DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Anne Grimdalens vei 3B

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

ROGATAKST

Rekkehus

Anne Grimdalens vei 3 B, 4023 STAVANGER

STAVANGER kommune

gnr. 27, bnr. 428

Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 184 m²



Befaringsdato: 25.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 20484-3036 **Eiendomsverdi ref nr:** ZL4460

Foretak: Rogatakst AS **Takstingeniør:** Aleksander Vågen

ROGATAKST NITO

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

Rogatakst AS

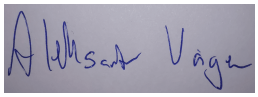
Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

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



Aleksander Vågen
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@rogatakst.no
920 39 226

ROGATAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Midtrekkehus oppført i 1968 i Stavanger kommune.
Bygget er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger over grunnmur/etasjeskille, som utvendig er kledd med kledning i tre.
Etasjeskiller i tre.
Takformen er saltak i trekonstruksjon.
Boligen har 1 kjøkken, 2 stuer, 3 våtrom, 3 soverom og flere boder.
Boligen er normalt vedlikeholdt og finnes i forventet stand.
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.

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass/carport, uteområder og gressplen.

Det er parkering på egen tomt.

Boligen er oppvarmet via peis, strøm og varmepumpe.

For nærmere informasjon om boligen, se rapporten i sin helhet.

Rekkehus - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2024.
Lekter, strø og undertak er også fra 2024

Boligen har nedløp, takrenner og beslag, av aluminium, fra 2024.
Det er også montert snøfangere på boligen.

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk og isolert bindigsverk. Veggene er fra byggeår og 1986.
Utvendig fasade består av liggende enkelfalset kledning.
Fasaden er malt i 2026.

Boligens takform er saltak.
Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er luftet via utvendige spalter
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.

Det er 1 vindu i 2. etasje, med 2-lags glass.
Vinduet er fra 2019
Boligen har 4 vinduer i 2. etasje, fra 2026.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.
Boligen har 9 vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår-1991.

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra 2019-2021. Den ene soveromsdøren er fra 2026.
Dørene har 2-lags glass.
Det er en aluminiumsdør i 2. etasje.

Det er en platting utenfor soverommene i underetasjen.
Plattingen er på 32m2, og har terrassebord som gulv.

Det er også en platting på fremsiden av boligen, på 22m2. Denne plattingen har også terrassebord.

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken i 2. etasje. Denne er plassert over soverommene i 1. etasje.
Balkongen er bygget opp av tre, og har fliseheller som gulv.
Membranen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang. Det er noe synlig sarnafil ved takrennen.
Rekkverket i front er av tre, og har en høyde på 94 cm,

INNVENDIG Gå til side

Boligen har forskjellige overflater:
Det er flis og parkett på gulvene. Parketten er slipt i 2019.
På veggene er det helsparklede veggplater. Eier har sparklet disse som egeninnsats. I taket er det panel og malt gips.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 3,19 meter, på det høyeste.
Her er det skråtak.

1. og 2. etasje, samt underetasje har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1.etasje.
Sotluken er plassert på boden i kjelleren.

Hele kjelleren er under terreng, krypkjelleren.
Det er betonggulv og synlige grunnmursvegger. I taket er det panel.
Det er ventilering via veggventiler.

Det er en krypkjeller under deler av boligen. Denne har betonggulv, synlige grunnmursvegger og asfaltplater opp mot boligen. Det er ventilering via veggventiler.

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappene.

Innvendig har boligen malte glatte dører av nyere dato.
Kjelleren har profilerte dører fra byggeår.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:

Badet har flis på veggene og malt takess i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et badekar, vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.
Badet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte under døren.

Bad underetasje:
Badet har flis på veggene og malt gips i taket.
Badet har flis på gulvet samt varmekabler.

Det er et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett

Beskrivelse av eiendommen

og et dusjhjørne med foldbare glassvegger og en dusjkant.
Baderomsmøbelet er nytt i 2019.
Badet har en elektrisk vifte i veggen, samt en luftespalte over døren.

Vaskerom kjeller:
Vaskerommet er fra byggeår.
Det er malt betong på gulvet. På veggene er det malt grunnmur samt panel. I taket er det panel.
Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.
Det er ventilering via en veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2019, og er fra Sigdal.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør som vannrør, samt vannrør av kobber.
Røropplegget av kobber er fra byggeår, samt at rør-i-rør er fra nyere dato.
Fordelerskapet og hovedstoppekrane er plassert på vaskerommet.

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget av soil er fra byggeår. Eier opplyser at det er ettermontert strømper i samtlige avløpsrør fra byggeår/eldre dato.
Røropplegget av plast er av nyere dato.

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2023, men montert i 2024.

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1994, og er plassert på vaskerommet.

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren.
Det foreligger samsvarserklæring for bytte av lampe og bryter, i 2011.
Eier har samsvarserklæringer fra 2016-2025. Disse ligger i boligmappa.no

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen har drenering av ukjent, eldre årgang. Denne er ikke synlig utvendig.

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår og fra 1980-tallet.

Det er svakt fall vekk fra boligens yttervegger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

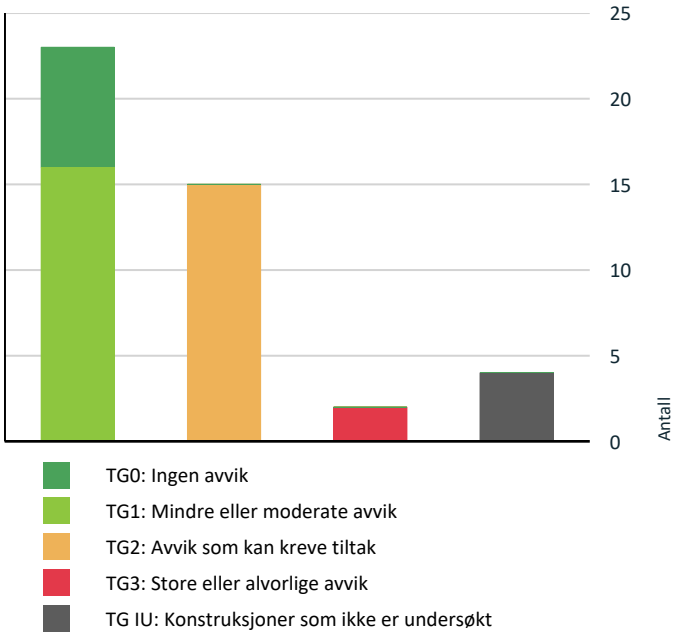
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Underetasje: Det er tatt litt av soverommet for å bygge bad. Endringen er ikke søknadspliktig.

Sammendrag av boligens tilstand

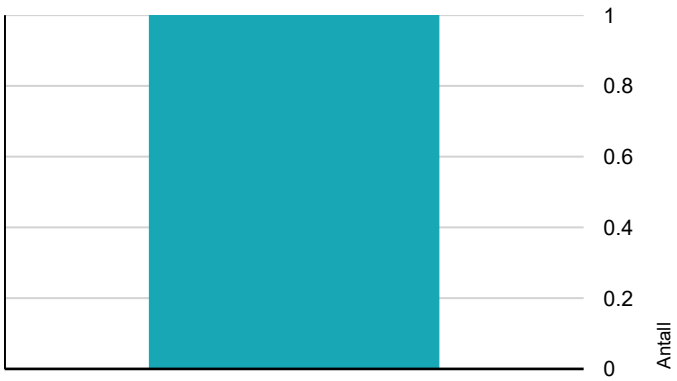
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 3	Gå til side
Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1./2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje/kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1./2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1./2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1./2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Underetasje/kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1968

Kommentar
Boligen er bygget på i 1982.

Standard
Boligen er oppgradert etter byggeår, og har bedre standard enn byggeåret tilsier.

Vedlikehold
Det er behov for fremtidig vedlikehold, både innvendig og utvendig.

UTVENDIG

TG 0 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har betongtakstein som taktekking. Taktekkingen er fra 2024.
Lekter, strø og undertak er også fra 2024

Årstall: 2024 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

TG 0 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har nedløp, takrenner og beslag, av aluminium, fra 2024.
Det er også montert snøfangere på boligen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligens yttervegger er bygget opp av reisverk og isolert bindigsverk. Veggene er fra byggeår og 1986.
Utvendig fasade består av liggende enkelfalset kledning.
Fasaden er malt i 2026.

Vurdering av avvik:

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

Det er begrenset lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Musesperre anbefales etablert for å hindre tilkomst av mus/skadedyr inn i boligen.

Manglende lufting av kledningen fører til redusert luftsirkulasjon bak kledningen. Dette resulterer i ineffektiv tørking og drenering av regnvann som trenger inn
gjennom kledningen. Over tid kan dette føre til råteskader både på kledningsbordene og selve veggkonstruksjonen. Det anbefales derfor at det etableres bedre lufting av kledningen.

Dette er et borettslagansvar.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligens takform er saltak.

Tilstandsrapport

Taket er bygget opp av sperr og dragere.
Konstruksjonen er luftet via utvendige spalter
Konstruksjonen er isolert ned mot boligen.
Taket er gjenbygget,uten dokumentasjon. Det er ingen synlige utvendige avvik.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Fra 1980-tallet var det ikke vanlig med luftede takkonstruksjoner ved isolerte skråtak. Det kunne på disse konstruksjonene oppstå kondensering i overgangen mellom isolasjon og undertak med påfølgende dannelse av svertesopp. Dette kan ikke avdekkes her uten evt tilgang til loft/nedhimlet tak eller inngrep i konstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Det er 1 vindu i 2. etasje, med 2-lags glass.
Vinduet er fra 2019

TG 0 Vinduer - 1

Beskrivelse

Boligen har 4 vinduer i 2. etasje, fra 2026.
Vinduene er av tre, og har 2-lags glass.

TG 2 Vinduer - 2

Beskrivelse

Boligen har 9 vinduer av tre, med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår-1991.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ene vinduet i 1. etasje er punktert.
Det er slitasje i pakningene til glassene, samt at det er utvendig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen mulige tiltak vedrørende pakningene. Avvik som punktert glass kan plutselig oppstå.

Værslitt og oppsprukket treverk i karmer til vinduene, øker risikoen for at vann trenger inn i materialet, noe som kan føre til fuktskader, mugg- og muggsoppvekst, samt råteskader i karmen. For å håndtere dette, anbefales det å skrape og male værslitt treverk.
Vinduer trenger regelmessig utvendig overflatebehandling og smøring av bevegelige deler.
Skader som punktert glass kan plutselig oppstå på eldre vinduer.

Punktert glass kan byttes lokalt for økt isolasjonsevne og funksjon.

Dette er et borettslagansvar.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer - 3

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er råteskader i det ene soveromsvinduet i underetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduet anbefales byttet innen få år for å hindre følgeskader i konstruksjonen.
Dette er et borettslagansvar.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører av tre.
Dørene er fra 2019-2021. Den ene soveromsdøren er fra 2026.
Dørene har 2-lags glass.
Det er en aluminiumsdør i 2. etasje.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en platting utenfor soverommene i underetasjen.
Plattingen er på 32m2, og har terrassebord som gulv.

Det er også en platting på fremsiden av boligen, på 22m2. Denne plattingen har også terrassebord.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Det er en balkong utenfor stue/kjøkken i 2. etasje. Denne er plassert over soverommene i 1. etasje.

Tilstandsrapport

Balkongen er bygget opp av tre, og har fliseheller som gulv.
Membranen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang. Det er noe synlig sarnafil ved takrennen.
Rekkverket i front er av tre, og har en høyde på 94 cm,

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
• Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for hvordan balkongen er bygget opp, slik at den tilfredsstiller dagens krav, og ikke lager kondens.

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Langvarig eksponering for UV-stråling kan også redusere membranens levetid. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har forskjellige overflater:
Det er flis og parkett på gulvene. Parketten er slipt i 2019.
På veggene er det helsparklede veggplater. Eier har sparklet disse som egeninnsats. I taket er det panel og malt gips.
Takhøyden på stuen i 2. etasje er på 3,19 meter, på det høyeste. Her er det skråtak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

1. og 2. etasje samt underetasjen har etasjeskiller av tre.
Kjelleren har støpt plate av betong på grunnen.

De største høydeavvikene som er registrert, er på:
1. etasje: 1,3 cm. Det er målt på stuene.
Kjeller/underetasje: 1 cm. Det er målt på 2 av soverommene.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en pipe av tegl, fra byggeår.
Det er en peis i stuen i 1.etasje.
Sotluken er plassert på boden i kjelleren.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Pipen anbefales undersøkt av murer for å sjekke om det er behov for tiltak.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hele kjelleren er under terreng, krypkjelleren.

Tilstandsrapport

Det er betonggulv og synlige grunnmursvegger. I taket er det panel.
Det er ventilering via veggventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på grunnmuren, på bodene.
Det er høyt fuktnivå i treverket i etasjen. Her er det registrert 17-18 vekt%.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se punkt om drenering for å få ned fuktnivåene. Det er ikke behov for tiltak dersom kjelleren brukes på samme måte som nå, uten innforede vegger og oppforede gulv.





TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under deler av boligen. Denne har betonggulv, synlige grunnmursvegger og asfaltplater opp mot boligen. Det er ventilering via veggventiler.

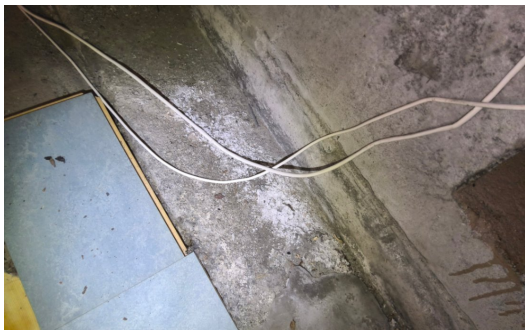
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe høye fuktnivåer i treverket. Det er registrert 18-19 vekt% her.
Det er synlig saltutslag langs grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se punkt om drenering for å få ned fuktnivåene. Dette anbefales gjort for å hindre skader over tid.





TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er en innvendig tretrapp mellom etasjene.
Trappen har lukkede trinn.
Det er montert rekkverk og håndløper i trappene.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører av nyere dato.
Kjelleren har profilerte dører fra byggeår.

VÅTROM

1./2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2019-2020.
Det foreligger kun dokumentasjon på det elektriske arbeidet.

1./2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt takess i taket.

1./2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er flat/uten membranoppbrett.
Det er svakt fall på gulvet mot badekaret. Fallet under badekaret er ikke undersøkt grunnet fastmontert/fuget badekar.

Vurdering av avvik:

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

Badet har ikke 1:100-fall på gulvet iht. krav fra byggeår, da det ikke er 1,5 cm membranoppbrett ved dørterskelen. Det er heller ikke 1:50-fall rundt badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørterskelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekasjer/følgeskader.

1./2. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk under badekaret.
Sluket er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang.

1./2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt - 1

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er under badekaret. For å komme til sluk, må badekaret skjæres løs fra fugen, og vippes opp. Det er derfor vanskelig tilkomst til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Bedre tilgang til sluk anbefales etablert for økt tilgjengelighet, og slik at sluk jevnlig kan sjekkes og renses.

1./2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et badekar, vegghengt baderomsmøbel med vask og et vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

1./2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har en elektrisk vifte i taket samt en luftespalte under døren.

1./2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra vaskerommet og opp mot badet.



UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er fra byggeår.
Det er malt betong på gulvet. På veggene er det malt grunnmur samt panel. I taket er det panel.

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med benkeplate og utslagsvask, opplegg til vaskemaskin samt en varmtvannsbereder.
Det er ventilering via en veggventil.

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

Det er registrert følgende avvik:
Våtrommet har passert forventet levealder.
Det er ingen membran på gulvet, eller oppbrett langs veggene.
Det er ingen membran bak utslagsvasken.
Rommet har ingen ventilering. Veggventilen leder ut på gangen.
Gulvet har ujevnt fall.
Det er et soilsluk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE/KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Alle vegger er av betong/grunnmur, eller 1-lags panel.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2009.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Årstall: 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har flis på veggene og malt gips i taket.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet har flis på gulvet samt varmekabler.
Dørterskelen er 1,2-1,4 cm over flis.
Det er relativt flatt gulv/svakt fall mot dusjsonen.
Lokalt i dusjsonen er det 3-4 mm fall.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Badet har lite fall på gulvet.
Ved en vannlekkasje utenfor dusjsonen, vil vann ligge inn mot dusjkanten, da det ikke er avrenning gjennom denne. Vann vil også til slutt renne ut i boligen, da dusjkanten er høyere enn dørterskelen/membranoppbretten.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må korrekt fallforhold etableres, slik at vann ledes til sluk, og vann ikke blir liggende igjen på gulvet. Dette er ikke økonomisk forsvarlig før rommet renoveres.

Det anbefales at det etableres drenshull i dusjkanten, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluk, og ikke ut i boligen.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk i dusjsonen.
Det er synlig membranmansjett klemt i sluket via klemring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er avvik:

Membranen/mansjetten er noe ufagmessig kappet i sluk, slik at kappet går opp bak klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Tiltak:

Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå. Det må derfor utføres
regelmessig inspeksjon av membranen.

Murer bør innhentes, slik at sluket kan undersøkes bak klemringen, for å se hvordan denne eventuelt er utført.



UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har et vegghengt baderomsmøbel med vask, vegghengt toalett og et dusjhjørne med foldbare glassvegger og en dusjkant. Baderomsmøbelet er nytt i 2019.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet har en elektrisk vifte i veggen, samt en luftespalte over døren.

UNDERETASJE/KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det er tatt hull fra vaskerommet og inn mot badet.
Dette er ikke det mest fuktutsatte området, men dusjhjørnet grenser mot yttervegg, og større seng/innredning/lampe.
Denne fuktmålingen fritar ikke dusjsonen fra eventuelle skjulte feil/skader.



KJØKKEN

1./2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er fra 2019, og er fra Sigdal.
Det er gråe, slette fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er parkett på gulvet, malt gips på veggene og panel i taket. Det er en glassplate som backsplash.
Vannrør er av kobber og avløpsrør er av plast.
Det er montert en waterguard under vasken.

1./2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har rør-i-rør som vannrør, samt vannrør av kobber.
Røropplegget av kobber er fra byggeår, samt at rør-i-rør er fra nyere dato.
Fordelerskapet og hovedstoppekrane er plassert på vaskerommet.

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

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

Avviket om halvparten av levetid gjelder kobbberrørene.

Konsekvens/tiltak

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

• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• 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.

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.

Rørkursene bør merkes, slik at man vet hvilken rørledning som går hvor i boligen, slik at man lett kan identifisere hvor lekkasjen er i røropplegget.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør av plast og soil.
Røropplegget av soil er fra byggeår. Eier opplyser at det er ettermontert strømper i samtlige avløpsrør fra byggeår/eldre dato.
Røropplegget av plast er av nyere dato.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ventilering via ventiler i vinduene.

TG 0 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har en varmepumpe på stuen i 1. etasje.
Varmepumpen er fra 2023, men montert i 2024.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en varmtvannsbereder på 200 liter.
Berederen er fra 1994, og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

• Det er avvik:

Det er eldre dryppmerker i toppen av berederen, ved justeringsventilen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

En varmtvannsbereder har en forventet levetid på 20 år. Når denne levetiden er passert, kan det oppstå flere problemer på grunn av aldring og slitasje. Effektiviteten til berederen kan gradvis reduseres, noe som fører til lengre oppvarmingstider og økt energiforbruk. I tillegg øker risikoen for lekkasjer ettersom materialene svekkes over tid. Rust og korrosjon kan også bli et problem, noe som kan påvirke vannkvaliteten og føre til at rustpartikler kommer inn i vannsystemet. Selv om det kanskje ikke er behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer for øyeblikket, bør man være oppmerksom på at skader kan oppstå plutselig på grunn av alderen.

Berederen kan sjekkes av rørlegger, som kan gi en pekepinn på hvilke tiltak som må utføres.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektrisk anlegg fra byggeår, men med flere oppgraderinger.
Det er automatsikringer, jordfeilautomater og automatisk måler.
Sikringsskapet er plassert på gangen i kjelleren.
Det foreligger samsvarserklæring for bytte av lampe og bryter, i 2011.
Eier har samsvarserklæringer fra 2016-2025. Disse ligger i boligmappa.no

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.
   Ukjent

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

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 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.

Generell kommentar

Det er hull i toppen av sikringsskapet, som gjør at dette ikke er tett.
Det mangler dokumentasjon av arbeid som er utført av tidligere eier.

På bakgrunn av at boligen har hatt flere eiere, manglende dokumentasjon, ovennevnte mangler og at anlegget er av ukjent årgang, anbefales en nærmere kontroll av anlegget. Dette for å kunne avdekke faktisk tilstand, og for å se om det er behov for tiltak fremover, for økt elsikkerhet.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har drenering av ukjent, eldre årgang. Denne er ikke synlig utvendig.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Når dreneringssystemet blir eldre, kan det oppstå flere problemer på grunn av nedbrytning og svekkelse over tid. En vanlig utfordring er tetningsproblemer
rundt rørene. I tillegg kan oppbygging av sedimenter, rusk og avleiringer inne i dreneringsrørene redusere dreneringseffektiviteten, og forårsake tilstoppinger.
Disse problemene kan føre til svikt av dreneringen og vanninntrengning i rom under terreng.

Dette er et borettslagansvar.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av stedstøpt betong, fra byggeår og fra 1980-tallet.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er svakt fall vekk fra boligens yttervegger.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ukjent type vann- og avløpsledninger.
Disse er av ukjent alder, og er derfor ikke vurdert.

Dette er et borettslagansvar.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det anbefales at det gjøres radonmålinger for å kartlegge om det er høye eller lave verdier av radon i boligen - slik at man etter dette kan utføre tiltak ved behov.

Håndløpere i innvendig trapp anbefales etablert for økt sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

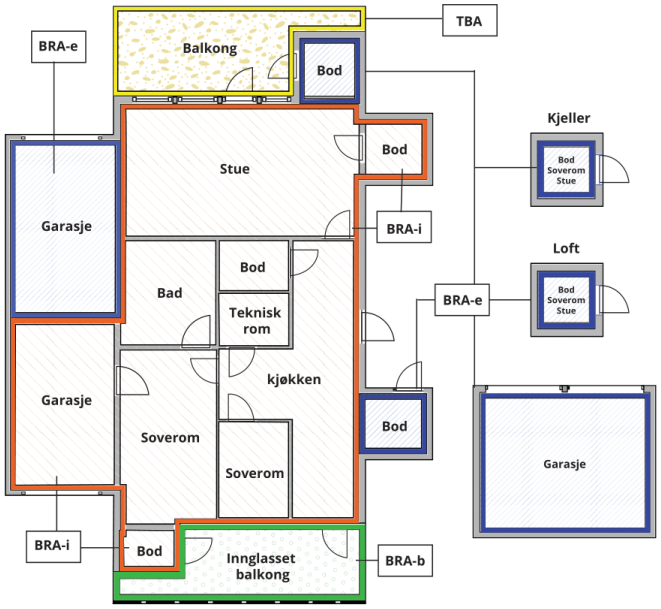
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1./2. etasje	85			85	34
Underetasje/kjeller	99			99	32
SUM	**184**				**66**
SUM BRA	**184**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1./2. etasje	Entré, stue, kjøkken, bad		
Underetasje/kjeller	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, vaskerom, gang 3, bod 6, bod 7, bod 8, bad		

Kommentar

Boligen har halve etasjer, slik at disse er summert sammen. 1. og 2. etasje, samt underetasje og kjeller.
Bod i trappegang er medtatt i arealet i kjelleren.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Underetasje: Det er tatt litt av soverommet for å bygge bad. Endringen er ikke søknadspliktig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se rapporten og egenerklæringsskjemaet for nærmere informasjon.

Rogatakst AS
Munkelia 17
4154 AUSTRE ÅMØY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.6.2026	Aleksander Vågen	Takstingeniør
	Annette Bryne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	27	428		0	3126.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Anne Grimdalens vei 3 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Stokkabrautet

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951167886			Bryne Annette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Tilkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Tilknyttet off. vannforsyning

Tilknytning avløp

Tilknyttet off. avløpsnett

Regulering

Ligger under Stavanger kommune sin reguleringsplanID 446, og er regulert til boliger.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med parkeringsplass/carport, uteområder og gressplen.

Tinglyste/andre forhold

Ingenting å bemerke.

Det anbefales at man gjør seg kjent med alle heftelser/servitutter i grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

Eiendomsmegler Norge,
Stavanger

Gjensidige

Egenerklæring

Anne Grimdalens vei 3B, 4023 STAVANGER

22 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Anne Grimdalens vei 3B	Anne Grimdalens vei 3B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden 27 feb. 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Bryne, Annette

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kloakk kom opp i sluk i vaskekjeller. Dette ble ordnet av borettslaget som hadde totalrenovering av alle rør i boligene i Stokkabrautene etter dette. Utført av Rørhab.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Hovedbad er totalrenovert

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trond Ueland

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2025

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Helt nytt takk både på hus og bod

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

BK Bygg

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Der er et problem med at der kommer fukt i det ytre elektriske anlegget. Skjer når der regner kraftig kombinert med vind.Dette fører til at strømmen går i en kurs i huset

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sikringsskap og gjennomgang av hele anlegget

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Øvestad elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kloakk opp i avløp i vaskekjeller

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Der ble lagt strømper i rørene

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør Hab

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AC senteret

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus og skjeggkre

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53769089

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Annette Bryne	**2026-06-22**

Identification

Annette Bryne

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Borettslaget
Stokkabrautet



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Stokkabrautet.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 16.04.2026, kl. 18:00

Stokka Kirke

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Søknad om bod og vindu i gavlvegg i AG 5E

6 Søknad om bod i SB 26A

7 Søknad om senking av innvendig kjellergulv og vindu i gavlvegg i SB 24E

8 Felles nedgravde avfallscontainere i borettslaget - styret

9 Plassering av avfallscontainere - beboer

10 Felles avfallshandtering i Borettslaget Stokkabrautet - beboer

11 Valg

- 11.1 Valg av styreleder for ett år
- 11.2 Valg av styremedlem for to år
- 11.3 Valg av varamedlemmer for ett år
- 11.4 Valg av valgkomité
- 11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 11.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Stokkabrautet

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Valgkomiteen har diskutert styrets honorar og har følgende innspill.

Styrehonoraret ble økt fra Nok 150.000,- til Nok 200.000,- for 2024 (etterskuddsvis). Praksis har vært at styret selv fordeler honoraret mellom seg. Lars Drange, valgt særskilt ifbm takprosjektet, ikke deltatt på styremøter/arbeid

Vårt innspill er: Styrehonoraret for 2025 settes til Nok 200.000,-. Vi mener at fordelingen av styrehonorar skal være fast: 40% til formann og 30% til hver av de faste styremedlemmene. Dvs. at Styreformann får Nok 80.000,- og hver styremedlem får Nok 60.000,-

Lars Drange bør få et separat honorar tilsvarende et ordinært styremedlem dvs. Nok 60.000,-.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 200.000,- + kr 60.000,-
Totalt kr 260.000,-.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Søknad om bod og vindu i gavlvegg i AG 5E

Søknaden gjelder oppføring av utvendig bod på gavlvegg mot nord på AG5E. Videre søknad om installasjon av vindu i samme gavlvegg. Ytterligere beskrivelse er inkludert i vedlagt pdf fil.

Forslag til vedtak: Tillatelse gis til oppføring av bod og installasjon av vindu i hht beskrivelse

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til oppføring av bod og vindu på gavlvegg i henhold til søknaden med tegninger under forutsetning av følgende:

1 Kommunal godkjenning
Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent søknad fra Stavanger kommune, herunder nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (TEK17).

2 Estetikk og utførelse
Boden skal utformes i tråd med eksisterende bebyggelse i borettslaget, herunder materialvalg med stående panel som på boligens gavlvegg, takstein som på boligen, takrenner og nedløp som på tilstøtende bod samt farge og uttrykk som på tilstøtende bod.

3 Størrelse og adkomst
Etablering av ekstra dør i bodens vegg mot tilstøtende rekkehus tillates ikke. Bodens lengde skal ikke overstige lengden på tilstøtende bod.

4 Vindu i gavlvegg
Etablering av vindu i gavlvegg godkjennes under forutsetning av at vinduets størrelse og utforming er i samsvar med gjeldende bygningstekniske krav, herunder krav til lysforhold, rømning og ventilasjon, vurdert opp mot rommets faktiske og godkjente bruk.

5 Forholdet til påtegnet kum
Det er på tegninger angitt en kum ca. 1,5 meter fra omsøkt bod, samt planlagt etablering av lysgrav.

Oppføring av bod og etablering av lysgrav forutsetter at tiltakene ikke kommer i konflikt med eksisterende offentlig eller privat teknisk infrastruktur, herunder vann-, avløps-, overvanns- eller kabelanlegg.

Dersom krav til avstand, adkomst eller sikkerhet ikke kan dokumenteres oppfylt, skal tiltaket justeres, herunder ved flytting, reduksjon eller endret utforming av bod og/eller lysgrav.

Generalforsamlingen gir borettslagets styre fullmakt til å godkjenne eventuell omprosjektering som konsekvens av krav til avstand, adkomst eller sikkerhet til påtegnet kum.

6 Kostnader og ansvar
Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknadsprosess, oppføring, vedlikehold og eventuelle fremtidige krav framyndigheter bæres fullt ut av andelseier. Tiltaket skjer på tiltakshavers ansvar.

6. Søknad om bod i SB 26A

Søknad om bod – Stokkabrautene 26a

Stokkabrautene 26a er en endeleilighet og det søkes om oppføring av en utvendig bod på gavlvegg mot syd. Boden ligger innenfor areal avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan og heftes ikke av dispensasjoner.

Grunnet terrengforskjell begrenses bodens lengde seg til 4,45 meter todelt med inngang fra øvre og nedre nivå til hage. Boden har et bruksareal på 11,4 m2, som er noen kvadratmeter mindre enn tilsvarende boder. Boden skal oppføres med stående
tømmermannspanel i samme utførelse som på rekkehusenes endevegger. Det skal benyttes takstein lik den som nylig er lagt på rekken i forbindelse med takprosjektet.

Boden blir både i form og uttrykk lik eksisterende boder
eller bebyggelse som man finner igjen på enden av rekker over hele borettslaget, eksempelvis Anne Grimdalens vei 9E og 3A, Stokkabrautene 22E, 26E, 28A, 28E, 101A, 103A osv.

Mvh
Rolv Glittenberg Skjærpe

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til oppføring av bod i henhold til søknaden med tegninger under forutsetning av følgende:

1. **Kommunal godkjenning**
   Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent søknad fra Stavanger kommune, herunder nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (TEK17).

2. **Estetikk og utførelse**
   Boden skal utformes i tråd med eksisterende bebyggelse i borettslaget, herunder materialvalg med stående panel som på boligens gavlvegg, takstein som på boligen, takrenner og nedløp som på de sist godkjente bodene i AG 28A og AG3A samt farge og uttrykk som på de samme bodene.

3. **Kostnader og ansvar**
   Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknadsprosess, oppføring, vedlikehold og eventuelle fremtidige krav fra myndigheter bæres fullt ut av andelseier.

Tiltaket skjer på tiltakshavers ansvar.

7. Søknad om senking av innvendig kjellergulv og vindu i gavlvegg i SB 24E

I forbindelse med oppussingsarbeider og etablering av bad og soverom i kjeller søkes det om senking av kjellergulv samt etablering av vinduer på gavlvegg mot nord. Tegning er utarbeidet av arkitekt Kari Halvorsen.

Senking av kjellergulv
Det søkes om å senke kjellergulvet i Stokkabrautene 24e med ca. 10-15 cm som gir en innvendig takhøyde på ca. 2,2 m. Tiltaket gjennomføres ikke hvis senking av gulvet kommer i konflikt med fall på ledningsnett for VA eller at eksisterende ringmur må understøpes. Tiltaket krever søknad om rammetillatelse til Stavanger kommune og rørlegger med nødvendig ansvarsrett vil bli benyttet for utførelse av arbeidet. Ved utgraving vil det etableres isolasjon ned mot grunn, radonduk og innstøpte varmekabler i gulv på grunn.

Søknad om vinduer i kjellervegg mot nord
Stokkabrautene 24E er en endeleilighet som vender mot nord. På denne fasaden faller terrenget med ca. 1,8 meter ned til en utvendig bod. I forkant av boden søkes det om å installere to vinduer til innen forliggende soverom som søkes etablert i kjelleren. Plassering av vinduer på endevegg er svært fordelaktig med hensyn lys- og rømningsforhold kontra via vinduer i lysgrav i forhagen. Vinduene vil være lite synlig fra veien da terrengforskjellen er såpass stor på den aktuelle fasaden og et eksisterende tverrstilt gjerde skjuler vinduene, se vedlagt foto. Vinduenes format er i tråd med krav som settes til rømming og dagslysfaktor. Vindu på nordvendte endevegger er etablert på rekke andre leiligheter i borettslaget, men det finnes ingen preakseptert løsning for denne utførelsen.

Se vedlagt fasadetegning foto av eksisterende situasjon

Hilsen

Kari Stokke og Rolf Håkon Holmboe

Styrets innstilling: Generalforsamlingen gir sin tilslutning til senking av innvendig kjellergulv og vinduer i gavlvegg mot nord i henhold til søknaden med tegninger under forutsetning av følgende:

1. **Kommunal godkjenning**
   Tiltaket kan ikke igangsettes før det foreligger godkjent søknad fra Stavanger kommune, herunder nødvendige tillatelser etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter (TEK17).

2. **Senking av kjellergulv**
   Tiltaket krever rammetillatelse fra Stavanger kommune samt rørlegger med ansvarsrett til å utføre arbeidet.

   Tiltaket godkjennes ikke dersom senking av gulvet kommer i konflikt med fall på ledningsnett for VA, eller at eksisterende ringmur må understøpes.

   Rammetillatelse samt utredning fra utførende rørlegger skal foreligge og kontrolleres av styret før arbeidet med ledningsnettet igangsettes.

3. **Vinduer i gavlvegg**
   Etablering av vindu i gavlvegg godkjennes under forutsetning av at vinduets størrelse og utforming er i samsvar med gjeldende bygningstekniske krav, herunder krav til lysforhold, rømning og ventilasjon, vurdert opp mot

rommets faktiske og godkjente bruk.

4. **Kostnader og ansvar**
   Alle kostnader knyttet til prosjektering, søknadsprosess, oppføring, vedlikehold og eventuelle fremtidige krav fra myndigheter bæres fullt ut av andelseier.

Tiltaket skjer på tiltakshavers ansvar.

8. Felles nedgravde avfallscontainere i borettslaget - styret

Saken er meldt til generalforsamlingen av styret.

Styret har over tid jobbet med muligheten for felles nedgravde avfallscontainere i borettslaget.

Det har vært avholdt møter med Stavanger kommune og innhentet tilbud på containere og selve arbeidet. Vi redegjorde i et informasjonsskriv til alle beboerne i januar 2026 for hvor langt prosessen var kommet. Tanke var å få innspill før saken bringes opp på generalforsamlingen (GF) 2026

Se vedlegg for fullstendig innmeldt sak

Forslag til vedtak: 1) Styret får fullmakt til å søke kommunen om anleggelse av felles avfallskontainere som skissert.

2) Styret får fullmakt til å starte arbeidet i det tempoet som kommunens saksbehandling tillater og i henhold til skissert plan og økonomisk ramme.

9. Plassering av avfallscontainere - beboer

Ad. avfallscontainere.

Vi protesterer på plasseringen av containerne i mellom AG 5A og AG 7E, det blir veldig nært husene.

Beboere, andre steder i byen, som har disse i nærheten av sitt bosted, forteller at det blir en del lukt og innsektsplager, spesielt om sommeren. De har og erfart at det plasseres boss, fra andre enn de faste beboerne, ved disse stasjonene, (til glede for dyr og fugler). og en får forsøpling.

Hvis det blir avfallsstasjoner, så ønsker vi en annen plassering, feks ved parkeringsplassen på Hidlemarken.

Mvh.
Kirsten og Trygve O. Nordvik, AG 5A

Forslag til vedtak: .....

Styrets innstilling: Sak behandles under sak 8, og sees i sammenheng med denne.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

10. Felles avfallshandtering i Borettslaget Stokkabrautet - beboer

Styret i burettslaget sendte januar 2026 ut forslag til etablering av felles renovasjon med nedgravde avfallskonteinarar ut på høyring. Eigar av Stokkabrautene 103E – Yngve Sønnesyn Willmann - sendte eit høyringsvar til styret innan fristen. Fullstendig høyringssvar ligg som eige Vedlegg 1. Eg legg til grunn at høyringsinnspelet («Vedlegg 1») følgjer med sakspapira til generalforsamlinga i full lengd slik at alle med stemmerett kan setja seg inn i tilbakemeldinga til styret.

Se vedlegg for fullstendig innmeldt sak

Forslagsstillers forslag til vedtak:

1. Styret i Borettslaget Stokkabrautet skal avslutta arbeidet med å etablera felles renovasjonsløysing med nedgravde avfallscontainerar.
2. Borettslaget Stokkabrautet skal halde fram med dagens ordning med eigne avfallsdunkar for kvar bueining.

Styrets innstilling: Sak behandles under sak 8, og sees i sammenheng med denne.

11. Valg

11.1 Valg av styreleder for ett år

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre:

Styreformann

- Kristian Bærheim, AG 9 Han er nå styremedlem, og rykker opp til formann for 1 år.

Forslag til vedtak: Kristian Bærheim velges som styreleder for ett år

11.2 Valg av styremedlem for to år

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre:

Styremedlemmer

- Lise Løw Løhre, STB 22 A Hun er varamedlem nå, og velges for 2 år.
- Ellen Margrethe Skagen, AGR 7C, velges 2 år.

Forslag til vedtak: Lise Løw Løhre velges som styremedlem for to år

Ellen Margrethe Skagen velges som styremedlem for to år

11.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre:

Varamedlemmer

- Trond Tørresdal, STB 20 A for 1 år.
- Pål Falch – 103B for 1 år.

Forslag til vedtak: Trond Tørresdal og Pål Falch velges som varamedlemmer for ett år.

11.4 Valg av valgkomité

Valgkomiteens nåværende medlemmer, Rolv Glittenberg Skjærpe og Bernt Håvardsholm stiller seg til rådighet for arbeid i valgkomiteen videre i ett år.

Forslag til vedtak: Rolv Glittenberg Skjærpe og Bernt Håvardsholm velges som valgkomite for ett år.

11.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Styreleder velges som delegat til Bate sin generalforsamling

101 Borettslaget Stokkabrautet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader		5 520 744	4 276 344
Tillegg felleskostnader		279 228	275 292
Tilskudd	1	2 000 000	0
Sum Inntekter		**7 799 972**	**4 551 636**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	2	228 200	171 150
Forretningsførerhonorar		139 729	132 828
Tilleggstjenester forretningsfører		79 650	15 000
Revisjonshonorar	3	16 702	9 905
Drift og vedlikehold	4	2 364 774	1 103 585
TV og/eller internett		61 549	157 868
Renovering	5	24 995 210	8 245 930
Forsikringer		559 031	538 562
Kommunale avgifter		1 007 280	1 055 305
Kontingent Boligbyggelag		21 350	18 300
Administrasjonskostnader		32 605	33 128
Sum kostnader		**29 506 080**	**11 481 561**
Driftsresultat		**-21 706 108**	**-6 929 925**
Finansielle poster			
Renteinntekter		222 722	123 803
Rentekostnader		1 625 799	613 684
Netto finanskostnader		**1 403 077**	**489 881**
Resultat	**6**	**-23 109 185**	**-7 419 806**

101 Borettslaget Stokkabrautet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	7	514 620	514 620
Bygninger	7	7 089 478	7 089 478
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**7 604 098**	**7 604 098**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		8 004	6 865
Forskuddsbetalte kostnader		731 150	89 695
Andre fordringer		161	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 791 367	3 712 747
Sum omløpsmidler		**2 530 682**	**3 809 307**
SUM EIENDELER		**10 134 780**	**11 413 405**

101 Borettslaget Stokkabrautet

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital		-32 663 359	-9 554 174
Sum egenkapital	**8**	**-32 657 259**	**-9 548 074**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	9	37 514 123	16 300 000
Borettsinnskudd		2 706 200	2 706 200
Sum langsiktig gjeld		**40 220 323**	**19 006 200**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 165	5 527
Leverandørgjeld		2 543 201	1 942 479
Påløpne renter		20 350	4 943
Annen kortsiktig gjeld		0	2 330
Sum kortsiktig gjeld		**2 571 716**	**1 955 280**
Sum gjeld		**42 792 039**	**20 961 480**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**10 134 780**	**11 413 405**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Johan Fredrik Dahle Styreleder	Lars Anders Drange Styremedlem	Eldar Søreide Styremedlem

Kristian Bærheim
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 - Tilskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Støtte fra Enova Sf	**2 000 000**	**0**

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	200 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	21 150
Sum personalkostnader	**228 200**	**171 150**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 080 887	725 848
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	18 426	19 542
6730 Teknisk rådgivning	0	96 792
6780 Drifts- og serviceavtaler	265 461	261 403
Sum	**2 364 774**	**1 103 585**

Note 5 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Takprosjekt	**24 995 210**	**8 245 930**

Note 6 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-23 109 185**	**-7 419 806**
Opptak av lån	51 214 123	16 300 000
Avdrag på lån	-30 000 000	-9 567 991
Endring disponible midler	**-1 895 062**	**-687 798**
Omløpsmidler	**2 530 682**	**3 809 307**
Kortsiktig gjeld	**2 571 716**	**1 955 280**
Disponible midler	**-41 034**	**1 854 028**

Det er tatt ut ytterligere 3 485 877 kroner av lånerammen tidlig i januar 2026 så negative disponible midler per 31.12.2025 er kun midlertidig.

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 089 478	514 620
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 089 478	514 620
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 089 478	514 620
Anskaffelsesår :	1968	1968
Antatt levetid i år :		

Note 8 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	6 100	0	6 100
Egenkapital	-32 663 359	-23 109 185	-9 554 174
Sum Egenkapital	**-32 657 259**	**-23 109 185**	**-9 548 074**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1967. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Renovering	Renovering
Lånenummer:	**15160666797**	**16368993496**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	4.95 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.12.2054	02.07.2025
Opprinnelig lånebeløp:	49 000 000	30 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	16 300 000
Avdrag i perioden:	0	30 000 000
Opptak i perioden:	37 514 123	13 700 000
Lånesaldo 31.12:	**37 514 123**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	37 380 910	0

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 40 220 323 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 7 604 098.
Virkelig verdi av bygningsmessig er høyere enn bokført verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Stokkabrautet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Stokkabrautet

Styreleder	Johan Fredrik Dahle (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Eldar Søreide (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Lars Anders Drange (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Kristian Bærheim (sign.)	26.03.2026

Informasjon fra styret i forbindelse med generalforsamling 16. april 2026.

Om Borettslaget Stokkabrautet.

Borettslaget Stokkabrautet ligger i Stavanger kommune og består av 61 boenheter. Borettslagets organisasjonsnummer er 951 167 886

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Johan Fredrik Dahle
Styremedlem: Eldar Søreide
Styremedlem: Kristian Bærheim
Styremedlem: Lars Anders Drange (valgt særskilt ifbm takprosjektet).

Varamedlem: Claire Tirill Rothe Håvardsholm
Varamedlem: Lise Løw Løhre

Nye andelseiere

Borettslaget har fått tre nye andelseiere det siste året:

Daniel Holand og Nina Hermanrud – Stokkabrautene 28C
Stig Horsberg Eriksen og Liv Båkind – Stokkabrautene 26B
Rolf Håkon Holmboe og Kari Stokke – Stokkabrautene 24E

Styret ønsker de nye beboerne velkommen i borettslaget.

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter. Styrets har i tillegg vært aktiv deltakende i regulære byggemøter med BK Bygg og BATE i forbindelse med takprosjektet.

Det er gjort forsøk med styresekretær fra BATE, og styremøtene har vært avholdt i BATE sine lokaler på Mariero. Dette har fungert godt. I den grad løsningen videreføres og videreutvikles vil styresekretær bidra til kontinuitet og forenkle oppgaven med å ta styreverv i borettslaget.

Dokumenter samlet i BATE portal
I samarbeid med BATE er det startet opp et arbeid for å innarbeide borettslagets styrende dokumenter i et eget dokumenthierarki i BATE portalen. Det vil forenkle tilgang, og det skaper bedre grunnlag for å sikre at dokumentene oppdateres. Vi håper dette arbeidet videreføres og forbedres fra år til år.

Tak- og vindusprosjektene

Styret signerte overtagelsesprotokoll for takprosjektet den 23. desember 2025, et halvt år før prosjektets opprinnelige plan. Økonomisk ble totalkostnaden 33,9 mill, 0,6 mill lavere enn budsjett. Styret har hatt et svært godt samarbeid med BK Bygg som utførende enhet, og BATE som byggeleder.

Noe malerarbeider gjenstår. Dette vil bli gjennomført så snart været tillater det.

ENOVA støtte på 4,0 mill muliggjorde også et større vindusprosjekt med utskifting av vinduer og terrassedører. Arbeidet pågår og skal være ferdig til sommeren.

Ny nedgravd avfallsløsning

Styret fremmer nedgravd avfallsløsning som nytt prosjekt for generalforsamlingen (se egen sak 8). Prosjektet går ut på å erstatte individuelle avfallsbeholdere med felles nedgravde beholdere. Som vi skriver i innstillingen, har 1/3 av Stavangers befolkning i dag slike løsninger. Det er ikke en utvikling som skyldes krav, men et resultat av en løsning som faktisk fungerer.

For borettslaget gir dette fordeler som bedre plass i carporter, mindre lukt, reduserte problemer med gnagere og ikke minst lavere kostnader. Estetisk kommer det også til å løfte borettslaget. Nedgravde avfallsløsninger er også en prioritert og anbefalt kommunal løsning. Her fremheves effektiv drift og redusert risiko som viktige argumenter. I vårt tilfelle stiller kommunen kommunal grunn vederlagsfritt til disposisjon. Det er en gave vi ikke kan takke nei til.

Fra en høring i borettslaget har vi fått mange bekymrende tilbakemeldinger. Vi forstår usikkerheten. Overordnet vil vi allikevel argumentere for at dette er en moderne og offentlig ønsket løsning, og en løsning som har fått bredt samfunnsmessig gjennomslag.

Med ny nedgravd avfallsløsning pålegges vi ikke en byrde. Dette handler om å endre en rutine.

Økonomi

Resultatregnskapet for 2025 er gjort opp med et underskudd på minus 23,1 mill. Med korreksjon for tak- og vindusprosjektet (investeringer finansiert med lån) er resultatet positivt med 0,9 mill.

Sett opp mot budsjettet for 2025 har både kommunale avgifter og forsikringspremier gått ned. Motsatt har revisjonshonoraret gått noe opp som konsekvens av takprosjektet. Avtale om styresekretær har som tillegg kostet ca. 80 tusen for 2025.

I sum er det god samsvarighet mellom fjorårets plan og budsjett sett opp mot regnskapet.

Vi legger til at innenfor borettslagets likviditetssituasjon, og med forventning til utbetaling av siste halvdel av ENOVA støtten, så bør det være rom for å gjennomføre prosjektet med ny avfallshåndtering uten å øke lånerammen i DnB.

Veien videre

I årets generalforsamling presenterer valgkomiteen et konkret forslag til nytt styre, og med to nye kandidater. Det forteller om interesse for å ta vare på felles verdier, og det er svært positivt.

Som styre opplever vi også økt interesse for det å bo i Stokkabrautet, og det investeres betydelige beløp i innvendige oppgraderinger. Interessen henger sammen med vår arkitektoniske egenart, hvor ting ser likt ut. Vi er på mange måter et konsept, og våre felles verdier er et resultat av at vi dyrker konseptet.

Vær derfor med å ta ansvar. Sørg for at fremtidige oppgraderinger planlegges og omsøkes korrekt, at arbeider fra snekkere, rørleggere, elektrikere og andre har faglig forankring, og at alle tiltak er i tråd med Stokkabrautet borettslags interesse som unik adresse i Stavanger.

For styret i Stokkabrautet borettslag

Johan Fredrik Dahle
Styreleder

Vedlegg til sak 5

Stokkabrautet borettslag
v/styret

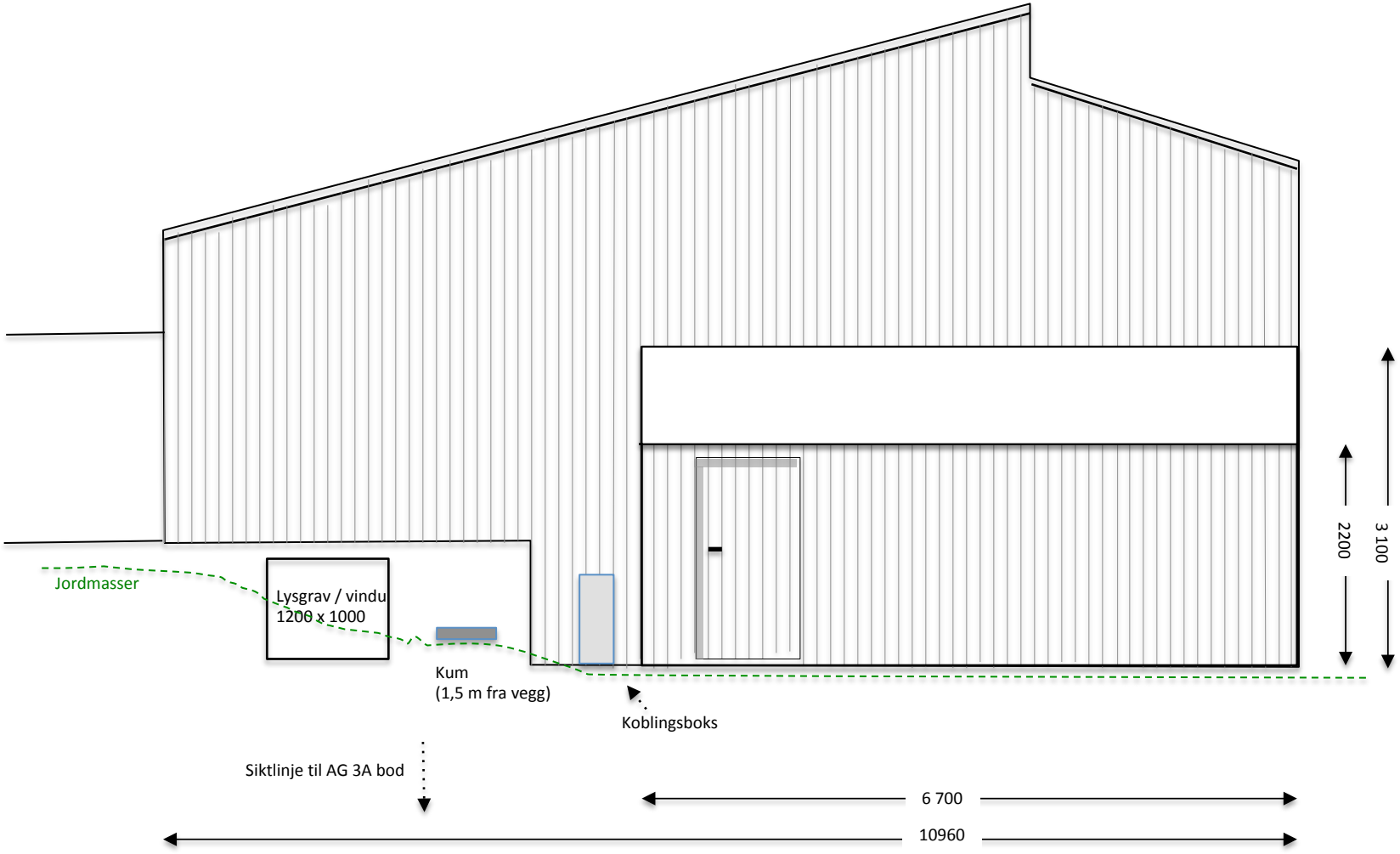
Stavanger 6.2.2025

Søknad om oppføring av bod
Anne Grimdalens vei 5E er en endeleilighet og det søkes om oppføring av en utvendig bod på gavlvegg mot nord. Boden ønsket oppført sammen med planlagt drenering av grunnmuren på nordsiden. Boden blir både i form og uttrykk lik eksisterende boder eller bebyggelse som man finner igjen på enden av rekker over hele borettslaget, dvs i stående tømmermannspanel som på rekkehusenes endevegger samt lik takstein som nylig skiftet i hele borettslaget.

Boden ligger innenfor areal avsatt til bolig i gjeldende reguleringsplan, og vil ikke medføre endring i terreng nivå. Boden vil bli oppført i henhold til borettslagets krav og kommunal godkjenning.

Søknad om innstallering av vindu
Det søkes om installasjon av vindu i gavlveggen mot nord. Vinduet det søkes om er opp til 1,2 x 1 m som vil ivareta både krav til rømning samt lette logistikken i forbindelse med en eventuell senere oppgradering/innredning av kjeller. På grunn av terrengforskjell vil det måtes etableres en lysgrav foran vinduet.

Bjørn Bekken
Anne Grimdalens vei 5E



Søknad om bod
Bjørn Bekken
Anne Grimdalens vei 5E

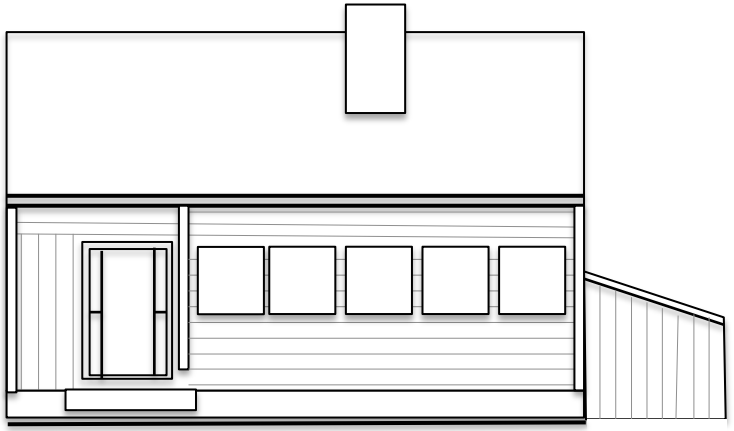
Fasade mot nord

Søknad om bod
Bjørn Bekken
Anne Grimdalens vei 5E



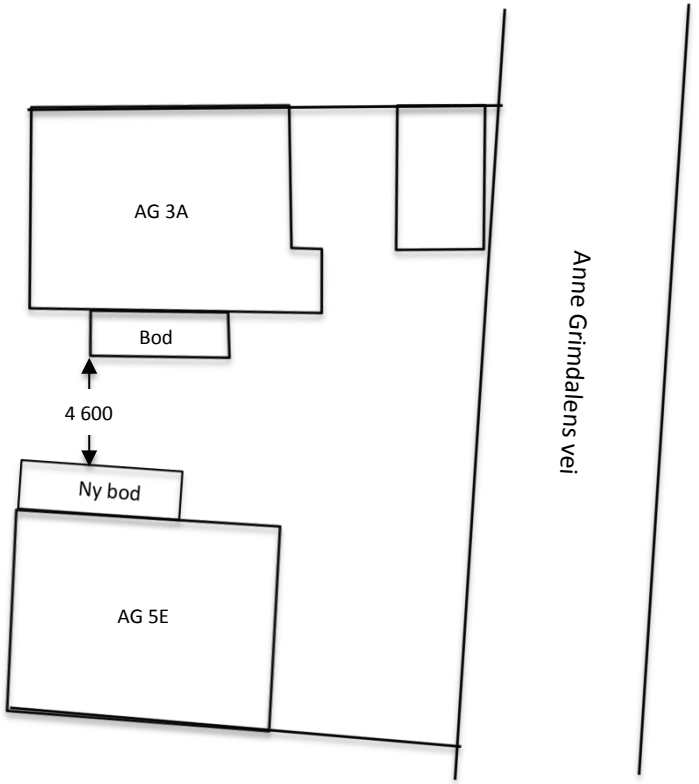
2 200
Ny bod

Fasade mot vest



2 200
Ny bod

Fasade mot øst

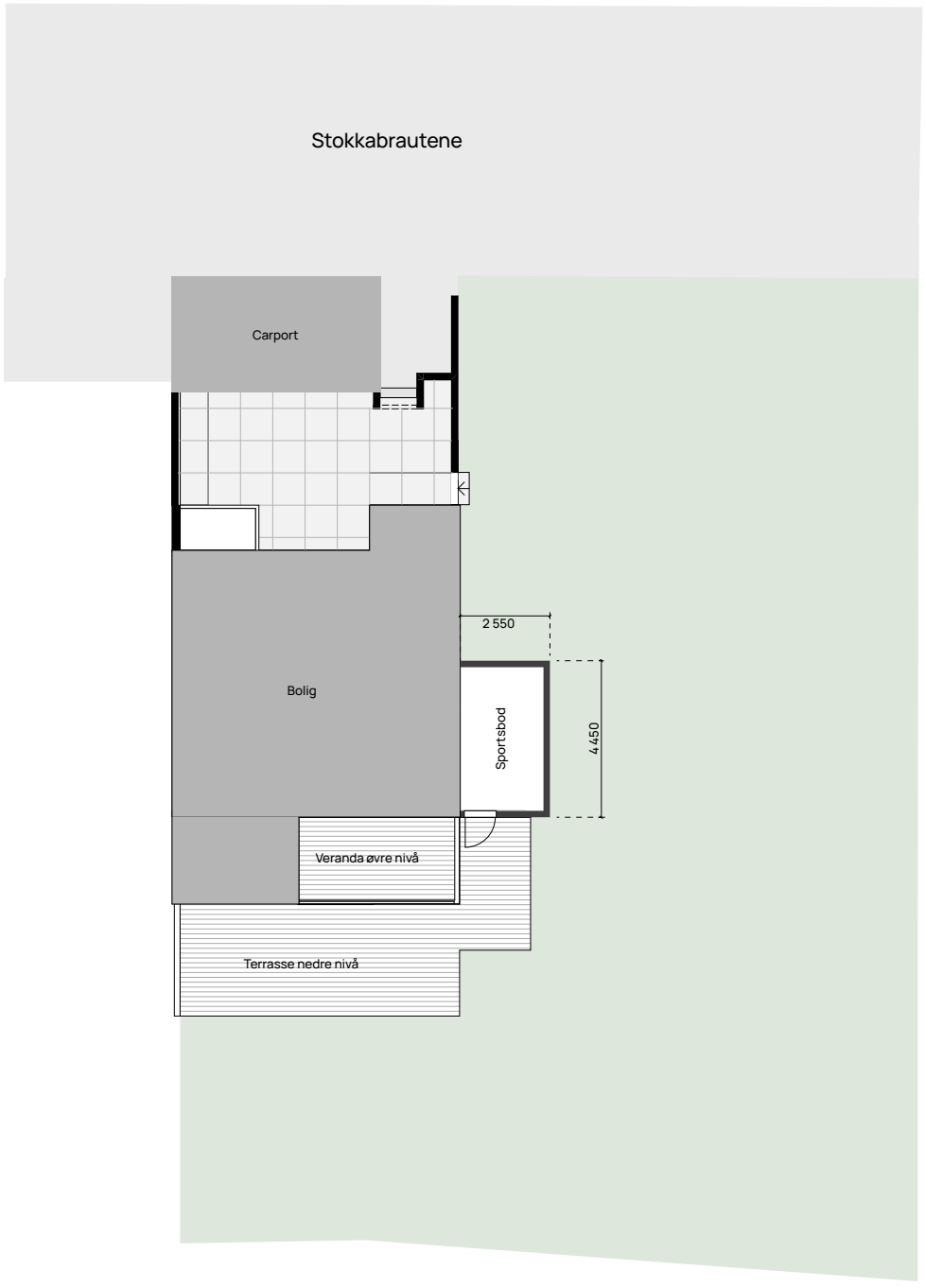


Vedlegg til sak 6

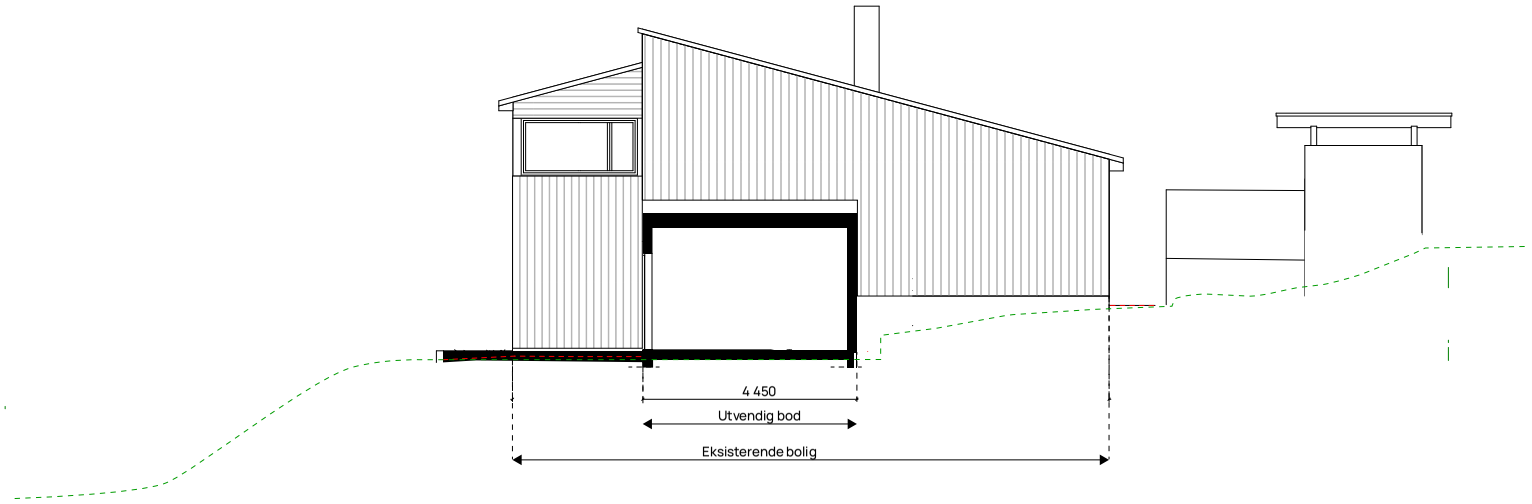
Søknad om bod, gnr.27 bnr.456 (Stokkabrautene 26a)

Dato: 10.03.2026 **Målestokk:** 1:500 **Koordinatsystem:** UTM 32N





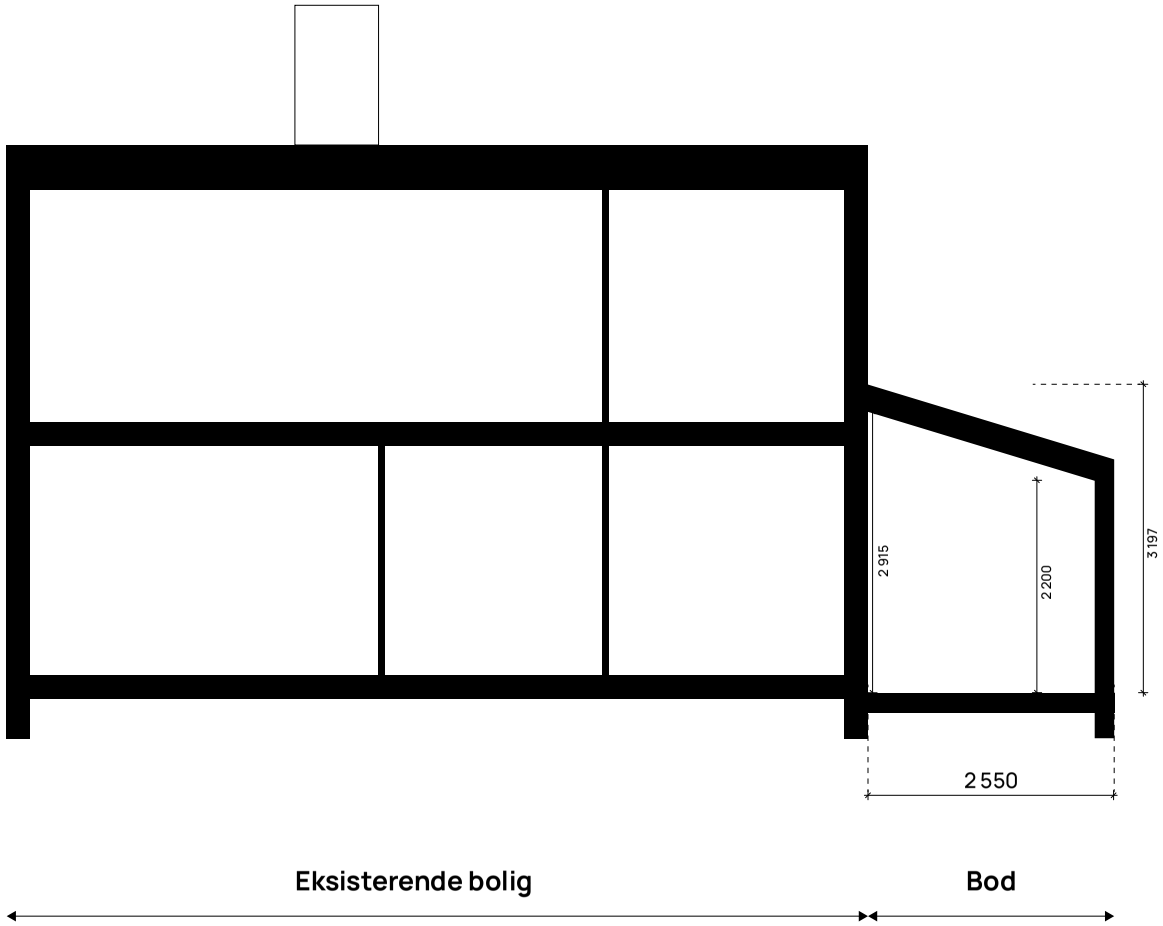
Oversikt	GNR./BNR.	MÅLESTOKK	DATO
Rolv Skjærpe Stokkabrautene 26a	27/456	1:100	10.03.2026



Fasade mot sør

Rolv Skjærpe
Stokkabrautene 26a

GNR./BNR.	MÅLESTOKK	DATO
27/456	1:100	10.03.2026



Snitt mot vest	GNR./BNR.	MÅLESTOKK	DATO
Rolv Skjærpe Stokkabrautene 26a	27/456	1:100	10.03.2026

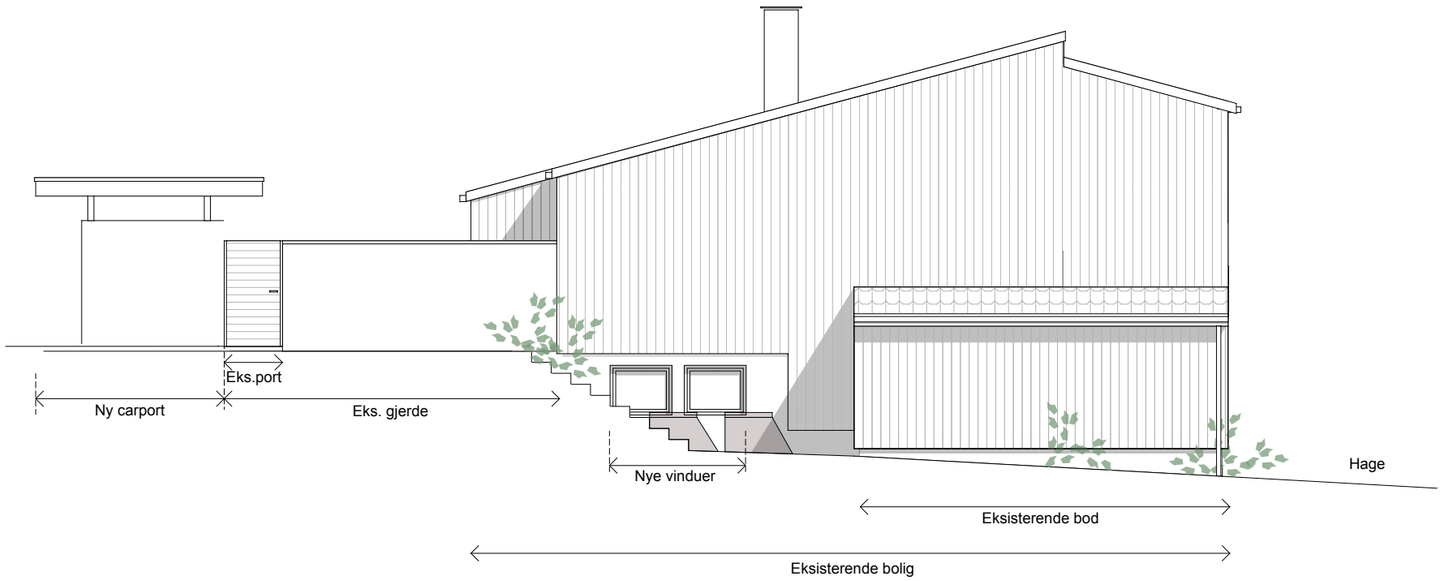
EKSISTERENDE SITUASJON



EKSISTERENDE SITUASJON



FASADE MOT NORD



Fase: SØKNADSTEGNINGER

Fasade mot nord og foto Kari Stokke og Rolf Håkon Holmboe Stokkabrautene 24E 4023 Stavanger	GNR./BNR. 27/454	ARKITEKT KH/CM	PROSJ. NR. 172026	MÅLESTOKK 1:100	DATO 12.03.26	Sivilarkitekt mnal Kari Halvorsen as Løkkeveien 16A 4008 Stavanger tlf.: 51 55 41 41 mob.: 99 26 07 40	FAGREF. A	TEGN. NR. A20	REV. NR.

Overskrift:

Felles nedgravde avfallscontainere i borettslaget

Saken er meldt til generalforsamlingen av styret.

Bakgrunn for saken

Styret har over tid jobbet med muligheten for felles nedgravde avfallscontainere i borettslaget.

Det har vært avholdt møter med Stavanger kommune og innhentet tilbud på containere og selve arbeidet. Vi redegjorde i et informasjonsskriv til alle beboerne i januar 2026 for hvor langt prosessen var kommet. Tanke var å få innspill før saken bringes opp på generalforsamlingen (GF) 2026. Det er kommet inn en del kommentarer og disse er godt oppsummert i skriv fra beboer i SB 103E (vedlagt). Beboer i SB 103E har også fremmet egen sak til GF med konklusjon om å stoppe videre arbeid med felles nedgravde avfallscontainere.

Som tidligere redegjort for har styret funnet det riktig å utrede muligheten for felles avfallshåndtering. Vi fremmer nå en sak for å sikre flertall for videre arbeid med saken. Vi forsøker i saksfremlegget å svare ut de motforestillinger som er fremkommet i høringsrunden med beboerne, samt i egen GF sak fremmet av beboer i SB 103E.

Styrets argumenter for å forslå felles avfallshåndtering

Styret har vært i dialog med Stavanger kommunene med tanke på de innspill som er gitt. Vi anbefaler fremdeles at borettslaget gjennomfører arbeidet med å få på plass felles nedgravde avfallscontainere i 2026.

En viktig grunn er at vi mener nedgravde avfallscontainere er mindre synlige og bidrar til et renere og penere nabolag sammenliknet med søppelspann utenfor hver boenhet. Dette mener vi vil kunne øke salgsverdien av boenhetene og ikke redusere den som angitt i kritikken.

Erfaringen viser at nedgravingen redusere lukt som følger med avfall i boss spann. Det er stilt spørsmål med om denne påstand medfører riktighet. Vi baserer oss på erfaringer fra

Stavanger kommune og andre steder. Vi utdyper lenger nede hvorfor vi mener felles avfallshåndtering vil gi mindre og ikke større luktutfordringer.

De årlige renovasjonsutgiftene vil bli redusert og vi gir lenger nede en mer detaljert oversikt hvor mye innsparingen dreier seg om.

Prosess med Stavanger kommune og innhenting av tilbud

Dialogen med Stavanger kommune har åpnet for bruk av kommunal grunn til nedgravingen av containerne. Som poengtert i skrivet sendt i januar må vi søke kommunen uten noen form for forhåndsgodkjenning. Signalene er dog at de vil være behjelpelig i prosessen og at behandlingstiden er avhengig av hva slags type kommunal tomt det er snakk om.

Vi kom initialt sammen med kommunen frem til at borettslaget trenger 3 anlegg, hvert med 3 containere for kildesortering, for å sikre plassering som gir alle beboerne rimlig lang avstand til et anlegg. Kapasitetsmessig ville vi kunne klart oss med 2 anlegg. I senere samtaler med kommunen er det også blitt klart at en av containerne som planlegges som en kombi (delt) kontainer for matavfall og glass/metall. Dette er jo enda et argument som taler for felles avfallsanlegg, slik vi ser det.



Aktuell plassering fremkommer av skissen under.



Basert på innhentet tilbud på gravearbeidet og de nødvendige leveranser av avfallscontainere fra Renovasjonen IKS, og med plassering som angitt i figuren over, vil vi få følgende kostander:

Ni stykk avfallscontainere = 1.150 000 inkl MVA

Graving og nedsetting av containere = 375 000 inkl MVA

Totalt: 1.525 millioner inkl MVA

Fra kommunen sin side angir de en sikker besparing på minst 60 000 NOK årlig, men besparingen er mer sannsynlig på rundt 100 000. Dermed vil borettslaget kunne spare kraftig på felles renovasjonsutgifter og kunne nedskrive anlegget på 15-20 år. I tillegg regnes et felles avfallsanlegg som mindre brannfarlig enn boss-spann løsning, noe som kan gi mindre forsikringspremie.

Stavanger kommune har tilbudt oss å ta i bruk kommunal grunn vederlagsfritt. Tilbyder på gravejobben sier han planlegger for et plant anlegg også for anlegget plassert i bakken ned mot Stokkabrautene 24 og 26. Det hersker noe usikkerheten med tanke på om hvor mye steinmasse som må fjernes eller ikke. Dette vil kunne øke prisen med cirka 50 000 per avfallskontainer-anlegg.

Gravearbeidet kan utføres så snart det foreligger generalforsamlingsvedtak og godkjenning fra Stavanger kommune. I beste fall kan man da se for seg en oppstart i arbeidet før sommeren 2026.

Noen spesifikke kommentarer til mottatte innspill:

- Det er en investering å etablere nedgravde avfallscontainere. Vi mener likevel dette vil være en gunstig investering på sikt, jamfør kalkylen over.
- De krever regelmessig tømming og vedlikehold for å fungere best mulig. Det kan oppstå hygieniske problemer hvis de ikke tømmes tilstrekkelig ofte. Dette er både kommunen og Renovasjon IKS klar over og har systemer for. Luktproblematikk skyldes nesten utelukkende vanninntrengning i kontaineranlegg. Dette er en kjent problematikk for både entreprenør og Renovasjon IKS, og løses primært med å sikre god drenasje og riktig fundament for kontainerne. I tillegg har Renovasjon IKS avtalte vaskeprosedyrer med kommunen. Det er viktig å påpeke at nesten hver tredje innbygger i Stavanger nå er tilsluttet et felles avfallskontaineranlegg.
- Avfallscontainerne kan være mindre tilgjengelige for enkelte beboere på grunn av plasseringen eller for få containeranlegg. Det er anført en avstand på 105 m til anlegget i skrivet fra beboer i SB 103E. Dette er godt innenfor det kommunen anser som rimelig avvik fra anbefalingen om maks 100 m til avfallskontainere. Om styret anser dette for akseptabelt vil det neppe påvirke kommunens avgjørelse i den ene eller andre retning.
- Det er også angitt at et kontaineranlegg i bakken ikke vil kunne garantere adkomst for alle, ref universell utforming. Alle kontaineranleggene vil være basert på en flat felles plattform med adkomst fra veien, også den som plasseres i bakken. Dette er en konstruert problemstilling.

- Kommunen ser utfra erfaringene de har heller ikke noen problemer med renovasjonsbilen sin henting av kontainerne i bakken, som angitt av beboer i SB 103E. Dette vil ikke være en avgjørende faktor i søknaden.

- Avstanden fra plattformen (2x2m) plassert i bakken til anmerket lekeplass er også angitt som en utfordring. Plattformen skal ligge 1 m inn fra veibanen og bygger altså 2X 2 m. Avstanden fra lekeplass ut vil vei er målt til minst 8 m. Dette vil dermed ikke utgjøre grunn for innsigelse fra kommunen sin side. Området må dog omreguleres fra parkområde. Kommunen beregner en avstand på 6 m langs veien for denne type anlegg. Hvor mange trær som må felles, vil være avhengig av endelig plassering.
- For å unngå feilsortering er det er viktig med god informasjon til alle brukerne. Dette gjelder også større papp emballasje som uansett løsning må deles opp for å få plass i boss-spann og felles kontainerløsning. Kommunen har ingen erfaring som tilsier at dette er et reelt problem, eller at felles avfallskontainere medfører økt produksjon av avfall.

Konklusjon

Etter en samlet vurdering står styret ved sin anbefaling og fremmer saken for GF i 2026. Sakens karakter krever et 2/3 flertall blant de fremmøtte.

Forslag til vedtak

1) Styret får fullmakt til å søke kommunen om anleggelse av felles avfallskontainere som skissert.
2) Styret får fullmakt til å starte arbeidet i det tempoet som kommunens saksbehandling tillater og i henhold til skissert plan og økonomisk ramme.

Tilbakemelding på forslag om felles avfallshandtering/avfallscontainerar Stokkabrautene borettslag.

Viser til informasjonsskriv datert januar 2026.

Eg meiner at ein ikkje bør innføra felles avfallshandtering i burettslaget. Ein bør i staden halda fram som no med søppelspann for kvar bueining. Dette grunna følgjande:

1. Tilgang til avfallsløysing. Kort avstand til avfallsspann er eit stort gode i seg sjølve som så å seia alle einebustadar har. Småbarnsfamiliar (særleg oss med barn i bleiealder) genererer avfall av ein art og i ei mengd som gjer at ein ofte kastar avfall i avfallsspann, gjerne fleire gongar per døgn. For godt vaksne bebuarar vil lang veg til felles avfallshandteringsanlegg kunne gjera kvardagen meir knotete og vanskeleg. Med tre anlegg som skissert vil avstand til konteinarar vera stor for mange. På dagar med is er det eit unødig risiko å utsetje seg for fallskader (lårhalsbrot!) med dei konsekvensar dette har livet ut.



Figur 1: Kartutsnitt frå Stavanger kommune si kartløysing: Avstand til nedgravd avfallsanlegg ermålt til over 100 m.

Avstand til containerane er gitt i felles kommunalteknisk avfallsnorm for Sandnes og Stavanger kommunar.

2.4 Adkomst

Avstand	Gangavstand fra bolig/arbeidsplass til felles avfallssystem må ikke, uten særskilt tillatelse, overstige 100 meter, jf. Tek17. Gjelder ikke kommunale returpunkt.

Figur 2 https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/avfall-og-gjenvinning/lover-og-forskrifter/kommunalteknisk-avfallsnorm-2018.pdf

Avstand på foreslått løysing er dermed i strid med Sandnes og Stavanger sin felles kommunalteknisk avfallsnorm. Normen viser til Teknisk forskrift TEK. Normen opnar for avvik frå 100 meter kravet. Det er krav om -«særskilt tillatelse». Det er ikkje renovasjonsetaten kan gi utan vidare, - det må då søkjast fråvik frå TEK som det må gode grunner til å få.

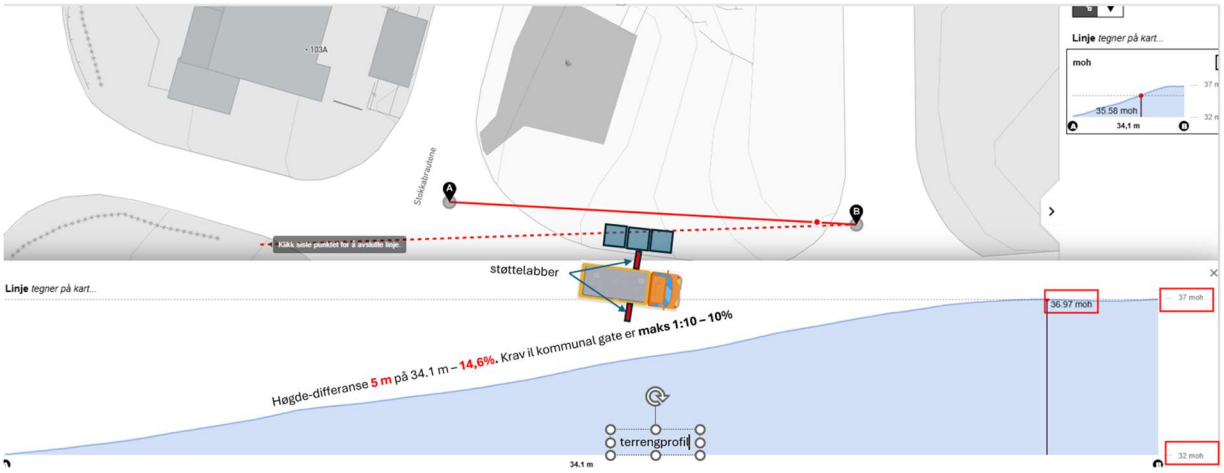
Når det eksisterer eit etablert og lovleg alternativ skal det mykje til for å fråvika normen. Særleg når etablering utfordrar krava til universell utforming gitt i same normen.

Eit ufråvikeleg krav som gjer det vanskeleg å få til gode løysingar på burettslaget er følgjande krav til plassering:

Plassering	• De nedgravde avfallskontainerne, skal såfremt det er mulig, plasseres på privat grunn. Eventuell plassering i det offentlige rom skal anvises av kommunen. • Tiltakshaver må innhente de nødvendige tillatelsene fra kommunen med hensyn til arealdisponering og graving. • De nedgravde kontainerne skal plasseres slik at tømming kan foretas i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. • Renovasjonsbilen må ha oppstillingsplass langs kontainerne.

Figur 3: Utklipp frå https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/avfall-og-gjenvinning/lover-og-forskrifter/kommunalteknisk-avfallsnorm-2018.pdf

Renovasjonsbilen må altså stå langs vegkanten. Det er i tillegg krav om at bilen står **langs** dei føreslåtte tre containerane. Dette er vanskeleg, om ikkje umogleg, å få dette til utan å bryte andre reglar i kommunalteknisk avfallsnorm sidan gata har kraftig stigning.



Figur 4 Kartutsnitt med terrengprofil. Stigning langs den raude linje 14.6%. Krav til kommunal gate er maks. 10%.

Det er klare krav til oppstillingsplassen for renovasjonsbilen.

Adkomst	• Adkomsten til nedgravde avfallskontainere skal ha universell utforming. • Det skal være adkomst uten hindringer (nedsenket kantstein), minimum fra fortauside og anbefalt alle retninger. Eventuelle overganger skal være nivåfrie. Det må sikres tilstrekkelig plass mellom innkastsøylene og rundt løsningen slik at det er god framkommelighet til alle innkastene. • Oppstillingsplass for renovasjonsbil skal være tilnærmet horisontalt og må tåle 15 tonn trykk fra støttelabber. • Ved tømming av kontainerne skal minimum ett kjørefelt være ledig. Bredde på bil med støttelabber er 4,5 meter.

Figur 5: utklipp frå https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/avfall-og-gjenvinning/lover-og-forskrifter/kommunalteknisk-avfallsnorm-2018.pdf

Oppstillingsplassen skal vere «tilnærmet horisontal». 1:10 er ikkje horisontalt men maks tillatne stigning for kommunale gater.



Figur 6: Dome for nedgravde konteinarar i strid med felles kommunalteknisk norm for Sandnes og Stavanger. Bilete teke i Sandnes eller Stavanger - Google Streetview.

Det er krav om at renovasjonsbilen skal stå «langs» containerane. Bilete i figur 6 viser at det er umogleg å etablere 3 containerar langs vegkanten i skrått terreng utan terrassering.

Adkomst	• Adkomsten til nedgravde avfallskontainere skal ha universell utforming.

Figur 7: Utklipp frå https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/avfall-og-gjenvinning/lover-og-forskrifter/kommunalteknisk-avfallsnorm-2018.pdf

Då bryt ein krav om universell utforming med rullestolsirkel på 1,6 m diameter mellom innkastarrangementa. Det er i tillegg krav om trinnfri tilkomst. Teknisk forskrift har eit generelt krav om maks sidefall på 1:50 – 2%. Dei som har prøvd sjølv å snu ein rullestol med sidefall på meir enn 3 %

som er normalt sidefall etter vegnormen veit at det er nesten umogleg å kome bort i til nedkastsjaktene vist i bilete i figur 6 om det ikkje var kantstein.

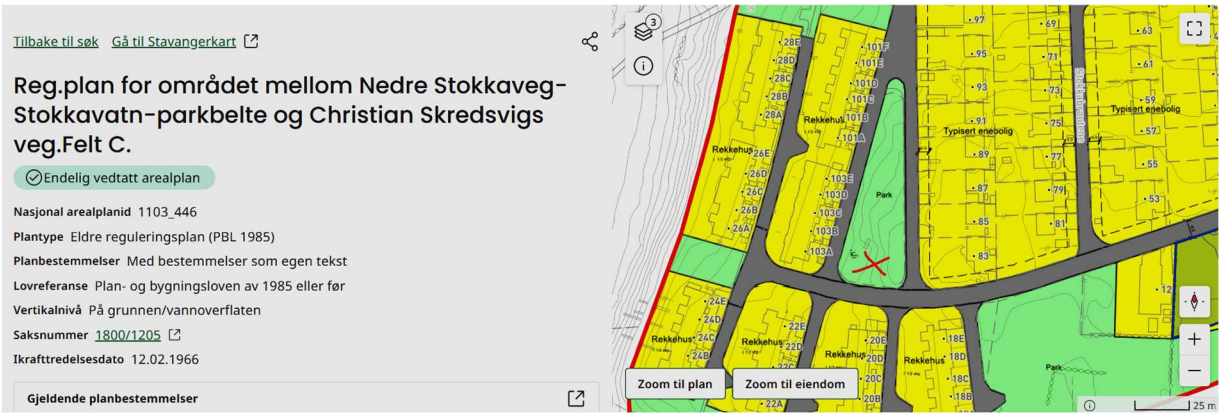
2. Avfallshandteringsanlegga. Containeranlegga i seg sjølv tek plass og forringer uteområdet i seg sjølv kvalitetsmessig og visuelt, til dømes og særleg ved skissert plassering i parkdraget oppføre leikeplassen.

Det er uansett ikkje rett fram å plassere eit renovasjonsanlegg **i** eller **tett inntil** ein leikeplass. Kommunalteknisk avfallsnorm set krav om minimum 5 m avstand frå leikeplassar. Korleis skal ein innfri dette kravet når foreslått plassering ligg **på** leikeplassen?

Tilgjengelighet	• Fri løftehøyde over kontainer skal være 9,0 meter fra bakkenivå. Sikkerhetsavstand til høyspentledninger skal være 30,0 meter. • Bilen må ha 4,5 meter fri høyde ved kjøring. • Kontainerens krokfeste anbefales maks 5,0 meter fra kjøretøy, absolutt grense 7,0 meter. • Ytterkant av kontainer skal plasseres minimum 1,0 meter fra vegg, parkeringsplass, gjerde eller andre konstruksjoner som kan skades under tømming. • Avstand fra nedgravde kontainere til inngangspartier, terrasser, balkonger og lekeplasser skal være minimum 5,0 meter.

Figur 8: utklipp frå https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/avfall-og-gjenvinning/lover-og-forskrifter/kommunalteknisk-avfallsnorm-2018.pdf

Området for renovasjonsanlegg må faktisk vere regulert til føremålet. Forslaga for plassering av dei tre renovasjonsanlegga ligg alle i regulert park/friområde.



Figur 9: utklipp reguleringsplan - merka område for plassering av avfallsanlegg viser "park". Kjelde: https://arealplaner.no/stavanger1103/arealplaner/2030?knr=1103&gnr=27&bnr=951

Reguleringsbestemmelsane opnar heller ikkje for etablering av avfallsanlegg.

F. FELLESAREALER.

31. Friarealer skal opparbeides etter plan godkjent av byplanrådet. Dette gjelder også for friarealer som eies og skal vedlikeholdes av et fellesskap av grunneiere.

32. I de regulerte parkbelter (friarealer) kan byplanrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til leik og idrett og dessuten transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

Figur 10: Utklipp av reguleringsbestemmelsane for parkbelte/friareal. Kjelde: https://api.arealplaner.no/api/kunder/stavanger1103/dokumenter/21097/download/446%20bestemmelser%20vedtatt%207.08.2024.pdf

Renovasjonsanlegg er eit eige reguleringsføremål.

Avløpsanlegg	1542	AV			
Overvannsanlegg	1543	OA			
Renovasjonsanlegg	1550	RA			
Nærmere angitt kommunalteknisk anlegg	1560	ØK			
Telekommunikasjonsanlegg	1570	TK			
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	1587	SMB			

Figur 11: utklipp frå Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister Kjelde: https://www.regjeringen.no/contentassets/cfbae09e59fa48698e454ed58639c154/master-plan_prodspek_del2_tegneregler_01112025.pdf?

Skal det etablerast renovasjonsanlegg må reguleringsplanen endrast.

Det skal mykje til at regulert friområde/leikeplass som i tillegg er i dagleg bruk kan regulerast om til andre føremål.

«Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146 seier følgjande:

5. *Krav til fysisk utforming*

Følgende skal vies spesiell oppmerksomhet:

a. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

b. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:
   - er store nok og egner seg for lek og opphold
   - gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider
   - kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir muligheter for samhandling mellom barn, unge og voksne.

c. Kommunene skal avsette tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager.

d. Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Figur 12: Utklipp «Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging» https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1995-09-20-4146

Dersom fellesareal eller friområde som er i bruk for leik skal omdisponerast, skal det skaffast **fullverdig erstatning.** Dette er i praksis umogleg å få til utan å løyse inn bustadhus og gjere arealet om til friområde. Det eksisterer ein etablert renovasjonsløysing som fungerer og er i samsvar med

kommunen sine normer. Då kan burettslaget vanskeleg argumentere for å omdisponere friområde i strid med det særskilte vern som rikspolitisk retningslinje gir for barn og unge.

Av notatet som me skal ta stilling til går det fram følgjande: Sitat:

*«Dialogen **med Stavanger kommune har åpnet for bruk av kommunal grunn** til selve nedgravingen av containerne. Vi har i samråd med dem og mulig utfører av gravearbeidet kommet frem til at borettslaget trenger 3 anlegg, hvert med 3 containere for kildesortering.»*

Me kan ikkje sjå at dei i Stavanger kommune som i dialog har opna for bruk av kommunal grunn har eit rettsleg grunnlag for å gje slikt samtykke.

Parkområdet (gnr 17 bruksnummer, 506) er eigd av Stavanger kommune. Regulering etter plan- og bygningslova gjeld uavhengig om det er gitt samtykkje til utbygging av grunneigar.

Endring av friområde til utbyggingsføremål «renovasjonsanlegg» krev ein **full reguleringsprosess**. Normalt vil Statsforvaltaren som skal sjå til at rikspolitiske retningslinjer blir følgd måtte kome med motsegn til ein slik endring. Utarbeiding av privat planforslag og behandlingsgebyr til Stavanger kommuen er også ein vesentleg kostnad. Behandlingsgebyr må betalast av forslagsstillar Stokkabrautene borettslaget sjølv om planen blir avvist.

3. Ved hygieneutfordringar, skadedyr, ved deponering av avfall ved innkastpunkt grunna fulle konteinarar m.m. forsterkast dette.

I notatet står det følgjande: Sitat: «*De (containerane) krever regelmessig tømming og vedlikehold for å fungere best mulig. Det kan oppstå hygieniske problemer hvis de ikke tømmes tilstrekkelig ofte.*»

Borettslaget kan ikkje påverke vedlikehald/reingjering. Det er opp til renovasjonsavdelinga i Stavanger kommune kva standard dei vil legge seg på. Det er luktplagar frå matavfallscontainerar om sommaren, sjølv med relativ hyppig tømming. Til sjenanse av tilgrensande naboeigedomar, og – endå verre- på felles friområde som er i aktiv bruk til leik. Det kan på vegne av alle medlemmar i burettslaget vanskeleg aksepterast.

4. Miljø- og berekraftaspektet. Med eigne avfallsspann kan ein sjølv velja liten eller stort restavfallsdunk evt supplert med plastavfallspose. Dette disiplinerer for sortering og set grenser for mengd avfall.

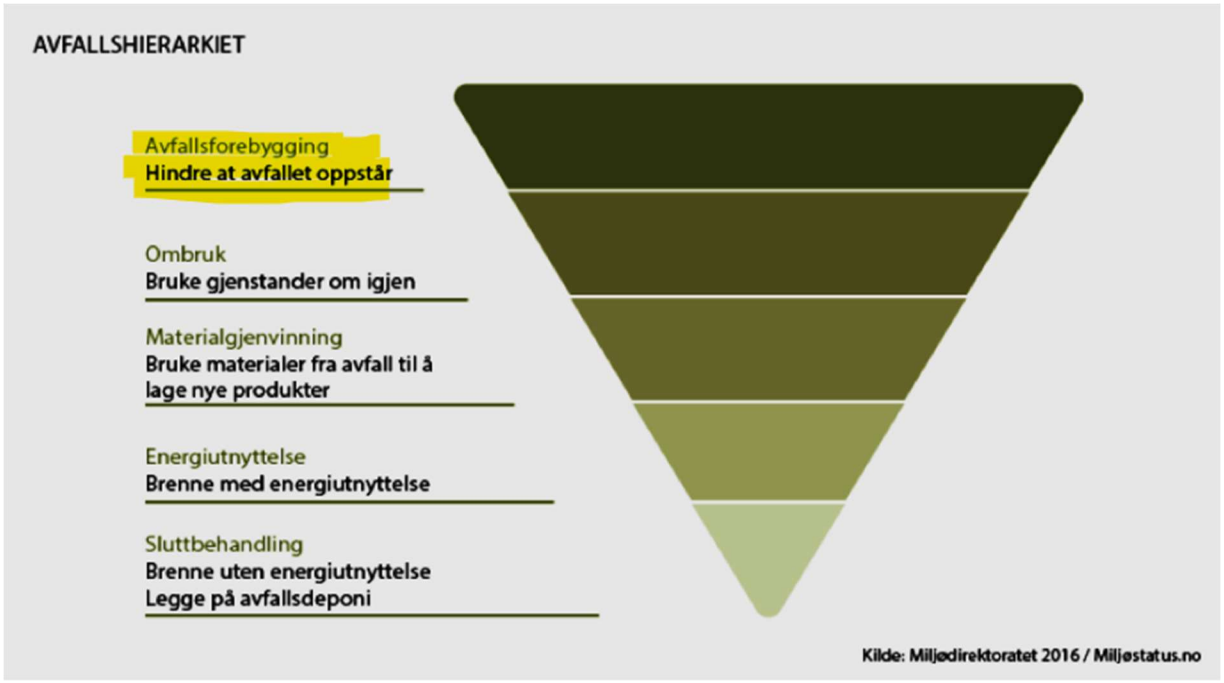


Figur 13: Formålsparagrafen i Renovasjonsforskrift for håndtering av husholdningsavfall, Stavanger kommune, Rogaland. Kjelde: https://lovdata.no/dokument/LF/forskrift/2020-12-14-3229?q=Renovasjonsforskrift%20for%20h%C3%A5ndtering%20av%20husholdning

I Store Norske Leksikon SNL finn me følgjande om avfallsreduksjon : Sitat:

*«Det fremste målet i avfallspolitikken er **å redusere avfallsmengdene**, og sikre at veksten i avfallsmengdene er lavere enn den økonomiske veksten. Tall fra Statistisk sentralbyrå viser at hver og en av oss kastet 86 prosent mer avfall i 2013 enn i 1992. I 2021 kastet hver nordmann i gjennomsnitt 431 kilo husholdningsavfall, 18 kilo mindre enn i 2020.»*

Det er grunnen for at å hindre at avfall oppstår ligg på toppen av avfallspyramiden.



Figur 14: Avfallspyramiden. Avfallførebygging, å hinder at avfall oppstår, har høgaste prioriet. Kjelde: https://snl.no/avfallshierarki

Materialgjenvinning (Papp/papir) ligg lenger nede mens energigjennvinning (restavfall) og deponering av oska som spesialavfall ligg i botn av pyramiden.

Renovasjonsforskrifta «*skal bidra til å oppnå mål i forbindelse med kommunens klima- og miljøarbeid.*» Det forpliktar alle innbyggjarar, også styret i Stokkabrautene burettslag til å fremje, ikkje motarbeide målet om å hindre at avfall oppstår. Det er berre ved at den enkelte innbyggjar «har kontroll over» total mengda avfall som han/ho bidreg med ved å handtere avfall i eigne avfallsbehaldarar, ikkje ved å mata avfall i fellescontainerar.

Ved felles anlegg fell i tillegg insentivet for sortering bort og fører til større mengder restavfall, lengst nede i avfallshierakiet når oska blir deponert. Restavfall er den fraksjonen som kommune har størst behandlingskostnad ved Forus Energigjenvinning. Auka volum fører til ein generell auke i renovasjonsavgifta som er basert på sjølvkost.

Nedgravde løysingar kan vere naudsynt i område med for lite plass til individuelle søppeldunkar. Det er berre individuelle avfallsbeholdarar som gir eit insentiv til kjeldesortering (elles blir dunken ståande igjen utømt!). Fellesløysing bidreg dårleg til å nå berekraftsmåla som Stavanger kommune jobbar etter. Hyppig tømmebehov auka risiko for fulle containerar og auka renovasjonskostnadar.

Mange kommunar går over på å måle/vege avfallsmengda som grunnlag for individuell og rettferdig renovasjonsavgift som står i forhold til levert faktisk volum/vekt. Det er lenge sidan det var lov med fellesmåler for straum. Med avtalegiro har det ingen konsekvensar for dei som bur i Stokkabrautene om renovasjonsavgift blei kravd inn frå kommune direkte, utan eit fordyrande mellomledd gjennom eigedomsforvaltninga for burettslaget. Ei fellesløysing for avfall vil hindra at ein på sikt kan få individuelt rettferdig prisa avfall.

5. Innkast/praktisk bruk. I tillegg til avstand og risiko for full fellescontainer er særskilt innkast av større pappemballasje svært upraktisk med liten opning slik at ein må dela opp all emballasje før innkast.

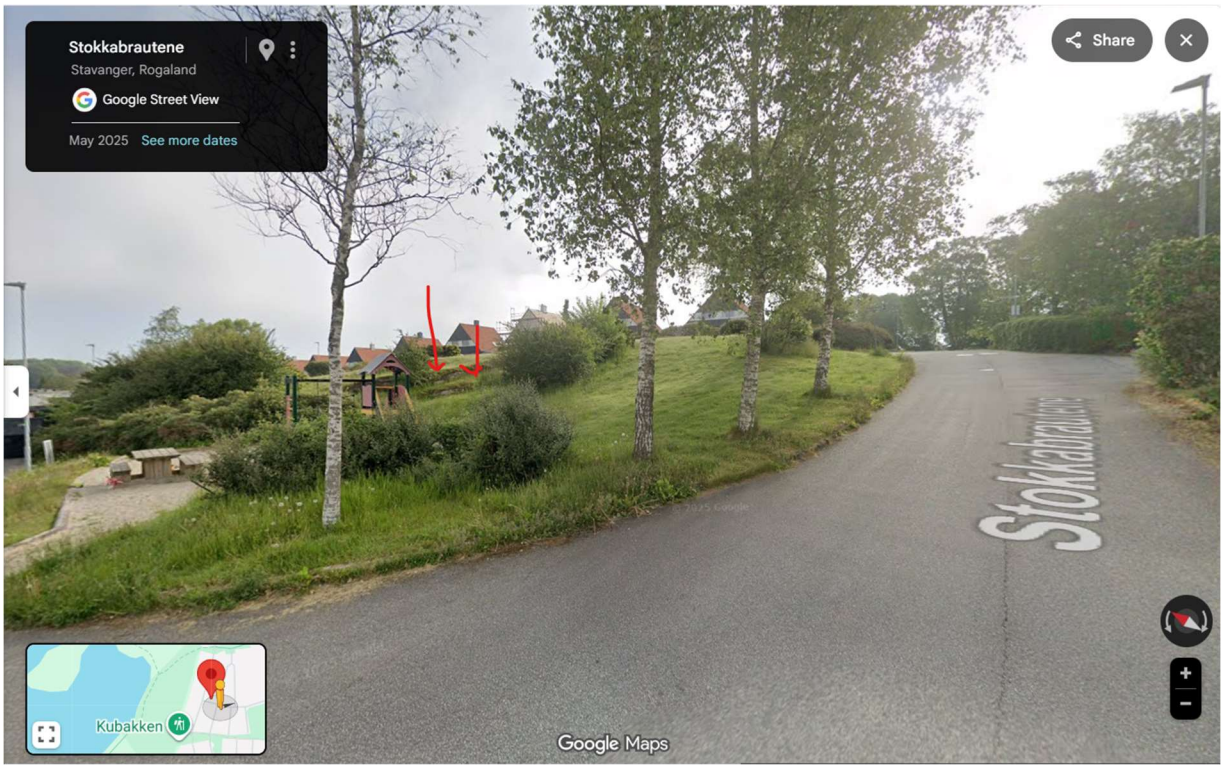
Burettslaget har ingen påverknad på tømming. Særleg når det er innebygde sensorar som varsla om behov for tømming først når containeren blir nokså fullt. Då er kapasiteten fram til tømmedag liten. Har du eigen dunk kan du styre kasting av større mengder avfall sjølv. Her kan det bli opphoping - kven orkar å gå tilbake frå containeren med uforretta sak når innkastet er stengt pga. overfylling? Då blir avfall fort liggjande ved sida av innkastpunktet.

Der er erfaringar frå Klepp kommune at søppelet blir teke med i bilen på veg ut av feltet. Då stopper bilen ved containeranlegget og går på tomgang og det kan høyrast smelling av bildører døgnet rundt med den sjenansen dette medfører for dei direkte naboane til containeranlegget.

6. Etableringskostad. Etablering av felles avfallshandteringsanlegg vil kosta millionbeløp, og endeleg kostnad er ukjent.

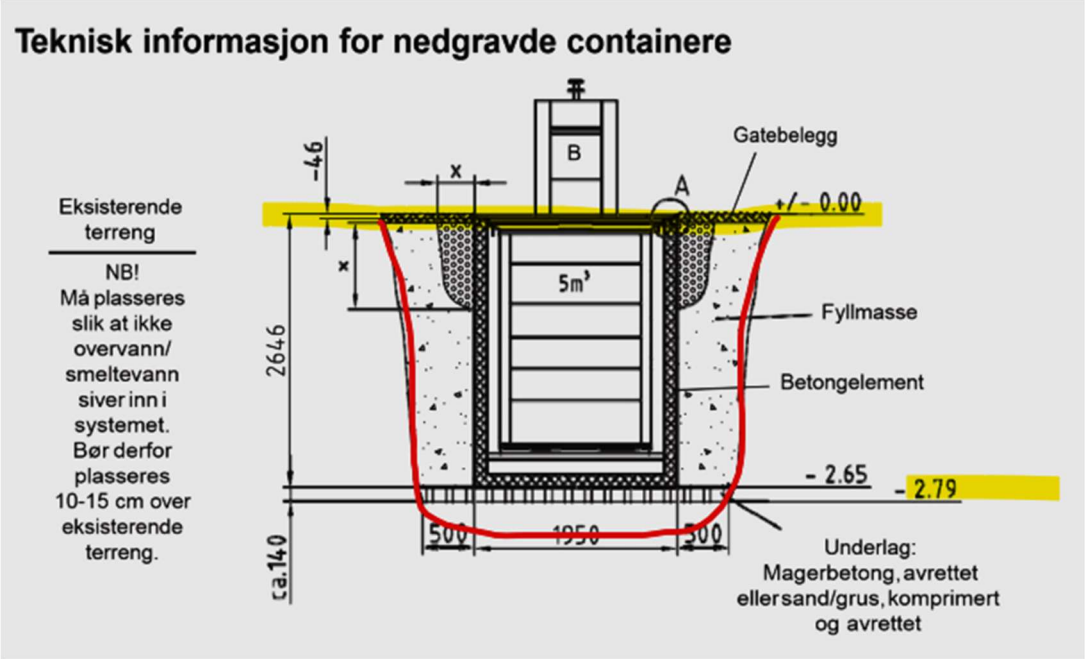
I notatet blir det informert om følgjande: Sitat:«Det hersker noe usikkerheten med tanke på om der er steinmasse som må fjernes eller ikke.»

Det er fjell i dagen i leikeplassen.



Figur 15: Google streetviev.Fjell i dagen avmerka med raude pilar: Kjelde: [Stokkabrautene - Google Maps]

For å plassere dei nedgravde konteinarane må ei grave/sprenge ut 3 meter under ferdig terreng.



Figur 16 Utklipp frå https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/tekniskeiendom/avfall-og-gjenvinning/lover-og-forskrifter/kommunalteknisk-avfallsnorm-2018.pdf

Det er sannsynleg at det er mindre enn 3 meter ned til fast fjell. Utan grunnundersøking på førehand kan entreprenøren umogleg gi eit tilbod for arbeidet utan mange forbehold. Dette aukar risiko for vesentleg budsjettsprekk.

7. Ein slik felles investeringskostnad vil auka fellesgjelda, noko som i seg sjølv gjer bustaden mindre attraktiv ved evt. vidaresal då nye kjøparar må rekna med fellesgjeld når dei skal skaffa finansiering. Etter eit vellukka takprosjekt - som auka fellesgjelda- bør ein vera særs forsiktig med nye kostbare prosjekt i burettslaget som etter mi meining ikkje openbart er til gunst for alle og som ikkje openbart vert verdsett i eigedomsmarknaden.

8. Kostnad på sikt. Det vert skissert at kommunen per no estimerer 1000 kr lågare renovasjonskostnad på noverande tidspunkt. Ein har ingen garanti for slik redusert renovasjonsavgift på sikt. Ved etablering av containeranlegg er ein låst til denne løysinga og prisgitt stadig aukande sjølvkost for kommunen. Nye bustader i områder med høg arealutnytting ver pålagt fellesanlegg, medan me per no kan velja å behalda same gode ordning som «alle» einebustadar har.

9. Bueiningane i Stokkabrautene burettslag har etter mi meining god plass til søppelspann i «carport» utan at dette skjemmer visuelt (eller luktmessig). Er det nokon som har kasta rekeskal på sommaren som plager naboen – dette kan ein ordne med ein prat og fryse avfallet til tømmedagen. At det på papiret vert «ryddigare» og finare utan desse søppelspanna veg for meg ikkje opp for nevnte negative sider. Stavanger kommune, i motsetnade til Jærkommunane tilbyr ikkje containerar for glass/metall. Hageavfall-spannet er uansett ein frivillig løysing – og evt spann for glas og metall må uansett plassast på eigedomen som før. Me «uavgrensa» tilgang til restavfall-container freistar det å dumpe hageavfall som restavfall – på bekostning av felles renovasjonsavgift.

10. Å etablere nedgravde containerar i parkområdet reduserer bumiljøet og eigedomsverdi. Noko som gjer Stokkabrautene til eit ettertrakta buområdet er parkpreget og gamal vegetasjon.

Styret skriv i notatet følgjande: Sitat: *«En viktig grunn er at nedgravde avfallscontainere er mindre synlige og bidrar til et renere og penere nabolag sammenliknet med søppelspann utenfor hver boenhet.»*

Nabolaget blir ikkje «penere» når tiltaket øydelegg for parkpreget ved fjerning av etablerte gamle bjørketre langs vegen som gir eit «allé-preg» over burettslaget. Har styret vore ute på befaring og vurdert konsekvensane på staden?



Figur 17: Tre som må fjernast for å etablere avfallsanlegg langs gata.



Figur 18:Tre som må fjernast for å etablere avfallsanlegg langs gata.

Stavanger står som resten av verda midt i ein natur- og klimakrise. Stadig meir natur blir bygd ned for ulike føremål.

Å gjere om eit frodig parkområde med etablert vegetasjon står i strid med alle retningslinjer for framtidig arealutnytting. I tillegg vil visuelle kvalitetar i området bli redusert vesentleg. Det kan tenkjast at styret har vektlagt omsynet til estetikk på eiga «tomt» og ikkje i tilstrekkeleg grad vurdert kvalitetane i fellesareala.

Eg meiner at det i dette innspelet kjem fram nok argument til at denne saka bør trekkjast tilbake før generalforsamlinga 2026.

Eg ber om at dette høyringsinnspelet mitt blir publisert i full lengd i innkallinga til generalforsamlinga 2026.

Venleg helsing

Yngve Sønnesyn Willmann, bebuar Stokkabrautene 103E

Felles avfallshandtering i Borettslaget Stokkabrautet

Styret i burettslaget sendte januar 2026 ut forslag til etablering av felles renovasjon med nedgravde avfallskonteinarar ut på høyring. Eigar av Stokkabrautene 103E – Yngve Sønnesyn Willmann - sendte eit høyringsvar til styret innan fristen. Fullstendig høyringssvar ligg som eige Vedlegg 1. Eg legg til grunn at høyringsinnspelet («Vedlegg 1») følgjer med sakspapira til generalforsamlinga i full lengd slik at alle med stemmerett kan setja seg inn i tilbakemeldinga til styret.

Her er kortversjon av tilbakemeldinga til styret i burettslaget:

Styret har foreslått å etablere felles nedgravde avfallscontainerar i Stokkabrautene burettslag. Etter mi vurdering bør burettslaget halde fram med dagens ordning med individuelle avfallsdunkar ved kvar bueining.

Dårlegare løysing i kvardagen

Dagens ordning gir kort avstand til eigen avfallsdunk, noko som er eit praktisk gode for alle bebuarar. For småbarnsfamiliar, som ofte kastar avfall fleire gonger dagleg, og for eldre bebuarar kan lengre avstand til containerar bli ei klar forverring. I den foreslåtte løysinga vil enkelte bustader få over 100 meter til næraste avfallsanlegg, noko som også kan auke risikoen for fall ved glatte vinterforhold.

Uavklarte krav i regelverk

Den foreslåtte plasseringa reiser fleire spørsmål knytt til kommunalteknisk avfallsnorm for Sandnes og Stavanger. Mellom anna gjeld dette krav til avstand, universell utforming og oppstilling for renovasjonsbil. Containerane er foreslått plassert i regulert park- og friområde nær leikeplass. Dette krev full ny regulering. Omdisponering av leikeområde er i strid med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge utan fullverdig kompensasjon.

Praktiske og hygieniske utfordringar

Erfaringar frå andre område viser at felles containerar kan føre til lukt, skadedyr og avfall som blir sett utanfor når containerane er fulle. Små innkastopningar gjer også handtering av større emballasje upraktisk. Samtidig har burettslaget liten påverknad på kor ofte containerane blir tømde og reingjorde. Frivillig avfallsdunk for glas og metall og hageavfall vil måtte stå på eigedom som før.

Usikker miljøgevinst

Individuelle avfallsdunkar gir betre kontroll over eigen avfallsmengde og bidreg til betre kjeldesortering. Felles containerar kan redusere dette insentivet og føre til meir restavfall, noko som både er dårlegare for miljøet og vil auke behandlingskostnader og dermed auke i renovasjonsavgift.

Høg kostnad og økonomisk risiko

Etablering av nedgravde containerar kan koste fleire millionar kroner. Grunnforhold er dårleg utgreidd med stor risiko for sprenging og kostbar deponering av fyllitt/råtefjell. Ei slik investering vil auke fellesgjelda i burettslaget og med det redusera bustadverdien negativt utan at ein har garanti for lågare renovasjonskostnader i framtida.

Konsekvensar for bumiljøet

Containeranlegg vil ta plass i park- og friområde og vil krevje fjerning av etablerte tre. Dette vil svekke parkpreget og redusere kvaliteten på uteområda som i dag er ein viktig del av bumiljøet i Stokkabrautene.

Konklusjon

Dagens ordning fungerer godt, er praktisk for bebuarane og er i samsvar med gjeldande regelverk. På denne bakgrunnen bør forslaget om felles avfallscontainerar ikkje gjennomførast.

Forlag til vedtak

1. Styret i Borettslaget Stokkabrautet skal avslutta arbeidet med å etablera felles renovasjonsløysing med nedgravde avfallscontainerar.
2. Borettslaget Stokkabrautet skal halde fram med dagens ordning med eigne avfallsdunkar for kvar bueining.

Meldar av sak:

- Yngve Sønnesyn Willmann, bebuar Stokkabrautene 103E

Stokkabrautet Borettslag

Valgkomiteens forslag til nytt styre 2026

Valgkomiteen har sendt ut en verve e-post til samtlige beboere. Utsendelsen ble også delt på Facebook. Utover dette har vi tatt direkte kontakt med kandidater.

Borettslaget drives nå veldig bra. Takprosjektet er fullført. Vindusprosjektet er i prosess. Maling skal gjennomføres nå i vår. Det er ingen store prosjekter som er planlagt i nær fremtid. Fjorårets styre har leid inn Arne fra Bate som fast referent. Dette letter arbeidet for styret og sikrer kontinuitet.

Valgkomiteen har lagt vekt på å sikre kontinuitet slik at det gode arbeidet tidligere styrer har gjort videreføres og videreutvikles. Vi tror det er viktig med overlapping, opprykk og sirkulasjon. Det mener vi at vi har lykkes med i forslaget til nytt styre for 2026.

Her er valgkomiteens forslag til nytt styre:

Styreformann

- Kristian Bærheim, AG 9 Han er nå styremedlem, og rykker opp til formann for 1 år.

Styremedlemmer

- Lise Løw Løhre, STB 22 A Hun er varamedlem nå, og velges for 2 år.
- Ellen Margrethe Skagen, AGR 7C, velges 2 år.

Varamedlemmer

- Trond Tørresdal, STB 20 A for 1 år.
- Pål Falch – 103B for 1 år.

Valgkomiteen har diskutert styrets honorar og har følgende innspill.

Styrehonoraret ble økt fra Nok 150.000,- til Nok 200.000,- for 2024 (etterskuddsvis). Praksis har vært at styret selv fordeler honoraret mellom seg. I året som har vært har Lars Drange, som ikke sitter i styret, gjort en betydelig og viktig innsats i takprosjektet.

Vårt innspill er: Styrehonoraret for 2025 settes til Nok 200.000,-. Vi mener at fordelingen av styrehonorar skal være fast: 40% til formann og 30% til hver av de faste styremedlemmene. Dvs. at Styreformann får Nok 80.000,- og hver styremedlem får Nok 60.000,-

Lars Drange bør få et separat honorar tilsvarende et ordinært styremedlem dvs. Nok 60.000,-.

Valgkomiteens nåværende medlemmer, Rolv Glittenberg Skjærpe og Bernt Håvardsholm stiller seg til rådighet for arbeid i valgkomiteen videre i ett år.

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Vedtekter

For Borettslaget Stokkabrautet, org nr 951 167 886, tilknyttet Bate Boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling den 9. mars 2005
Revidert på generalforsamling 16.03.2015.
Revidert på generalforsamlingen,23.04.2021
Revidert på generalforsamlingen,14.03.2022
Revidert på generalforsamlingen, sist oppdatert 09.04.2025

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.

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

{3) 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

{l) 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 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.

(6) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller generalforsamling før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførselen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(7) I søknader om utbygging av andel, bygging av carport, bod, terrasse, kjellertrapp, innsetting av vinduer i kjeller, samt utskiftning av hovedinngangsdør, plikter andelseier å følge de preaksepterte løsninger vedtatt på generalforsamling, slik det fremgår av skrivet «Påbygg i Stokkabrautet borettslag».

Andelseier må søke til styret om slik utbygging, samt sørge for at tiltaket er godkjent av kommunen, før igangsetting. Sammen med søknad til styret må andelseier forplikte seg til å sørge for at arbeidet blir fagmessig utført.

Andelseier bærer selv alle kostnader og all risiko knyttet til slik utbygging. Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som et privat utbyggingstiltak påfører bygningskroppen/fellesarealer eller andre andeler. Andelseier overtar også vedlikeholdsansvar for egenoppførte tiltak som ikke henger sammen med bygningskroppen, se punkt 5-1 (9).

Oppføring av godkjent utbygg medfører en tilleggskostnad på andelens felleskostnader ihht. utbyggets areal.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Andelseier skal også vedlikeholde, reparere og foreta nødvendig utskifting av carport, garasje, bod og gjerde.

(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 1.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

(8) Et Grensesnittsdokument er etablert som har til hensikt å gi andelseier og borettslagets styre klare retningslinjer når det gjelder ansvarsforhold mellom andelseier og borettslaget.

(9) Andelseier har vedlikeholds-, reparasjons- og utskiftningsansvar for egenoppførte carporter og boder, herunder også maling. Dersom andelseier ikke utfører nødvendig vedlikehold, herunder utskiftning av egenoppførte carporter/boder, kan styret gi pålegg om utføring av nødvendig tiltak. Dersom andelseier ikke etterfølger styrets pålegg, kan styret gjennomføre nødvendig vedlikehold på andelseiers regning.

(10) Dersom en egenoppført terrasse/platting/beplantning må fjernes i forbindelse med utføring av borettslagets vedlikehold av bygningsmassen, plikter andelseier å de- og remontere terrasse/platting/beplantning. Andelseier må utføre dette slik at borettslagets vedlikeholdsarbeid ikke forhindres, og må selv bære kostnader i den forbindelse.

(11) Dersom skade ligger innenfor andelseiers vedlikeholdsplikt, eller skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel. Dersom skade ikke er en forsikringsskade, er andelseier fullt ut ansvarlig for skaden. Dette gjelder også skade som knytter seg til bygningstekniske feil og mangler på egenoppførte tiltak ihht. vedtektenes punkt 4-1 (6) og (7), jf. 5-1 (9).

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. 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 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Mens takprosjektet pågår (fra 2022) økes styret midlertidig med 1 styremedlem. Etter takprosjektet er ferdigstilt velges et vanlig styre med alminnelig antall styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 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. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06 .2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BL Stokkabrautet
Endret i generalforsamling 4.april 2002

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET

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

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

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

Alminnelige ordensregler.

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

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

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

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

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

Plener og beplantning.

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

Fotballsparking.

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

Husdyrhold.

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

Ro i boligene.

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

Utstyr, skilt m.v.

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

Parkering.

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

Ansvar for vedlikehold.

Borettslaget har ansvar for vedlikeholdet for selve bygningskroppen/-boligmassen med godkjente tilbygg. Alle andre bygg som for eksempel carport/garasje, bod, gjerde og lignende er den enkelte andelseiers ansvar.

Grunnkart

Adresse: Anne Grimdalens vei 3B, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/428/0/0
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune



Reg.best er ikke stadfestet

BYPLANVEDTEKTER

TIL REGULERINGSPLAN 446 FOR OMRÅDET MELLOM NEDRE STOKKAVEI - STOKKAVATN - PARKBELTE OG CHRISTIAN SKREDSVIGS VEI

Datert 27.11.1964.
Revidert 16.09.1965.
Vedtatt i Stavanger bystyre 29.06.1965. Endringer vedtatt i byplanrådet 11.11.1965. Planen ble stadfestet av departementet 12.02.1966. Stadfesting av reguleringsbestemmelsene ble utsatt i påvente av normalbestemmelser i tilknytning til reguleringsplaner.

Endringer		
Vedtaksdato	**Beskrivelse**	**Hjemmel**
Delegert 27.08.2024	Felles vei punkt 37	pbl § 12-14

Områdets begrensning er vist med rød begrensningslinje på reguleringsplanen.

A. BEBYGGELSENS ART.

1. Området skal bebygges med rene bolighus med tilhørende garasjer. Industrielle anlegg, verksteder, lagervirksomhet og opplag tillates ikke.

   Hvor det er vist på planen tillates bygget forretningsbygg for områdets behov (dagligvarebutikk).

2. Som vist på planen skal området bebygges med:
   a) Frittliggende bolighus. Den frittliggende boligbebyggelse vest for Chr. Skredsvigs vei skal ha sadeltak, takvinkel 27° og bør tekkes med røde teglpannestein. Fargevalg: Jordfarger og/eller de anvendte materialers naturlige farge. se tillegg side 4.
   b) Frittliggende bolighus planlagt under ett (typiserte eneboliger angitt med skraffur).
   c) Rekkehus, planlagt under ett, angitt med skraffur.
   d) Atriumhus eller vinkelhus, angitt med skraffur.

B. TOMTEDELING.

3. Tomtedeling er inntegnet på planen med heltrukken strek.

   Vertikaltdelte tomannsboliger tillates på tomter som naturlig lar seg dele i to regulære parseller med front mot gate. Byplanrådet kan henvise slik bebyggelse til tomter som etter byplanrådets skjønn egner seg for denne boligtype.

C. BEBYGGELSENS PLASSERING, YTRE FORM OG BEGRENSNING.

4. Bebyggelsen legges som vist på planene. Hvor det er angitt byggelinje (med prikket linje) legges bebyggelsen (jfr. pkt. 2a-b) til denne. Hvor intet annet framgår av planen legges bolighusene (jfr. pkt. 2a) 5 m fra eiendommens nordre/østre grenselinje, og slik at to av

husets vegger faller sammen med de heltrukne linjer i den bebyggelse som er vist.

5. Garasjer legges som vist på planen og i byggelinje hvor dette er vist (jfr. pkt. 2a-b-d). For rekkehusbebyggelsen (pkt. 2c) legges parkeringstak mellom bolighus og gate. Garasje skal anmeldes sammen med bolighus.

6. Hvor det på planen er påskrevet etasjetall, skal bebyggelsen oppføres med det antall etasjer som er angitt, ellers tillates inntil 1½ etasje (pkt. 2b-c). Garasjer tillates bare i 1 etasje.

7. Frittliggende bolighus (pkt. 2a-b) skal ha sadeltak. For bolighus nevnt under pkt. 2a skal takvinkelen ikke være over 27°. Byplanrådet kan fastsette ens takvinkel for hus omkring samme stikkveg.

8. Den møneretning som er angitt på planen skal følges.

9. Gjennomsnittlig høyde fra ferdig planert terreng skal for bolighus nevnt under pkt. 2a ikke overstige 4 m til hovedgesims og 6,5 m til gavlspiss.

10. Byplanrådet kan, etter at grunneierne har fått uttale seg, fastsette annen plassering, byggehøyde og takform for en gruppe hus, som danner en naturlig enhet.

11. Samlet etasjeareal, inklusive garasje og evt. uthus, må ikke overstige 20% av tomtens areal.

12. Forretningsbygget tillates oppført med grunnflate inntil 300m2 og gesimshøyde over ferdig planert terreng ikke over 6 m. Forretningsbygget og våningshuset på tomten skal planlegges under ett og forbindes med en innelukket gårdsplass.

D. <u>SPESIELLE BESTEMMELSER VEDR. BEBYGGELSENS YTRE.</u>

13. Bebyggelsen skal gis en slik utforming at den virker tiltalende i seg selv og i forhold til omgivelsene.

14. Frittliggende boligbebyggelse mellom eksisterende bebyggelse langs Nedre Stokkaveis gamle løp og parkareal skal utformes mest mulig enhetlig etter retningslinjer fra grunneieren.

15. Byplanrådet kan fastsette ens utvendige materialvalg, takvinkel og taktekkingsmaterialer for den frittliggende boligbebyggelse (pkt. 2a) mellom Chr. Skredsvigs vei og den vestenforliggende boligbebyggelse (pkt. 2b).

16. Bebyggelsen nevnt under pkt. 14 og under pkt. 2b-c-d skal fargesettes etter samlet plan godkjent av bygningsmyndighetene. Enhver seinere forandring av farge eller fasadeutstyr skal likeledes godkjennes av bygningsmyndighetene.

17. Takoppbygg og nedskjæring i takflaten, unntatt takluker, tillates bare hvor bygningsrådet finner at særlige forhold taler for det.

18. For rekkehusbebyggelse tillates bare oppsatt ett felles antenneanlegg for hvert hus (blokk).

E. TOMTEOPPARBEIDELSE OG YTRE UTSTYR (INNHEGNING, TØRKESTATIVER O.L.)

19. Ved byggeanmeldelse skal det sendes inn situasjonskart som viser hvordan tomta tenkes planert og opparbeidet. Eksisterende terrengkoter skal være heltrukne og koter for ferdig planert terreng stiplet. Eksisterende terreng og nye planeringslinjer skal dessuten angis på fasadeopprissene.
20. Forstøtningsmurer og markerte skråninger bør unngås og terrengforskjeller formildes med mest mulig jevne terrenglinjer. Hvor planeringen likevel vil føre til forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, kan bygningsrådet påby at planeringslinjene senkes, evt. heves, eller at det nyttes skråninger som reduserer forstøtningsmurens høyde.

21. De eksisterende steingjerder skal i størst mulig utstrekning beholdes. Eksisterende steingjerder i regulert tomtegrense må ikke fjernes uten bygningsmyndighetenes tillatelse (pkt. 2a-b-d).

22. For den frittliggende boligbebyggelse kan for øvrig tomtene innhegnes med busk- og hekkplanting og kantstein, eller med inntil 0,60 m høyt åpent gjerde av flettverk (inkl. eventuell støpt sokkel). Eventuell gjerdesokkel må ikke være høyere enn 15 cm over gate. Porter, portstolper og gjerde skal godkjennes av byplanrådet som også kan la utarbeide felles plan for gjerdetype, portstolper og porter og eventuelle forstøtningsmurer for en gruppe hus.

23. For rekkehusbebyggelsen (pkt. 2c) tillates forhager innhegnet med inntil 2 m høye tette gjerder. For øvrig tillates de enkelte rekkehusparsellene bare avdelt med buskplantninger, kfr. pkt. 30.

24. Tomter for atriumhus eller vinkelhus tillates innhegnet med inntil 2 m høye tette gjerder.

25. Mellom garasje og gate skal det være biloppstillingsplass. Byplanrådet kan forlange at det mellom biloppstillingsplass foran garasjene og gate ikke oppsettes port.

26. Mot de samleveger som omgir det regulerte området tillates ikke porter eller inn- og utkjørsler. Tomter som ligger til disse veger skal planlegges med adkomst fra boligvegen.

27. På tomt for forretningsbygg opparbeides parkeringsplasser og plass for varelasting i nærmere samråd med reguleringssjefen.

28. Tørkestativer må plasseres slik at de blir til minst mulig ulempe for naboene, og plasseringen skal angis i anmeldelsen og godkjennes av bygningsrådet. Tørkeplassenes areal bør ikke overstige 8 m2 og må ikke overstige 12 m2 pr. leilighet.

29. Plassering av søppelkasser (-spann) søkes løst i samband med bebyggelsen og slik at de blir minst mulig synlige. Plasseringen skal angis i byggeanmeldelsen og godkjennes av bygningsrådet.

30. Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for området eller for den kjørende trafikk. Nærmere gatekryss enn 10 m fra hjørnetomts nærmeste pkt. mot krysset tillates ikke beplantet hekk eller buskplantinger langs gatesidene (jfr. veglovens § 37 og 78). Det samme gjelder espalier eller lignende arrangementer. Slike plantninger m.m. kan bygningsrådet kreve beskåret eller fjernet.

F. FELLESAREALER.

31. Friarealer skal opparbeides etter plan godkjent av byplanrådet. Dette gjelder også for friarealer som eies og skal vedlikeholdes av et fellesskap av grunneiere.

32. I de regulerte parkbelter (friarealer) kan byplanrådet tillate at det oppføres mindre bygninger i tilknytning til leik og idrett og dessuten transformatorkiosker. Bygningsrådet skal ha for øye at disse får en arkitektonisk tilfredsstillende utforming som harmonerer med boligbebyggelsen.

G. AVVIK FRA DE FASTSATTE PLASSERINGER.

33. Dersom en grunneier ønsker å fravike den fastsatte plassering av bebyggelsen, herunder garasje og den plassering av innkjørsel som følger av dette, og byplanrådet finner å kunne godkjenne et slikt avvik, kan kommunen kreve refundert sine eventuelle utgifter til nødvendig omlegging av de kommunale tekniske anlegg (lysmaster, kabelskap, ledninger o.l.).

H. FORHOLDET TIL ANDRE LOV- OG VEDTEKTSBESTEMMELSER OG SERVITUTTER - DISPENSASJONER.

34. Ved siden av disse vedtektene gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Stavanger.

35. Etter at disse vedtekter er trådt i kraft er det ikke tillatt ved privat servitutt å opprettholde forhold som strider mot reguleringsplanen eller dens vedtekter.

36. Fra disse vedtekter kan byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter tillate unntak i tilfelle hvor særlige grunner taler for det.

I. SAMFERDSELSFORMÅL

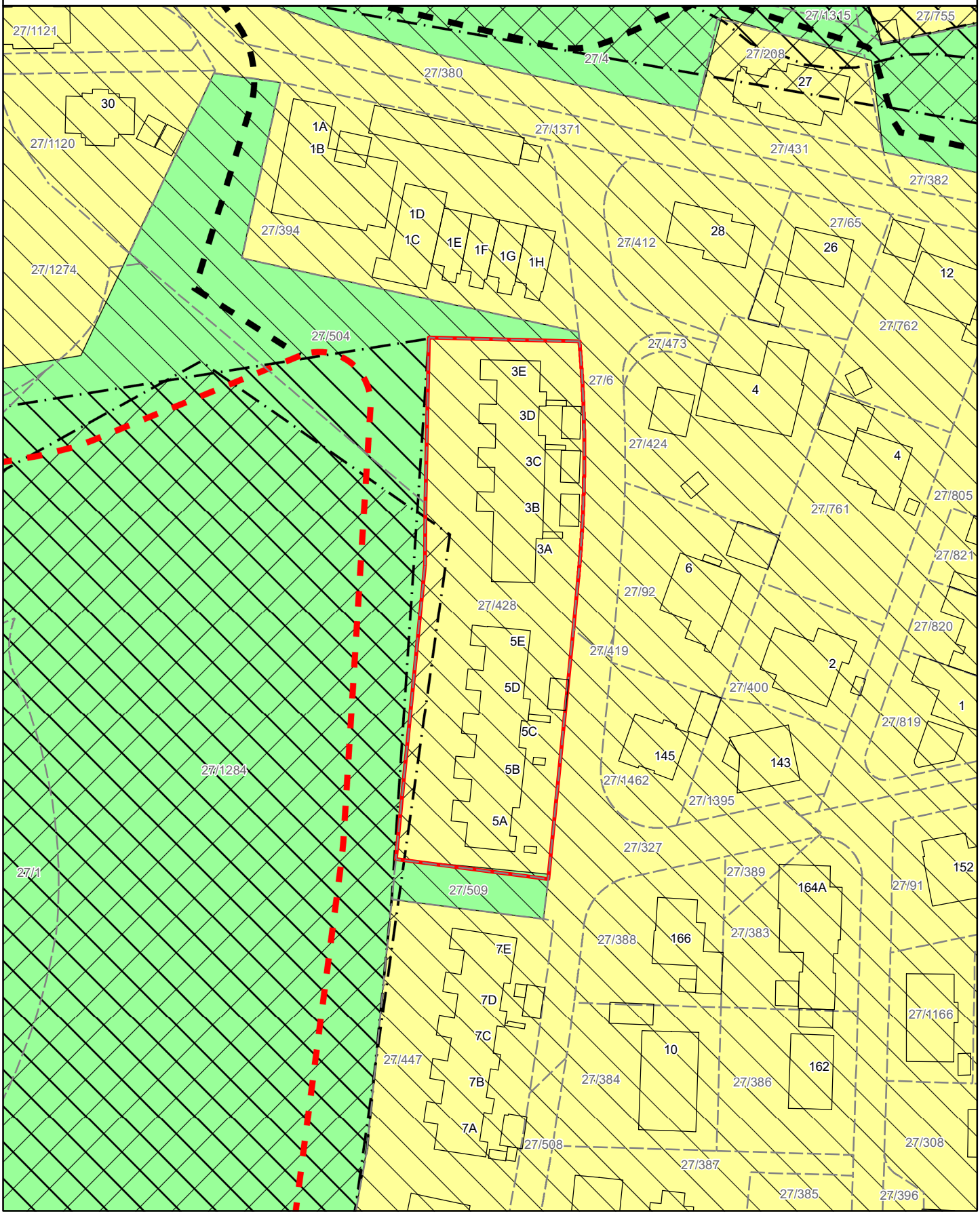
37. **Felles vei**
Vei f_KV på gnr./bnr. 27/304, er felles for gnr/bnr 27/86 og 27/95.
Vei f_KV på gnr./bnr. 27/299, er felles for gnr/bnr 27/299 og 27/95.

Kommuneplan

Adresse: Anne Grimdalens vei 3B, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/428/0/0
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000

Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

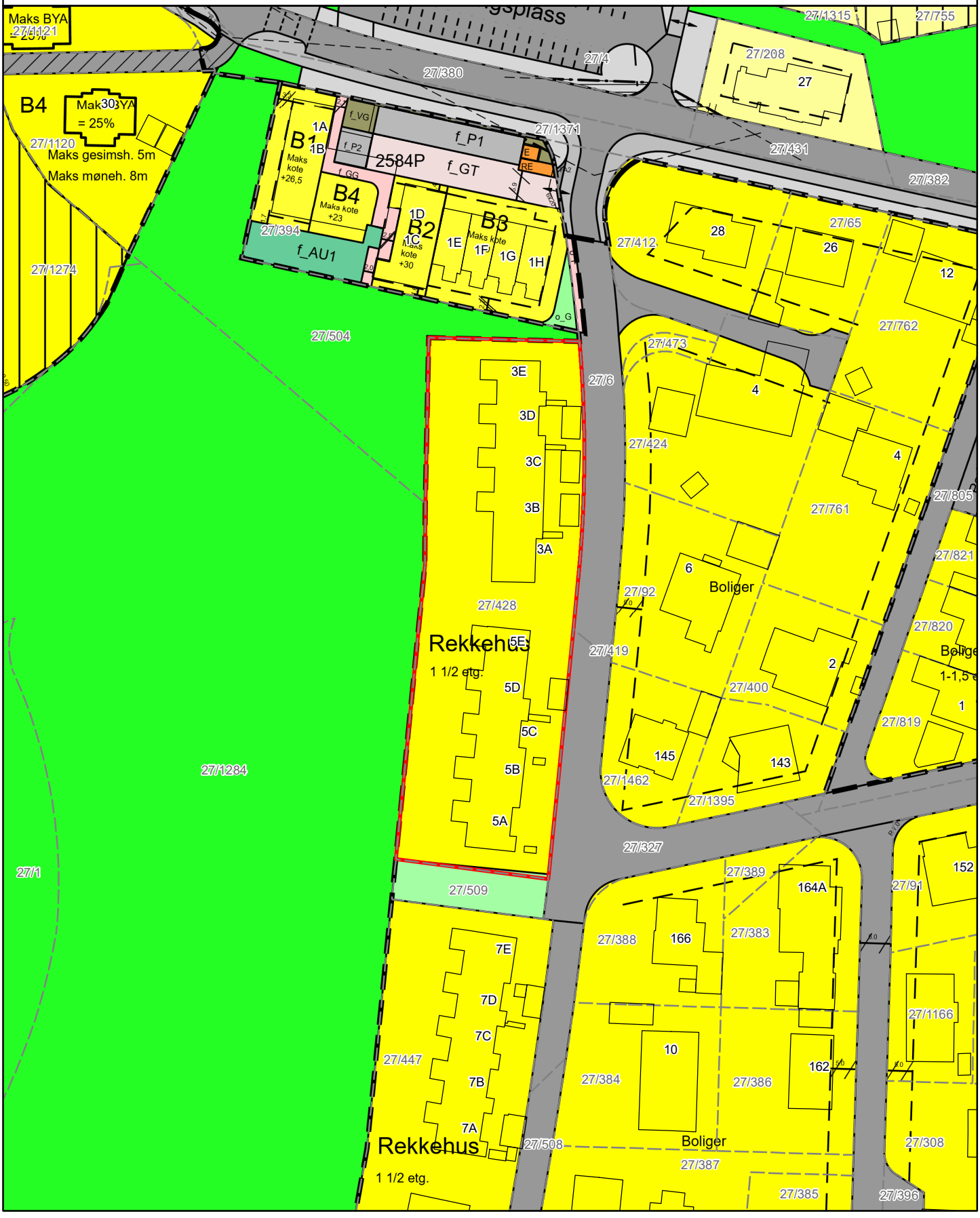
Stavanger kommune



Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Anne Grimdalens vei 3B, 4023 STAVANGER
Gnr/Bnr: 27/428/0/0
Dato: 2026-06-22
Målestokk: 1:1,000
Planident: 446
Ikrafttredelsesdato: 12.2.1966

Stavanger kommune



Tegnforklaring
Kommuneplan side 1

AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring
Kommuneplan side 2

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER

FLATER

Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone	H330_4	
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone	H290_1	
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone	H570_2	
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)	H720_2	H720_2
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol Objekttype	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense KpSikringGrense KpStøyGrense KpAngittHensynGrense KpGjennomføringGrense KpInfrastrukturGrense KpBåndleggingGrense KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Tegnforklaring
Kommuneplan side 3

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk [1)]						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

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

FW/ae/A. 503.I

Midlertidig brukstillatelse

Gnr. 27, bnr.26,nr.3 Arne Grindalensvei

Stavanger Boligbyggelag

5. des. I966

I. Attest fra Ingeniørvesnet mangler.
2. Tørkestativ ikke oppsatt.

3I.desember I968

Reidar Haukali

Fr. Waldeland

enova

Energiattest



Adresse **Anne Grimdalens vei 3B, 4023 STAVANGER**	
Dato for energimerking **29.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-317856**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4337131**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **428**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1968**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **184,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **140,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **272,03 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **232,50 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **35 013 kWh**

Anne Grimdalens vei 3B, 4023 STAVANGER

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Anne Grimdalens vei 3B, 4023 STAVANGER

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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 særlig 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 parabolantennene, 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.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.