

Berings gate 21



Velkommen til

Berings gate 21



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Åsen/Bekkefaret

Fin leilighet med innglasset balkong på 10 m2 | Felles parkering | Perfekt for førstegangskjøpere og pendlere | Sentralt

Prisantydning	1 950 000,-
Fellesgjeld	248 367,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	2 207 930,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 854,-
BRA-i	25 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Etasje	2

Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1962

Megler	Thea Edland
Telefon	905 85 010
E-post	t.edland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Boligen har en sentral beliggenhet på Bekkefaret. Her har man fellesparkering med lademuligheter like utenfor døren, gode kollektivmuligheter og gangavstand til alt man behøver i hverdagen. Man kan gå til både Stavanger Universitetssykehus og Kilden, og ellers er det nye sykehuset kun en kort sykkeltur unna.

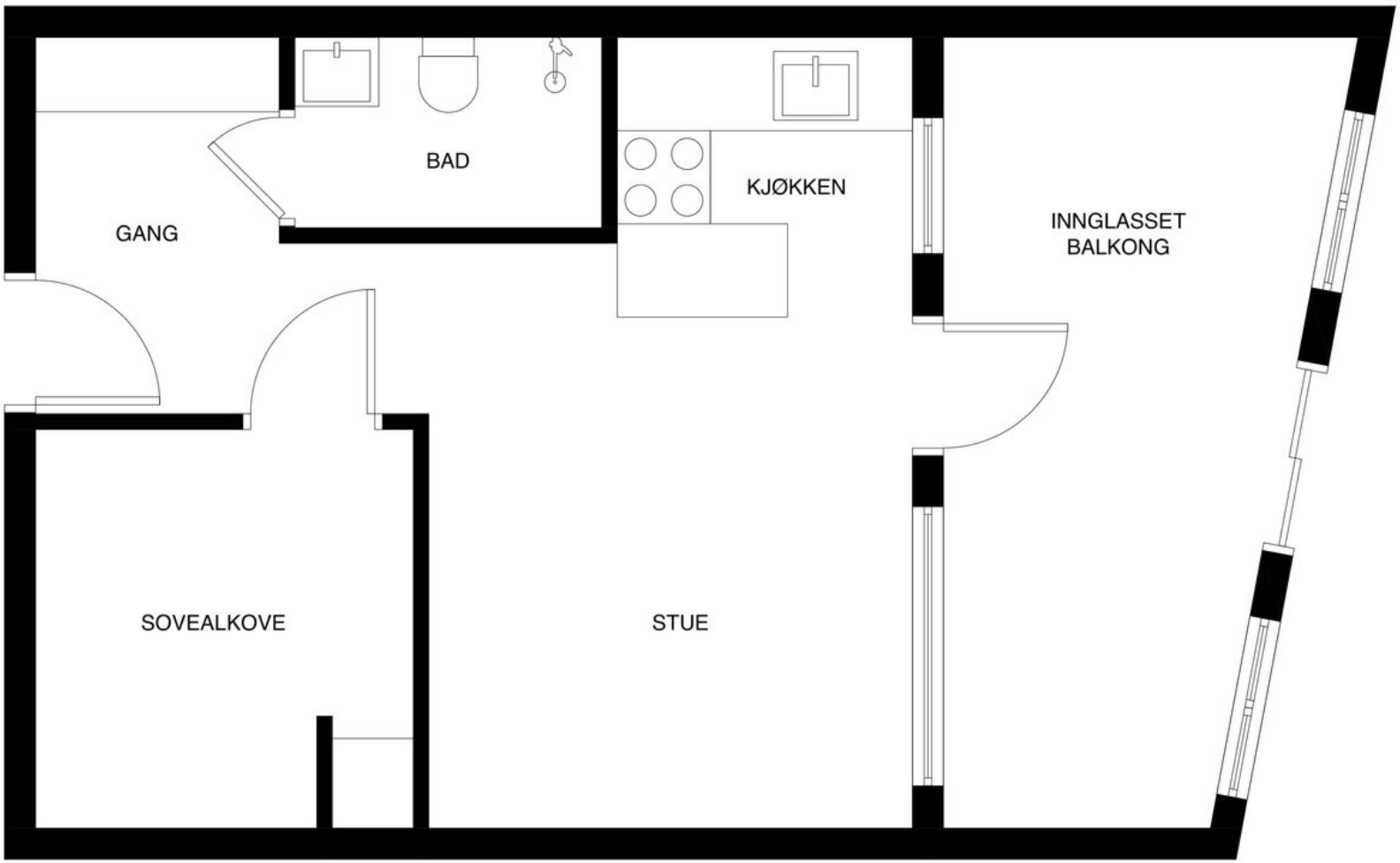
- Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på en solrik innglasset balkong på 10 kvm. Praktisk sovealkove med plassbygget seng og god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe og to boder. Kjøkkenet er fra 2017 og har integrerte hvitevarer og smarte løsninger for optimal plassutnyttelse. Bad har røropplegg fra 80-tallet, og har ny innredning, servant, blandebatteri, WC og dusj fra 2014.

Arealer og innhold

BRA-i:	25 kvm
BRA-e:	3 kvm
BRA-b:	10 kvm
Totalt BRA:	38 kvm

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 35 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. To boder.
Total BRA: 3 kvm.


GANG
BAD
KJØKKEN
INNGLASSET
BALKONG
SOVEALKOVE
STUE

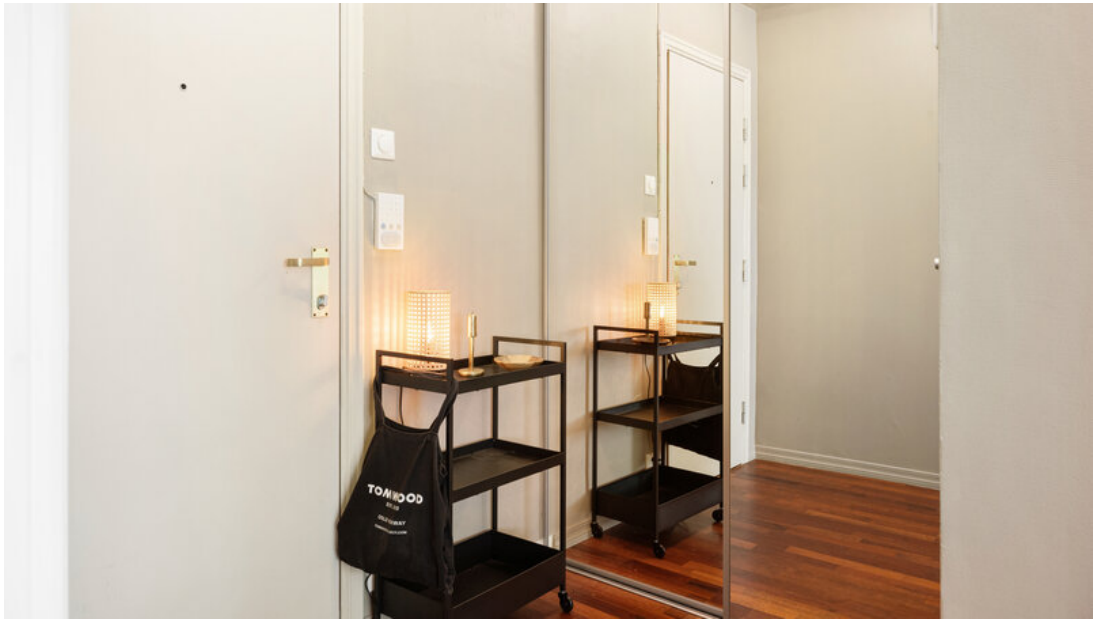







GANNI









Informasjon

Berings gate 21

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0138/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57, bnr 192 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune
Andelsnr 118 i Solhøgda Borettslaget, org.nr. 951193852

Selger
Marianne Frid Nordby

Kjøpesum og omkostninger
1 950 000,- (Prisantydning)
248 367,- (Andel av fellesgjeld)
---
2 198 367,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 207 930,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 217 230,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1962

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
BRA-e: 3 kvm
BRA-b: 10 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entré, stue/kjøkken, sovealkove og bad.
BRA-b: 10 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 35 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. To boder.
Total BRA: 3 kvm.

Solforhold

Sol på balkongen fra tidlig ettermiddag til kveld.

Innhold

Leiligheten har følgende planløsning:

2. etasje: Entré/gang, stue/kjøkken, sovealkove, bad og innglasset balkong.
Det er to boder i underetasje som måler 3 kvm totalt.

Standard

Lys og moderne leilighet i byggets 2. etasje. Leiligheten byr på en romslig og innglasset balkong med utsikt over nærområdet og gode solforhold. Balkongen har god plass til både spisegruppe og solstol, og man kan trekke glassene til sides ut i fra vær og vind.

Det er åpen stue/kjøkken-løsning med plass til sittegruppe og TV-benk. Kjøkkenet var nytt i 2017 og er moderne og optimalt utnyttet med ekstra skap- og benkeplass. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekeovn, induksjonstopp og mikrobølgeovn. Leiligheten er malt i senere tid i moderne farger.

Sovealkoven ligger mellom stue og gang og har en plassbygget seng med spesialtilpasset madrass. Denne kan medfølge ved avtale. Det er også laget hyllesystem for oppbevaring av tøy, samt nattbord. Øvrig lagring har man i skyvedørsgarderobe på gang med speilfronter. Det er også to boder i underetasjen med ekstra lagringsplass.

Baderommet er helfliset og har ny vask, blandebatteri, over- og underskap, WC, varmtvannsbereder og dusjbatteri fra 2014. Det er ventilert via mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenet.

Parkering

Parkering for beboere på felles parkeringsplass. Beboerne tildeles 3 parkeringsbevis til egen bil og eventuelle gjester som skal ligge synlig i bilen. Det er lagt opp elbilladere på enkelte plasser. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Nytt IKEA kjøkken fra 2017.
- Nye lamper og stikkontakter i alle rom samt noen nye ledninger til sikringsskap i 2023. Det er utført av Runestad Elektro AS, men foreligger ikke samsvarserklæring.
- Ny vask, blandebatteri, over- og underskap, WC, varmtvannsbereder og dusjbatteri i 2014.
- Balkong ble innglasset i 2010 i regi av borettslaget.

Bygningssakkyndig

Jone Ladstein

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av isolert bindingsverk. Etasjeskille er av betong. Fasader er kledd med fasadeplater. Grunnmur er av betong.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Takvann ledes til uteområder opparbeidet med masser av grus.
- Utvendig > Vinduer: Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes. Skader som punktert glass kan plutselige oppstå. På befaringstidspunktet ble det også påvist at mindre vindu over dør ikke kan åpnes.
- Utvendig > Dører: Pakning tilhørende entrédør tar i gulvet ved bruk. Dette kan resultere i at pakningene blir slitte og skadd.
- Utvendig > Utvendige trapper: Kjellerdør mangler tilstrekkelig håndløper på begge sider.
- Utvendig > Andre utvendige forhold: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
- Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bad tar i karm på befaringstidspunktet.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Anbefaling om eltakst og manglende samsvarserklæring.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er registrert noe saltuslag på murvegger i kjeller. Utvendig er det ikke registrert synlige tegn på drenering som grunnmursplast eller lignende.
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det bør foretas terrengjusteringer. Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller. Ansvaret med utvendige terrengforhold anses å ligge under borettslagets ansvarsområdet. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av

våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet: Badet har en innerdør i våtsone ved vask. Ved normal bruk er dette ikke et problem, men slike materialer er i utgangspunktet sårbare for fukt. Det er registrert et skruehull i våtsone tilhørende dusj. Slike hull er et brudd på badets tettesjikt, og bør fuges eller tettes for å ivareta badets vanntette egenskaper. Sluket er avgrenset med oppkant. Ved lekkasje utenfor dusjsone vil lekkasjevann bli liggende igjen på gulvet. Oppkanten er også høyere en terskel, noe som vil medføre at lekkasjevannet vil renne ut av rommet før det når sluket. Det er registrert bomlyd i enkelte flis. Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget. Toalettsete er defekt. Badet har ingen tilluftsventilering. Takflater har skader over bereder. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Taktekking: Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Det oppfordres til å sette seg ekstra godt inn i disse punktene.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, jf. forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3). Det må derfor legges til grunn dårligste karakter: rød G.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 500-1500 kr per måned avhengig av årstid. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 854,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, byggforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, internett og TV fra Altibox, brannvarslingssystem, strøm og renhold av fellesarealer, kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Innbo- og løsøreforsikring, strøm, alarm etc. Listen er ikke uttømmende.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 413 492,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 1 653 967,- pr. 2025
Tallet er ifølge Skatteetatens ligningskalkulator. Dette kan avvike noe fra Skatteetatens egne utregninger og må derfor kun sees på som et estimat.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 120 leiligheter fordelt på 6 blokker. Det er en blanding av 1-3- og 4-roms leiligheter. Det ble gjennomført renovering av bunnledninger og rørstammer i 2020, og det er installert felles brannvarslingssystem for leilighetene. Borettslaget er også emdeier i Tjensvoll Servicesentral for vaktmestertjenester.

Forretningsfører er Bate og styreleder er Grethe Ekholt tlf 93816284, epost solhogda@styretmitt.no. Borettslaget har egen hjemmeside med info: www.solhogda-borettslag.no.

Styrets planer fremover:
- Skifte vinduer fellesarealer
- Utføre service på balkonger for sommeren 2025
- Utfase Futurehome som leverandør av brannalarmer og installere nye alarmer, samt waterguard
- Utbedre brannsikkerheten

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er utlyst i forkant av salget. Konferer megler for mer info.
Frist: 22.05.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 248 367,- pr. 13.05.2025

Lånenummer: 135583078, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2025: 3.58% pa.
Antall terminer til innfrielse: 35
Saldo per 13.05.2025: kr. 34.545.624,-
Andel av saldo: kr. 206.218,-
Første termin/første avdrag: 30.11.2023 (siste termin 31.05.2042)
Termin mai og november
Fastrente 10 år fra 01.07.2023

Lånenummer: 12139007946, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 13.05.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 98
Saldo per 13.05.2025: kr. 7.060.897,-
Andel av saldo: kr. 42.150,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2019 (siste termin 30.09.2049)

Totalt lån i borettslaget er på kr. 40.886.663,96,-, ajour per 13.05.2025.
Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Det er sikringsordning i Klare Finans AS.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 11 886,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

For 2024 hadde sameiet et overskudd på kr. 2.153.915,-
For 2025 har sameiet budsjettert med et overskudd på kr. 1.703.195,-
Pr 2024 hadde sameiet kr. 1.920.609,- innestående på driftskonto.

Se regnskap i vedlagte innkalling til generalforsamling.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det følger av ordensregnene at borettslaget betaler for kjøp og installasjon av ny varmtvannsbereder når den må skiftes ut grunnet alder. Styret må godkjenne utskitningen for at utgiftene skal dekkes. Styret har avtale med rørlegger som foretar utskiftning.

Dyrehold

I utgangspunktet ikke tillatt, men kan søkes om til styret.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 93329397

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 027 kvm (Eiertomt)
Felleseid tomt opparbeidet med plen, gangsti, parkering og buskvekster.

Adkomst

På finn.no kan du se vedlagt kartskisse på høyre side i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Det vil bli godt skiltet med Nordviks visningsskilt på oppsatt visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenheten på Bekkefaret/Åsen er først og fremst meget sentral. Det er kort avstand til nærbutikker, kjøpesenter, skoler og barnehager. I fin avstand finner du både Universitetet og sykehuset - området er perfekt om du studerer eller jobber på både nye og gamle SUS. Gode bussforbindelser kan også raskt ta deg til både Stavanger, Forus og Sandnes. Ca. 10 minutters spasertur til Kilden kjøpesenter og ca. 25 minutters spasertur til Stavanger sentrum.

Her bor man i et rolig område med flere lekeplasser, skoler og barnehager innen kort gangavstand. Det er et godt kollektivtilbud like ved, og ellers er det både Spar Haugåsstubben og Extra Bekkefaret i nærområdet. Man har også Kilden innen gangavstand som har en rekke av fasiliteter og servicetilbud.

Et steinkast unna har man Sørmarka som byr på en rekke turmuligheter. Ellers er det kort vei til Mosvannet, den perfekte søndagsturen.

Bebyggelse

Området er hovedsakelig bebygd med tilsvarende bebyggelse.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Ullandhaug skole, som ligger ca. 3 minutter å gå unna.

Skoler og barnehager

Auglend skole og barnehage ligger kun minutters gange unna.
Auglend barneskole og Ullandhaug ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 24.10.1963. Følgende arbeider er ikke utført: Innhegning, planeringsarebid, håndlist for trapp i 1. etasje mangler.

Det foreligger ferdigattest for innglassing/utvidelse av balkong datert 05.02.2013.

Det foreligger tegninger datert 06.09.1961 som samsvarer med dagens løsning foruten at vegg med sovenisje er flyttet noe lenger ut i stuen. Dør mellom entré og stue er fjernet. Dette er ikke søknadspliktige tiltak.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse ihht. reguleringsplan.

Kommuneplanens arealdel 2023-2040
PlanID: KP2024-2040
Delarealer:
2.028 kvm - Boligbebyggelse

Reguleringsplan for boligfelstene avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien. Hillevåg bydel.
ID: 2505
Delarealer:
70 kvm - Parkeringsplasser
31 kvm - Annen veggrunn, grøntareal
1.767 kvm - Boligbebyggelse, blokkbebyggelse.
83 kvm - Park
77 kvm - Gate med fortau
Planen gjelder for nærområdet og regulerer bebyggelse, gangareal, friområder, uteoppholdsareal og parkeringsplasser for å nevne noe.
Komplett liste med planinformasjon og planer i nærheten følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ikke tinglyst noen rettigheter på andelen.

På borettslagets eiendom er følgende heftelser tinglyst:

Dbnr. 311-2/102, tinglsyt 22.01.1964: Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

Dbnr. 2807-1/102, tinglyst 09.06.1947: Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr. 1103, Gnr. 57, Bnr. 1058 og 1059
Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste dokumenter tinglyst før 1951 kan innhentes på forespørsel. Kopi av øvrige dokumenter kan sees hos megler.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av

om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 2,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 54 959,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 23 400,-
Oppgjørshonorar** kr. 6 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 170,-

Samlet skal selger betale kr. 138 219,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. juni 2025

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler

Tlf. 90585010

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Vedlegg

Berings gate 21

Tilstandsrapport

Leilighet
Berings gate 21, 4019 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 57, bnr. 192
Andelsnummer 118

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 22.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21805-1132 **Referansenummer:** OD4634

Autorisert foretak: Rogatakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jone Ladstein **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein
Uavhengig Takstingeniør
Jone@rogatakst.no
903 60 881

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 1962 i Hillevåg bydel i Stavanger kommune.

TOMT
Felleseid tomt opparbeidet med plen, gangsti,parkering og buskvekster.

PARKERING
Felles parkering ved vei.

BYGGEMÅTE
Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av isolert bindingsverk.
Etasjeskille er av betong.
Fasader er kledd med fasadeplater.
Grunnmur er av betong

OPPVARMING
Elektrisk

KONKLUSJON
Boligen fremstår i god stand, sett mot byggeår.
Noe oppgraderinger må påregnes.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leilighet - Byggeår: 1962

UTVENDIG Gå til side

Blokken er en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av isolert bindingsverk.
Utvendig fasade har fasadeplater av fibersement.

Blokken har nedløp og beslag av aluminium fra nyere dato.

Boligen har vindu av pvc, datert 1988.
Vinduene er utstyrt med 2-lags glass.
Vinduene er lokalisert mot innglasset balkong, og står godt skjermet for ytre påkjenninger

Ytterdøren er av tre, og er fra ukjent eldre årstall.
Døren er en b-30-dør (branndør)
Leiligheten har en balkongdør med 2 lags glass.
Døren er av pvc og er datert 1988
Begge dørene står godt skjermet for ytre påkjenninger.

Leiligheten er utstyrt med innglasset balkong.
Balkongen er oppmålt til 10 m2.
Balkongen har dekke av flis, og rekkverk av glass og metall.
Rekkverk er målt til ca 110 cm.

Det er en trapp opp til hoveddøren samt en trapp ned til kjeller.
Begge trappene er av betong.
Det er et sluk i bunnen av trappen til kjeller.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har parkett på gulv, og malte plater på vegger.
Taket er av malt betong.

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Trapp i felles areal er av betong, fra byggeår.
Trappen er utført som en lukket trapp, med belegg i trinn.

Boligen har innvendige dører i profilert utførelse.
Dør til soverom er en skyvedør.

VÅTROM Gå til side

Bad
Leilighetens bad er fra 80-tallet, basert på slukløsning.

Badets veggflater er utstyrt med fliser, med malte flater i taket.
Gulv består av flis og belegg.

Fall til sluk er målt til 1,5 cm, fordelt over 80 cm fra sluket i dusjsone
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 2,6.
Det er påvist jevnt fall fra resten av baderomsgulvet mot sluket.

Badets sluk er av plast.
Tettesjikt består av belegg, glemt inn under slukets klemring.

Badet er innredet med :
-Nedfelt vask med innredning
-frittstående toalett
-Varmtvannsbereder
-Dusj

Badet er ventilert via mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i heltre utførelse.
Basert på tidligere salgsoppgave er kjøkken fra 2017.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Stekeovn
-Induksjonstopp
-Micro

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash er av trykklaminat.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten, montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Stoppekran er lokalisert felles kjeller.

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Beskrivelse av eiendommen

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL og soil av nyere og eldre type.

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon via veggventil i stue og avtrekk fra våtrom og kjøkken, styrt fra kjøkkenvifte.

Boligen har ca. 120 liters vegghengt varmtvannsbereder montert på badet, datert 2013.
Berederen har avrenning baderomsgulv.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i felles gang og deles med naboleilighet.

Leiligheten har røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Dreneringen er fra byggeår, og at denne består av drenerende masser.
Leiligheten ligger i 2. etasje over bakkenivå, og påvirkes lite av dreneringen.

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår

Blokken ligger i et skrående terreng, med fall mot blokkens bakside.

Boligblokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger
Rørene er av plast, fra 2020.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

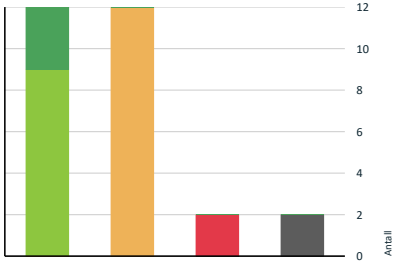
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger datert 06.09.1961.

Følgene avvik er registrert:
-Vegg fra sovealkove til stue er kledd igjen, og det er montert en skyvedør fra sovealkove til entré. Tiltak er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

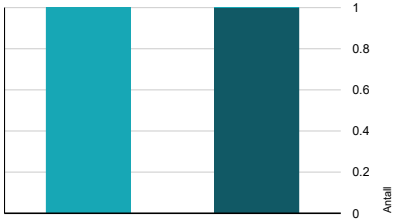
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler.
Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen.
For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.
Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk.
Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

Egenerklæring er ikke fremvist. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1962

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Innglassing av balkonger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.
Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Nedløp og beslag

Blokken har nedløp og beslag av aluminium fra nyere dato.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Takvann ledes til uteområder opparbeidet med masser av grus.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Taknedløp bør ledes til etablert sluk, slik at en sikrer at takvannet ikke fukter grunnen rundt kjelleren.
Dette kan resultere i fuktopptak i grunnmur og økte fuktverdier i kjeller.

Ansvaret med utvendige taknedløp anses å ligge under borettslagets ansvarsområdet.





Veggkonstruksjon

Blokken er en betongkonstruksjon med enkelte yttervegger av isolert bindingsverk.
Utvendig fasade har fasadeplater av fibersement.
Ved punktvise undersøkelser er det påvist lufting og musebånd i bunnen av fasadeplater.

Takkonstruksjon/Loft

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet.
Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Vinduer

Boligen har vindu av pvc, datert 1988.
Vinduene er utstyrt med 2-lags glass.
Vinduene er lokalisert mot innglasset balkong, og står godt skjermet for ytre påkjenninger

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Halvparten av vinduenes forventede brukstid er overskredet. Dette kan medføre at pakninger blir slitte og vinduenes funksjonalitet forringes.
Skader som punktert glass kan plutselige oppstå.

På befaringstidspunktet ble det også påvist at mindre vindu over dør ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler for at dørenes funksjonalitet skal ivaretas.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.
Tiltak må utføres for å få

Dører

Ytterdøren er av tre, og er fra ukjent eldre årstall.
Døren er en b-30-dør (branndør)

Leiligheten har en balkongdør med 2 lags glass.
Døren er av pvc og er datert 1988

Begge dørene står godt skjermet for ytre påkjenninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Pakning tilhørende entrédør tar i gulvet ved bruk.
Dette kan resultere i at pakningene blir slitte og skadd.

-Terrassedøren pakninger er slitte og håndtaket kan ikke lukkes tilstrekkelig på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-Dørene bør justeres noe, for å oppnå ønsket brukervennlighet og unngå risikoen for skader på pakninger.
Videre bør slitte pakninger tilhørende terrassedøren byttes.

Grunnet terrassedørens alder, er det påregnelig med plutselige skader som punktert glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten er utstyrt med innglasset balkong.
Balkongen er oppmålt til 10 m2.
Balkongen har dekke av flis, og rekkverk av glass og metall.
Rekkverk er målt til ca 110 cm.

Utvendige trapper

Det er en trapp opp til hoveddøren samt en trapp ned til kjeller.
Begge trappene er av betong.

Tilstandsrapport

Det er et sluk i bunnen av trappen til kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

-Kjellerdør mangler tilstrekkelig håndløper på begge sider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper anbefales montert for økt sikkerhet.

Ansvaret med utvendige felles trapper anses å ligge under borettslagets ansvarsområdet.





TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har parkett på gulv, og malte plater på vegger.
Taket er av malt betong.
Basert på tidligere salgsoppgave ble parkett byttet i 2017.

Overflater oppleves å ha normal brukslitasje basert på leilighetens alder.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Det er foretatt høydemålinger i følgene rom, med påvist høydeforskjell:

Stue: Det er registrert en høydeforskjell på ca 1,2 cm over hele flaten og 5 mm lokalt rundt laser

Entré: Det er registrert en høydeforskjell på 1 cm lokalt og på hele flaten

TG 2 Radon

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

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

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales alltid å gjennomføre en radonmåling, slik at man har kontroll på nivåene av radon i boligen.

Måling av radon anses å ligge under borettslagets ansvarsområdet.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp i felles areal er av betong, fra byggeår.
Trappen er utført som en lukket trapp, med belegg i trinn.





TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige dører i profilert utførelse.
Dør til soverom er en skyvedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør til bad tar i karm på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Dørene anbefales justert noe slik at de ikke tar i karm.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Leilighetens bad er fra 80-tallet, basert på slukløsning.

Badets veggflater er utstyrt med fliser og glassbyggerstein, med malte flater i taket.
Gulv består av flis og belegg.

Fall til sluk er målt til 1,5 cm, fordelt over 80 cm fra sluket i dusjsone
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis ved dør er målt til 2,6.
Det er påvist jevnt fall fra resten av baderomsgulvet mot sluket.

Badets sluk er av plast.
Tettesjikt består av belegg, glemt inn under slukets klemring.

Badet er innredet med :
-Nedfelt vask med innredning
-frittstående toalett
-Varmtvannsbereder
-Dusj

Tilstandsrapport

Badet er ventilert via mekanisk avtrekk styrt fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

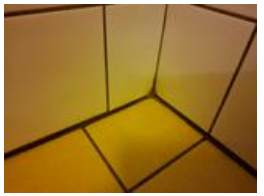
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Følgene avvik er registrert på befaringstidspunktet:
-Badet har en innerdør i våtsone ved vask. Ved normal bruk er dette ikke et problem, men slike materialer er i utgangspunktet sårbare for fukt.
-Det er registrert et skruehull i våtsone tilhørende dusj.
Slike hull er et brudd på badets tettesjikt, og bør fuges eller tettes for å ivareta badets vanntette egenskaper.
-Sluket er avgrenset med oppkant.
Ved lekkasje utenfor dusjsone vil lekkasjevann bli liggende igjen på gulvet. Oppkanten er også høyere en terskel, noe som vil medføre at lekkasjevannet vil renne ut av rommet før det når sluket.
-Det er registrert bomlyd i enkelte flis. Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget.
-Toalettsete er defekt.
-Badet har ingen tilluftsventilering.
-Takflater har skader over bereder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Badet har vært i jevnlig bruk frem til befaringsdato, men våtrommet må
alikevell oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000






2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt,uten å påvise avvik.
Hulltaking er foretatt fra stue mot badets dusjsone.
Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.
I hullet ble det påvist bindingsverk av tre.

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i heltre utførelse.
Basert på tidligere salgsoppgave er kjøkken fra 2017.
Installert ny stekeovn og induksjonstopp 2023

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:
-Kjøl/fryseskap
-Stekeovn
-Induksjonstopp
-Micro

Hvitevarer er integrerte.
Backsplash er av trykklaminat.
Røropplegg er av kobber, med avløp av plast.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Årstall: 2017

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i boenheten, montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er oppført med vannledninger av kobber.
Vannrør inspisert under befaring er funnet uten avvik.
Stoppekran er lokalisert felles kjeller.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det er en viss risiko for at lekkasjer kan oppstå på grunn av aldersrelatert svekkelse i skjøter eller rørmateriale. Kobberrør utvider seg når temperaturen øker
og trekker seg sammen når temperaturen synker. Disse utvidelsene og sammentrekningene over tid kan medføre belastninger på rørmaterialet, som kan føre
til svekkelse. Vannrørene bør skiftes i forbindelse med oppgradering av våtrom.



TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL og soil av nyere og eldre type.

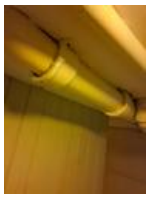
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avviket gjelder eldre avløpsrør tilknyttet leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Når avløpsrør eldes er rørene utsatt for flere typer nedbrytning og svekkelse. En vanlig problemstilling er sprøhet, der rørene mister sin fleksibilitet og kan sprekke. I tillegg kan avløpsvann over tid inneholde mineraler som avsettes på innsiden av rørene, som reduserer diameteren og kan føre til tilstopping.
Avløpsrørene bør skiftes i forbindelse med oppgraderinger av våtrom.





TG 1 Ventilasjon

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon via veggventil i stue og avtrekk fra våtrom og kjøkken, styrt fra kjøkkenvifte.

TG 1 Varmtvannstank

Boligen har ca. 100 liters vegghengt varmtvannsbereder montert på badet, datert 2013.
Berederen har avrenning baderomsgulv.

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

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av automatsikringer og automatisk måler.
Sikringsskapet er lokalisert i felles gang og deles med naboleilighet.

Basert på tidligere salgsoppgave ble leilighetens innvendige elektriske anlegg byttet i stor grad i 2017.

Tilsendt el-skjema er ikke utfylt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1963 Byggeår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring,alder og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.
Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.
Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:
Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr iht forskriftskrav.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår, og det er nærliggende å tro at denne består av drenerende masser.
Leiligheten ligger i 2. etasje over bakkenivå, og påvirkes lite av dreneringen.

Basert på innvendige observasjoner av blokkens grunnmur er det tegn til at drenering idag har noe begrenset effekt

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

Det er registrert noe saltuslag på murvegger i kjeller.
Utvendig er det ikke registrert synlige tegn på drenering som grunnmursplast eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
Boligblokken fungerer med påviste avvik.
Bruken av kjelleretasjen vil være avgjørende for om det er umiddelbare behov for tiltak.

Ansvaret med utvendig drenering anses å ligge under borettslagets ansvarsområdet.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Blokken har grunnmur og fundamenter av betong, fra byggeår

TG 3 Terrengforhold

Blokken ligger i et skrående terreng, med fall mot blokkens bakside.

Vurdering av avvik:
• Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.

Fallforholdene bør vurderes utbedret. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 meter ut fra fra grunnmur for å redusere fuktbelastningen i grunnmur/kjeller.

Ansvaret med utvendige terrengforhold anses å ligge under borettslagets ansvarsområdet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TG 0 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligblokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger
Rørene er av plast, fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

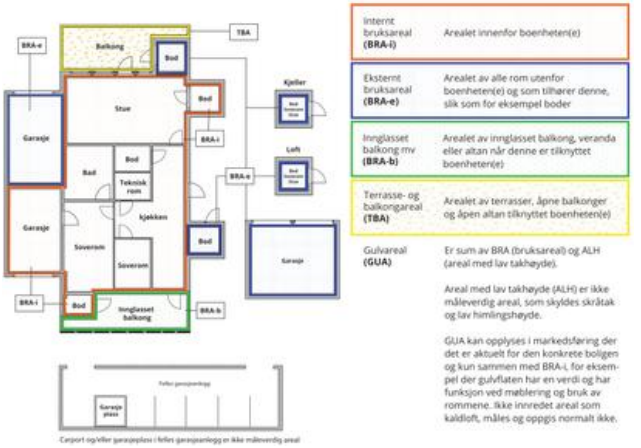
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i branncceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2.Etasje	25		10	35	
Kjeller		3		3	
SUM	**25**	**3**	**10**		
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, Stue, Kjøkken, Entré, Sovealkove		Innglasset balkong
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Leiligheten er tilknyttet 2 boder i kjeller. Areal er opplyst om under BRA-E
Leiligheten er tilknyttet innglasset balkong, Areal er opplyst om under BRA-B

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger tegninger datert 06.09.1961.

Følgene avvik er registrert:
-Vegg fra sovealkove til stue er kledd igjen, og det er montert en skyvedør fra sovealkove til entré. Tiltak er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2020-Renovering av bunnledninger og rørstammer.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Leiligheten har en sovealkove.
Det stilles ikke samme krav til sovealkove som til soverom.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	25	10

Kommentar

Leilighet S-rom=innglasset balkong

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Jone Ladstein	Takstingeniør
	Marianne Frid Nordby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	57	192		0	2027.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Berings gate 21

Hjemmelshaver
Solhøgda Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLHØGDA BORETTSLAGET	951193852			Nordby Marianne Frid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
118

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i blokk beliggende i Hillevåg bydel i Stavanger kommune

Adkomstvei
Tilkomst via offentlig vei

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 2505, og har boligbebyggelse som arealformål.

Om tomten
Tomten er eid av borettslaget.
Tomten er opparbeidet med parkeringsplasser, fellesområder, inngangsparti og gressplen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremvist	Ikke gjennomgått		Nei
Kommunale opplysninger	24.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	24.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Reguleringsplaner	24.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	24.05.2025	Originategninger er datert 06.09.1961	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi	24.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr 57 - Bnr 192
1103 STAVANGER

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OD4634

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. mai 2025

Oppdragsnummer
43-0138/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Berings gate 21, 4019 STAVANGER

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Marianne Frid Nordby

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93329397
Forsikret i: Gjensidige Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sundvor VVS - ny vask, blandebatteri, nye over- og underskap, wc, varmtvannsbereder 100L, blandebatteri og dusjsett i 2014.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solfjellshøgda Borettslag - Innglasset balkong 2010.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Utført av av Runestad Elektro A/S - nye lamper i alle rom i tak og vegg, nye stikkontakter i alle rom samt noe strekking av nye ledninger til el anlegg/sikringsskap. Vet ikke hvorfor det ikke foreligger dokumentasjon, men det er det som blir opplyst i tidligere eiers egenerklæring uten noen nærmere forklaring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 2023 - Runestad Elektro A/S

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Solfjellhøgda borettslag.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2017 - Installert nytt kjøkken fra IKEA. Integrert kjøleskap/frys, mikroovn, oppvask og blandebatteri. Benk i furu. Eget stikk og sikringsboks installert i skap under benkeplate for både komfyr og platetopp. 2023 - Ny induksjonstopp (Matmassig 59 Ikea 300 svart), ny ovn (Lagan rustfritt stål) og elektrisk kabel (Nyttig 230W/25A elektrisk kabel m stkont NO).

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takstrapport/tilstandsrapport fra 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0138/25

Vedtekter

for B/L Solhøgda, org nr 951 193 852, tilknyttet Bate Boligbyggelag
vedtatt på generalforsamling den 31.mars 2008. Endret 20.04.2015 og sist endret 25.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i

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

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

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

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

4-3 Parkering og ladepunkt for el-bil
(1) Borettslaget har 120 parkeringsplasser på fellesarealet som andelseierne disponerer i fellesskap.

(2) Det er etablert ladepunkter for el-bil på felles parkeringsplasser. Ladepunktene disponeres av andelseierne i fellesskap. Utgifter til forbruk dekkes av andelseier som benytter seg av ladepunkt.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, varmtvannsbereder 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) Etter innglassing av balkongene skal borettslaget fremdeles vedlikeholde den opprinnelige fasade (vegg, vindu og ballkongdør) som vender ut mot den innglasserte ballkong. De opprinnelige rullegardiner/persienner på balkongen er også borettslagets vedlikeholdsansvar.

(5) 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.

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

(3) Styret avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt.

(4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

9-3 Generalforsamlingens form
(1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte.

9-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Elektronisk kommunikasjon

(1) Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og oppfordres til å oppdatere styret på sin e-post adresse.

(2) Styret har egen styremail: solhogda@styretmitt.no

(3) Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

(4) Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon per post.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Ordensregler

For Berings gate 17, 19, 21 og Hjalmar Johansens gate 26, 28, 30

Oppdatert 2022

Solhøgda borettslag
Stavanger

Om dette heftet

Ordensregler for borettslaget er delt inn i to deler;

- **Informasjon**
- **Ordensregler**

Både informasjon og ordensregler er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Informasjon er «godt å vite».

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Brudd på ordensreglene, eller hærverk av felles installasjoner og på felles områder, er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Mislighold kan rapporteres til styret:
solhogda@styretmitt.no

Denne brosjyren kan du også lese på “min side” på bate.no

Med vennlig hilsen
Styret ved Solhøgda borettslag, Stavanger.

Innhold

Om dette heftet 1
Informasjon **3**
- Nøkkel 3
- Bod 3
- Skilt til porttelefon og postkasse 3
- Vaktmestertjeneste 3
- TV og bredbånd 3
- Forsikring 4
- Dugnad 4

Ordensregler **5**
- Ro 5
- Innvendig installasjon og oppussing 5
  - Hvite- og brunevarer i leilighet 5
  - Elektriske installasjoner 5
  - Våtrom og sluk 5
  - Støydemping 5
- Innvendig vedlikehold 6
  - Ventilasjon 6
  - Vannlås og stoppekran 6
  - Varmtvannsberedere 6
  - Skadedyr inne i leilighet 6
- Brannsikring 7
  - Røykvarsler 7
  - Brannslukningsapparat 7
- Fremleie 7
- Husdyr 7
- Utvendig fasade 8
  - Dører og vinduer 8
  - Balkong 8
  - Bruk av utvendig fasade 8
- Fellesområder 9
  - Støy fra trappeoppgang 9
  - Ytterdør og felles vinduer 9
  - Avfall og kildesortering 9
  - Renhold 9
  - Sykkelbod 9
  - Tilfluktsrom 9
  - Sikringsskap 10
  - Skadedyr i fellesområdet 10
  - Felles vaskeri 10
  - Grøntanlegg 10
  - Parkering 10

INFORMASJON

NØKKEL

Entrenøkkel benyttes til hovedinngang og andelsleilighet, men også til postkassen, inn- og utvendige kjellerdører.

Ved behov for nye nøkler, har borettslaget avtale om nøkkelhåndtering med Bate. Se Bate sin nettside for mer informasjon.

BOD

Alle andelseiere har to boder hver. Vi anbefaler alle å merke bodene med navn og/eller leilighetsnummer. Nøkkel eller hengelås til egne boder, er andelseiers eget ansvar.

SKILT TIL PORTTELEFON OG POSTKASSE

Det er andelseiers ansvar at det er riktig navn på postkasse og porttelefon.
Porttelefon: Kontakt Tjensvoll Servicesentral for å få navn oppført.
Postkasse: Det er ikke tillatt å skrive navn direkte på postkassen.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget er medeier i Tjensvoll Servicesentral, som utfører vaktmestertjenestene våre. Vaktmester utfører arbeid rekvirert av styret, bl.a. gartnerarbeid, utskiftning og kontroll av lys i fellesareal, snømåking og -strøing og annet vedlikehold.

Vaktmester utfører også oppdrag på vegne av beboere. Beboeroppdrag betales av beboer.

Vaktmester kan hjelpe med innlåsing i åpningstiden, når du kan vise legitimasjon.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har felles avtale for TV og bredbånd. Styret fastsetter til enhver tid leverandør av tjenesten. For tilkobling til tjenesten ta direkte kontakt med leverandør.

FORSIKRING
Innbo- og løsøreforsikring må tegnes av hver enkelt andelseier. Borettslaget har tegnet forsikring på bygningsmassen.

DUGNAD
Det avholdes felles dugnad for alle blokkene årlig. Det er tradisjon å avholde dugnad i forkant av nasjonaldagen.

Det skal være tilgang på enkle redskaper i hver blokk.
Containere blir bestilt av styret i forbindelse med dugnaden.

Dugnad er frivillig, men dersom det er få som deltar må styret kjøpe inn tjenestene som ikke blir gjennomført og dette kan medføre økte felleskostander.

ORDENSREGLER

1. RO

I tiden mellom kl 23.00 og 06.00 skal det være ro i boligen.
Arbeid som sjenerer naboer bør ikke forekomme etter kl 20.00.

Det oppfordres til å gi nabovarsel om en skal arrangere større sammenkomster i leiligheten. Lyd mellom leiligheter og i fellesområde oppleves som sjenerende for noen. Vis derfor hensyn mtp. lyd og støynivå.

2. INNVENDIG INSTALLASJON OG OPPUSSING

Arbeid med vann, avløp og elektrisitet skal utføres av håndverkere / foretak med nødvendig godkjenning.

2.1 Hvite- og brunevarer i leiligheten
Alle hvite- og brunevarer som benyttes i leilighetene skal være i forsvarlig stand, og riktig installert.

Ved installering av tørketrommel er kondenstørketrommel eneste mulighet, ettersom luftkanalene ikke har mekanisk avtrekk og dermed ikke kan motta store mengder vanndamp.

2.2 Elektriske installasjoner
Alle elektriske installasjoner skal utføres av autorisert installatør, og tilfredsstille krav til godkjenning i lov og forskrift.

2.3 Våtrom og sluk
Sanitærutstyr er andelseiers ansvar. Sluket er borettslagets ansvar, og beboere som har tenkt til å bytte sluk, må informere styret før arbeidet begynner, og dokumentere at arbeidet utføres av fagfolk. Andelseier kan også søke styret om å dekke kostnader for sluk.

2.4 Støydemping
Ved oppussing av gulvflater skal andelseier påse støydemping til leilighet under, og pålegges et støydempende lag på minimum 6 mm.

3. INNVENDIG VEDLIKEHOLD

Andelseier er ansvarlig for vedlikehold i egen leilighet.

3.1 Ventilasjon

Det er borettslagets plikt å vedlikeholde kanaler og felles installasjoner, dvs. det sentrale ventilasjonsanlegget og ventilene.

Selve innvendig installasjon som ventilator (motor) med tilhørende kjøkkenvifte tilhører andelseieren selv. Vedlikehold og utskiftning må skje av fagfolk, og det er viktig at ventilator og kjøkkenvifte er laget for sentralt ventilasjonsanlegg, og ikke påvirker kapasiteten til sentralanlegget.
Kjøkkenvifte tilkoblet ventilator skal alltid holdes ren, for å redusere brannfare i sentralt ventilasjonssystem.

Beboer skal også sørge for at avtrekksventiler på våtrom holdes åpne, for å unngå kondensskader og muggdannelser.

3.2 Vannlås og stoppekran

Andelseier har selv ansvar for vedlikehold av rørene som er inne i leiligheten. For å hindre skader er det viktig at vannlås rengjøres jevnlig. Stoppekranen brukes når en er borte fra leiligheten over lengre tid. Andelseier er også ansvarlig for at stoppekranen fungerer etter intensjonen.

3.3 Varmtvannsberedere

Når varmtvannsbereder må skiftes ut grunnet alder, betaler borettslaget for kjøp og installasjon av ny bereder. Styret må godkjenne utskiftningen, dersom utgiftene skal dekkes. Styret har avtale med rørlegger som foretar utskiftning av bereder.

3.4 Skadedyr inne i leilighet

Ved skadedyr, insekter etc. inne i leilighet, er andelseier selv ansvarlig, og må selv kontakte Anticimex ved behov.

4. BRANNSIKRING

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal styret i borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

4.1 Røykvarsler

Det er montert røykvarsler i alle leilighetene. Disse er borettslagets eiendom og skal ikke fjernes, eller tas ned. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes ved behov. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

4.2 Brannslukkingsapparatet

Brannslukningsapparat plasseres slik at det er lett tilgjengelig. Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

5. FREMLEIE

Når du eier bolig i et borettslag har du mulighet for å leie ut boligen, men du må først ha godkjennelse fra styret. Ifølge borettslagsloven må du ha bodd i boligen din i minst ett år før du får lov til å leie ut. Boligen kan leies ut i inntil tre år. Se borettslagsloven for mer informasjon.

Grunnet sikkerhetsmessige årsaker må Bate til enhver tid ha opplysninger om hvem som bor i boligen. Det er deg som eier boligen som er ansvarlig for at det blir oppdatert, og du må dermed registrere ny leietaker. Dette gjøres på Bate sin nettside.

6. HUSDYR

Det er som hovedregel ikke tillatt å holde dyr i borettslaget.

Beboer kan likevel holde dyr hvis det er gode velferdsmessige grunner som taler for det, og det ikke er til ulempe for borettslaget eller andre brukere av eiendommen.

Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til ett (1) husdyr. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven / § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skrives i et eget elektronisk skjema som ligger på «min side» på Bate sin nettside. I søknadsskjema underskriver søker på at man godtar fastsatt vilkår for dyrehold. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold, vil styret vurdere oppsigelse.

7. UTVENDIG FASADE

Yttervegg, balkongen, vinduer og dører anses som utvendig fasade.

7.1 Dører og vinduer

Styret har ansvar for dører og vinduer, med det er beboers ansvar å holde dem vedlike.
I de tilfeller hvor borettslagets forsikring skal dekke knuste vinduer må styret kontaktes.

7.2 Balkong

Rullegardinene på balkongen er borettslagets eie og ansvar.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser og liknende på utsiden av balkongen, pga sikkerhetshensyn.
Det er ikke anledning til å montere utvendige antenner eller varmepumpe på balkong / fasaden.
Av brannvernhensyn er det ikke lov å benytte grill/peis/ovn eller liknende med kull eller gass på balkong.

7.3 Bruk av utvendig fasade

Det er ikke tillatt å riste eller lufte tekstiler ut av vinduer eller balkong, da dette kan være til sjenanse for naboene i etasjen under.
Det skal ikke kastes vann eller liknende ut fra vinduer eller balkong.

8. FELLESOMRÅDER

Vi har alle ansvar for å holde fellesområdet fint og iht. ordensregler.

8.1 Støy fra trappeoppgang

Trappeoppgangen er ikke et oppholdsrom. Lydstøy fra gangen kan enkelte oppleve som sjenerende og det oppfordres derfor til å bevege seg rolig.
Det er til alles interesse at trappeoppgang til enhver tid ser ordentlig ut, og private eiendeler eller søppel skal ikke oppbevares i trappeoppgangen.
Vi refererer til røykeloven, og minner om at røyking ikke skal forekomme i fellesareal.

8.2 Ytterdører og felles vinduer

Hoveddør og kjellerdører skal til enhver til være låst.
Vinduer i fellesområder skal som hovedregel være lukket pga brannsikkerhet, og settes bare opp når det er behov for lufting.

8.3 Avfall og kildesortering

Borettslaget har nedgravd avfallsløsning som driftes av kommunen. Brikke til nedgravde avfallscontainere kan fås hos kommunen.

Det er den enkeltes ansvar å kvitte seg med sitt eget avfall, og avfall skal håndteres i samsvar med regler gitt av brannvesen og offentlig renovasjon. Spesialavfall som ikke skal i nedgravde avfallscontainere må eier selv kvitte seg med, og skal ikke oppbevares i blokkens fellesareal.

8.4 Renhold

Borettslaget har et renholdsbyrå som vasker trappeoppgang, samt utvendig og innvendig vask av vinduene i trappeoppgangen.

8.5 Sykkelbod

I sykkelboden skal sykler oppbevares. I forbindelse med dugnad foretas det opprydding i sykkelboden. Det er ikke mulighet for å oppbevare motoriserte kjøretøy i sykkelbod.

8.6 Tilfluktsrom

Tilfluktsrom er ikke til oppbevaring av personlige eiendeler. Ved midlertidig behov for oppbevaring kan eiendeler plasseres i tilfluktsrommet, på eget ansvar. Eiendeler med midlertidig oppbevaring skal merkes med navn og dato.

8.7 Sikringsskap
Sikringsskap er borettslagets ansvar, men andelseier har selv ansvar for nøkkel til sikringsskapet. Av brannvernhensyn skal sikringsskapet alltid være låst. Nøkler til sikringsskapet kan kjøpes hos vaktmester.
Skulle det oppstå feil i sikringsskap må dette meldes til styret, umiddelbart.

8.8 Skadedyr i fellesområde
Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene. Matrester som kan tiltrekke seg skadedyr skal håndteres som søppel. Dersom skadedyr oppdages i fellesområdet inne i bygningen, skal styret og vaktmester kontaktes umiddelbart slik at styret kan kontakte Anticimex.

8.9 Felles vaskeri
Regler for felles vaskeri og bruksanvisning finner du i hver enkelt felles vaskeri. Den enkelte som benytter seg av vaskeriet har ansvar for å holde orden og rydde etter seg. Vaskeriet er forbeholdt den som har booket / betalt for vask den gjeldende tiden. Det er viktig at tøy hentes ut av maskinen før betalt tid er over, slik at flest mulig får anledning til å benytte seg av maskinene.
Av hensyn til ro skal felles vaskeri ikke være i bruk etter kl 23.00.

8.10 Grøntanlegg
Det er alles ansvar at grøntanlegget ikke tar skade ved bruk.

8.11 Parkering
Bilparkering henvises til oppmerkede plasser ved blokkene. Alle beboere har tillatelse til å parkere utenfor både Hjalmar Johansens gate og Berings gate.
Parkering på adkomstveien til de enkelte blokkene er ikke tillatt. Avskiltede biler vil bli tauet vekk.

Ladeplassene for elbiler er forbeholdt elbiler. Ladeplasser skal kun benyttes ifm. lading.

Borettslaget Solhøgda



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Solhøgda.

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Onsdag 09.04.2025, kl. 17:30

Bekkefaret Bydelshus

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innmeldt sak: Ventiler og luftekanaler

6 Valg

6.1 Valg av ett styremedlem til 2 år

6.2 Valg av ett styremedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Solhøgda

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 130.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldt sak: Ventiler og luftekanaler

Ventilene i leilighetene som lufter fra utsiden av bygget og inn i diverse rom i leilighetene er dårlig isolert, og enkelte beboere melder om at det trekker inn kald luft, - uten mulighet for å dekke ventilene til.
I tillegg: Ventilasjonsannlegget på bad avgir støv, og det etterspørs om mulig å sette filter på endestykket eller filter på anlegget for å motvirke dette.

Forslag til vedtak: Styret utbedrer kost for oppgradering av ventiler og sette filter på det sentrale ventilasjonsannlegget.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til å utbrede kost på bedre isolering av ventilene i leiligheten som binder utsiden av bygget og leilighetene. Styret mener at beboerne selv må stå ansvarlig for å sette filter på bad.

6. Valg

6.1 Valg av ett styremedlem til 2 år

Inger Marie Nord stiller som kandidat til vervet som styremedlem.

6.2 Valg av ett styremedlem for 1 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		7 747 776	7 449 985	7 748 000
Leieinntekter fra antenner		97 002	157 286	100 000
Lading el-bil		47 695	56 235	45 000
Beboeroppdrag		400	1 250	0
Sum Inntekter		**7 892 873**	**7 664 755**	**7 893 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	148 330	148 330	148 330
Avskrivninger	6	26 576	27 552	0
Forretningsførerhonorar		213 504	207 480	224 600
Tilleggstjenester forretningsfører		46 856	44 100	45 975
Revisjonshonorar	2	17 258	15 939	13 000
Vaktmestertjenester	3	467 257	564 497	522 000
Drift og vedlikehold	4	896 228	1 412 804	1 203 438
TV og/eller internett		574 560	574 560	574 560
Forsikringer		381 020	397 138	378 777
Kommunale avgifter		1 011 724	1 048 112	1 212 500
Energi/strøm		250 705	222 056	220 000
Kontingent Boligbyggelag		36 000	36 000	42 000
Administrasjonskostnader		63 354	45 388	53 500
Sum kostnader		**4 133 371**	**4 743 956**	**4 638 680**
Driftsresultat		**3 759 501**	**2 920 799**	**3 254 320**
Finansielle poster				
Renteinntekter		71 237	48 667	50 000
Rentekostnader		1 676 820	1 501 021	1 601 125
Netto finanskostnader		**1 605 583**	**1 452 354**	**1 551 125**
Resultat	5	**2 153 918**	**1 468 445**	**1 703 195**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	234 326	234 326
Bygninger	6	37 495 163	37 495 163
Parkeringsanlegg	6	625 928	625 928
Andre driftsmidler	6	38 586	65 162
Finansielle anleggsmidler			
Andel i vaktmesterselskap	3	65 649	65 649
Sum anleggsmidler		**38 459 652**	**38 486 228**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		95 255	104 397
Forskuddsbetalte kostnader		233 650	545 231
Andre fordringer		0	27 652
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 920 609	1 412 427
Sum omløpsmidler		**2 249 513**	**2 089 707**
SUM EIENDELER		**40 709 165**	**40 575 934**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		12 000	12 000
Opptjent egenkapital		-2 846 547	-5 000 465
Sum egenkapital	7	**-2 834 547**	**-4 988 465**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	34 545 624	35 943 341
Pant- og gjeldsbrev lån	8	7 095 018	7 221 470
Borettsinnskudd		1 502 400	1 502 400
Sum langsiktig gjeld		**43 143 042**	**44 667 211**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 812	26 902
Leverandørgjeld		167 685	732 178
Påløpne renter		109 357	113 797
Annen kortsiktig gjeld		102 816	24 312
Sum kortsiktig gjeld		**400 671**	**897 189**
Sum gjeld		**43 543 712**	**45 564 400**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 709 165**	**40 575 934**

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Grethe Ekholt	Benjamin Solli McAllister	Karsten Stordrange Hyvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	130 000	130 000
Arbeidsgiveravgift	18 330	18 330
Sum personalkostnader	**148 330**	**148 330**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Tjensvoll Servicesentral

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Innestående 31.12.	65 649	65 649
Netto driftskostnader	8 183 140	7 514 748
Innbet driftskapital	506 820	496 884
Andel drift	467 257	564 497
Fordring / gjeld på TSS	**-37 315**	**67 613**

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	183 442	259 578
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	344 058	766 322
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 131	927
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	33 101	69 555
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	320 907	308 634
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	7 788
Sum	**896 228**	**1 412 804**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**2 153 918**	**1 468 445**
Avdrag på lån	-1 524 169	-1 867 725
Tilbakeføring av avskrivning	26 576	27 552
Endring disponible midler	**656 325**	**-371 728**
Omløpsmidler	**2 249 513**	**2 089 707**
Kortsiktig gjeld	**400 671**	**897 189**
Disponible midler	**1 848 843**	**1 192 518**

Etter påløpt avdrag på lån, vil de disponible midlene per 31.12.2024 utgjøre kroner 1 729 192.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Asko Vaskemaskin w8844XLW	Myntapparat v/vaskeri	Miljøstasjon	Asko tørkeskap	Tørkeskap	Tørkeskap
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 647	19 112	864 187	9 060	11 177	13 155
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 647	19 112	864 187	9 060	11 177	13 155
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	17 647	19 112	0	9 060	11 177	11 840
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	864 187	0	0	1 316
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	1 863	2 631
Anskaffelsesår :	2016	2016	2016	2018	2019	2020
Antatt levetid i år :	5	5		5	5	5

	Tørkeskap	Tørkeskap	Miele Proff vaskemaskin	Grillprinsen 700S	Bygninger	Påkostninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 155	13 864	38 204	45 188	15 761 682	20 869 294
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 155	13 864	38 204	45 188	15 761 682	20 869 294
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	11 840	9 705	26 743	24 853	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 316	4 159	11 461	20 335	15 761 682	20 869 294
Årets avskrivninger :	2 631	2 773	7 641	9 037	0	0
Anskaffelsesår :	2020	2021	2021	2022	1962	2011
Antatt levetid i år :	5	5	5	5		

	Parkeringsanleg	Tomter	Vaskemaskin	Vaskemaskin Asko	Vaskemaskin Asko	Myntapparater v/vaskeri
Anskaffelseskost pr.01.01 :	625 928	234 326	27 890	18 512	18 512	27 664
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	625 928	234 326	27 890	18 512	18 512	27 664
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	27 890	18 512	18 512	27 664
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	625 928	234 326	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2005	1962	2015	2015	2015	2015
Antatt levetid i år :			5	5	5	5

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	12 000	0	12 000
Egenkapital	-2 846 547	2 153 918	-5 000 465
Sum Egenkapital	**-2 834 547**	**2 153 918**	**-4 988 465**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningmassen er oppført i 1962. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforingelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om forsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS**	**Husbanken**
Formål:	Renovering	Renovering
Lånenummer:	**12139007946**	**135583078**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2012
Rentesats:	5.64 %	3.588 %
Betingelser:	Ifølge terminvarsel	fastrente 10 år
Beregnet innfridd:	30.09.2049	30.05.2042
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000	50 111 480
Lånesaldo 01.01:	7 221 470	35 943 341
Avdrag i perioden:	126 452	1 397 717
Lånesaldo 31.12:	**7 095 018**	**34 545 624**
Saldo 5 år frem i tid:	6 330 572	26 758 380

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 43 143 042 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 38 459 652.
Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Solhøgda.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Solhøgda

Styreleder	Grethe Ekholt (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Benjamin Solli McAllister (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Karsten Stordrange Hyvik (sign.)	10.03.2025

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Solhøgda

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SEZ6E-L3OOL-4ESNF-DAKTC-YFKO6-SNGJZ

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SEZ6E-L3OOL-4ESXF-DAKTC-YFKO6-SNGJZ

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Solhøgda

Borettslaget Solhøgda ligger i Stavanger kommune og består av 120 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 951193852.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Grethe Ekholt
Styremedlem, Karsten Stordrange Hyvik
Styremedlem, Benjamin Solli McAllister
Varamedlem, Inger Marie Beier Kristensen
Varamedlem, Hege Sundsteigen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter. Styret har behandlet saker mottatt på e-post, sms og telefoner fra naboer, samarbeidspartnere og leverandører. Vi takker for at flere benytter e-post, da styret har hatt travle arbeidsdager på arbeidsplassene.

Styret har i denne perioden hatt fokus på vedlikehold av fellesarealer, samt fokus på kostnadsbesparelser.

Arrangementer:

Dugnad ble gjennomført 13.mai, i uke 20 i 2024. Vi takker for dem som stilte.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

* Skiftet ut halvparten av vinduene i fellesarealen. Resterende vil bli skiftet i 2025.

* Avtalen med Futurehome som administrerer brannalarmene i Borettslaget har blitt sagt opp.

* Styret har inngått kontrakt med Abra for brannvarslingssystemer i borettslaget og water-guard på kjøkken.

* Styret har inngått serviceavtale med Balko på balkonger for sommeren 2025.

* Innført parkeringsbevis på felles parkeringsplass og nytt parkeringsskilt utenfor Hjalmar Johansensgate 26.

* Sikre uferdig ladestasjoner for snublefare utenfor Beringsgate 17.

* Markert boder med leilighetsnummer.

* Kontroll av singel på tak sammen med Bate.

* Ordnet med skjevlast kabler i Beringsgate 19 og 21. Kontroll er utført på de andre blokkene.

* Renset filter på vanninntak for Beringsgate 19.

* Utbedret og innhentet tilbud om varmepumper i Borettslaget.

* Skiftet terrassedører hos beboere etter behov.

* Skiftet varmtvannsberedere hos beboere med varmtvannsberedere eldre enn 20 år.

* Behandlet søknader om utleie av leiligheter og dyrehold.

* Behandlet godkjenning av nye andeleiere, samt dialog med meglere rundt salg.

* Behandlet forsikringssaker.

* Hatt 3 HMS runder av blokkene med fagfolk.

Styrets planer fremover

* Skifte ut resterende vinduer i fellesarealer.

* Utføre service på balkonger.

* Utfase Futurehome som leverandør av brannalarmer.

* Sette opp nye brannalarmer i leilighetene + water-guard.

* Utbedre brannsikkerheten til Borettslagsleilighetene.

Forsikringsavtale

Borettslaget Solhøgda er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 93329397.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Solhøgda onsdag 09.04.2025 kl. 17:30 - Bekkefaret Bydelshus.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og til sekretær.

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

Vedtak:
Hege Sundsteigen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 14 andelseiere representert, fra sak 5 15 andelseiere. Dessuten møtte styremedlem Karsten Stordrange Hyvik samt Morten Hovland Haaland 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

Styremedlem gjennomgikk hovedpostene fra årsregnskapet.

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret tok i mot spørsmål fra salen i forbindelse med årsmeldingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslo 130 000 kroner. Det kom forslag fra salen på 150 000 kroner.

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

5. Innmeldt sak: Ventiler og luftekanaler

Vedtak:
Saken sendes tilbake til styret videre utredning og beslutning.

6. Valg

6.1 Valg av ett styremedlem til 2 år

Vedtak:
Sølvi Eikeland ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.2 Valg av ett styremedlem for 1 år

Vedtak:
Linn-Christin Instebø ble valgt til styremedlem for 1 år.

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Anders Sundsteigen Hana og Hege Sundsteigen ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Varamedlemmene Anders Sundsteigen Hana og Hege Sundsteigen utgjør boligselskapets valgkomité.

6.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Styreleder Grethe Ekholt ble valgt til delegert.

6.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Grethe Ekholt, valgt for år i 2024

Styremedlem: Sølvi Eikeland, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Linn-Christin Instebø, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Anders Sundsteigen Hana, valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Hege Sundsteigen, valgt for 1 år i 2025

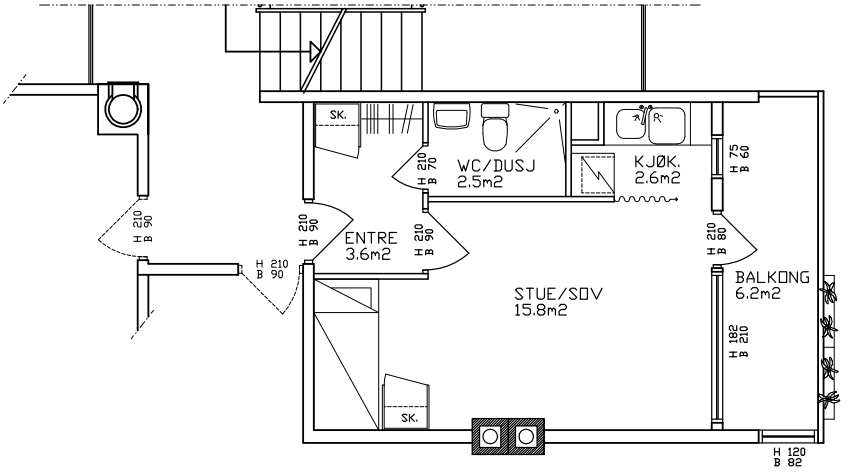
Vedtak:
Tatt til orientering.

SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L SOLHØGDA

LEILIGHETSTYPE: 1 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

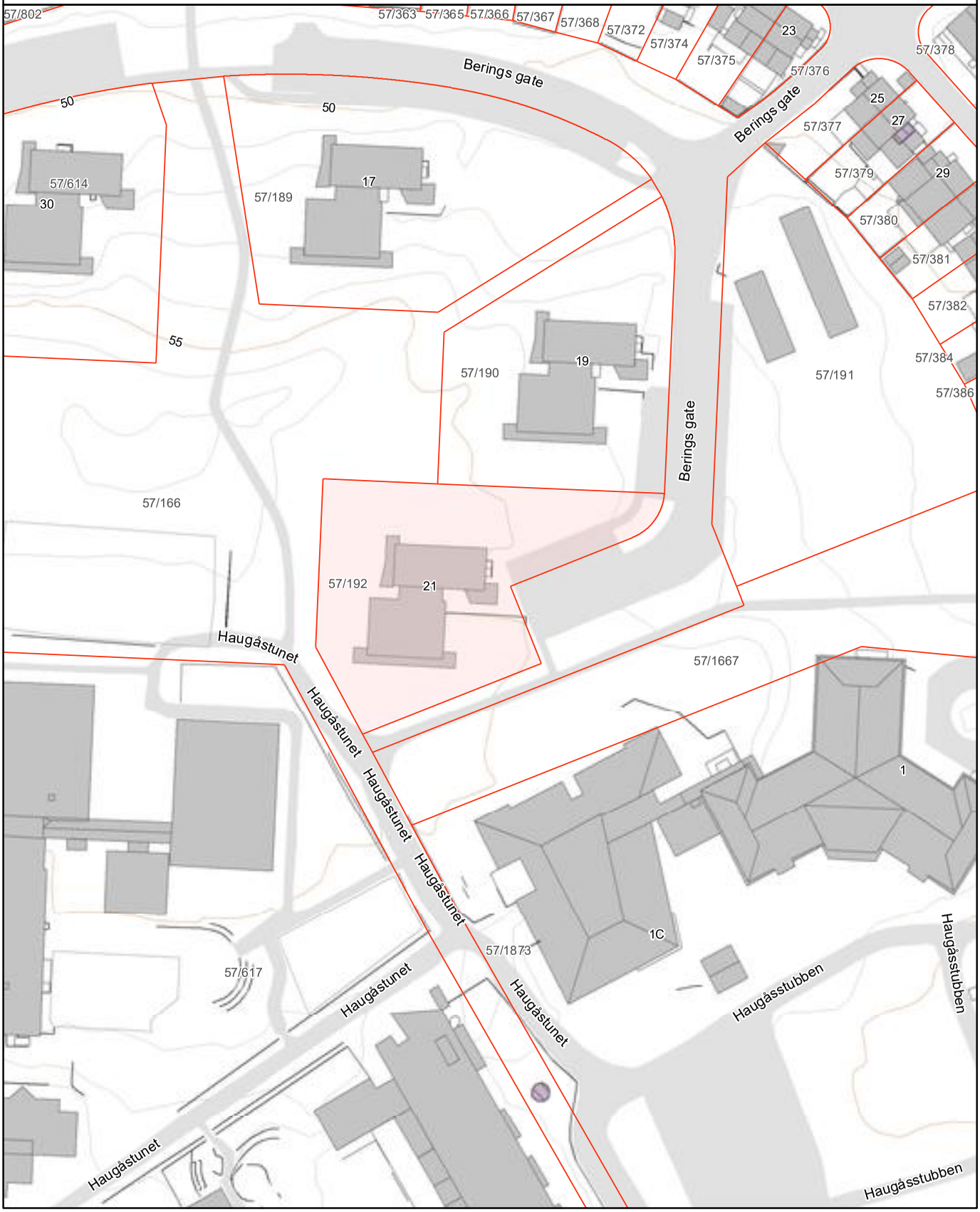
Målestokk: 1:100	Dato: 24.09.01 /Rev. 0

Grunnkart

Adresse: Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/192/0/0
Dato: 2025-05-08
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Utskriftsdato **08.05.2025**

Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1103	**Gårdsnr**	57	**Bruksnr**	192	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff	
Reguleringsplaner	Kommuneplaner
Plantyper uten treff	
Reguleringsplaner i vannsøylen	Bebyggelsesplaner
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	Reguleringsplaner bunn
Reguleringsplaner under bakken	Midlertidige forbud
Kommuneplaner under arbeid	Kommunedelplaner
Reguleringsplaner under arbeid	Kommunedelplaner under arbeid
Reguleringsplaner over bakken	Bebyggelsesplaner 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	0 kvm
Omrnavn	FRI48
Kparealformal	3040 - Friområde
Areal	2027.2 kvm
Omrnavn	B329
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

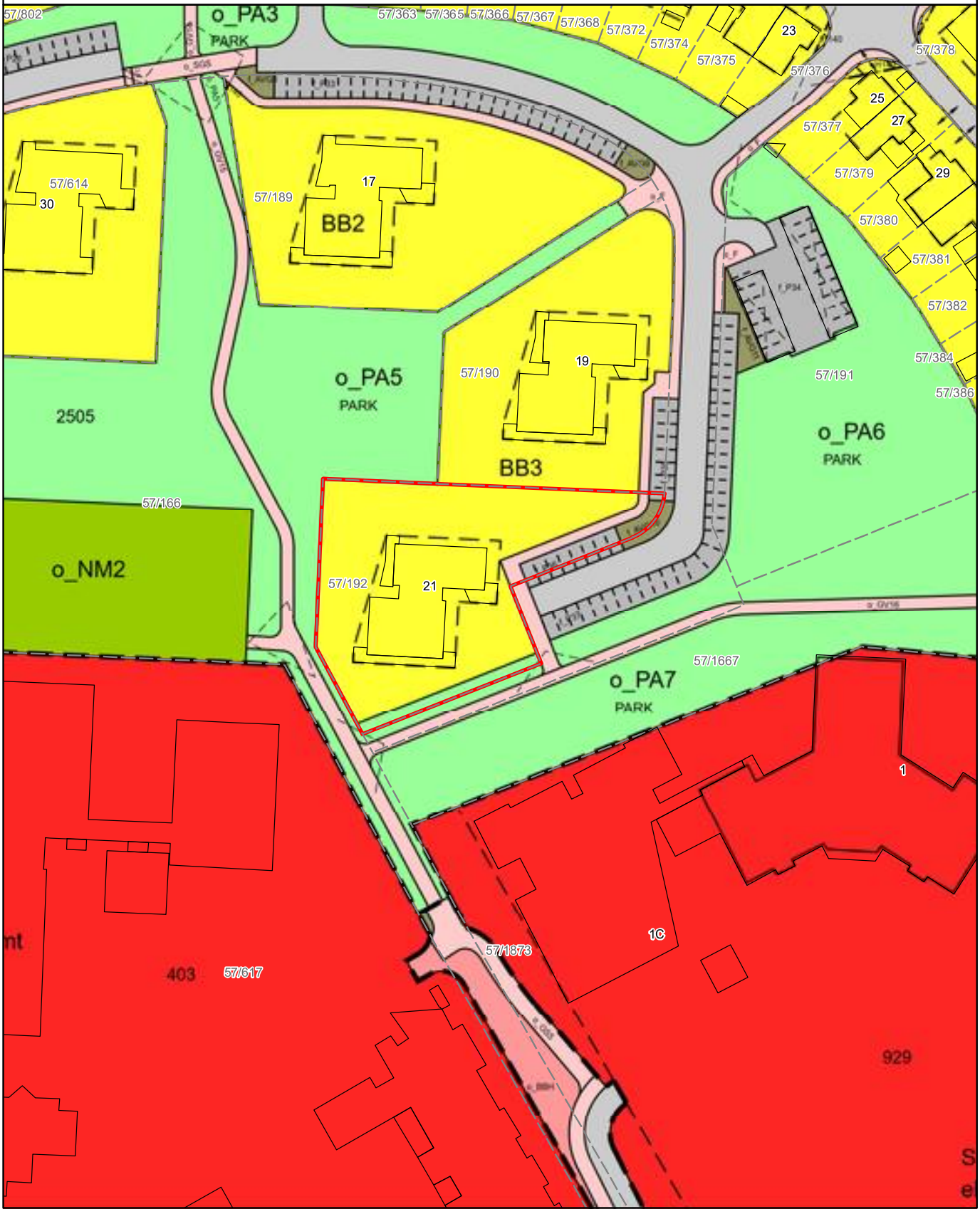
Id	2505
Navn	Reguleringsplan for boligfeltene avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien. Hillevåg bydel.
Plantype	35 - Detaljregulering
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11/26/2018 00:00:00
Bestemmelser	2505 bestemmelser.pdf
Delarealer	
Areal	65.96 kvm
Feltnavn	f_P36
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	4.02 kvm
Feltnavn	f_P35
Rparealformal	2082 - Parkeringsplasser
Areal	31.1 kvm
Feltnavn	f_AVG10
Rparealformal	2019 - Annen veggrunn, grøntareal
Areal	1766.5 kvm
Feltnavn	BB3
Rparealformal	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Areal	83.1 kvm
Feltnavn	o_PA5
Rparealformal	3050 - Park
Areal	76.53 kvm
Feltnavn	o_F
Rparealformal	2012 - Gate med fortau

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Berings gate 21, 4019 STAVANGER
Gnr/Bnr: 57/192/0/0
Dato: 2025-05-08
Målestokk: 1:1,000
Planident: 2505
Ikrafttredelsesdato: 26.11.2018

Stavanger kommune

N



Bestemmelser for plan 2505, Reguleringsplan for deler av området avgrenset av E39, Oscar Wistings gate, Svend Foyns gate og Haugåsveien, Hillevåg bydel.

Vedtatt av Stavanger bystyre 26.11.2018 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 04.03.2021	Tillegg til § 2 og § 5.3	pbl § 12-14
Delegert 06.07.2021	Endret § 5.5 linje 4	Pbl § 12-14

§ 1 Formål
Formålet med planen er å utarbeide en helhetlig parkeringsløsning i tillegg til å oppdatere reguleringsplanen med hensyn på grøntareal, lekeplasser, gangveier, byggegrenser og tilbygg.

§ 2 Rekkefølgekrav
Sykkelfelt i Hjalmar Johansens gate kan ikke gjennomføres før parkeringsplasser i følgende gater er opparbeidet:
Hans Egedes gate f_P4, f_P5 og f_P7.
Kon Tiki-svingen f_P9, f_P10, f_P11, f_P12, f_P13, o_P14 og f_P15.
Michaels Sars gate o_P21 og f_P22.

Før parkeringsplassene i o_PA10 ved Svend Foyns gate fjernes, må o_KV6 utbedres og f_P50 etableres.

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Krav til landskapstilpasning
For alle tiltak i planområdet skal det legges vekt på å få en god landskapstilpasning.

3.2 Bebyggelsens utforming og plassering
Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være mest mulig tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

3.3 Avkjørsler
Det tillates avkjørsler som anvist med piler i plankartet. Avkjørsler skal ha nødvendig sikt 2 x 10 m.

3.4 Garasjer
Det tillates ikke nye garasjer eller carporter, utenom i felt regulert til garasje og i tomannsboligfeltene BKS17, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

På tomter for tomannsboliger må garasjer ikke oppføres med større grunnflate enn 23 m^2. De må plasseres på en slik måte i forhold til boligen og nabobolig at det oppnås en god arkitektonisk virkning. Utforming må harmonere med hovedhuset.

3.5 Byggegrenser

Boligbygg tillates oppført innenfor byggegrensene.
Tillat bebygd areal er angitt på plankartet og som byggegrense.

3.6 Boder
Eventuelle boder skal ha en helhetlig løsning/plassering for tilhørende boliger (eks. rekken).
Størrelse og plassering av eventuelle boder skal godkjennes av kommunen (ved byggesak).

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Boliger- konsentrert småhusbebyggelse
I følgende felt tillates tomannsboliger; BKS17(også en tremannsbolig), BKS21, BKS22, BKS28, BKS34, BKS37 og BKS40.

Alle tomannsboliger skal være vertikaldelte boliger.

I øvrige felt Bolig – Konsentrert Småhusbebyggelse (BKS) tillates rekkehus.

Boligbebyggelsen skal være 1½ eller 2 etasjer. Maks mønehøyder er 9 m og maks gesimshøyder er 6,5 m.

Boligene skal ha saltak. Tomannsboligene i BKS17 skal ha pulttak.

4.2 Utnyttelsesgrad for felt BKS17 (tomannsboliger)
Der byggegrensene tillater det kan tomtene bebygges med inntil %-BYA =35 % inkludert garasje og en biloppstillingsplass på 18 m^2.

4.3 Tilbygg
Ved tilbygg skal utforming, takform, farge og plassering tilpasses strøkets karakter.

Der byggegrensene tillater tilbygg på rekkehusene, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av boligrekken.
Tilbygg kan kun bygges i en etasje. Tak skal være takterrasse/veranda eller pulttak.

Der byggegrensene tillater tilbygg på tomannsboliger, skal tilbygget utformes helhetlig i forhold til resten av tomannsboligen og tomannsboligfeltet.

4.4 Boliger- blokkbebyggelse
Blokkbebyggelse tillates i felt BB1, BB2 og BB3.

Maks gesimshøyde er 14 m, målt over gjennomsnittlig planert terreng.
Takvinkelen på boligbebyggelsen skal ikke overstige 10^o.

Takoppbygg eller nedskjæringer i takflaten tillates ikke.

4.5 Garasjeanlegg
Det tillates garasjer i felt BG1-BG9.
Ved fornying av garasjer skal ny garasje ha en høyde på maks 3,5 m.

4.6 Kombinertformål. Bolig/Forretning
Innenfor formålet tillates forretning, og bolig i 2. etasje.
Maks gesimshøyder 8 m og maks mønehøyder 10 m.

4.7 Telekommunikasjons-, trafo- og energianlegg
Flytting/endring samt ny tilknytning, må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende retningslinjer. Adkomst og ventilasjonsforhold må ikke forringes i forbindelse med nybyggerarbeid (utbedring, til og påbygg).

4.8 Lekeplass
Lekeplassene o_L1 - o_L7, skal være offentlige, ha varierte aktivitetsmuligheter og være tilpasset barn med ulikt funksjonsnivå. De skal opparbeides i henhold til godkjent plan kommunen (Park og vei).

4.9 Nærmiljøanlegg
o_NM1 skal i tillegg til ball-løkke inneholde lekeaktiviteter.
Innenfor o_NM2 tillates det en ball-løkke.

4.10 Felles uteoppholdsareal
f_U1-19 skal være felles for feltene BKS1-16.

4.11 Støyskjerm
Før etablering av støyskjerm langs Haugåsveien tillates, skal det foreligge godkjent helhetlig plan for opparbeidelsen og utformingen.
Støyskjermen skal være maksimalt 2,5 m høy, være utført med glass øverst der minst ¼ av høyden skal være i glass. Det skal vurderes beplantning mot gaten.

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Samferdselsanlegg
Alle trafikkarealer skal utformes i samsvar med kommunalteknisk vegnorm for Jæren. Veganlegget (kjøreveg, gang- sykkelveg m.m.) både private og kommunale, skal opparbeides etter detaljplaner (tekniske tegninger) godkjent av kommunen. Sammen med detaljplan skal det utarbeides skiltplan som skal godkjennes av skiltmyndigheten.

5.2 Felles kjørevei
f_KV1 skal være felles for Michael Sars gate 2, 4, 6, 8, 10 og 12.

f_KV2 skal være felles for Michael Sars gate 1, 3, 5, og 7.

f_KV3 skal være felles for Svend Foyns gate 17, 19 og 19C.

f_KV4 skal være felles for Robert Scotts gate 34, 36, 38 og 40.

f_KV5 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6 og 8.

f_KV7 skal være felles for Gjøas gate 1C, 3, 5, 7, og 9.

f_KV8 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_KV9 skal være felles for Nordlysbråtet 8A-D og 10A-D.

f_KV11 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.3 Gangvei
f_GV5 skal være felles for BKS5 og BKS6.

f_GV6 skal være felles for BKS7.
f_GV7 skal være felles for BKS9.

f_GV8 skal være felles for BKS10.

f_GV9 skal være felles for BKS11.

f_GV10 skal være felles for BKS12.

f_GV11 skal være felles for BKS13.

f_GV12 skal være felles for BKS15.

f_GV13 skal være felles for BKS16.

f_GV17 skal være felles for Oscar Wistings gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV18 skal være felles for Robert Scotts gate 2, 4, 6 og 8.

f_GV19 skal være felles for Robert Scotts gate 10, 12, 14 og 16.

f_GV20 skal være felles for Oscar Wistings gate 2, 4 og Svend Foyns gate 5 og 7.

f_GV21 skal være felles for Robert Scotts gate 18, 20, 22 og 24.

f_GV22 skal være felles for Svend Foyns gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV23 skal være felles for Robert Scotts gate 26, 28 og 30.

f_GV25 skal være felles for Berings gate 9, 11, 13 og 15.

f_GV28 skal være felles for Robert Scotts gate 75A-D.

f_GV32 skal være felles for Oscar Wistings gate 32-38A.

5.4 Sykkelfelt

Sykkelfeltet i Hjalmar Johansens gate skal opparbeides med bredden på plankartet.
Ved snuplassen skal sykkelfeltet være opphevet fra kjørebanen.

5.5 Parkering
All kantparkering merket med o_P skal være offentlig tilgjengelig.

f_P3 skal være felles for feltene BKS1 og BKS2.

f_P4 er felles for BKS1.

f_P5, f_P7 og f_P8 skal være felles for feltene BKS3 og BKS4.

Felles parkeringsplassene f_P9-13 skal være felles for BKS5, BKS7, BKS8, BKS10, BKS13, BKS14 og BKS16. I tillegg til boliger i BKS9 og BKS11 som ikke har opparbeidet parkering på egen grunn.

Parkeringsplasser på f_P15 skal være felles for BKS15.

f_P17 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 1, 3, 5, 7, 9 og 11.

f_P18 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 13, 15, 17, 19, 21 og 23.

f_P19 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 25, 27, 29, 31, 33 og 35.

f_P20 skal være felles for Vilhelms Bjerknes' gate 37, 39, 41, 43, 45 og 47.

f_P22 skal være felles for boligene i Michaels Sars gate.

f_P23-26 skal være felles for felt BB1.

f_P33 og f_P35-37 skal være felles for BB2 og BB3.

f_P34 skal være felles for Berings gate 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 og 16, i tillegg til boliger i Ellsworth gate med partall mellom 26-60.

f_P41 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_P42 og f_P43 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_P47 skal være felles for Svend Foyns gate 53A-D.

f_P48 skal være felles for Robert Scotts gate 65, 67, 69, 71 og 75A-D.

f_P49 skal være felles for Robert Scotts gate 41, 43, 45, 47, 49-84 med unntak av 77.

f_P50 skal være felles boliger i Svend Foyns gate med oddetall mellom 29-61.

f_P53 skal være felles for Gjøas gate 10A-D.

f_P54-55 skal være felles for Gjøas gate 8A-D.

f_P56-57 skal være felles for Gjøas gate 6A-D.

f_P58 skal være felles for Gjøas gate 4A-D.

f_P59 skal være felles for Gjøas gate 2A-D.

f_P61 skal være felles for Nordlysbråtet 9A-D.

f_P62 skal være felles for Nordlysbråtet 7A-D.

f_P63 skal være felles for Nordlysbråtet 5A-D.

f_P64 skal være felles for Nordlysbråtet 3A-D.

f_P65 skal være felles for Nordlysbråtet 1A-D.

f_P66 skal være felles for feltet BKS41.

f_P67 skal være felles for feltet BSK42.

f_P68 skal være felles for Nordlysbråtet 4A-D.

f_P69 skal være felles for Nordlysbråtet 2A-D og 4A-D.

f_P72 skal være felles for Frams gate 4A-D og 6A-D.

f_P73 skal være felles for Frams gate 6A-D.

f_P74 og f_P75 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_P76 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

5.6 Annen veggrunn – grøntareal
f_AVG 1, 2, 3 skal være felles for felt BKS1.

f_AVG 4, 5, 6, 7 skal være felles for felt BB1.

f_AVG 8, 9, 10, 11 skal være felles for feltene BB2 og BB3.

f_AVG 12 skal være felles for Nordenskjølds gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 og 18, Berings gate 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 15, i tillegg til feltene BKS26 og BKS27.

f_AVG 13 skal være felles for Svend Foyns gate 17 og 19.

f_AVG 14 skal være felles for Svend Foyns gate 19C.

f_AVG 15 og 16 skal være felles for Haugåsveien 33A-D, 35A-D og 37A-D.

f_AVG 17 skal være felles for Haugåsveien 29A-D og 31A-D.

§ 6 Grønnstruktur

Park
o_PA1-11 skal være offentlig park. Skal opparbeides i henhold til godkjent plan ved kommunen (Park og vei). Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.

§ 7 Hensynssoner

Frisikt
I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

Berings gate 21

Nabolaget Auglend skole/Ullandhaug østre - vurdert av 96 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Auglend skole (1-10 kl.) 487 elever, 31 klasser	3 min 0.2 km
Kvaleberg skole (1-7 kl.) 361 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 ... 173 elever, 11 klasser	17 min 1.4 km
Ullandhaug skole (8-10 kl.) 315 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	16 min 1.4 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	6 min 2.4 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	7 min 2.8 km

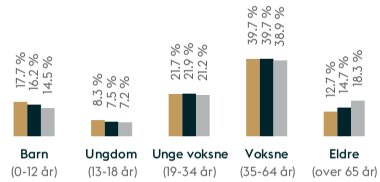
Offentlig transport

Haugåstunet Linje 11, X74, N85	5 min 0.4 km
Paradis stasjon Linje L5	21 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	7 min 3.7 km
Stavanger Sola	13 min

Barnehager

Auglend barnehage (1-5 år) 130 barn	3 min 0.2 km
Hillevåg barnehage (1-5 år) 112 barn	15 min 0.8 km
Auglendsdalen barnehage (1-5 å... 72 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Auglend skole/Ullandhaug	1.678	757
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Auglend skole	1 min
Michael Sars' fotballbane	4 min
SATS Hillevåg	12 min
Jazzercise Stavanger	13 min

«Koselige naboer og godt miljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal.

[!*!avdelings netside**!*!]**

Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter.

Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom.

[!*!department.phone**!*!]**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 43-0138/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Berings gate 21 4019 STAVANGER

Betegnelse: Gnr 57, bnr 192 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no