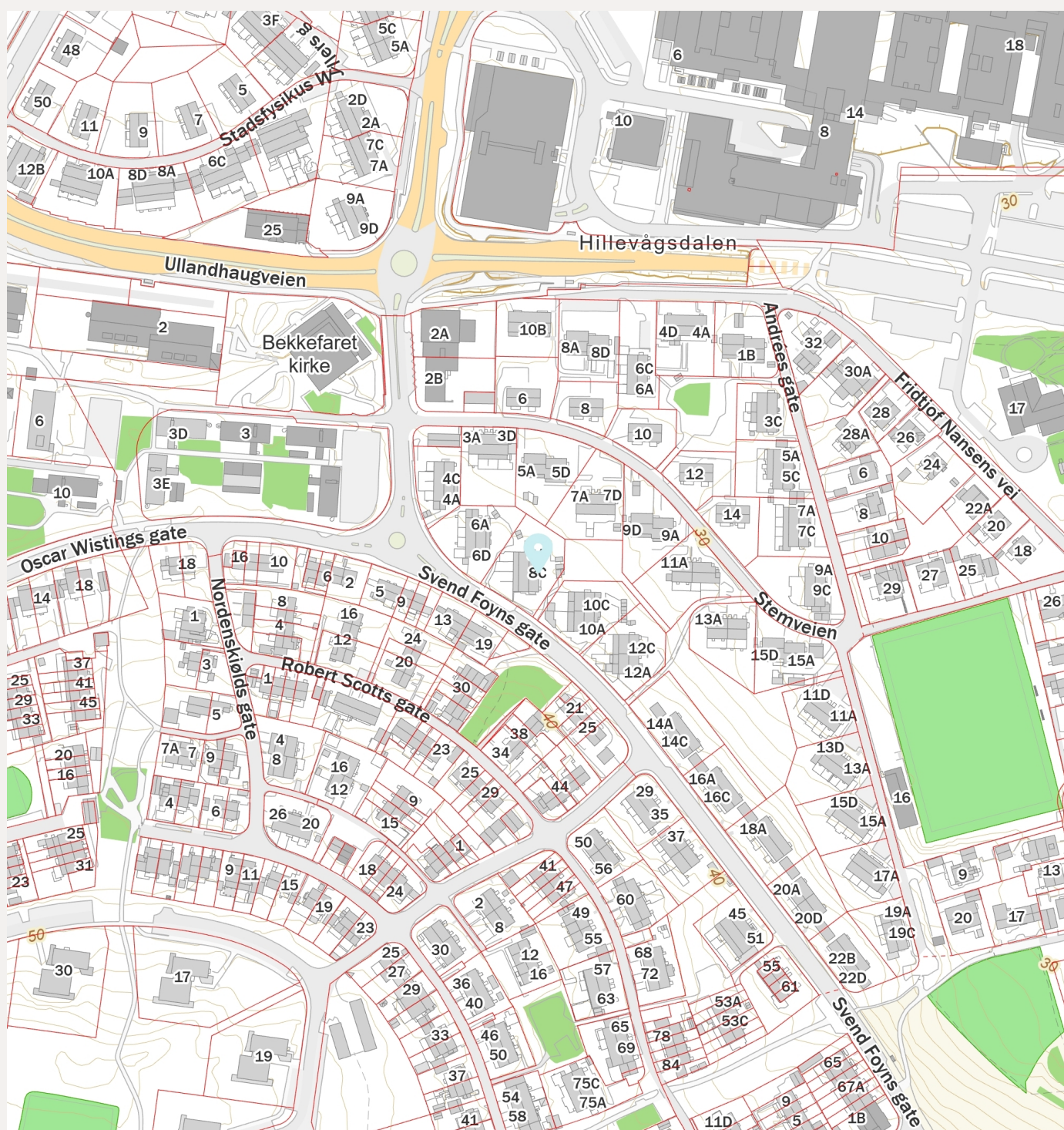
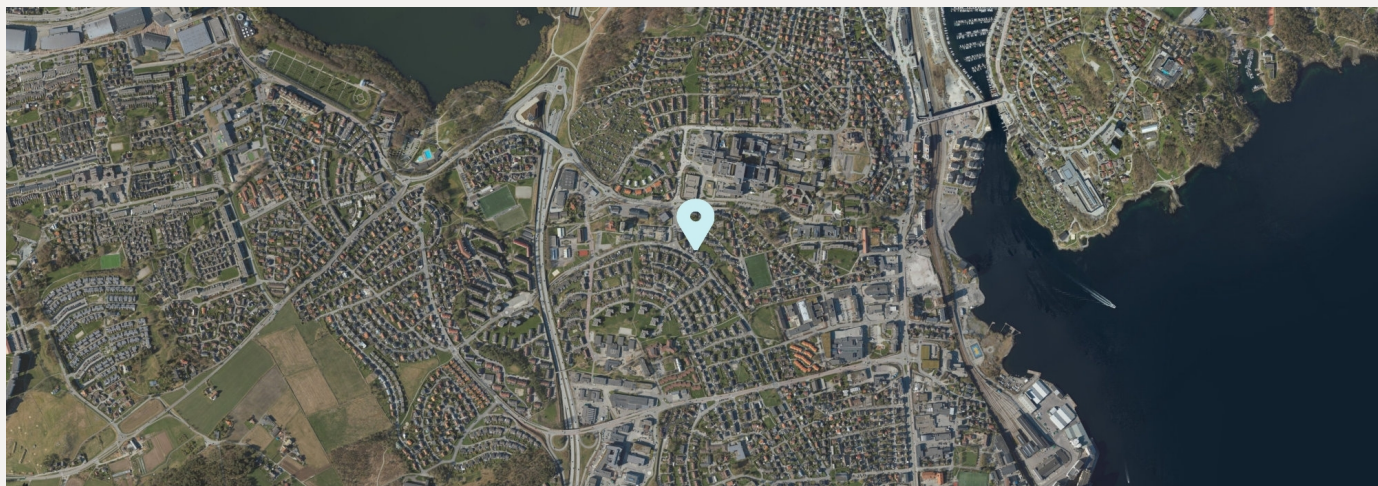
## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 31% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |







# Vedtekter

for B/L Bekkefaret VI, org nr 932 306 069, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 16.04.2015.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 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) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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

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

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

### **4. Borett og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

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

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

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, varmtvannsberedere, inventar, utstyr inklusive vannklosett 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, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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



### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET**

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

**Fotballsparking.**

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

**Husdyrhold.**

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

**Ro i boligene.**

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

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre.

Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

**Utstyr, skilt m.v.**

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

**Parkering.**

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

**Særlig for blokkbebyggelse.**

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

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

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

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

# REGLER FOR HUSDYRHOLD

## Erklæring

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

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

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund / katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, f. eks. skraper på dører og karmen, 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 \_\_\_\_\_

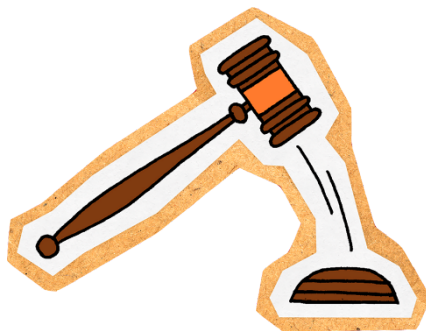
Leietaker \_\_\_\_\_

Husdyr \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_

# Borettslaget Bekkefaret

## VI



Innkalling til generalforsamling 2025

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkefaret VI.

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 27.03.2025, kl. 17:00**

Bekkefaret 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 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 5.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Borettslaget Bekkefaret VI

## **2. Årsregnskapet for 2024**

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

## **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr \_\_\_\_\_.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

**5.1 Valg av leder for 2 år**

**5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**5.4 Valg av valgkomité**

**5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

## 61 Borettslaget Bekkefaret VI

|                                    | Note     | Regnskap 2024    | Regnskap 2023     | Budsjett 2025    |
|------------------------------------|----------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                   |          |                  |                   |                  |
| Innbetalt felleskostnader          |          | 1 178 880        | 1 064 220         | 1 178 872        |
| Tillegg felleskostnader            |          | 30 960           | 30 960            | 30 960           |
| <b>Sum Inntekter</b>               |          | <b>1 209 840</b> | <b>1 095 180</b>  | <b>1 209 832</b> |
| <b>Kostnader</b>                   |          |                  |                   |                  |
| Styrehonorar, lønn etc.            | 1        | 22 820           | 22 820            | 22 800           |
| Forretningsførerhonorar            |          | 24 996           | 54 003            | 26 000           |
| Tilleggstjenester forretningsfører |          | 25 386           | 23 404            | 14 050           |
| Revisjonshonorar                   | 2        | 9 384            | 8 640             | 9 000            |
| Drift og vedlikehold               | 3        | 215 103          | 534 279           | 162 500          |
| TV og/eller internett              |          | 119 760          | 119 759           | 119 800          |
| Renovering                         | 4        | 0                | 1 193 037         | 0                |
| Forsikringer                       |          | 105 191          | 100 605           | 120 500          |
| Kommunale avgifter                 |          | 278 236          | 271 096           | 333 000          |
| Kontingent Boligbyggelag           |          | 6 000            | 6 000             | 8 000            |
| Administrasjonskostnader           |          | 10 162           | 8 979             | 9 000            |
| <b>Sum kostnader</b>               |          | <b>817 038</b>   | <b>2 342 623</b>  | <b>824 650</b>   |
| <b>Driftsresultat</b>              |          | <b>392 802</b>   | <b>-1 247 443</b> | <b>385 182</b>   |
| <b>Finansielle poster</b>          |          |                  |                   |                  |
| Renteinntekter                     |          | 15 505           | 13 924            | 15 000           |
| Rentekostnader                     |          | 378 671          | 307 737           | 370 000          |
| <b>Netto finanskostnader</b>       |          | <b>363 166</b>   | <b>293 812</b>    | <b>355 000</b>   |
| <b>Resultat</b>                    | <b>5</b> | <b>29 636</b>    | <b>-1 541 255</b> | <b>30 182</b>    |

## 61 Borettslaget Bekkefaret VI

|                             | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>            |      |                  |                  |
| <b><u>Anleggsmidler</u></b> |      |                  |                  |
| Tomter                      | 6    | 45 000           | 45 000           |
| Bygninger                   | 6    | 1 751 059        | 1 751 059        |
| Finansielle anleggsmidler   |      |                  |                  |
| <b>Sum anleggsmidler</b>    |      | <b>1 796 059</b> | <b>1 796 059</b> |
| <b><u>Omløpsmidler</u></b>  |      |                  |                  |
| Fordringer                  |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader   |      | 99 928           | 39 031           |
| Forskuddsbetalte kostnader  |      | 136 831          | 121 430          |
| Bankinnskudd og kontanter   |      |                  |                  |
| Innestående på driftskonto  |      | 337 686          | 415 348          |
| <b>Sum omløpsmidler</b>     |      | <b>574 446</b>   | <b>575 809</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>        |      | <b>2 370 505</b> | <b>2 371 868</b> |

## 61 Borettslaget Bekkefaret VI

|                                 | Note     | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  |
|---------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |          |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |          |                   |                   |
| Innskutt andelskapital          |          | 2 000             | 2 000             |
| Opptjent egenkapital            |          | -4 649 551        | -4 679 187        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>7</b> | <b>-4 647 551</b> | <b>-4 677 187</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |          |                   |                   |
| Avsetninger og forpliktelser    |          |                   |                   |
|                                 |          |                   |                   |
| Langsiktig gjeld                |          |                   |                   |
| Pant- og gjeldsbrev lån         | 8        | 6 654 820         | 6 748 398         |
| Borettsinnskudd                 |          | 120 000           | 120 000           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |          | <b>6 774 820</b>  | <b>6 868 398</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |          |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |          | 144 110           | 137 633           |
| Påløpne renter                  |          | 4 109             | 3 994             |
| Annen kortsiktig gjeld          |          | 95 016            | 39 031            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |          | <b>243 235</b>    | <b>180 658</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |          | <b>7 018 056</b>  | <b>7 049 055</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |          | <b>2 370 505</b>  | <b>2 371 868</b>  |

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

---

Bjarne Auestad  
Styreleder

---

Siri Margaretha Egset-Olsen  
Styremedlem

---

Birte Lie Haug  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

|                              | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar                 | 20 000           | 20 000           |
| Arbeidsgiveravgift           | 2 820            | 2 820            |
| <b>Sum personalkostnader</b> | <b>22 820</b>    | <b>22 820</b>    |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

|                                          | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 148 836          | 468 500          |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 0                | 3 625            |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 1 200            | 1 114            |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler   | 65 067           | 61 040           |
| Sum                                      | 215 103          | 534 279          |

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

|                                                    | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| BK Bygg AS, skifte vinduer 2. etasje + ny kledning | 0                | 0                |
| Rørhab AS, rørfornyng                              | 0                | 1 193 037        |
| Sum                                                | 0                | 1 193 037        |

Note 5 - Disponible midler

|                           | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>DISPONIBLE MIDLER</b>  |                  |                  |
| Resultat                  | 29 636           | -1 541 255       |
| Opptak av lån             | 0                | 13 071 000       |
| Avdrag på lån             | -93 578          | -11 493 223      |
| Endring disponible midler | -63 942          | 36 522           |
| Omløpsmidler              | 574 446          | 575 809          |
| Kortsiktig gjeld          | 243 235          | 180 658          |
| Disponible midler         | 331 210          | 395 152          |



## Note 6 - Varige driftsmidler

|                                      | Bygninger | Tomter |
|--------------------------------------|-----------|--------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 1 751 099 | 45 000 |
| Årets tilgang :                      | 0         | 0      |
| Årets avgang :                       | 0         | 0      |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 1 751 099 | 45 000 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0         | 0      |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0         | 0      |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 1 751 099 | 45 000 |
| Anskaffelsesår :                     | 1955      | 1955   |
| Antatt levetid i år :                |           |        |

## Note 7 - Egenkapital

|                        | Regnskap<br>31.12.24 | Årets resultat | Regnskap<br>31.12.23 |
|------------------------|----------------------|----------------|----------------------|
| Andelskapital          | 2 000                | 0              | 2 000                |
| Egenkapital            | -4 649 551           | 29 636         | -4 679 187           |
| <b>Sum Egenkapital</b> | <b>-4 647 551</b>    | <b>29 636</b>  | <b>-4 677 187</b>    |

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt. Bygningsmassen er oppført i 1956. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Kreditor:               | DNB Bank ASA     |
| Lånenummer:             | 16367160504      |
| Lånetype:               | Annuitet         |
| Opptaksår:              | 2023             |
| Rentesats:              | 5.65 %           |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2053       |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 6 800 000        |
| Lånesaldo 01.01:        | 6 748 398        |
| Avdrag i perioden:      | 93 578           |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>6 654 820</b> |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 6 102 407        |

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 6 774 820,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 1 796 059,- Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bekkefaret VI.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Bekkefaret VI**

|             |                                     |            |
|-------------|-------------------------------------|------------|
| Styreleder  | Bjarne Auestad (sign.)              | 12.03.2025 |
| Styremedlem | Birte Lie Haug (sign.)              | 10.03.2025 |
| Styremedlem | Siri Margaretha Egset-Olsen (sign.) | 11.03.2025 |



Til generalforsamlingen i Borettslaget Bekkefare VI

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bekkefare VI 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 rettviseende 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 uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende 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 avvirket.

#### Offices in:

## 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 rettviseende 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

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

2025-03-12 17:19:57 UTC



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

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

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

# Informasjon fra styret

## Om Borettslaget Bekkefare VI

Borettslaget Bekkefare VI ligger i Stavanger kommune og består av 20 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 932306069.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjarne Auestad

Styremedlem, Siri Margaretha Egset-Olsen

Styremedlem, Birte Lie Haug

Varamedlem, Aadne Kaarvaag

Varamedlem, Øystein Meling

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøter hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Utført drenering enden av rekke 4.

HMS-arbeid:

## Styrets planer fremover

Forebyggende tiltak mot rotter.

Styret kommer til og følge opp utarbeidelse av området ved parkingsplassen ved reke 4

## Forsikringsavtale

Borettslaget Bekkefare VI er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562626.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.02.2025

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.



Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Eiendomskart med grenser

Adresse: Svend Foyns gate 8C, 4016 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 57/1252/0/0  
Dato: 2025-05-23  
Målestokk: 1:500

Stavanger  
kommune

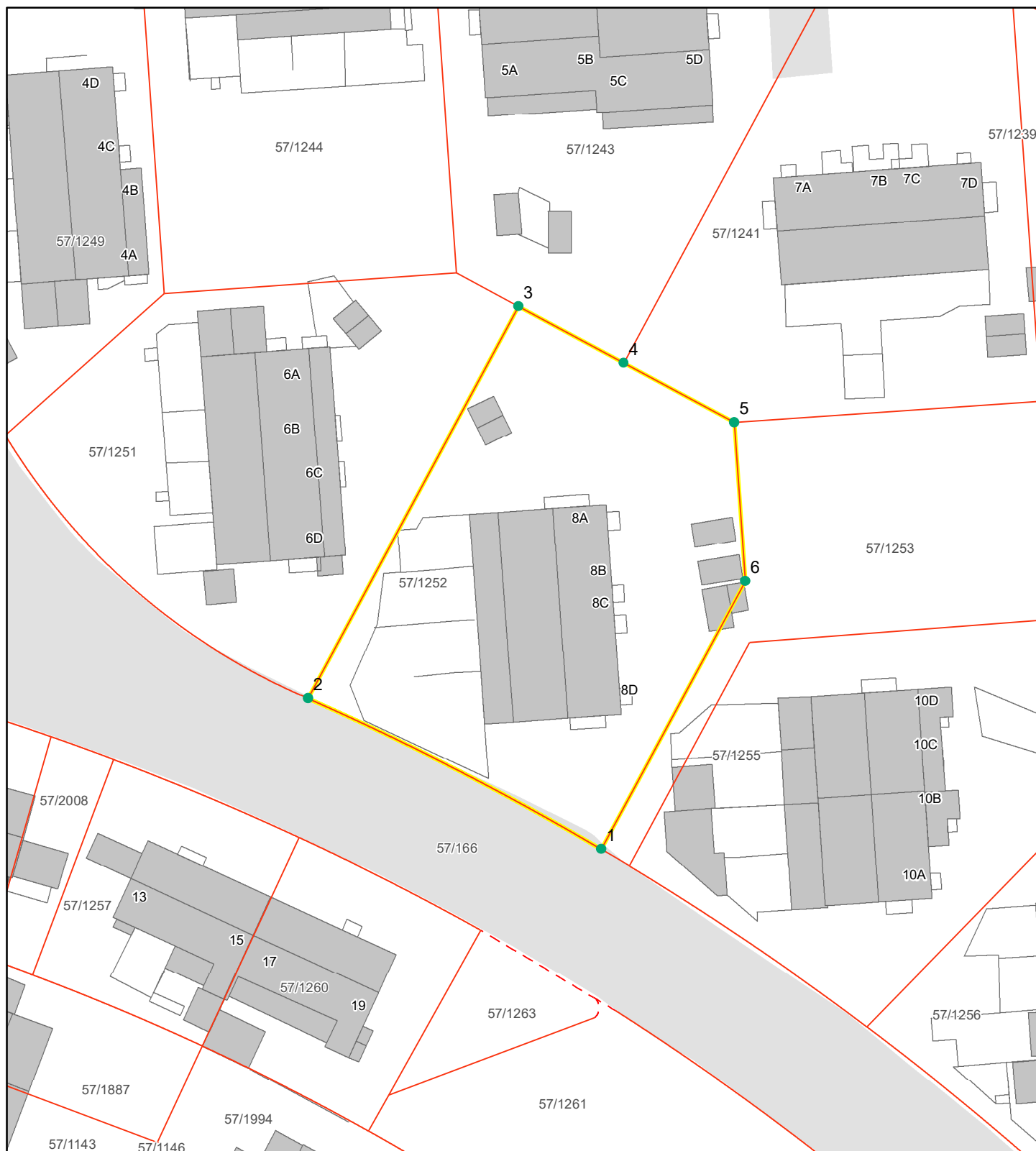


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





Areal og koordinater:

|             |               |                     |
|-------------|---------------|---------------------|
| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
| 1176.0      |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunktttype | Hjelpelinjetype | Målemetode  | Nøyaktighet i cm | Radius  |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|------------------|-----------------|-------------|------------------|---------|
| 1      | 6539079.37798 | 311940.563053 | Ikke spesifisert      | 30.47  | Umerket          |                 | Terrengmålt | 13               | 262.747 |
| 2      | 6539093.26741 | 311913.562982 | Ikke spesifisert      | 41.04  | Umerket          |                 | Terrengmålt | 13               | 0       |
| 3      | 6539129.30187 | 311932.943329 | Ikke spesifisert      | 11.04  | Umerket          |                 | Terrengmålt | 13               | 0       |
| 4      | 6539124.09034 | 311942.633185 | Ikke spesifisert      | 11.57  | Umerket          |                 | Terrengmålt | 13               | 0       |
| 5      | 6539118.62037 | 311952.78682  | Ikke spesifisert      | 14.68  | Umerket          |                 | Terrengmålt | 13               | 0       |
| 6      | 6539104.01634 | 311953.794784 | Ikke spesifisert      | 28.06  | Umerket          |                 | Terrengmålt | 13               | 0       |

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Svend Foyns gate 8C, 4016 STAVANGER

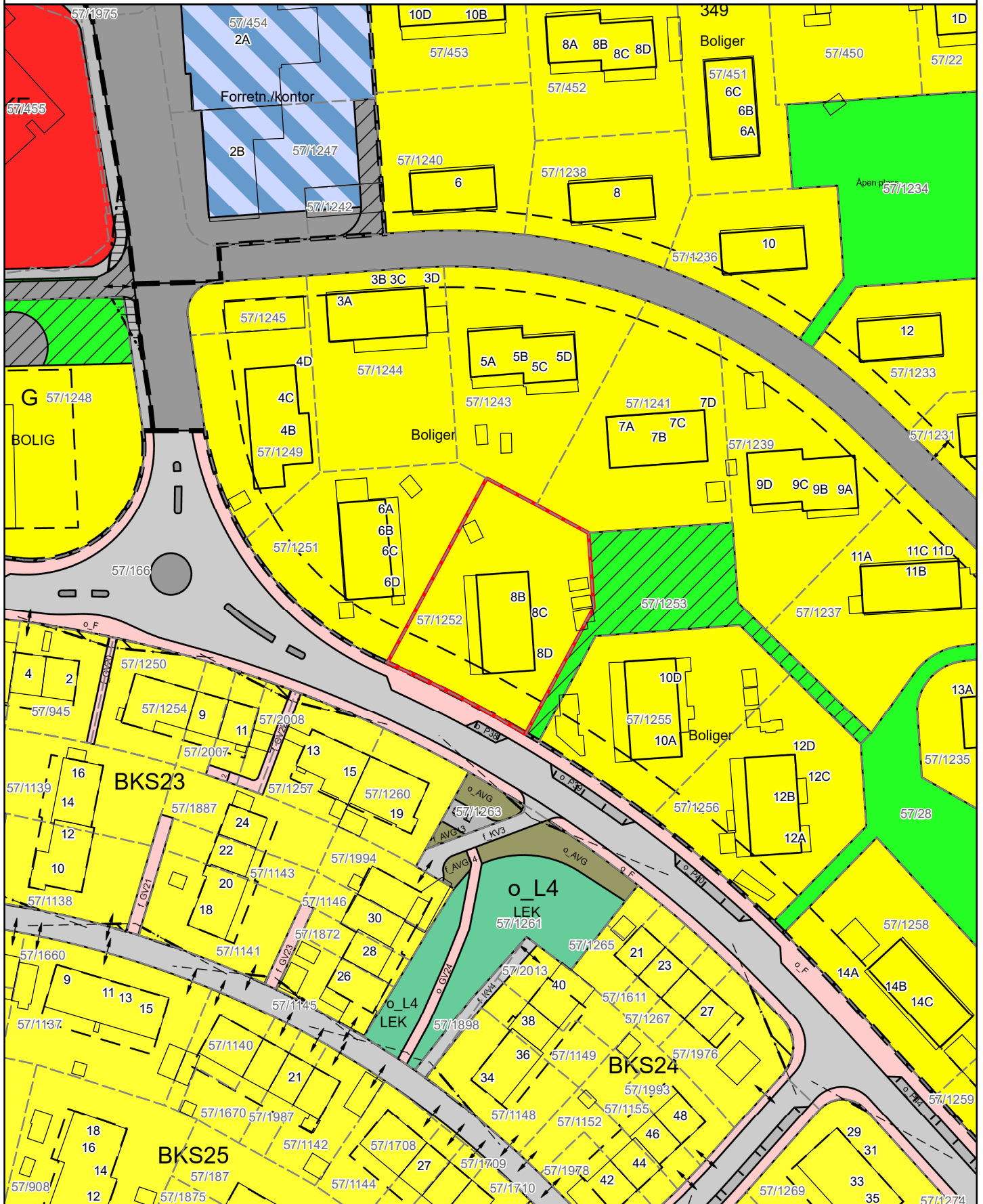
Gnr/Bnr: 57/1252/0/0

Dato: 2025-05-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 349

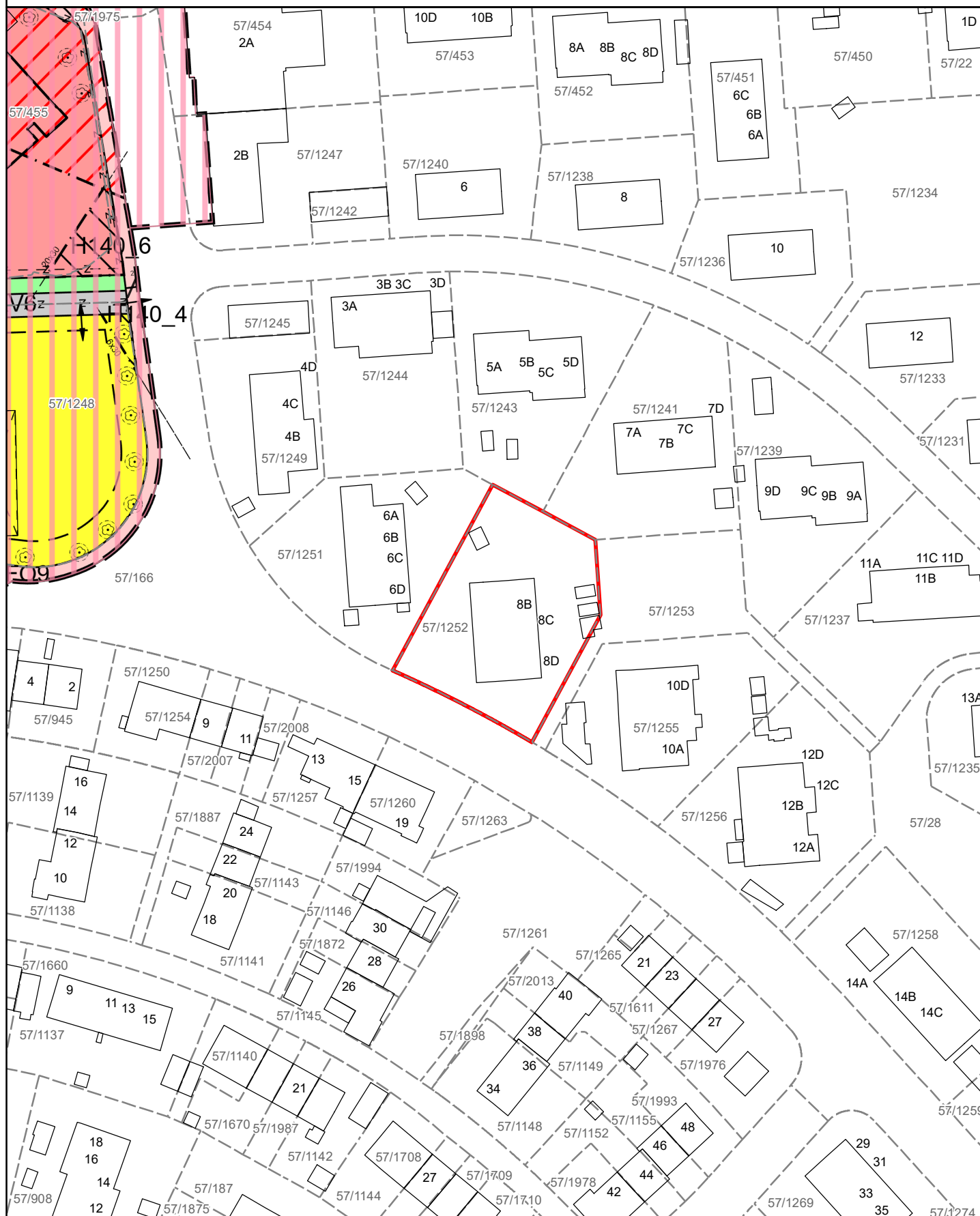
Ikrafttredelsesdato: 23.5.1956

**Stavanger  
kommune**

**Stavanger  
kommune**

Målestokk: 1:1,000

Ikrafttredelsesdato:





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 1

| BEBYGGELSE OG ANLEGG                           | AREALFORMÅL |
|------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                 |             |
| Bebyggelse og anlegg                           |             |
| Boligbebyggelse                                |             |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |             |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   |             |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                |             |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse     |             |
| Fritidsbebyggelse                              |             |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende                |             |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert                  |             |
| Fritidsbebyggelse-blokk                        |             |
| Kolonihage                                     |             |
| Sentrumsformål                                 |             |
| Kjøpesenter                                    |             |
| Forretninger                                   |             |
| Offentlig eller privat tjenesteyting           |             |
| Barnehage                                      |             |
| Undervisning                                   |             |
| Helse-/omsorgsinstitusjon                      |             |
| Kulturinstitusjon                              |             |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse        |             |
| Administrasjon                                 |             |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting     |             |
| Fritids- og turistformål                       |             |
| Utleiehytter                                   |             |
| Fornøylespark eller temapark                   |             |
| Campingplass                                   |             |
| Leirplass                                      |             |
| Råstoffutvinning                               |             |
| Steinbrudd og masseuttak                       |             |
| Næringsbebyggelse                              |             |
| Kontor                                         |             |
| Hotell/overnatting                             |             |
| Beverting                                      |             |
| Industri                                       |             |
| Lager                                          |             |
| Bensinstasjon/vegsserviceanlegg                |             |
| Annen næring                                   |             |
| Idrettsanlegg                                  |             |
| Skianlegg                                      |             |
| Skiløypetrasé                                  |             |
| Idrettsstadion                                 |             |
| Nærmiljøanlegg                                 |             |
| Golfbane                                       |             |
| Motorsportanlegg                               |             |
| Skytebane                                      |             |
| Andre idrettsanlegg                            |             |

|                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------|--|
| Andre typer bebyggelse og anlegg                                           |  |
| Godsterminal                                                               |  |
| Godslager                                                                  |  |
| Energianlegg                                                               |  |
| Fjernvarmeanlegg                                                           |  |
| Vindkraftanlegg                                                            |  |
| Vann- og avløpsanlegg                                                      |  |
| Vannforsyningsanlegg                                                       |  |
| Avløpsanlegg                                                               |  |
| Renovasjonsanlegg                                                          |  |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg                                             |  |
| Telekommunikasjonsanlegg                                                   |  |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag                                             |  |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                   |  |
| Uthus/naust/badehus                                                        |  |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg                                 |  |
| Uteoppholdsareal                                                           |  |
| Lekeplass                                                                  |  |
| Gårdsplass                                                                 |  |
| Parsellhage                                                                |  |
| Annet uteoppholdsareal                                                     |  |
| Grav- og urnelund                                                          |  |
| Krematorium                                                                |  |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund                            |  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                                      |  |
| Bolig/forretning                                                           |  |
| Bolig/forretning/kontor                                                    |  |
| Bolig/tjenesteyting                                                        |  |
| Bolig/kontor                                                               |  |
| Forretning/kontor                                                          |  |
| Forretning/kontor/Industri                                                 |  |
| Forretning/industri                                                        |  |
| Forretning/kontor/tjenesteyting                                            |  |
| Forretning/tjenesteyting                                                   |  |
| Næring/tjenesteyting                                                       |  |
| Kontor/lager                                                               |  |
| Industri/lager                                                             |  |
| Kontor/industri                                                            |  |
| Kontor/tjenesteyting                                                       |  |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  |





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 2

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

#### 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |  |
|------------------------------------------------------|--|
| Veg                                                  |  |
| Kjøreveg                                             |  |
| Fortau                                               |  |
| Torg                                                 |  |
| Gatetun                                              |  |
| Gang-/sykkelveg                                      |  |
| Gangveg/gangareal/gågate                             |  |
| Sykelanlegg                                          |  |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                     |  |
| Annen veggrunn - grøntareal                          |  |
| Bane (nærmere angitt baneformål)                     |  |
| Trasé for jernbane                                   |  |
| Trase for sporveg/forstadsbane                       |  |
| Trase for taubane                                    |  |
| Stasjons-/terminalbygg                               |  |
| Holdeplass/plattform                                 |  |
| Leskur/plattformtak                                  |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner                         |  |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg                    |  |
| Annen banegrunn - grøntareal                         |  |
| Lufthavn                                             |  |
| Lufthavn - landings-/taxebane                        |  |
| Lufthavn - terminalbygg                              |  |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg              |  |
| Landingsplass for helikopter o.a.                    |  |
| Havn                                                 |  |
| Kai                                                  |  |
| Havneterminaler                                      |  |
| Havnelager                                           |  |
| Molo                                                 |  |
| Navigasjonsinstallasjon                              |  |
| Hovednett for sykkel                                 |  |
| Kollektivnett                                        |  |
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport          |  |
| Kollektivknutepunkt                                  |  |
| Kollektivanlegg                                      |  |
| Kollektivterminal                                    |  |
| Kollektivholdeplass                                  |  |
| Pendler- /innfartsparkering                          |  |
| Parkering                                            |  |
| Rasteplass                                           |  |
| Parkeringsplasser                                    |  |
| Parkeringshus/ -anlegg                               |  |

|                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Teknisk infrastruktur                                                                                 |  |
| Energinett                                                                                            |  |
| Fjernvarmenett                                                                                        |  |
| Vann- og avløpsnett                                                                                   |  |
| Vannforsyningsnett                                                                                    |  |
| Avløpsnett                                                                                            |  |
| Overvannsnett                                                                                         |  |
| Avfallssug                                                                                            |  |
| Telekommunikasjonsnett                                                                                |  |
| Sikringsanlegg                                                                                        |  |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer                                                                    |  |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer                                                              |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser                          |  |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål |  |

### GRØNNSTRUKTUR

| 3. Grønnstruktur                                             |  |
|--------------------------------------------------------------|--|
| Blågrønnstruktur                                             |  |
| Naturområde                                                  |  |
| Turdrag                                                      |  |
| Turveg                                                       |  |
| Frionråde                                                    |  |
| Badeplass/ -område                                           |  |
| Park                                                         |  |
| Vegetasjonsskjerm                                            |  |
| Vannspeil                                                    |  |
| Overvannstiltak                                              |  |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning                           |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål                               |  |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |  |

### FORSVARET

| 4. Forsvaret                                                   |  |
|----------------------------------------------------------------|--|
| Forsvaret                                                      |  |
| Ulike typer militære formål                                    |  |
| Skytefelt/øvingssområde                                        |  |
| Forlegning/leir                                                |  |
| Kombinerte militærformål                                       |  |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |  |



# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 3

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

| 5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)                                                                     |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |
| Landbruksformål                                                                                                                   |  |
| Jordbruk                                                                                                                          |  |
| Skogbruk                                                                                                                          |  |
| Seterområde                                                                                                                       |  |
| Gartneri                                                                                                                          |  |
| Pelsdyranlegg                                                                                                                     |  |
| Naturformål                                                                                                                       |  |
| Friluftformål                                                                                                                     |  |
| Reindriftsformål                                                                                                                  |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                                |  |
| Spredt boligbebyggelse                                                                                                            |  |
| Spredt fritidsbebyggelse                                                                                                          |  |
| Spredt næringsbebyggelse                                                                                                          |  |
| Naturvern                                                                                                                         |  |
| Jordvern                                                                                                                          |  |
| Særlige landskapshensyn                                                                                                           |  |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø                                                                                               |  |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål                                                                               |  |

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

| 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag                                                                           |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                    |  |
| Ferdsel                                                                                                      |  |
| Ankringsområde                                                                                               |  |
| Opplagsområde                                                                                                |  |
| Opplagsområde                                                                                                |  |
| Farled                                                                                                       |  |
| Hoved- og biled                                                                                              |  |
| Havneområde i sjø                                                                                            |  |
| Småbåthavn                                                                                                   |  |
| Bøyehavn                                                                                                     |  |
| Fiske                                                                                                        |  |
| Fiskeområde                                                                                                  |  |
| Låssettingsplasser                                                                                           |  |
| Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel                                                                     |  |
| Akvakultur                                                                                                   |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag                                                                           |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg                                                 |  |
| Fangstbasert levendelagring                                                                                  |  |
| Drikkevann                                                                                                   |  |
| Naturområde                                                                                                  |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag                                                                                |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                      |  |
| Friluftsområde                                                                                               |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                                                             |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                   |  |
| Idrett og vannsport                                                                                          |  |
| Badeområde                                                                                                   |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone                                     |  |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål |  |

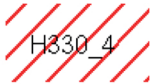
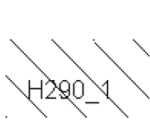
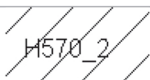
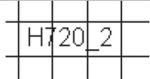




# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 4

### HENSYNSSONER FLATER

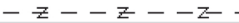
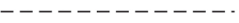
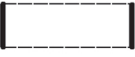
| Flater                        |                                                                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttype                    | Flatesignatur, nåværende                                                                    |
| RpFareSone                    |  H330_4    |
| RpSikringSone                 |  H290_1    |
| RpStøySone                    |                                                                                             |
| RpInfrastrukturSone           |                                                                                             |
| RpGjennomføringSone           |                                                                                             |
| RpAngittHensynSone            |  H570_2    |
| RpBåndleggingSone             |  H720_2    |
| RpDetaljeringSone             |  (PlanId) |
| Små flater, alle hensynssoner |          |

### PUNKTSYMBOL

|                                   |                                                                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| RpJuridiskPunkt                   |                                                                                     |
| Vegstengning/fysisk kjøresperre   |  |
| Stenging av avkjørsel             |  |
| Avkjørsel                         |  |
| Innkjøring                        |  |
| Utkjøring                         |  |
| Brukar                            |  |
| Tunnelåpning                      |  |
| Eksisterende tre som skal bevares |  |
| Regulert nytt tre                 |  |
| Regulert møneretning              |  |

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

| Flater                  | Flatesignatur, nåværende                                                            |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Objekttype/Egenskap     |                                                                                     |
| PblMidlByggAnleggOmråde |  |

| Linjesymbol                                                                                                                                                                     | Symbol                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| RpGrense                                                                                                                                                                        |    |
| RpFormålGrense                                                                                                                                                                  |    |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense,<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljeringGrense, |    |
| RpBestemmelseGrense                                                                                                                                                             |    |
| RpRegulertHøyde                                                                                                                                                                 |    |
| RpJuridiskLinje                                                                                                                                                                 |                                                                                       |
| Regulert tomtgrense                                                                                                                                                             |  |
| Eiendomsgrense som skal oppheves                                                                                                                                                |  |
| Bygg, kulturminner, mm som skal bevares                                                                                                                                         |  |
| Byggegrense                                                                                                                                                                     |  |
| Planlagt bebyggelse                                                                                                                                                             |  |
| Bebyggelse som inngår i planen                                                                                                                                                  |  |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet                                                                                                                                              |  |
| Regulert senterlinje                                                                                                                                                            |  |
| Frisiktlinje                                                                                                                                                                    |  |
| Regulert kant kjørebane                                                                                                                                                         |  |
| Regulert kjørefelt                                                                                                                                                              |  |
| Regulert parkeringsfelt                                                                                                                                                         |  |
| Regulert fotgjengerfelt                                                                                                                                                         |  |
| Regulert støyskjerm                                                                                                                                                             |  |
| Regulert støttemur                                                                                                                                                              |  |
| Sikringsgjerd                                                                                                                                                                   |  |
| Bru                                                                                                                                                                             |  |
| Tunnel                                                                                                                                                                          |  |
| Måle og avstandslinje                                                                                                                                                           |  |
| Strandlinje sjø                                                                                                                                                                 |  |
| Strandlinje vassdrag                                                                                                                                                            |  |
| Midtlinje vassdrag                                                                                                                                                              |  |



# Reguleringsplan PBL 1985

## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

|                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|
| BYGGEOMRÅDER                                                     |
| Områder for boliger m/tilhørende anlegg                          |
| Frittliggende småhusbebyggelse                                   |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                     |
| Blokkbebyggelse                                                  |
| Garasjer i boligområder                                          |
| Områder for forretning                                           |
| Områder for kontor                                               |
| Områder for industri / lager                                     |
| Områder for fritidsbebyggelse                                    |
| Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)   |
| Offentlig barnehage                                              |
| Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)                  |
| Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)        |
| Offentlig kirke                                                  |
| Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)                   |
| Offentlig administrative bygg                                    |
| Område for særskilt angitt allmenntillegget formål               |
| Allmenntillegget barnehage                                       |
| Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)           |
| Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.) |
| Allmenntillegget kirke                                           |
| Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)               |
| Allmenntillegget administrasjon                                  |
| Områder for herberger og bevertningssteder                       |
| Hotell med tilhørende anlegg                                     |
| Bevertning                                                       |
| Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner                      |
| Garasjeanlegg                                                    |
| Bensinstasjoner                                                  |
| Annet byggeområde                                                |

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

|                              |
|------------------------------|
| LANDBRUKSOMRÅDER             |
| Område for jord- og skogbruk |
| Område for reindrift         |
| Område for gartneri          |
| Område for parsellhager      |
| Annet landbruksområde        |

## OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

|                           |
|---------------------------|
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER |
| Kjørevei                  |
| Gate med fortau           |
| Annen veggrunn            |
| Gang- / sykkelveg         |
| Sykkelveg                 |
| Gangveg                   |

|                                       |
|---------------------------------------|
| Gatetun                               |
| Torg                                  |
| Rasteplass                            |
| Parkeringsplass                       |
| Kollektivanlegg (for buss og drosje)  |
| Bussterminal                          |
| Bussholdeplass                        |
| Drosjeholdeplass                      |
| Jernbane                              |
| Sporvei / forstadsbane                |
| Flyplass med administrasjonsbygninger |
| Flyplass / taxebane                   |
| Hangar, verksted, administrasjonsbygg |
| Havneområde (landdelen)               |
| Kai                                   |
| Småbåtanlegg (landdelen)              |
| Trafikkområde i sjø og vassdrag       |
| Skipsled                              |
| Havneområde i sjø                     |
| Annet trafikkområde i sjø/vassdrag    |
| Annet trafikkområde                   |

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

|                                |
|--------------------------------|
| FRIOMRÅDER                     |
| Park                           |
| Turveg                         |
| Skiløype                       |
| Anlegg for lek                 |
| Anlegg for idrett og sport     |
| Leirplass                      |
| Annet friområde                |
| Friområde i sjø og vassdrag    |
| Badeområde                     |
| Småbåthavn                     |
| Regattabane                    |
| Annet friområde i sjø/vassdrag |

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| FAREOMRÅDER                                                                  |
| Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)    |
| Skytebane                                                                    |
| Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten |
| Område med rasfare                                                           |
| Område med flomfare                                                          |
| Område med særskilt angitt annen fare                                        |

## SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

|                           |
|---------------------------|
| SPESIALOMRÅDER            |
| Privat vei                |
| Parkbelte i industristrøk |

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Campingplass                                                                |
| Friluftsområde (på land)                                                    |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                            |
| Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig                            |
| Golfbane                                                                    |
| Grav- og urnelund                                                           |
| Privat småbåtanlegg (land)                                                  |
| Privat småbåtanlegg (sjø)                                                   |
| Område for anlegg i grunnen                                                 |
| Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet                    |
| Drikkevannsmagasin                                                          |
| Vann- og avløpsanlegg                                                       |
| Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                             |
| Anlegg for televerket (telekommunikasjon)                                   |
| Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvar / sivilforsvaret             |
| Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass |
| Fiskebruk                                                                   |
| Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø                               |
| Frisiktsone ved vei                                                         |
| Restriksjonsområde rundt flyplass                                           |
| Grunnvannsmagasin                                                           |
| Nedslagsfelt for drikkevann                                                 |
| Naturvernomsråde (på land)                                                  |
| Naturvernomsråde i sjø og vassdrag                                          |
| Klimavernsone                                                               |
| Bevaringsområde for bygninger og anlegg                                     |
| Bevaring av bygninger                                                       |
| Bevaring av anlegg                                                          |
| Bevaring av landskap og vegetasjon                                          |
| Område for steinbrudd og masseuttak                                         |
| Andre områder for vesentlige terrenginngrep                                 |
| Område for reindrift                                                        |
| Pelsdyranlegg                                                               |
| Handelsgartneri                                                             |
| Område for særskilt anlegg                                                  |
| Taubane                                                                     |
| Fornøylespark                                                               |
| Vindkraft                                                                   |
| Annet spesialområde                                                         |

## FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

|                                        |
|----------------------------------------|
| FELLESOMRÅDER                          |
| Felles avkjørsel                       |
| Felles gangareal                       |
| Felles parkeringsplass                 |
| Felles lekeareal for barn              |
| Felles gårds plass                     |
| Fellesareal for garasjer               |
| Felles grøntareal                      |
| Annet fellesareal for flere eiendommer |

## FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## KOMBINERTE FORMÅL

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| KOMBINERTE FORMÅL                             |
| Bolig / Forretning                            |
| Bolig / Forretning / Kontor                   |
| Bolig / Kontor                                |
| Bolig / Offentlig                             |
| Forretning / Kontor                           |
| Forretning / Kontor / Industri                |
| Forretning / Industri                         |
| Forretning / Kontor / Offentlig               |
| Forretning / Offentlig                        |
| Kontor / Industri                             |
| Kontor / Offentlig                            |
| Kontor/Bensinstasjon                          |
| Offentlig / Allmenntillegget                  |
| Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon) |
| Annet kombinert formål                        |
| Rekkefølgebestemmelser                        |
| Midlertidig trafikkområde                     |
| Unyansert formål                              |

## Begrensninger grense

|                                    |
|------------------------------------|
| Reguleringsplan faregrense         |
| Reguleringsplan restriksjonsgrense |
| Reguleringsplan bevaringsgrense    |
| Reguleringsplan fornyelsesgrense   |
| Reguleringsplan rekkefølgegrense   |

## Reguleringsformål

|                                          |
|------------------------------------------|
| 500 - Fareområde                         |
| 510 - Høyspenningsanlegg                 |
| 520 - Skytebane                          |
| 530 - Ildsfarlig opplag ol               |
| 540 - Rasfare                            |
| 550 - Flomfare                           |
| 590 - Særskilt angitt fare               |
| 640 - Frisiktsone                        |
| 641 - Restriksjonsområde flyplass        |
| 645 - Grunnvannsmagasin                  |
| 646 - Nedslagsfelt for drikkevann        |
| 660 - Bevaringsområder                   |
| 661 - Bevaring av bygninger              |
| 662 - Bevaring av anlegg                 |
| 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon |
| 800 - Fornyelsesområder                  |
| 991 - Formålsrekkefølge                  |
| 992 - Midlertidig trafikkområde          |