

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Stavanger AS	Oppdragsnr.	204250070
Adresse	Brattåsveien 10A		
Postnr.	4016	Sted	STAVANGER
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	5 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Bate	Polise/avtalnr	
Selger 1 Fornavn	Kim	Etternavn	André Øverland

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:

Byttet lister til dusjdører, samt nytt dusjhode og nye håndtak til dusjdørene.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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 Fant ett skjeggkre for en stund siden, ble satt opp feller som sto i flere måneder uten videre resultat.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Jeg ble opplyst om at det var mulig lekkasje fra tak i vinterhage, men dette skulle bli fikset snarest etter overtakelse.
Vaktmester var oppe på tak for å sjekke problemet.
Jeg har aldri bemerket meg noe problem/lekkasje i disse 5 årene jeg har bodd her.
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:
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
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
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 Det ble oppført lading av Zaptec i garasje i 2023/2024.
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

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

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 Det ble byttet til nytt integrert kjøleskap i 2021/2022, samme gjelder for stekeovn i 2025.

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 Fant ett skjeggkre i november/desember 2024 ved inngangsdør. Det ble satt ut 2 feller som ble stående i 3-4 måneder, ingenting ble funnet. Ingen nye funn ble gjort.

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: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☒	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.
-------------------------------------	--

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 03.06.25 Side 1 av 2

Brattåsveien 10 borettslag	Vår ref.:	480/22
Brattåsveien 10 A	Type:	Frittstående Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Kim Andre Øverland
Organisasjonsnr:	990 944 792	Andelsnr: 22

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 7 943

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader lån	2 451
	Fellesutgifter	5 492

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	617 265	Gjeld siste årsoppg.: 625 759
Klient ajourf. lån:	30 847 638	Klient gj. s. årsoppg.: 31 267 525

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135608198, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 03.06.2025: 4.62% pa.

Antall terminer til innfrielse: 38

Saldo per 03.06.2025: 10 670 035

Andel av saldo: 218 567

Første termin/første avdrag: 30.08.2014 (siste termin 29.02.2044)

Termin februar, august

Lånenummer: 60048031563, Nordea Bank ABP, Filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.06.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 03.06.2025: 16 686 814

Andel av saldo: 327 192

Første termin: 30.06.2014Første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 31.12.2043)

Pt - rente

Lånenummer: 60308110721, Nordea Bank ABP filial i Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.06.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 24

Saldo per 03.06.2025: 3 490 789

Andel av saldo: 71 506

Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2031)

Pt - rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Sten Kristian K. Mydland

Adresse: Jupiterveien 2

Postnr/-sted: 4021 STAVANGER

Telefon: Mob.: 41376737

E-post: brattaasveien10@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 03.06.2025

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 03.06.25 Side 2 av 2

Brattåsveien 10 borettslag	Vår ref.:	480/22
Brattåsveien 10 A	Type:	Frittstående Borettslag
4016 STAVANGER	Eiere:	Kim Andre Øverland
Organisasjonsnr: 990 944 792		

6: Ligning - 2024

Gjeld:	625 759	Andre inntekter:	2 803
Annen formue:	70 280	Utgifter:	35 962

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 440 000
Andelsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970
Gårds/bruksnr: 21/1089
Bygningstype: Blokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring AS	Polisenr:	3033760
--------------	-------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert	SSBnr:	H0308
Heis:	Nei				
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2	BRA	44
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 44		

Fasiliteter:

- Frittstående borettslag, ingen forkjøpsrett.
 - Lavblokk 3 etg - Felles biloppstillingsplass, men enkelte andelseiere disponerer egen garasje.
 - Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Kollektiv røykvarslingsanlegg fra Sfty. Viktig - ta kontakt med Sfty eller styreleder ved overtakelse for oppdatering av informasjon.
 - Innglassede balkonger.
 - Mulighet for leie av fellesvaskeri, kontakt styret for registrering og utlevering av nøkkel.
 - Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
 - Rehabilitering av svalganger i 2015.
 - Tillatt med hund og katt men at det må søkes på forhånd og/eller signere erklæring om dyrehold.
 - Mulighet for el- og hyb-bil
 - Rehabilitering av rør i borettslaget i 2021.
 - 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.
- garasje nr.4 tilhører 480/22 H 0308



Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Utskriftsdato

27.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	Gårdsnr	21	Bruksnr	1089	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Reguleringsplaner under arbeid	Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP 2023-2040	
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040	
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel	
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	06/28/2024 00:00:00	
Bestemmelser	KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf	
Delarealer		
	Areal	5536.96 kvm
	Omravn	B220
	Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse
	Areal	20.47 kvm
	Omravn	FRI549
	Kparealformal	3040 - Friområde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1309
Navn	Eikeberget omr. begr. av: RV44 Eikebergveien, Ringåsveien, Brattåsveien og Øvre Sandvikveien.
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/17/1991 00:00:00
Bestemmelser	1309.PDF
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Id	2560
Navn	Detaljregulering for boligområde på Åsen. Hillevåg bydel
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/08/2019 00:00:00
Bestemmelser	2560 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	18.48 kvm
Hensynsonenavn	H140
Rpsikring	140 - Frisiktsone
Areal	0.16 kvm
Feltnavn	f_Veg
Rparealformal	2011 - Kjøreveg
Areal	205.1 kvm
Feltnavn	o_Tv9
Rparealformal	3031 - Turvei
Areal	0.02 kvm
Feltnavn	B1
Rparealformal	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0.06 kvm
Feltnavn	o_Fri
Rparealformal	3040 - Friområde
Areal	126.85 kvm
Feltnavn	o_VG
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	o_Tv10
Rparealformal	3031 - Turvei
Areal	4983.46 kvm
Feltnavn	B10
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	15.01 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Areal	8.66 kvm
Feltnavn	OT2
Rparealformal	1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Areal	218.1 kvm
Feltnavn	
Rparealformal	2011 - Kjøreveg

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2731
Navn	Områderegulering for Hillevåg
Plantype	34 - Områderegulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_FRI2
Rparealformal	3040 - Friområde

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2731
Navn	Områderegulering for Hillevåg
Plantype	34 - Områderegulering
Status	2 - Planforslag
Ikrafttredelse	
Bestemmelser	Planen er under behandling.pdf
Delarealer	
Areal	0.0 kvm
Feltnavn	o_FRI2
Rparealformal	3040 - Friområde

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Brattåsveien 10A
4016 STAVANGER
Gnr./Bnr.: 21/1089
Andelsnr./Aksjenr. : 22/22
Stavanger kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 62 m²

Totalt bruksareal (BRA): 62 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.06.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginnspeksjoner.sor@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	11.06.2025
Referansenummer	15072626
Meglerforetakets oppdragsnummer	204-25-0070
Hjemmelshaver/selger	Kim André Øverland
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Kim André Øverland
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	12.06.2025 10:32

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Brattåsveien 10A
Postnummer/sted	4016 STAVANGER
Kommune	1103 - Stavanger
Gnr./Bnr.:	21/1089
Andelsnr./Aksjenr.	22/22
Borettslag / Sameie	BRATTÅSVEIEN 10 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1972		

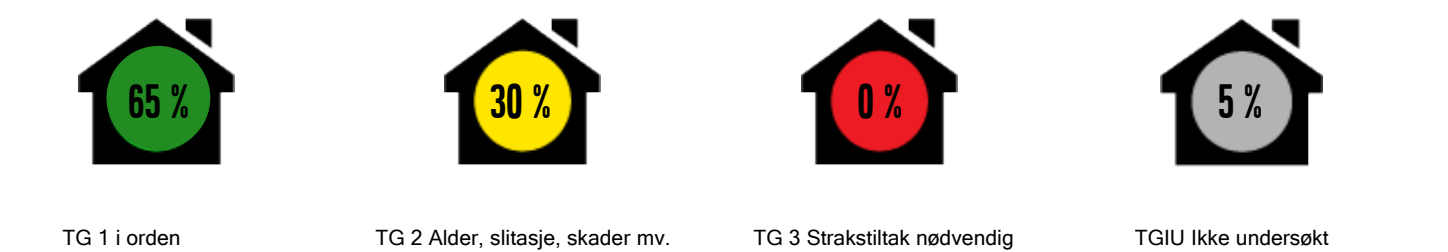
Byggemåte

Leilighet.
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg.
Garasje i boligens underetasje. Elbil montert.

Leilighetsbygg oppført i 1972. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med trekledning og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikttet). Vinduer og balkongdør med karmen av tre, med 2 og 3-lags glass. Oppvarming med elektriske varmekabler i bad. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje og består av:
Entré, bad, stue, kjøkken, soverom og innglasset balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetsens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetsens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
3.etg	44		14	58	
Underetasje		4		4	
		2 bod.			
SUM	44	4	14	62	
Total bruksareal: 62 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 44m2 P-ROM og 14m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Fra ca. 2007.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Takplater i himling.
Gulvstående servantinnredning med dører.
Speilskap med lys.
Dusjhjørne med dører.
Vegghengt dusjarmatur.
Gulvstående toalett.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 43.2%, temperatur 20.7 grader C og duggpunkt 7.8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
-----------------------------------	---



TG 2

Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader. Forkortet levetid. Tiltak kan iverksettes ved behov.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Elastiske flisfuger har stedvis manglende vedheft. Fuger bør fornyes.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.



TGIU

Ventilasjon	Avtrekkseffekten/funksjonen til viften på våtrommet ble ikke funksjonstestet på grunn av at systemet er sensorstyrt. Effekten til systemet er ikke kjent.
-------------	---

Kjøkken

Innredningen er fra 2007.
Benkeplate av laminat.
Integrert stekeovn(2025), platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser (2021)
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Glassplate montert bak oppvaskkum og platetopp.
Varmtvannsbereder på 76L (fra 1988) plassert under kjøkkenbenk.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning -
Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. Tiltak anbefales.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Veggflater i malte tapetserte flater.
Himlingsflater i malte flater.
Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Etasjeskiller - 3.etg

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

 **TG 1**

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skjevhetmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert under kjøkkenbenk.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Varmtvannsbereder på 76L (fra 1988) plassert under kjøkkenbenk.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Andre forhold - Skjeggkre

Det gjøres oppmerksom på punkt 9 og 27 i egenerklæring. Dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: vet ikke.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang).

Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig kledd med trekledning, metallplater og fasadeplater.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter (fra 2013).
Vinduer med karmmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør med karmmer av tre, og tre-lags glass (fra 2013).

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinduer - Dører

-  **TG 2** Vinduer
- Vinduer som er av eldre dato har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det bør forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
Innsetningsdetaljer, inkl. beslagsløsninger har uheldige løsninger. Fare for fukt i konstruksjon.

Yttertak

Flatt yttertak med parapet.

-  **TG 2** Inspeksjonsmulighet
- Yttertak er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til innglasset balkong på ca. 14m².
Rekkverkshøyde er målt til 1,1 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr: ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I bad er takhøyden ca. 2,4 meter og i stue er takhøyden ca. 2,5 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist tegninger.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 27.02.24, arbeidene gjelder målerbytte. Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke relevant.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke relevant.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 30.05.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Fuktmåling bad.]



Kommentar - [Sluk i bad.]



Kommentar - [Sikringsskap plassert i felles gang.]

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Brattåsveien 10 borettslag onsdag 02.04.2025 - I Ågesentunet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og til sekretær.

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

Vedtak:

Steinar Stueland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 andelseiere og 1 godkjent fullmakter representert. Totalt 7 stemmeberettigede. I tillegg møtte styreleder Sten Kristian K. Mydland, styremedlem Jannicke Vigen og Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 150 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Det var ingen kandidater til valg, og derfor ble det ikke valgt styre. Sittende styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for valg.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Det var ingen kandidater til valg, og derfor ble det ikke valgt styre. Sittende styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for valg.

5.3 Valg av varamedlem(mer) for 1 år

Vedtak:

Det var ingen kandidater til valg, og derfor ble det ikke valgt styre. Sittende styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for valg.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Det ble ikke valgt valgkomité.

Det vil bli innkalt til ekstraordinær generalforsamling for valg av nytt styre.

Stavanger, 02.04.2025.

Protokoll for Brattåsveien 10 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Agnethe Kvinnsland (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Steinar Stueland (sign.)	04.04.2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Brattåsveien 10 borettslag.

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

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

Onsdag 02.04.2025, kl. 19:30

Ågesentunet

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 varamedlem(mer) for 1 år

5.4 Valg av valgkomité

Styret
Brattåsveien 10 borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 150 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

Nåværende styre har forsøkt å finne kandidater til styreverv, eksempelvis ved henvendelser på SMS til alle beboere og via borettslagets Facebook-gruppe. Dessverre har ingen meldt sin interesse foreløpig. Styret oppfordrer andelseiere som kan tenke seg å bidra om å melde interesse forløpende, senest på generalforsamlingen.

5.1 Valg av leder for 2 år

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

5.3 Valg av varamedlem(mer) for 1 år

Forslag til vedtak: Vigdis Årthun velges som varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

480 Brattåsveien 10 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 728 996	4 332 636	4 731 900
Leieinntekt garasje		9 900	10 200	10 800
Tillegg felleskostnader		19 250	16 308	24 000
Lading el-bil		10 279	25 233	0
Sum Inntekter		4 768 425	4 384 377	4 766 700
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	171 150	171 150	171 150
Avskrivninger	5	42 183	52 131	0
Forretningsførerhonorar		148 980	142 164	156 729
Tilleggstjenester forretningsfører		16 988	21 488	9 950
Revisjonshonorar	2	9 905	9 120	9 600
Vaktmestertjenester		83 850	78 000	90 000
Drift og vedlikehold	3	437 859	261 368	1 930 100
TV og/eller internett		241 584	237 177	245 508
Forsikringer		119 526	110 372	123 550
Kommunale avgifter		367 675	352 302	440 300
Energi/strøm		38 145	54 331	25 000
Administrasjonskostnader		27 328	34 702	33 600
Sum kostnader		1 705 173	1 524 304	3 235 487
Driftsresultat		3 063 252	2 860 073	1 531 213
Finansielle poster				
Renteinntekter		144 118	105 210	100 000
Rentekostnader		1 800 588	1 463 167	1 745 313
Netto finanskostnader		1 656 469	1 357 957	1 645 313
Resultat	4	1 406 783	1 502 116	-114 100

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	5	100 392 465	100 392 465
Andre driftsmidler	5	0	42 183
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		100 392 465	100 434 648
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		140 691	119 982
Andre fordringer		7 943	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 532 591	3 444 539
Sum omløpsmidler		3 681 225	3 564 521
SUM EIENDELER		104 073 689	103 999 169

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		255 000	255 000
Opptjent egenkapital		2 666 891	1 260 108
Sum egenkapital	6	2 921 891	1 515 108
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	10 845 708	11 188 585
Pant- og gjeldsbrev lån	7	20 421 817	21 347 794
Borettsinnskudd		69 640 000	69 640 000
Sum langsiktig gjeld		100 907 525	102 176 379
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 943	7 545
Leverandørgjeld		62 828	159 347
Påløpne renter		170 259	135 827
Annen kortsiktig gjeld		3 243	4 963
Sum kortsiktig gjeld		244 274	307 682
Sum gjeld		101 151 799	102 484 061
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 073 689	103 999 169

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Sten Kristian K. Mydland
Styreleder

Vigdis Årthun
Styremedlem

Jannicke Vigen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
Sum personalkostnader	171 150	171 150

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	185 214	81 822
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	97 265	62 856
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	48 325	30 709
6730 Honorar for teknisk rådgivning	22 644	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	84 411	85 981
Sum	437 859	261 368

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 406 783	1 502 116
Avdrag på lån	-1 268 854	-1 341 602
Tilbakeføring av avskrivning	42 183	52 131
Endring disponible midler	180 112	212 645
Omløpsmidler	3 681 225	3 564 521
Kortsiktig gjeld	244 274	307 682
Disponible midler	3 436 951	3 256 839

Etter påløpt avdrag på lån, vil de disponible midlene per 31.12.2024 utgjøre kr. 3 321 503

Note 5 - Varige driftsmidler

	Stihl robotplenklipper	EL-Bil ladeanlegg	Vaskemaskin og tørkerommel	3 Boch Kondens Tørketrommel	Bygninger	Nedgravde søppelcontainer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	75 555	185 100	21 733	15 000	90 040 000	125 988
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	75 555	185 100	21 733	15 000	90 040 000	125 988
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	75 555	185 100	21 733	15 000	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0	0	90 040 000	125 988
Årets avskrivninger :	11 333	30 850	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2019	2010	2011	2007	2010
Antatt levetid i år :	5	5	5	5		

	Nedgravde søppelcontainer	Balkonger Innglassing	Balkonger Innglassing
Anskaffelseskost pr.01.01 :	262 500	5 288 587	4 675 390
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	262 500	5 288 587	4 675 390
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	262 500	5 288 587	4 675 390
Anskaffelsesår :	2011	2012	2012
Antatt levetid i år :			

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	255 000	0	255 000
Egenkapital	2 666 891	1 406 783	1 260 108
Sum Egenkapital	2 921 891	1 406 783	1 515 108

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Nordea Bank ABP filial i Norge	Nordea Bank ABP, Filial i Norge	Husbanken
Lånenummer:	60308110721	60048031563	135608198
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2014	2014
Rentesats:	5.95 %	5.95 %	4.705 %
Betingelser:	Ref brev	ref brev	
Beregnet innfridd:	30.03.2031	30.12.2043	29.02.2044
Opprinnelig lånebeløp:	5 400 000	20 400 000	15 212 000
Lånesaldo 01.01:	4 080 724	17 267 070	11 188 585
Avdrag i perioden:	467 655	458 322	342 877
Lånesaldo 31.12:	3 613 069	16 808 748	10 845 708
Saldo 5 år frem i tid:	833 043	14 021 188	8 911 741

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	45	625 759	28 159 155
	6	518 059	3 108 354

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 100 907 525 ,-sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 100 392 465

Virkelig verdi av pansatt eiendom antas å være høyere enn balansert verdi.

Resultat og balanse med noter for Brattåsveien 10 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brattåsveien 10 borettslag

Styreleder	Sten Kristian K. Mydland (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Vigdis Årthun (sign.)	09.03.2025
Styremedlem	Jannicke Vigen (sign.)	09.03.2025

Til generalforsamlingen i Brattåsveien 10 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Brattåsveien 10 borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 og oversikt over antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter under note 7 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

Offices in:

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 09:14:36 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 Brattåsveien 10 borettslag

Brattåsveien 10 borettslag ligger i Stavanger kommune og består av 51 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 990944792.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Sten Kristian K. Mydland

Styremedlem, Vigdis Årthun

Styremedlem, Jannicke Vigen

Varamedlem, Hege Bergjord

Varamedlem, Joachim Steinbru

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 11 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Dugnad

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Utskiftning av gammel belysning i kjeller med LED og bevegelsessensorer.
- Ny robotgressklipper og nye kantledninger
- Fasadevask
- Planlegge utskiftning av vinduer. Styret fikk derfor utarbeidet brannkonsept av lokalt firma med sentralgodkjenning for brannprosjektering. I dialog med BATEs eksperter har de en helt annen oppfatning av hvilke krav som gjelder for vårt borettslag, og de har kontaktet sentrale myndigheter. Dessverre har dette tatt usedvanlig lang tid å få avklart. Styret er klar over at dette er særlig belastende for enkelte, og vi håper at vi sammen med BATE snart finner en løsning, slik at utskiftningen kan starte.

HMS-arbeid:

Fokus på brannvarslere, oppfølging av varslere som ikke er pålogget eller er tomme for batteri.

Styrets planer fremover

- Styret ønsker å komme i gang med utskiftning av vinduer så snart vi har en avklaring rundt brannkrav. Og derfra vurdere om det må gjøres ytterligere tiltak med fasade ifb brannkrav.

Forsikringsavtale

Brattåsveien 10 borettslag er forsikret i Protector Forsikring AS med polisenummer 3033760. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling

Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger

Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23

Telefon: 04005

E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no

www.stavanger.kommune.no

Org.nr. NO 964 965 226

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16

5058 BERGEN

DERES REFERANSE

VÅR REFERANSE
HTV-12/3842-6

JOURNALNR.
42800/13

DATO
10.06.2013

FERDIGATTEST INNGLASSING BALKONGER- BLOKK A – GNR/BNR 21/1089 BRATTÅSVEIEN BORETTSLAG

Gnr./bnr.: 21/1089
Byggestedsadresse: Brattåsveien 10a, 4016 STAVANGER
Tiltakshaver: BRATTÅSVEIEN 10 BORETTSLAG

Sluttdokumentasjonen viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen, datert 29.05.2012 og bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl). Ferdigattest gis i henhold til plan- og bygningslovens § 21-10, første og andre ledd.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Vedtaket er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommunelovens § 23.4 og delegeringsreglement. Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra vedtak er mottatt. Veiledning om klageadgang følger under.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Hilmar Thor Valsson
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

Klagerett	Du har rett til å klage på et vedtak dersom du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.
Hvem kan du klage til?	Du kan klage til klageinstansen, dvs. Fylkesmannen i Rogaland. Men klagen skal sendes til underinstansen som er: Kultur og byutvikling, byggesaksavdelingen Postboks 8001 4068 Stavanger Dersom underinstansen ikke endrer sitt vedtak som følge av klagen, blir klagen sendt videre til Fylkesmannen til avgjørelse.
Frist for å klage	Klagefristen er 3 uker fra dagen du har mottatt eller blitt gjort kjent med vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut.
Rett til å kreve begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden skal du få en begrunnelse på årsaken til avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du kreve å få en mer utfyllende begrunnelse. Du må sende inn krav om mer utfyllende begrunnelse for avslaget i løpet av klagefristen. Fristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt du mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Når du sender inn en klage skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive din begrunnelse for klagen og eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagen. Du må skrive under på klagen som du sender til kommunen.
Utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan spør om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken din, det er kun enkelte dokumenter som er unntatt fra offentligheten. Du kan henvende deg til byggesaksavdelingen for å få vite mer om innsyn i saker, få nærmere veiledning om retten til å klage, og om reglene for saksbehandling.
Kostnader ved klagesaken	Du kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Det er din inntekt og formue som regner ut om du har grunnlag til å få dekket advokatutgiftene. Du kan få dekket vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, for eksempel til advokatbistand. Normalt er grunnlaget for slikt krav at vedtaket blir omgjort til gunst for klager. Fylkesmannen vil om nødvendig orientere deg om retten til å kreve dekning for sakskostnader.
Henvisninger	Plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 21-8 Forvaltningsloven §§ 18, 24, 28, 29, 30, 36 og 32



BYGNINGSETATENE I STAVANGER

BYGNINGSRÅDET

HENRIK STEFFENS GT. 32 BOKS 224 TLF. 31 580

Ferdigattest.

Blokk A og B

~~Bygningsrådet~~ anmeldt på eiendommen ... **gnr. 21 bnr. 1072**

tilhørende ... **Hetland Boligbyggelag**

er oppført i samsvar med bygningsrådets vedtak av **12.12.1968**

og kan tas i bruk.

Dørene til trappehuset er ikke utført som massivdører (i underetasjen B 30). Dette er herfra tatt opp med arkitekten og brannsjefen, som 14.3.70 meddeler at de anvendte dører er i orden.

Attest vedrørende sanitæranlegget må innhentes hos Ingeniørvesenet.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, den ... **16.mars 1970.**

Reidar Haukali.

Einar Thesen.

HUSORDENSREGLER FOR BRATTÅSVEIEN BORETTSLAG



Innhold

1. INNLEDNING	3
2. REGELVERK	4
3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER	4
4. BRUK AV LEILIGHETEN	5
5. INDRE / YTRE VEDLIKEHOLD	5
6. BRANNVERN	5
7. HUSDYR.....	6
8. SØPPEL.....	6
9. VASKEROM	7
10. ENDRINGER OG TOLKNING.....	7
11. VEDLEGG.....	8
11.1 Dyrehold.....	8

1. INNLEDNING

Husordensreglene og vedtektene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget. Dette er regler vi alle må forholde oss til.

Husordensreglene omfatter de fleste daglige forhold i borettslaget. Vi vil her minne om reglene for bruk av leiligheten, brannvern, husdyr m.m.

Kort sagt, husordensreglene omhandler de plikter og rettigheter du har i borettslaget.

Brattåsveien borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av innkrevde felleskostnader.

Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader. Erstatning fra slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

For å oppnå best mulige forhold mellom beboerne, og for å holde høyest mulig standard, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

Ved uoverensstemmelser, forsømmelser, bråk osv. bør følgende fremgangsmåte benyttes:

1.1 Snakk selv med vedkommende, prøv å ordne opp selv. Om det ikke hjelper:

1.2 Send rapport/kontakt styret. Styret vurderer saken og gir den nødvendige irettesettelse/advarsel.

2. REGELVERK

2.1 Følgende regler gjelder for Brattåsveien Borettslag:

1. Borettslagsloven
2. De til enhver tid gjeldende vedtekter
3. Husordensreglene
4. Rundskriv / oppslag fra styre

2.2 Brudd på reglene i pkt. 2.1 kan medføre skriftlig advarsel. I verste tilfelle kan borettslagets styre kreve andelen solgt eller boligen fraveket etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

2.3 Den ansvarlige andelseier har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som andelseier gir adgang til borettslaget.

3. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

3.1 Ingen må sette fra seg sykler, ski, akebrett eller annet i felles trapperom eller ganger uten at det er alminnelig enighet i oppgangen. I alle tilfelle må orden og fri passasje være sikret, og renhold må ikke hindres på utilbørlig måte.

3.2 Utgangsdørene og dører til fellesrom skal alltid holdes lukket, samt at alt lys slukkes når man forlater fellesrom og boder.

3.3 Det skal ikke kastes søppel og eller andre gjenstander ut fra balkongen.

3.4 Grilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Kun elektrisk grill er tillatt på balkong. Kullgrill og gassgrill er **kun** tillatt på friarealer.

3.5 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige, etsende væsker, mørtel og lignende.

3.6 Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedkran stenges av, for å kunne begrense eventuelle vannskader som følge av feil på røranlegget.

3.7 Røyking er tillatt i boligen. Dersom beboere røyker med terrassedøren ut til vinterhagen åpen, **må** man huske å åpne skyveglassluke(r). Dette på grunn av at vinterhagene i borettslaget har felles ventilasjonen, som vil si at luften sirkulerer mellom vinterhagene. Ved røyking med lukkede skyveglassluker, vil det forekomme røyklukt i de andre boligene.

Røykeforbud

Røyking er ikke tillatt i borettslagets fellesrom slik som oppgangen, boder, vaskerier og lignende.

3.8 Meld fra til styret 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 ødelegge et ellers godt inntrykk

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

3.10. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til TV og internett (Altibox, Lyse). Dette må ikke fjernes ved fraflytting.

3.11 Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på en slik måte at den tiltrekker seg skadedyr.

4. BRUK AV LEILIGHETEN

4.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. I dette tidsrom er sang og musikk, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter ikke tillatt. Fredag og lørdag gjelder 24:00 – 06:00.

4.2 Banking og boring skal ved behov foretas i tiden mellom kl. 08.00 og kl. 21.00 på hverdager, og mellom kl. 09.00 og kl. 18.00 på lørdager og søndager.

4.3 Boligen må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre. Man skal eksempelvis varsle naboer om man skal ha en festlig anledning som kan føre til mer støy enn alminnelig.

5. INDRE / YTRE VEDLIKEHOLD

5.1 Forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller som har virkning for andre kan ikke foretas uten styrets samtykke

5.2 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. I vedtektene er vedlikeholdsplikten nærmere definert.

5.3 Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener og beplantning må behandles med forsiktighet.

6. BRANNVERN

6.1 Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannsløkkes i sin bolig i orden. Sjekk brannsløkkerapparat 1-2 ganger i året, ved å utføre følgende:

- 1. Sjekk apparatet utvendig**

Se til at apparatet ikke har synlige skader og at plomberingen ikke er brutt. Sjekk at slangen er hel og at det ikke er fremmedelementer i utløpsdysen. Sjekk at trykkmåleren peker på det grønne feltet.

- 2. Vend apparatet**

For å unngå at pulveret klumper seg, bør apparatet vendes opp ned to til tre ganger.

6.2 Røykvarsleren og brannsløkkes er borettslagets eiendom og skal følge boligen. Skadet og ikke funksjonsdyktig røykvarsler skal straks meldes til Lyse.

6.3 Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, boder og garasje.

6.4.1 Vannslange er montert i hver etasje. Disse må ikke misbrukes.

6.5 Det skal ikke plasseres møbler, utstyr eller annet i rømningsvei.

6.6 Dersom du løser ut brannalarm (falsk alarm), skal ut gjøre følgende:

1. Trykk inn ”mute” (stille) knapp.
2. Ring 110 (brannvesenet)

NB! Man stopper **IKKE** brann alarm ved bare å utføre punkt 1.

6.7 Dersom felles brannvarsling blir utløst og det ikke er i din bolig, gå ut og sjekk eller ring Noralarm (tlf. 51890000). Noralarm har døgnbemanning og kan informere om brannalarm i borettslaget er falsk eller reell.

7. HUSDYR

7.1 Det er anledning til å holde en hund eller katt per bolig i borettslaget under forutsetning at andelseier gjør seg kjent med og undertegner "Erklæring om dyrehold", før anskaffelse. Alle naboer i svalgang skal skriftlig informeres. Kopi av denne informasjonen med signatur fra naboer skal vedlegges ”Erklæring om dyrehold”.

7.2 Ved framleie skal "Erklæring om dyrehold" være undertegnet av både andelseier og bruker av boligen.

7.3 Slik erklæring må også undertegnes av andelseiere som påtar seg å passe husdyr for andre utover kortvarig dagsbesøk.

7.4 Erklæringen er vedlagt i kapittel 11.

8. SØPPEL

8.1 I borettslaget er det kildesortering. All tilegnet avfall skal kastes her. Dersom det er feil med systemet, ta kontakt med Stavanger kommune eller styre i borettslaget. Ikke la søppel ligge igjen ute, slik at fugler og skadedyr tiltrekkes.

Kontaktinformasjon, Stavanger kommune:

Telefon: 51 50 70 90 (Sentralbord)

Internett:

Gå inn på; www.stavanger.kommune.no og klikk deg inn på VOF – Varsle om feil

8.2 Det er strengt forbudt å kaste brennende ting, oljeavfall, filler med tynner, white-sprit etc. eller andre ting som kan selvantennes.

8.3 Det er ikke tillatt å samle / lagre søppel og matavfall i svalgang eller trapper.

9. VASKEROM

9.1 Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr på vaskerommene skal følges nøye. Reglene finnes på alle operative vaskerom, og utleveres til relevante brukere.

9.3 Beboere som ikke overholder reglene for bruk av vaskerommene kan bli nektet adgang. Minstekravet til brukere av fellesvaskerom er:

- påse at dører og vinduer holdes lukket og låst
- rengjøre maskiner og rense filterne (**Husk** å tømme lommer før bruk).
- behandle maskiner og utstyr som om det var ens eget
- slå av utstyr etter bruk
- Feil på utstyr **må** rapporteres til styret med en gang.

10. ENDRINGER OG TOLKNING

Endringer av husordensreglene kan foretas av styret, men skal informeres om til alle beboere. Send ønske om evt. endringer til styret.

Ved tvister tolkes husordensreglene av borettslagets styre. Husordensregler trer i kraft straks de er vedtatt.

11. VEDLEGG

11.1 Dyrehold

ERKLÆRING OM DYREHOLD I BRATTÅSVEIEN BORETTSLAG:

Andelseier: _____

Bolig: _____ **Adresse:** _____

Bruker av bolig: _____ **Telefon:** _____

Eier hund/katt som lyder navnet:

Rase: _____ **Kjønn:** _____

Spesielle kjennetegn:

ID - nr: _____ **eller registreringsmerkenr:** _____

Undertegnede forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Det er kun tillatt med en hund/katt pr. bolig. (Skriftlig informasjon er gitt til naboer i svalgang)
2. Ved anskaffelse av hund/katt skal dette meldes til styret før anskaffelse (for registrering). Slik melding skal også gis når hund/katt ikke lenger bor i boligen.
3. Hunden skal føres i bånd på borettslagets område.
4. Hunden/katten skal føres til et egnet sted utenfor borettslagets område, hvor fri lufting kan foregå.
5. Alle ekskrementer skal fjernes.
6. Hunden/katten må ikke være alene i boligen dersom den ikke er opplært til å være det. (Den kan pipe og gneldre, og vil dermed være til sjenanse for andre).
7. Undertegnede er erstatningspliktig for eventuelle skader forårsaket av dyret, påført på personer eller eiendom, som for eksempel, skraper på dører, karmer, blomster, grøntanlegg og lignende.
8. Undertegnede godtar at dyret kan forlanges fjernet dersom disse reglene ikke overholdes

Dersom de ovennevnte regler blir fulgt, vil man kunne håpe på et godt naboforhold selv om man anskaffer hund eller katt.

Ved eventuelle konflikter mellom dyreeier og nabo forutsettes dette meldt til styret.

Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene, og brudd på denne betraktes som mislighold.

Stavanger, _____

For styret i Brattåsveien Borettslag

Andelseier

Framleier

Vedtekter for Brattåsveien 10 borettslag

Sist endret, punkt 8-1 Styret, 30.03.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn

Borettslaget skal hete Brattåsveien 10 Borettslag.

1-2 Formål

Brattåsveien 10 Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret), ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1-3 Forretningskontor

Forretningskontoret er i Stavanger kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler

Andelene skal være på kr. 5000,-.

2-2 Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2.

Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjenning som gitt. 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. 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 ny andelseier har rett til å erverve andelen,

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier, har øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett. Dette innebærer en fravikelse fra borettslagsloven av 2003.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det skulle bli 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. Inntil annet er bestemt av styret er dyrehold tillatt.

4-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styret godkjenning.

Med styrets godkjenning kan andelseieren 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 to siste årene. Andelseieren 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 husstandsfelleskapslovens § 3 annet 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 frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor laget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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.

(8) Innglasset fasade er borettslaget ansvar og opprinnelig fasade er andelseierens ansvar. Vedlikehold av gammel fasade skal skje i samråd med styret for å sikre en fortsatt lik fasade.

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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6. Salgspålegg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Salgspålegg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantsikkerhet

7-1 Felleskostnader

Felleskostnader betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7-2 Borettslagets pantsikkerhet

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

8-1 Styret

Laget skal ha et styre. Styret skal ha minst tre medlemmer, 1 leder og 2 styremedlemmer. Disse velges for 2 år om gangen. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Det

kan i tillegg velges inntil 2 varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Både styreleder/medlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8-2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer. Styreleder skal sørge for at styret sammenkalles til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styrelederen ikke er tilstede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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, utgjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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

Styreleder og ett styremedlem i felleskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10-3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes 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.

10-4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører. 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 10-3 første avsnitt.

10-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskapet
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som er nevnt i vedtektenes punkt 10-5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og

mindretallsvern 11-1 Inhabilitet

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en 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.

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39 eller senere lov som erstatter denne.

13. Bruk av garasjer

Det er kun andelseiere i Brattåsveien 10 borettslag som har bruksrett til garasjer i borettslaget. Det er ikke tillatt å overlate, eller selge, bruksretten til andre enn til andelseiere i borettslaget.

Dersom slikt salg skulle skje kan borettslaget tre inn i avtalen som kjøper av garasjen. Det er kun andelseiere med bruksrett som har vedlikeholdsplikt til garasjene. Dersom bruksrett til garasje omsettes internt i borettslaget har borettslaget ved styret forkjøpsrett.

Bruken av garasjen skal være i tråd med hva garasjer vanligvis benyttes til, parkering av kjøretøy.

Det er ikke tillatt med lagring av møblement eller lignende i garasje. Garasjen kan ikke benyttes til næringsvirksomhet, ei heller som verksted.