

Æ

# Pedersgata 19

4013 Stavanger · Stavanger kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Håkon Hovland**

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE

**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	16
Informasjon & dokumenter .....	80
Kort om oss .....	199

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Pedersgata 19, 4013 STAVANGER

## MATRIKSEL

Andelsnr. 3 Orgnr. 951202193 i Stavanger kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 63 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-b (innglasset balkong): 12 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

## AREAL

Primærom: 51 kvm, Bruksareal: 63 kvm, BRA-i: 51 kvm, BRA-b: 12 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

1

## BYGGEÅR

1970

## TOMT

Fellestomt 1551 kvm

## PRISANTYDNING

2 725 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Jan Sturle Andersen Takstdato: 11.07.24

## ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 272 649,- pr. 18.06.24

Andel fellesformue: kr. 28 036,- pr. 18.06.24

## TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 725 000,- (Prisantydning)

kr 272 649,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 997 649,- (Pris inkl. fellesgjeld)

## Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 006 830,- (Totalpris inkl omkostninger)

## Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 015 080,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 4 387,- pr. mnd.

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av Klare Finans AS

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Roger Hestad

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

EIE Eiendomsmegling v/ Jr. Partner Håkon Hovland presenterer Pedersgata 19!

Dette er en meget sentral og attraktiv 2-roms BRL leilighet med beliggenhet midt i smørøyet av Stavanger! Her bor du med Pedersgata og Nytorget som nærmeste nabo og herfra har du gangavstand til alt av byens fasiliteter og tilbud. Leiligheten kan skilte med en praktisk planløsning, innglasset balkong, gode solforhold og pen utsikt!

## Innhold:

1.etasje: Vindfang, gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.

Om boligen:



Kjekk sentrumsleilighet med fin utsikt mot by, fjord og fjell.  
Vestvendt beliggenhet med gode solforhold.  
Sentralt plassert i Stavanger sentrum med kort vei til absolutt alt.  
Pen beliggenhet i bygget i høy 1. etasje.  
Mulighet for å leie parkeringsplass.  
Bod i kjelleretasje.  
Sykkelparkering.  
Velkommen til visning!

#### **PARKERING**

På borettslagets eiendom: Det er ikke parkering til alle - søknad sendes styret. Se pkt. 25 vedr. parkering i ordensreglene.

Øvrig parkering etter gjeldende bestemmelser i gate.

## Beliggenhet

#### **BELIGGENHET**

Leiligheten har en sentral beliggenhet i et urbant og etterspurt boligområde, som har vært i stor utvikling med store oppgraderinger de siste årene. Bydelen betegnes som en trendy plass med alt du trenger i gangavstand.

Området byr på et stort servicetilbud, der fasiliteter som butikker, apotek, restauranter, bakeri, kulturtilbud og busstilbud finnes. Dagligvarehandelen kan gjøres ved en av de mange butikkene i kort avstand fra boligen, bl.a. Kiwi, Rema 1000, Coop Extra eller Coop Mega.

Verdt å nevne er opprustningen av Nytorget. Nytorget forvandles fra å være en grå plass dominert av asfalt og biler, til et attraktivt parkområde for mennesker, aktiviteter og rekreasjon. For mer info se:  
<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byggeprosjekter-ny/nytorget-blir-park/>

Det populære bade- og parkområde rundt Tou Scene er like i nærheten. Her kan solen nytes med mat fra det urbane spisestedet Fortou, og deretter et kveldsbad i sjøen like ved.

Om en er glad i å gå tur, er det kort avstand til flotte naturområder ved f.eks. Paradis, Godalen og Rosenli. Her finnes også flotte badestrender og gode fritidstilbud.

#### **TOMT**

Fellestomt, 1551 kvm

#### **ADKOMST**

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

#### **SKOLE/BARNEHAGE**

Se forøvrig nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven med oversikt over nærmeste barnehager og skoler.

#### **OFFENTLIG KOMMUNIKASJON**

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

#### **FRITIDSTILBUD**

Se nabolagsprofil vedlagt i salgsoppgaven.

## Innhold

#### **INNEHOLDER**

Areal og fordeling pr. etasje:

1. etasje: BRA-i 51 kvm

Følgende rom inngår i BRA-i:

1. etasje: Vindfang, Gang, Bad/vaskerom stue/kjøkken , Soverom.

Kommentar areal:

Bod i felles kjeller på 1,4m2 er inkludert som ALH i arealberegningen. Takhøyde er i underkant av målbart areal på 190cm.

#### **BYGGEMÅTE**

Boligen er oppført i betong og trekonstruksjoner. Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

#### **PRIMÆRROM**

Primærrom: 51 kvm

#### **BRUKSAREAL**

Bruksareal: 63 kvm

#### **BODER**

Bod i felles kjeller på 1,4m2.

## Standard

#### **STANDARD**

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

Følgende bygningselementer har fått TG2:

Utvendig > Dører: Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget. Byggforskserien 700.320 Dører har slitasje på

rammer, beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht alder,

Innvendig > Gulvoverflater: Det er gliper i enkelte skjøter, og slitasje på gulvoverflater.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Bereder har begrenset gjenstående levetid iht levetidstabeller. Normal levetid på varmtvannsbereder er 20 år.

Følgende bygningselementer har fått TG3:

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell:

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), med materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å kontakte takstmann ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det er utstedt ferdigattest datert 10.06.2013 vedr. "UTVIDELSE OG INNGLOSSING AV EKSISTERENDE BALKONG". At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 14.09.70.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 12.02.1968. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen.

## **Energi**

#### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Selger har innhentet el-kontroll utarbeidet av E-Tech. Rapporten

kan oversendes på forespørsel.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming.

#### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter E

## **Økonomi/drift**

#### **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 4 387,- pr.mnd.

Felleskostnader: Fellesutgifter: 4 387, - Objekt: 2 gjesteparkeringer ( 1591 - 2 ) (forfall hver 12. md.) ( 400,00 i Jan. 24) 0,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapport.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

#### **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Spesifisering av lån:

Lånenummer: 1111223333, Andre Banker  
Annuitet

Saldo per 18.06.2024: 641 673

Andel av saldo: 10 704

Mangler informasjon for terminberegning  
Bensinstasjon, rente- og avdragsfritt lån

Lånenummer: 13556606, Husbanken  
Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2024: 4.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 18.06.2024: 12 986 293

Andel av saldo: 216 623

Første termin: 30.04.2014Første avdrag: 30.04.2019 ( siste termin 31.10.2043 )

Pt-rente

Lånenummer: 96867198854, Handelsbanken  
Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2024: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 18.06.2024: 2 717 084

Andel av saldo: 45 323

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 ( siste termin 31.03.2033 )

Pt-rente

## ÅRSREGNSKAP

Borettslaget har et positivt/negativt årsresultat for 2023 på kr. 322 853.

## FORSIKRING MED POLISENUMMER

IF Skadeforsikring Polisenummer: SP562657

## FORMUESVERDI

Ligningsverdi for denne eiendommen foreligger ikke. Utgjør normalt 25% av boligens verdi for primærbolig, og 80% av boligens verdi for sekundærbolig (for ligningsåret 2016).

## BORETTSLAG

Borettslag: Borettslaget Pedersgaten 19, Orgnr: 951202193

Om borettslaget:

- Blokk i 10 etasjer. 60 leiligheter.
- Egne ordensregler. Dyrehold er ikke tillatt
- Ansatt vaktmester
- Parkering: Det er ikke parkering til alle - søknad sendes styret.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Telia.

## FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

## STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

## FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## Diverse

### DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt etter retningslinjer gitt gjennom vedtekter/husordensregler.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger dersom annet ikke er opplyst.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsprospektet, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser

av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/ salgsoppgave med vedlegg.

Salgsoppgaven er gjennomgått og godkjent av selger.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Andelen hører til Borettslaget Pedersgata 19. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad 17.06.24. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Fra grunnbok:

1972/6668-1/102 Rettighet

Tinglyst: 05.07.1972

Rettighetshaver:Norsk Texaco Oil As

Lnr: 1279501

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 30 ÅR

ÅRLIG AVGIFT NOK 30,940

KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

## UTLEIE

I borettslagets vedtekter fremkommer det bestemmelser om bruksoverlating. Boligen kan ikke leies ut uten styrets samtykke. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtektene som er vedlagt salgsoppgaven.

## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Stavanger kommune.

Borettslaget er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til "Annet kombinert formål". Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter):

ID: 2770

Navn: Verksgata 29 - 31 og Store Skippergate 1

Plantype: 35 - Detaljregulering

Status: 2 - Planforslag

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 725 000,- (Prisantydning)

kr 272 649,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 2 997 649,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

-----  
kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 3 006 830,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 3 015 080,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egnerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunnpakke Borettslag (Kr.14 900)

Fastpris (Kr.30 000)

Tilstandsrapport (Kr.9 700)

Fotograf (Kr.7 900)

Markedspakke Premium (Kr.22 900)

Oppgjør (Kr.6 900)

Visningspakke/Overtagelse med eiendomsmegler (Kr.2 500)

Totalt kr. (Kr.94 800)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

54-24-0249

## Kjøpsinformasjon

### BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver.

Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

#### **LOVANVENDELSE**

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven,

og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre

kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

#### **AVDELING**

Rogaland Eiendomsmegling AS  
EIE Stavanger RE  
Org. nr: 991089888  
Niels Juels gate 50  
4008 Stavanger  
Tlf: 51 90 57 00

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner Håkon Hovland

#### **SAKSBEHANDLERE**

Håkon Hovland  
EIE Stavanger RE  
Eiendomsmegler MNEF | Jr. Partner  
Mob: 95 02 71 28 / E-post: hah@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

# DITT NYE HJEM?







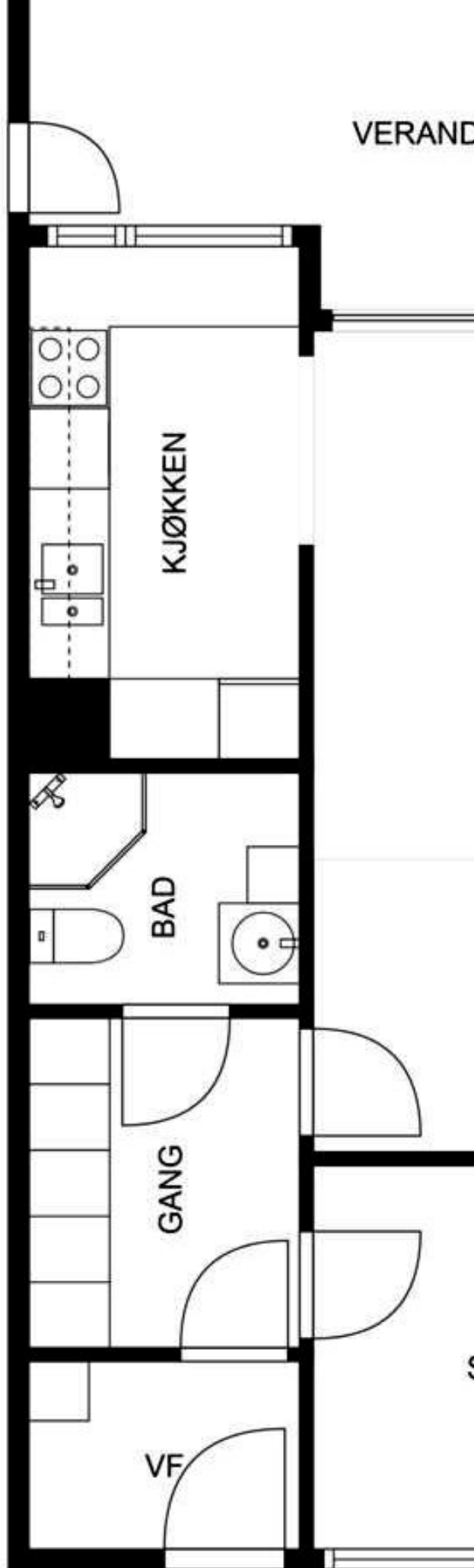






VELKOMMI

EN HJEM



VERAND

KJØKKEN

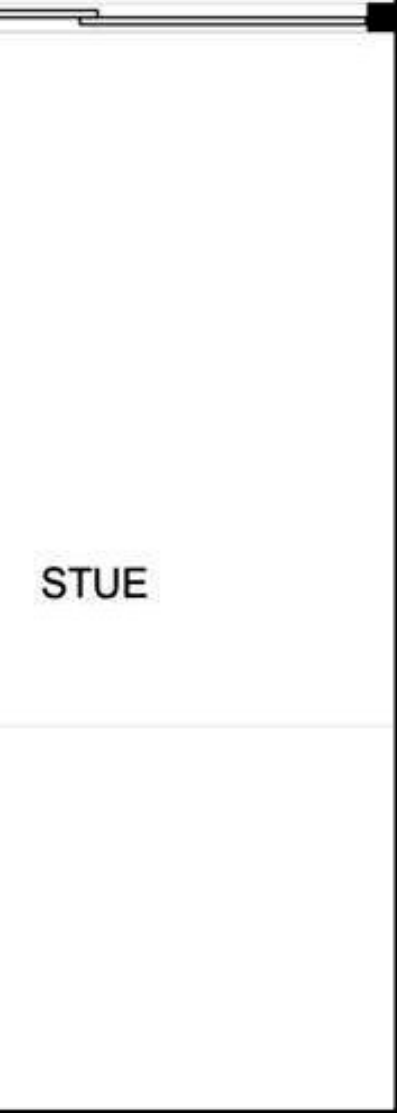
BAD

GANG

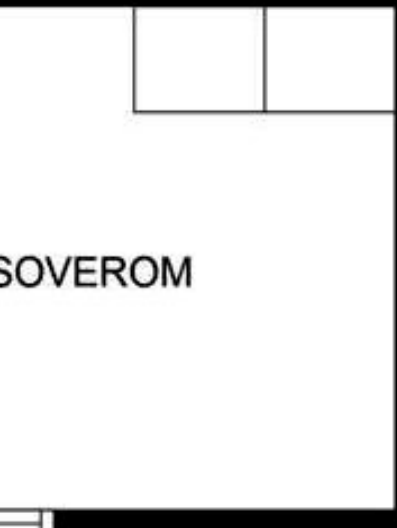
VF



DA



STUE



SOVEROM







































































































# UTEOM



# RÅDE









# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)

# PEDERSG



DROP IN PARIS  
FRISOR



# ADÅ

Pederagata



# INFORMASJON & DOKUMENTER





# Tilstandsrapport

📍 Pedersgata 19, 4013 STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 55, bnr. 1033

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 51 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.06.2024

Rapportdato: 11.07.2024

Oppdragsnr.: 20410-1314

Referansenummer: TQ7082

Autorisert foretak: Taksering SørVest AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sturle Andersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksering SørVest AS

### Rapportansvarlig

Jan Sturle Andersen

Uavhengig Takstingeniør

sturle@takseringas.no

471 56 767



# 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 fuktøk.

## 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 byggeår

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

Noen 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg med byggeår fra 1970.  
Innglasset balkong på 12m<sup>2</sup>.  
Det må regnes med oppgraderinger og vedlikehold iht. slitasje og alder.  
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1970

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongkonstruksjon med tett tekke.  
Takrenner, beslag og nedløp.  
Yttervegger i betong og fasadeplater.  
Takkonstruksjon i betong.  
Vinduer i tre med isolerglass fra 1996 på soverom og 2012 i stue.  
Ytterdør i tre av eldre dato.  
Skyvedør/balkongdør fra 2012.  
Innglasset balkong med betong dekke.  
Tekket med teppe.  
Rekkverk med metall og glass.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Malte veggoverflater.  
Stue og soveromsvegger er oppmalt 2022.  
Malte takflater.  
Laminat på gulv.  
  
Etasjeskiller i betong.  
Innvendig dører i tre og finer av eldre dato.  
Dørene er oppmalt i nyere tid.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom av eldre dato.  
  
Innredning med Servant, blandebatteri, benkeskap, høyskap og speil.  
Gulvstående toalett.  
Det er installert dusjkabinett.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2003.  
Mekanisk ventilasjon.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør av eldre dato.  
Avløpsrør i plast/støpegods av varierende eldre dato.  
Eier opplyser om strømppe i avløpsrør er etablert i nyere tid.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.  
Naturlig ventilering.  
VV-bereder montert i kjøkkenskap.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

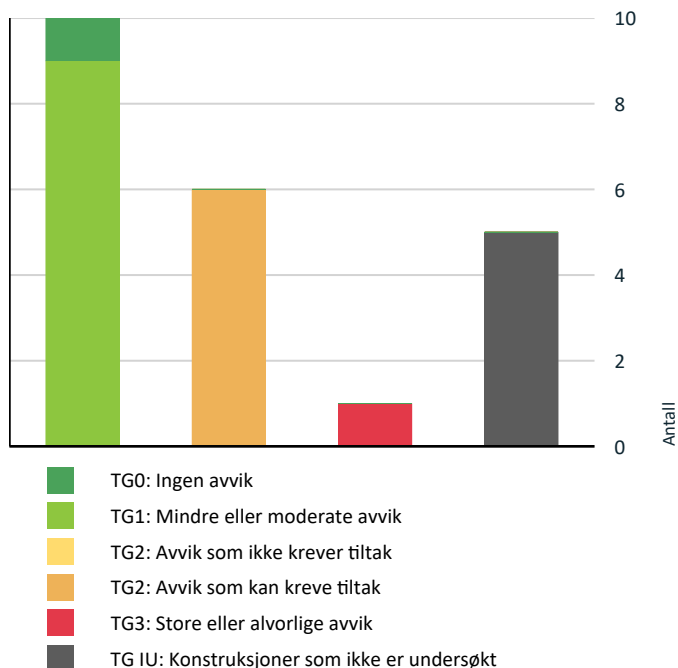
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

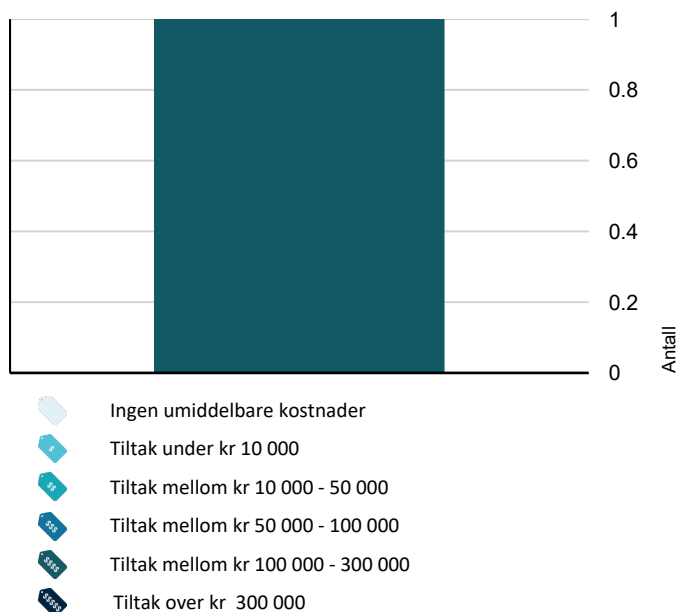
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Gulvoverflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1970

**Kommentar**  
Iht eiendomsverdi.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Betongkonstruksjon med tett tekke.

### Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløp.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger i betong og fasadeplater.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjon i betong.

### Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 1996 på soverom og 2012 i stue.  
Normal levetid er 20- 60 år. Byggforskserien 700.320  
Normal slitasje.

### Dører

Ytterdør i tre av eldre dato.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskeren 700.320

Dører har slitasje på rammer, beslag og pakninger.

Slitasjen er normal iht alder,

## Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger anbefales.



## TG 1 Skyvedør

Skyvedør/balkongdør fra 2012.

Normal slitasje.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med betong dekke.

Tekket med teppe.

Rekkverk med metall og glass.

Normal slitasje.

Areal: 12m<sup>2</sup>

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Malte veggoverflater.

Stue og soveromsvegger er oppmalt 2022.

Større deler av listverk er oppgradert i 2024.

Malte takflater.

Enkelte rift og merker som normalt.

Interreserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

### TG 2 Gulvoverflater

Laminat på gulv.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

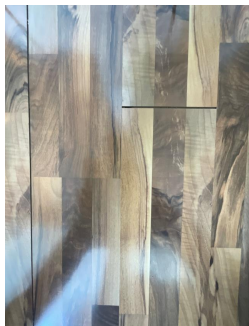
- Det er avvik:

Det er gliper i enkelte skjøter, og slitasje på gulvoverflater.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering etter ønske/behov.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt 17 mm høydeforskjeller i stue/kjøkken.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Oppgradering etter ønske/behov.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendig dører i tre og finer av eldre dato.

Dørene er oppmalt i nyere tid.

Justeringer må påregnes som normalt iht alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### TG 3 Generell

Bad/vaskerom av eldre dato.

Innredning med Servant, blandebatteri, benkeskap, høyskap og speil.

Gulvstående toalett.

Det er installert dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Det registreres fall fra terskel til dusjkabinett. Fall til sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert.

Våtrommet(bad/vaskerom) er bygget før 1997(Tek 97), med materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av

# Tilstandsrapport

den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

Bad/vaskerom er i daglig bruk.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtromstapet er løst flere steder. Veggplater bak våtromstapet smuldrer i nedre del ved opplegg til vaskemaskin.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 10 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2003. (TG1-TG2)

Fuktsøk er foretatt med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og kjøleskap uten negative utslag.

Enkelte fuktmerker i skap under vask. (TG2)

Normal slitasje iht. alder.

Komfyrvakt anbefales installert iht dagens krav.

Normal levetid på kjøkken er ca 20 år.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk ventilasjon.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TE 2 Vannledninger

Kobberrør av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales grunnet alder.

Ved oppgradering av bad/vaskerom anbefales montering/utskiftning til rør i rør system.

## TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/støpegods av varierende eldre dato.

Eier opplyser om strøppe i avløpsrør er etablert i nyere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

Ved utskiftning av kjøkken/bad/vaskerom anbefales utskiftninger/oppgraderinger.

## TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

Naturlig ventilering.

## TE 2 Varmtvannstank

VV-bereder montert i kjøkkenskap.

Det er montert vannstopper, og fast tilkobling med egen bryter iht tekniske forskrifter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereider har begrenset gjenstående levetid iht levetidstabeller.

Normal levetid på varmtvannsbereider er 20 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider fungerer i dag, men grunnet alder anbefales utskiftning i tiden som kommer.

# Tilstandsrapport



## TG1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**ukjent**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Har ikke kjennskap til tidligere arbeid**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Jeg har fått oppgradert de fleste kontakter til jordete kontakter, antallet uttak pr sted er økt og sikringsskap er oppgradert til automatsikringer**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei Sikringen til uttak på verandaen har gått når jeg har brukt mye strøm (bryggekjele + varmovn)**
6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei Nei, ikke som jeg er kjent med**

### Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

El. kontroll er utført 08.07.2024 av E-Tech Elektro Installasjon AS

## Konklusjon:

Anlegget er i bra stand sett i forhold til levealder. Manglersom ble avdekket under kontroll ble rettet omgående.



## TE 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

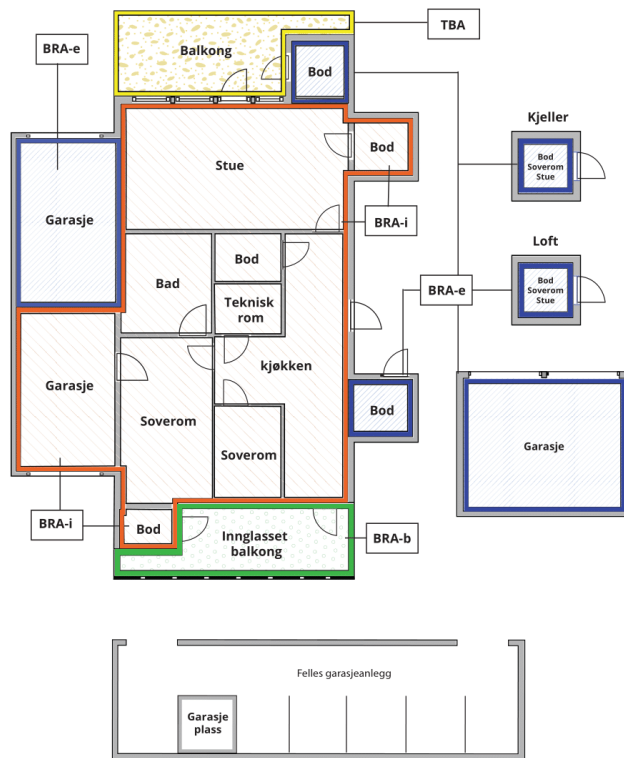
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						1	1
1. Etasje	51		12	63			63
<b>SUM</b>	<b>51</b>		<b>12</b>			<b>1</b>	<b>64</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. Etasje	Vindfang, Gang, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken , Soverom		

### Kommentar

Bod i felles kjeller på 1,4m<sup>2</sup> er inkludert som ALH i arealberegningen. Takhøyde er i underkant av målbart areal på 190cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	51	12



## Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Innglasset balkong er inkludert som s-rom i arealberegningen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.6.2024	Jan Sturle Andersen	Takstingeniør
	Roger Hestad	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	55	1033	0	0	1550.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Pedersgata 19

### Hjemmelshaver

Pedersg 19 Borettslaget

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2024		Gjennomgått	4	Nei
Tegninger			Gjennomgått	1	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TQ7082>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Rogaland Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	54240249		
Adresse	Pedersgata 19				
Postnr.	4013	Sted	STAVANGER		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2år 5md	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring	Polise/avtalenr	SP562657		
Selger 1 Fornavn	Roger	Etternavn	Hestad		

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei  Ja

Kommentar: Arbeid i etasjen over førte til sprekker i taket og en liten lekkasje (sakte dryppende vann). Lekkasjen var rett over dusjkabinettet, så gulvet ble ikke vått og lekkasjen ble fikset straks den ble oppdaget (dagen etter at sprekker ble oppdaget). Firmaet som utførte arbeidet i etasjen over fikset deretter taket. Det er imidlertid små ugjevnheter i taket der en av sprekken var. Dette vil bli rettet opp etter ferien. Det har ikke vært lekkasjer ut over den ene dagen da arbeidet pågikk.

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

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

Firmanavn

Tekni AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fikset sprekker i tak og malte taket. Våren 2024 av ansatte i Tekni

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

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar: Forventer å få en beskrivelse av arbeidet i løpet av uke 29

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar:

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

Nei  Ja

Kommentar:

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

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

Firmanavn

Rørhab

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørhab var totalentreprenør for rehabilitering av innvendige avløpsrør fra kjøkken og bad i hele borettslaget. Arbeidet startet 23.05.2022 og ble ferdigstilt på sensommeren 2022.

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja Kommentar
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn  Elektrokurs AS  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:  Bytte av stikk og kabler i stue og soverom, sikringssskap oppgradert til automatsikringer. Januar 2022  
 Utført av Elektrokurs AS ved Artur Paluch og Bartlomiej Waldemar Zmywaczyk. Sluttkontroll utført av Bartlomiej Waldemar Zmywaczyk.  
 Skiftet ovn på badet og fikk installert taklampe. November 2022  
 Utført av Runestad Elektro ved Roger Sandgren
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar  Elektrokurs har levert detaljert Sluttkontroll og Risikovurdering men ikke formelt dokument kalt samsvarserklæring.
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar  Kontroll med påfølgende utbedring av påviste avvik utført 8. juni 2024 av E-Tech Elektro Installasjon AS
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar  Leiligheten har ikke parkeringsplass. Parkeringsplass med lader kan imidlertid leies rimelig av borettslaget.
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
 Nei  Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar
21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.  
 Nei  Ja Kommentar
- 21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Kommentar
22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Kommentar
23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja Kommentar
24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
 Nei  Ja Kommentar
25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja Kommentar

### SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Kommentar
27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Kommentar
28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Kommentar
29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Kommentar

### TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



## Pedersgata 19

*Pedersgata 19, 4013 Stavanger*

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten har temperatur målinger men ikke iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 08.07.2024

ID 1043087

**Kunde:** Roger Hestad  
**Kontroll utført av:** Christian Tollefsen  
**Kontrollforetak:** E-Tech Elektro Installasjon AS



# Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

## Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	2	0

## Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

## Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	2	0

### TG0

**TG0 Ingen avvik** Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

### TG1

**TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak** TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

### TG2

**TG2 Vesentlige avvik** Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvis sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

### TG3

**TG3 Store eller alvorlige avvik** Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for strakstiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

# Innledning og konklusjon til rapporten

## Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

## Konklusjon

Anlegget er i bra stand sett i forhold til levealder. Mangler som ble avdekket under kontroll ble rettet omgående.

# Grunnleggende opplysninger

## Kontrollforetak

E-Tech Elektro Installasjon AS

[post@etech.as](mailto:post@etech.as)

[51546100](tel:51546100)

Auglendsmyrå 4 , 4028 Stavanger

IK ansvarlig: Eivind Kulsrud

[eivind@etech.as](mailto:eivind@etech.as)

[90855359](tel:90855359)

## Kontrollør

Christian Tollefsen

[christian@etech.as](mailto:christian@etech.as)

[95895926](tel:95895926)

Nivå på kontrollør:

405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.14-2155

Utløpsdato: 17.01.2027

## Informasjon om elektrotermografi

### Nivå C

Det er sjekket og målt temperatur ved belastet anlegg men det er ikke utført sertifisert 405-1 elektrotermografering på kontrollen

## Om rapporten

Kontroll dato: 08.07.2024

Neste kontroll: 08.07.2029

Sted: Pedersgata 19 , 4013 Stavanger

Gårds- og bruksnummer: 55/1033

Bygningsnummer og bygningstype:

- 4520114 - Boligblokk

Nettsystem: IT 230 V

Kontrollobjekt: Hele anlegget

## Kunde

Roger Hestad

[roger.hestad@gmail.com](mailto:roger.hestad@gmail.com)

[91628608](tel:91628608)

Pedersgata 19

4013 Stavanger

Ansvarlig person hos kunden:

Roger Hestad

[roger.hestad@gmail.com](mailto:roger.hestad@gmail.com)

[91628608](tel:91628608)

Stilling: Boligeier

TG2

# Lukket el-avvik

Avvik opprettet

08.07.2024

Avvik lukket

08.07.2024

## ID 1043112 - [K] Varmgang

### Kommentar

Varmgang i intern kabling i VVB



Bilde 1 Ingen kommentar

### Paragrafer

#### FEL § 22. Beskyttelse mot termiske virkninger. Varmegang på elektrisk utstyr

Delen det er tatt bildet av og beskrevet nærmere i bildekommentar har fått varmeutvikling / varmegang i det elektriske komponenten / utstyret.

### Lokasjon

VVB

### Ansvarlig person for retting av avvik

Christian Tollefsen

[christian@etech.as](mailto:christian@etech.as)

[95895926](tel:95895926)

Firma: E-Tech Elektro Installasjon AS

### Kommentar ved lukking av avvik

Intern kabling i vvb byttet

TG2

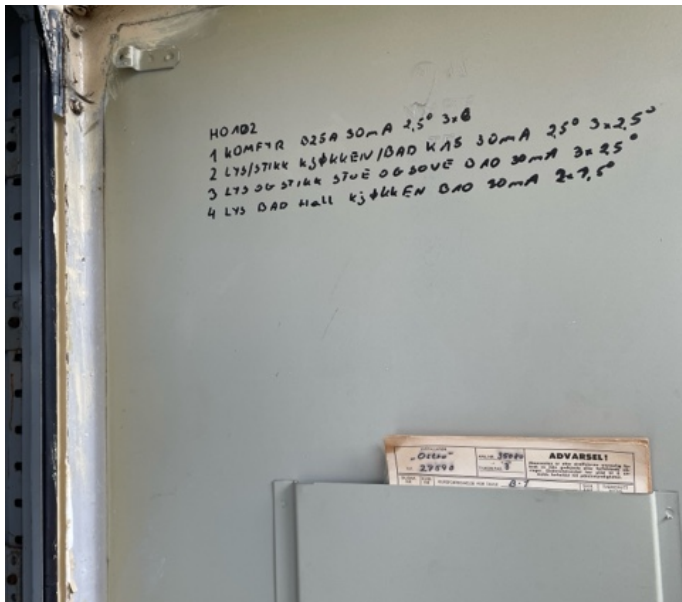
# Lukket el-avvik

Avvik opprettet  
08.07.2024Avvik lukket  
08.07.2024

## ID 1043120 - [S] Manglende kursfortegnelse

### Kommentar

Manglende kursfortegnelse for leilighet. Kun skrevet med tusj på innside av tavle



Bilde 1 Ingen kommentar

### Paragrafer

#### FEL § 12. Dokumentasjon mangler

Det er ikke funnet utarbeidet tilfredsstillende dokumentasjon for installasjonen. Se bilde og bildekommentar for hvor dette er oppdaget.

### Lokasjon

Tavle

### Ansvarlig person for retting av avvik

Christian Tollefsen  
[christian@etech.as](mailto:christian@etech.as)  
[95895926](tel:95895926)

Firma: E-Tech Elektro Installasjon AS

### Kommentar ved lukking av avvik

Kursfortegnelse skrevet opp på liste sammen med nableilighet (deler samme tavle)

# Sjekklistepunkter

<b>a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)</b>	OK <i>Kommentar: 22 grader celcius</i>
<b>b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt</b>	OK
<b>c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold</b>	OK
<b>d. Kabelinnføring</b>	OK
<b>e. Isolasjonsmåling</b>	OK <i>Kommentar: 40.4Mohm</i>
<b>f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler</b>	OK
<b>g. Lysbuevern (AFDD)</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>h. Overspenningsvern</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>i. Jording og utjevning sikringsskap</b>	OK
<b>j. Jording og utjevning installasjon</b>	OK <i>Kommentar: 0.84ohm</i>
<b>k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg mv.</b>	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
<b>l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr</b>	OK
<b>m. Lavvolt belysningsanlegg</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>n. Funksjon av røykvarslere og test</b>	OK
<b>o. Skjult varme</b>	OK
<b>p. Lading av elbil</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>q. Solcelleinstallasjoner</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>r. Batteriinstallasjoner</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
<b>s. Dokumentasjon</b>	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
<b>t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner</b>	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)

# Informasjonspunkter

## Komfyrbrenner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrbrenner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skrur på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

## Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

## Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappa.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappa.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

## Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjermer er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjermer kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på

varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

## Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

## Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

## Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter monterer. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem

## Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

## Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringssskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

## Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og



kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

## Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

## Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover, oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer og krav.

utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokale el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

## Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slukkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.



© E-Tech Elektro Installasjon AS 2024



EIE STAVANGER RE  
NIELS JUELS GATE 50  
4008 STAVANGER

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 54-24-0249 (Håkon Hovland)  
Vår referanse: 3513761/24300993  
Bestilling: C3 2024-06-18 (3) 1

Dato  
18.06.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6668	102	5.7.1972	RETTIGHET

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1103 STAVANGER	55	1033	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



BORETTSLAGET PEDERSGT. 19

Dagboknr. 6668 1972  
v/Stavanger byfogdemåte

ef. 5/7

LEIEKONTRAKT

Mellom Borettslaget Pedersgt. 19, Stavanger, nedenfor kalt Borettslaget, og Norsk Texaco Oil A/S, nedenfor kalt Texaco er inngått slik kontrakt:

## § 1

Borettslaget bortleier herved til Texaco den oppførte bensinstasjon i sin eiendom Pedersgate 19, Stavanger. Leieforholdet omfatter hele eiendommens underetasje som vist på arkitektene Retzius & Bjolands tegning nr. 247.102 datert 24.4. 1968.

## § 2

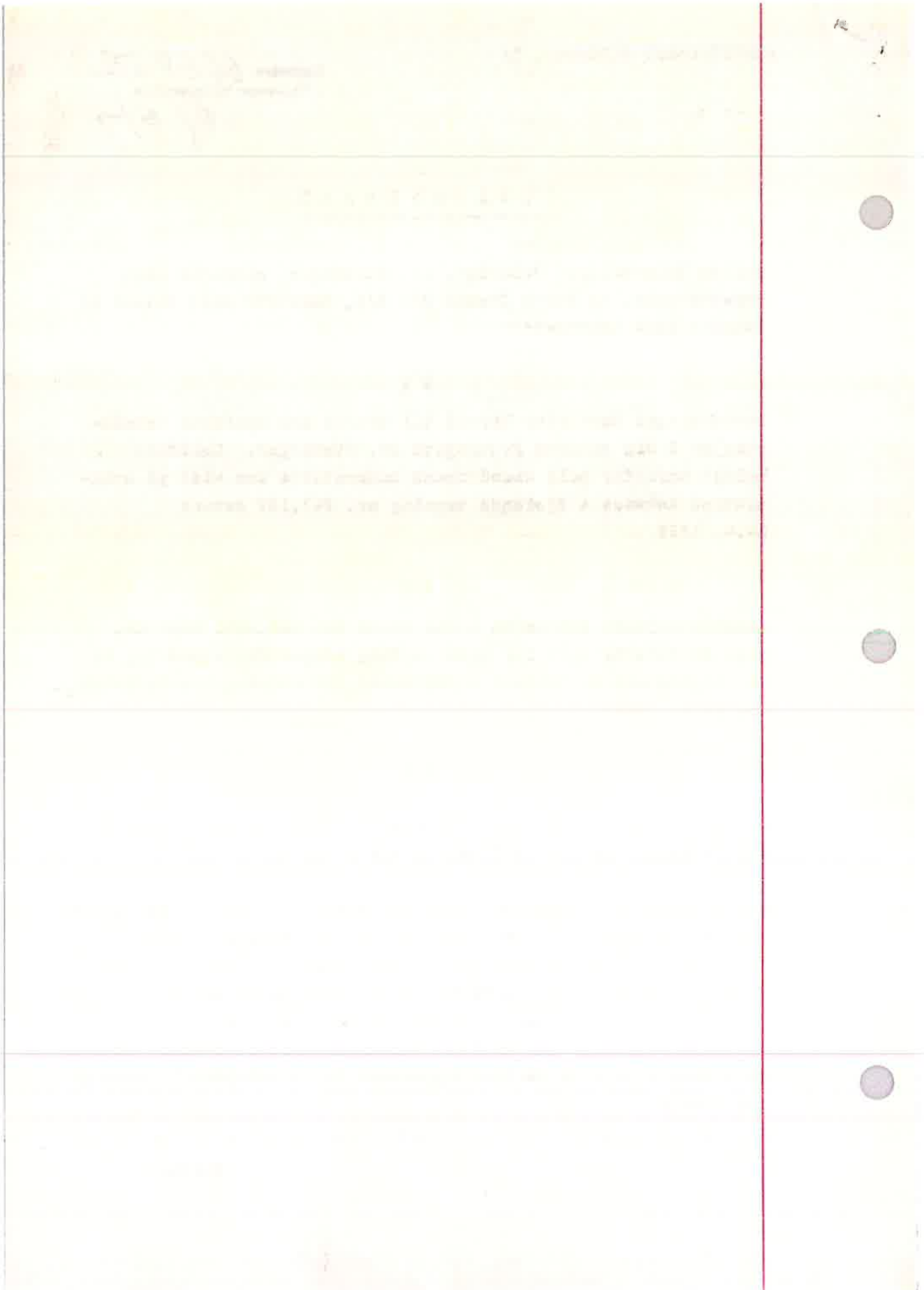
Bensinstasjonen bortleies i den stand den befinner seg, dog slik at Borettslaget for egen regning sørger for utbedring av de mangler som er inntatt i protokoll for overtagelsesbefaring den 12.8. 1969.

## § 3

Den årlige leie fastsettes til kr. 30.940,- som erlegges forskuddsvis pr. kvartal med like store beløp.

Begge parter kan hvert 5. år, første gang 1.7. 1972, kreve leien regulert innen rammen av de til enhver tid gjeldende prisbestemmelser. Eventuelle krav om slik regulering må være frem satt skriftlig innen 1 - en måned før hver periodes utløp. Så fremt enighet om regulering ikke oppnås fastsettes leien med bindende virkning ved takst av Stavanger Prisnemnd eller tre menn hvorav hver av partene oppnevner én og byfogden i Stavanger den tredje.

forts.



- 2 -

## § 4

Til leieretten for stasjonen er knyttet en pantobligasjon på kr. 641.672,54 med prioritet etter Husbankens endelige pantelån i eiendommen. Pantobligasjonen er rente- og avdragsfri og kan ikke kreves innfridd sålenge leieforholdet varer.

Ved leieforholdets endelige opphør plikter Texaco å slette pantobligasjonen.

## § 5

Texaco bærer det fulle vedlikehold av bensinstasjonen med kjørebane og forstøtningsmur, dog slik at Borettslaget bærer det vedlikehold av underetasjen som skyldes den ovenforliggende boligblokk, herunder også vedlikeholdet av overdekningen av underetasjen. Texaco plikter til enhver tid til å holde stasjonen og stasjonsområdet skikkelig vedlike og i god orden. Texaco har rett til å holde stasjonen åpen døgnet rundt.

## § 6

Borettslaget skal holde bygningen forsikret mot brann og bærer eiendomsskatt og offentlige avgifter som påhviler eiendommen. Som sin andel av assuransepremie og eiendomsskatt refunderer Texaco Borettslaget 19% av disse utgifter i tillegg til leien nevnt under § 3. Pålegges servicestasjonen eiendomsskatt mens boligblokken en viss tid fritatt, betales skatten i denne periode i sin helhet av Texaco. Vannavgift betales av hver av partene etter egne målere og hver av partene betaler selv egen renovasjon direkte.

## § 7

Texaco har montert diverse stasjonsutstyr på eiendommen og har rett til for egen regning senere å montere det utstyr selskapet finner nødvendig for driften av stasjonen. Dette utstyr forblir Texaco's eiendom og skal ved leieforholdets utløp fjernes av Texaco, dog slik at Texaco i eget valg kan la nedgravd utstyr bli liggende

forts.





- 3 -

Texaco har likeledes for egen regning rett til å foreta de endringer og ombygginger av stasjonen som Texaco finner ønskelig for stasjonens drift.

Texaco har uten særskilt avgift adgang til for egen regning å plassere sitt firmamerke og øvrig reklame ved stasjonen. Utformingen av reklamen skal skje i samråd med byggets arkitekt. Reklame for konkurrerende oljeselskaper skal ikke plasseres på eiendommen.

§ 8

Texaco er ansvarlig for enhver skade som måtte følge av stasjonens drift såvel ovenfor Borettslaget som tredjemann.

§ 9

Texaco har rett til å fremleie stasjonen men står i såfall fortsatt ansvarlig ovenfor Borettslaget for kontraktens oppfyllelse.

Texaco har likeledes rett til å overdra sine rettigheter og plikter etter kontrakten til en annen interessent som gir Borettslaget betryggende sikkerhet for riktig oppfyllelse av kontrakten.

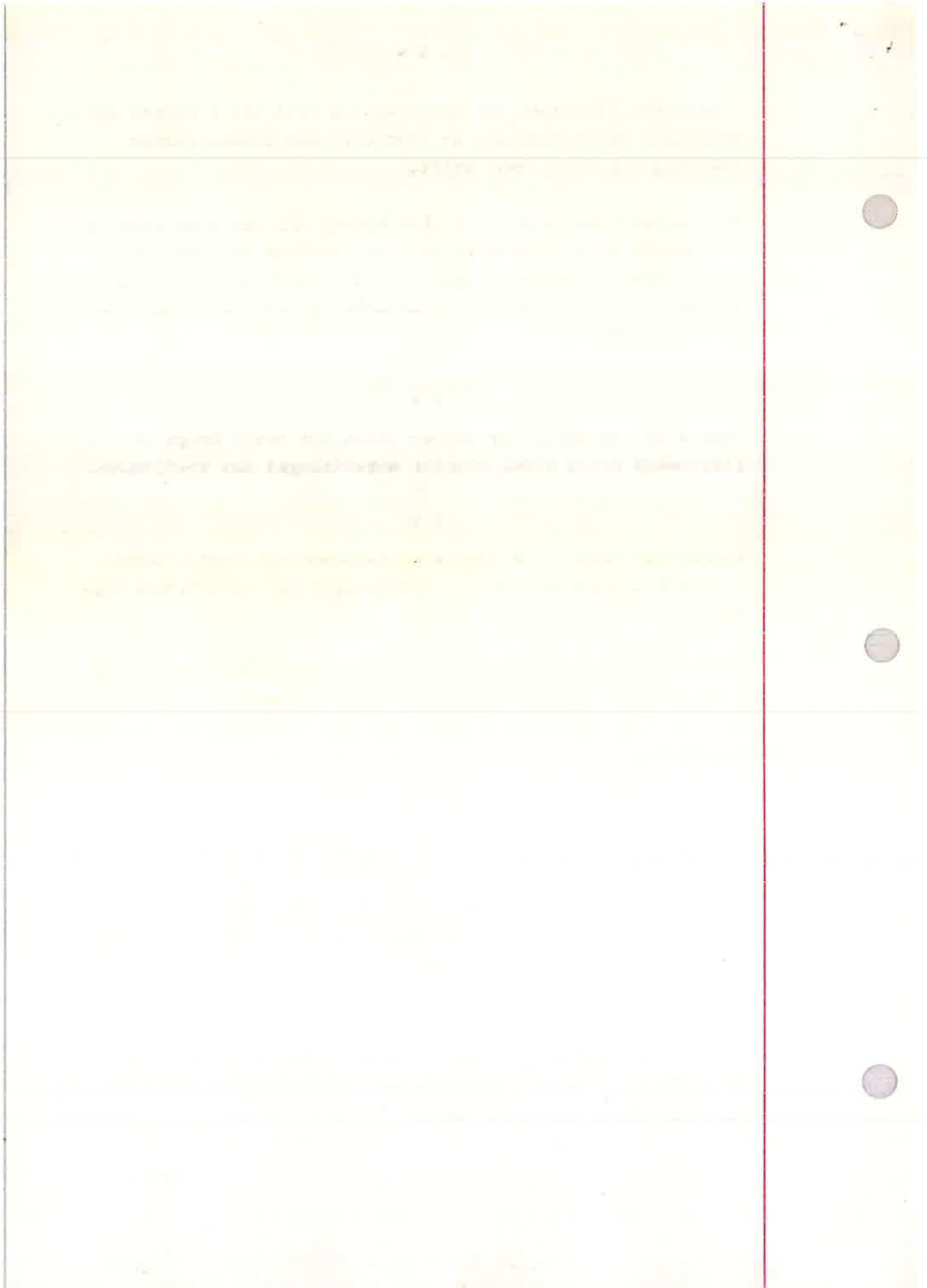
§ 10

Leiekontrakten inngås for 30 år regnet fra 15. juli 1969 med rett for Texaco til å fornye kontrakten sålenge Texaco ønsker dette i perioder på 10 år. Såfremt kontrakten ikke er skriftlig oppsagt av Texaco innen 6 måneder før utløp fornyes den automatisk for en periode.

§ 11

Nårværende leiekontrakt kan tinglyses med prioritet etter Husbankens pantelån i eiendommen. Omkostningene ved stempling og tinglysning bæres av Texaco.

forts.



- 4 -

§ 12

En hver tvist som måtte oppstå vedrørende forståelsen av kontrakten skal avgjøres ved voldgift etter Rettergangslovens regler.

§ 13

Nærværende kontrakt er opprettet i 3 - tre - eksemplarer hvorav Borettslaget beholder ett og Texaco to.

Stavanger/Oslo den 22. februar 1972

NORSK TEXACO OIL AS

FOR B/L PEDERSGT. 19

STAVANGER

*[Handwritten signature]*  
.....  
*[Handwritten signature]*

Dokumentet kan tinglyses.

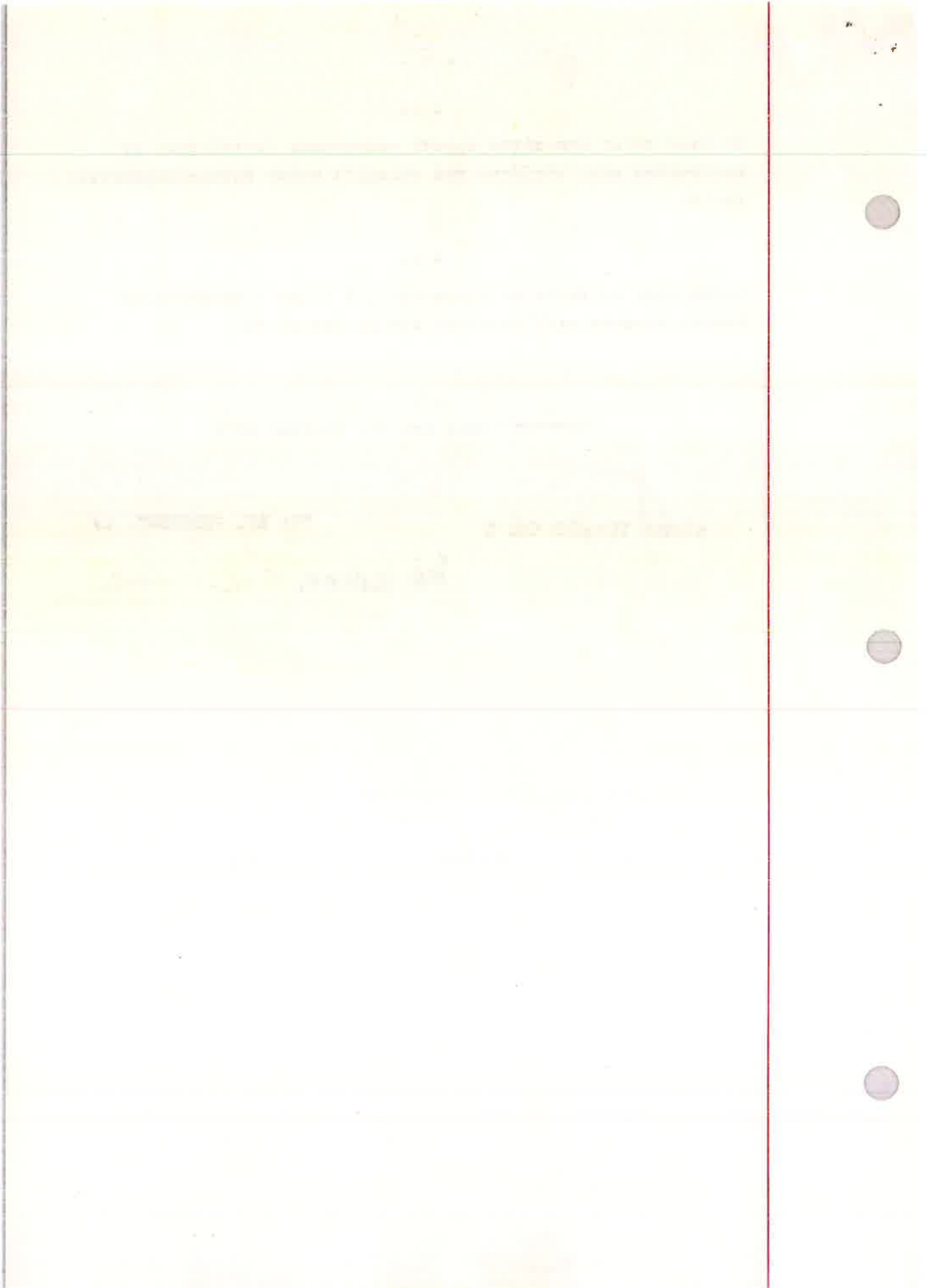
Bergen, den 27. juni 1972.

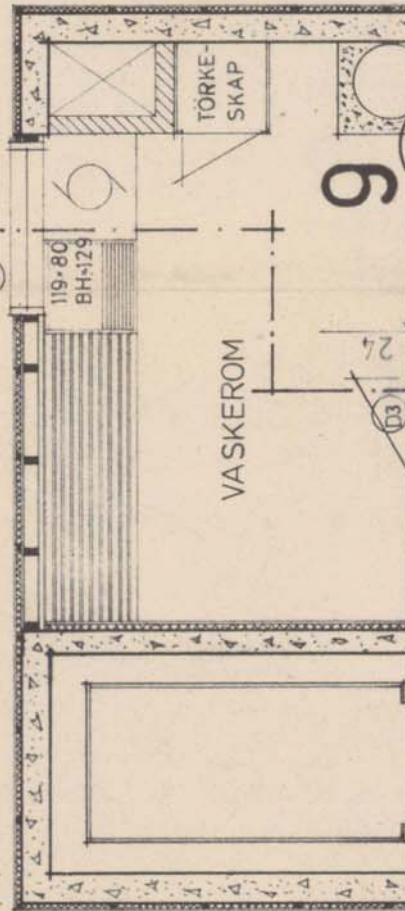
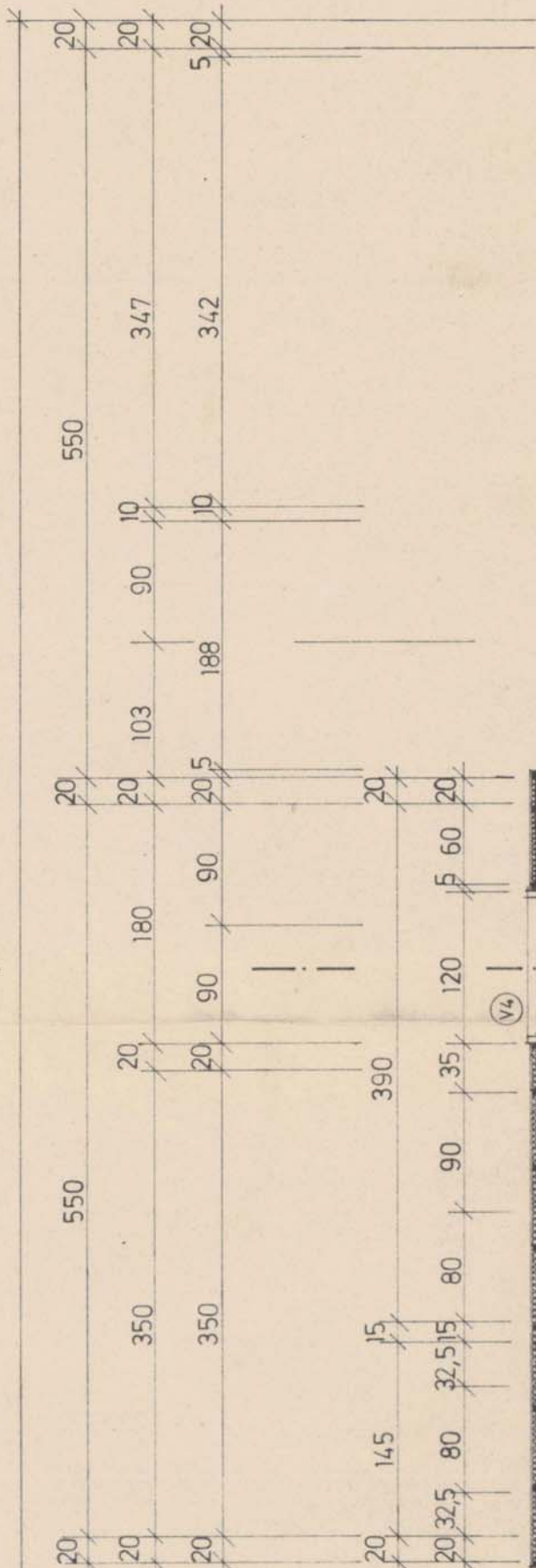
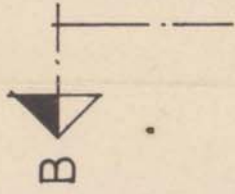
DEN NORSKE STATS HUSBANK

Avdelingskontoret for Vestlandet

*[Handwritten signature]*  
etter bem

b. Verbo





3 20 6

5  
6  
7  
9

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 18.06.24 Side 1 av 3

Borettslaget Pedersgaten 19	<b>Vår ref.:</b>	108/3
Pedersgata 19	<b>Type:</b>	Borettslag
4013 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Roger Hestad
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 202 193	<b>Andelsnr:</b>	3

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 4 387

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 387
Objekt:	2 gjesteparkeringer ( 1591 - 2 ) (forfall hver 12. md.)	( 400,00 i Jan. 24) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	272 649	Gjeld siste årsoppg.:	276 668
Klient ajourf. lån:	16 345 050	Klient gj. s. årsoppg.:	16 611 395

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 1111223333, Andre Banker

Annuitet

Saldo per 18.06.2024: 641 673

Andel av saldo: 10 704

Mangler informasjon for terminberegning

Bensinstasjon, rente- og avdragsfritt lån

Lånenummer: 13556606, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2024: 4.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 39

Saldo per 18.06.2024: 12 986 293

Andel av saldo: 216 623

Første termin: 30.04.2014Første avdrag: 30.04.2019 ( siste termin 31.10.2043 )

Pt-rente

Lånenummer: 96867198854, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.06.2024: 5.84% pa.

Antall terminer til innfrielse: 36

Saldo per 18.06.2024: 2 717 084

Andel av saldo: 45 323

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 ( siste termin 31.03.2033 )

Pt-rente

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Njål Nessa

Adresse: Heimdalskroken 16

Postnr/-sted: 4028 STAVANGER

Telefon: Mob.: 92082834

E-post: pedersgaten19@styretmitt.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 18.06.2024

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

## 6: Ligning - 2023

Gjeld: 276 668

Andre inntekter:

605

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utført: 18.06.24 Side 2 av 3

Borettslaget Pedersgaten 19	<b>Vår ref.:</b>	108/3
Pedersgata 19	<b>Type:</b>	Borettslag
4013 STAVANGER	<b>Eiere:</b>	Roger Hestad
<b>Organisasjonsnr:</b> 951 202 193		

## 6: Ligning - 2023

Annen formue:	28 036	Utgifter:	8 978
---------------	--------	-----------	-------

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	29 050
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1970  
Gårds/bruksnr: 55/1033  
Bygningstype: Blokk med heis

## 9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562657
--------------	--------------------	-----------	----------

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970	SSBnr:	H0102		
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BOA	46		
Parkeringstype:	Søknad til styret				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2 roms type B	P-rom	46
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

### Fasiliteter:

- Blokk i 10 etasjer. 60 leiligheter.
- Egne ordensregler. Dyrehold er ikke tillatt
- Ansatt vaktmester
- Parkering: Det er ikke parkering til alle - søknad sendes styret.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Get. Kontakt selger for mer informasjon.
- Avløpsprosjekt 2022: Borettslaget Pedersgaten 19 skal rehabilitere alle avløp. Det skal også legges ny strømppe i nedløp for takvann. I tillegg skal det utføres el-sjekk og vannsjekk i hver boenhet. Feil som oppdages skal utbedres- Det skal også byttes hovedstoppekran og installeres Waterguard i alle boenhetene. Arbeidene starter i mai og ferdigstilles i oktober.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 18.06.24 Side 3 av 3

Borettslaget Pedersgaten 19

**Vår ref.:** 108/3

Pedersgata 19

**Type:** Borettslag

4013 STAVANGER

**Eiere:** Roger Hestad

**Organisasjonsnr:** 951 202 193

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis til leilighet



# Vedtekter

for B/L Pedersgaten 19 , org nr 951 202 193 , tilknyttet Bate boligbyggelag  
vedtatt på generalforsamling den 7. mars 2005, sist endret på  
generalforsamling den 8. april 2015.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne  
bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

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

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5. Vedlikehold**

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

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

#### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

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

(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 besluttet 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

(3) 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

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

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

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

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

## ORDENSREGLER FOR B/L PEDERSGATEN 19

1. Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Hver enkelt beboer er erstatningspliktig for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Følg de bruksanvisninger som er gitt og meld fra til styret umiddelbart dersom vesentlige skader oppdages/oppstår i boligen.
2. Dører til kjeller skal alltid være låst av sikkerhetshensyn, og for å hindre at mus og rotter kommer seg inn. Dørene til svalgangen skal alltid være lukket. Det er ikke tillatt å slippe inn uvedkommende. Gjester skal slippes inn hoveddøren av den de skal besøke.
3. Barn skal aldri være alene i kjelleren. Bruk aldri levende lys i verken kjeller eller boder.
4. Unngå unødig støy og opphold i heis, trappegang og ved åpning/lukking av dører. Alle innendørs fellesarealer skal være røykfrie. Alle beboere har ansvar for at fellesarealer inne og ute er ryddige og fri for søppel.
5. Det skal være ro i leilighetene i tiden mellom kl. 23.00 og 06.00, d.v.s. ikke støy som forstyrrer naboer.
6. Avfall kastes på miljøstasjonen i Nedre Dalgate. Søppel og tomflasker/bokser skal ikke bli stående på svalgangen grunnet hygieniske årsaker.
7. Kun elektrisk grill kan benyttes på balkongen. Det er ikke tillatt med kull- eller gassgrill.
8. Oppussing/vedlikehold og annet støyende arbeid skal utføres innenfor følgende tidsrammer:  
Mandag til fredag: 08.00–20.00  
Lørdag: 09.00–15.00  
Søndag og andre helligdager tillates ikke støyende arbeid.
9. Renhold av fellesarealene blir utført av innleid renholder.
10. Alle har ansvar for at rommet og maskinene er i orden. Ved bruk av vaskerom skal hver bruker rengjøre vask, vaskemaskin og tørkeskap etter bruk slik at det er rent og klart for neste bruker. Ved feil på maskiner, meldes dette til styret. Vaskemaskin og tørkeskap skal ikke brukes i tidsrommet 23.00–06.00.
11. Rister på svalgangene må holdes rene slik at overvann ikke trenger inn i leilighetene. Skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
13. Fremleie er ikke tillatt uten godkjenning av styret. Det finnes egne retningslinjer og søknadskjema for dette på [www.bate.no](http://www.bate.no).



14. Barnevogner, ski, kjelker, inventar og sykler o.l. må ikke settes i trapperom, ganger eller andre fellesarealer. Sykler parkeres i låst sykkelbod eller utvendig stativ. Døren til sykkelboden skal alltid være låst.
15. Spyling av biler må ikke foregå inne på området. Hver bileier har ansvar for å unngå oljesøl o.a fra egen bil og få dette fjernet.
16. Altaner, vinduer og svalgang skal ikke brukes til tepperisting og lufting av tøy/sengeklær på en måte slik at dette er skjemmende. (holdes under rekkverkshøyde)
17. Husdyr er ikke tillatt, men det kan i særlige tilfeller gis dispensasjon jfr. §5-2 i husleieloven. Ta kontakt med styret.
18. Endringer/ombygging av alt elektrisk opplegg, rør og annet arbeid som berører bærende konstruksjoner skal godkjennes av styret før igangsetting. Det kreves bruk av autoriserte fagfolk. Flytting av sluk på bad bør unngås grunnet fare for at betongsprekker. Det er ikke tillatt å endre solavskjerming, male skillevegger og tak da dette er å betrakte som en del av fasaden. Kontakt styret ved spørsmål.
19. Det skal alltid være fri tilgang til rømningsluker på balkongene.
20. Det er ikke tillatt å mate fuglene fra balkongene eller på fellesområdet.
21. Det er kun tillatt med kjøkkenvifte uten motor og et speil som kan lukkes.
22. Vinduer til soverom må vedlikeholdes med rengjøring og smøring. For endeleiligheter må dette også gjøres for stuevindu.
23. GET boks fås utlevert/skiftet ut hos GET på Tjensvolltorget. Alle problemer med tv eller datasignal meldes til GET.
24. Instruksjon for balkongvinduene finnes på Balcos hjemmeside [www.balco.no](http://www.balco.no). (Balco Twin – bruksanvisning og tips for vedlikehold.)

25. Andelseier kan søke styret om leie av fast parkeringsplass. For å få godkjent søknad må følgende vilkår være oppfylt:

1. Andelseier må selv bo å ha adresse i Pedersgaten 19 og
2. Andelseier må ha bil som er registrert på seg.
3. Ved utleie kan leietaker søke styret om å få leie parkeringsplass på samme vilkår som andre eksterne leietakere av parkeringsplasser.

Hver andelseier får utdelt inntil to gjesteparkeringskort. Ved tap av kort må dette meldes inn til styret og nytt kort må erstattes etter gjeldende pris for tiden 500 kr.

Gjesteparkering kan kun benyttes inntil 48 timer.

Andelseier kan få tildelt nøkkel til sykkelbod og egen oppstillingsplass for sykkel ved å søke styret. Det betales depositum for nøkler på kr. 525.

Alle henvendelser vedr. parkeringskort rettes til tilsynsmann Odd Evensen.

Ordensreglene skal være et vern for beboeren og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Mislighold av ordensregler kan føre til salgspålegg.

Revidert og vedtatt i styremøte 02.10.2017.

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Pedersgaten 19.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

## **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## **Onsdag 24.04.2024, kl. 18:00**

Petrikjelleren, inngang på langsiden mot Aftenbladhuset.

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2023

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Innbygging av brannluke i 1. etg. Innmeldt av Marianne Ulven Norland

#### 6 Brannalarm. Innmeldt av Marianne Ulven Norland

#### 7 Internett og TV Innmeldt av Marianne Ulven Norland

#### 8 Valg

- 8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 8.3 Valg av valgkomité
- 8.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret  
Borettslaget Pedersgaten 19

## **2. Årsregnskapet for 2023**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

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

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

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 180 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Innbygging av brannluke i 1. etg. Innmeldt av Marianne Ulven Norland**

Ønske om å bygge inn brannluke på begge sider på balkongen. Dette for bedre isolasjon og bruk som gjesterom.

Nødutgang ivaretas med en fastmontert brannstige ned til bakkenivå.

**Styrets innstilling:** Styret kan vanskelig se at dette er et tiltak som kan gjennomføres og heller ikke godkjennes av brannmyndigheter. Videre er det et tiltak som krever 2/3 flertall.

**Styrets forslag til vedtak:** Forslaget godkjennes ikke.

## **6. Brannalarm. Innmeldt av Marianne Ulven Norland**

Det burde vært installert brannalarm i bygget. Ved tilløp til brann har vi ikke annen mulighet enn å banke på dører og å få varslet beboerne om dette. Og hvem skal ha ansvar for å gjøre nettopp det.

**Styrets innstilling:** Saken oversendes styret for videre behandling

## **7. Internett og TV Innmeldt av Marianne Ulven Norland**

Vi har så vidt jeg vet kun 2 G i abonnement fra Telia. Det er svært lite, vanlig i dag er 5 G.

Derfor har sikkert mange en dyr tilleggsavtale.

**Forslag til vedtak:** Vi ber styret undersøke om vi kan få et bedre felles tilbud fra Telia

**Styrets innstilling:** Saken oversendes styret for videre behandling.

## **8. Valg**

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

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

**8.3 Valg av valgkomité**

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

## Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2024

.....  
(andelseiers underskrift)

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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

## 108 Borettslaget Pedersgaten 19

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 944 760	2 617 560	3 160 600
Leieinntekt garasje		143 847	140 880	171 200
Leieinntekt lokaler		369 447	381 882	374 000
Leieinntekter fra antenner		43 581	40 540	45 000
Lading el-bil		15 517	14 116	17 300
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 517 152</b>	<b>3 194 978</b>	<b>3 768 100</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	193 665	222 930	256 700
Avskrivninger	6	42 040	39 190	0
Forretningsførerhonorar		125 376	120 900	131 400
Tilleggstjenester forretningsfører		63 171	46 948	45 800
Revisjonshonorar	2	9 120	8 807	9 700
Drift og vedlikehold	3	227 698	284 969	503 200
TV og/eller internett		376 815	319 943	380 200
Renovering	4	688 138	4 762 862	0
Forsikringer		269 067	306 909	289 000
Kommunale avgifter		548 030	542 568	637 600
Energi/strøm		104 525	126 465	105 000
Kontingent Boligbyggelag		18 000	18 000	18 000
Administrasjonskostnader		25 942	39 797	25 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 691 585</b>	<b>6 840 287</b>	<b>2 401 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>825 567</b>	<b>-3 645 309</b>	<b>1 366 300</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		36 333	31 589	30 000
Rentekostnader		539 047	215 647	744 100
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>502 714</b>	<b>184 058</b>	<b>714 100</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>322 853</b>	<b>-3 829 367</b>	<b>652 200</b>

## 108 Borettslaget Pedersgaten 19

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	6	404 282	404 282
Bygninger	6	18 098 706	18 098 706
Andre driftsmidler	6	68 497	110 537
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 571 485</b>	<b>18 613 524</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 796	4 338
Forskuddsbetalte kostnader		490 480	541 712
Andre fordringer		0	93 687
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 483 393	899 634
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 983 669</b>	<b>1 539 372</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 555 154</b>	<b>20 152 896</b>



# 108 Borettslaget Pedersgaten 19

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital		-136 457	-459 310
Overkursfond		1 863 959	1 863 959
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1 733 602</b>	<b>1 410 749</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	13 194 482	13 665 519
Pant- og gjeldsbrev lån	8	3 416 914	2 394 209
Borettsinnskudd		1 755 050	1 755 050
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>18 366 446</b>	<b>17 814 778</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		400	14 668
Leverandørgjeld		347 249	827 836
Skyldig off. avgifter		3 875	4 007
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 193	5 931
Påløpne renter		86 254	39 923
Annen kortsiktig gjeld		13 137	35 004
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>455 106</b>	<b>927 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 821 552</b>	<b>18 742 148</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 555 154</b>	<b>20 152 896</b>

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Njål Nessa  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Britt Horpestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Marit Bratland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

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

### Anleggsmidler

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

### Bygninger

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

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>
Lønn, feriepenger	37 733	53 381
Styrehonorar	130 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	23 932	27 549
Andre ytelser	2 000	2 000
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>193 665</b>	<b>222 930</b>

Lønn utbetales for vaktmesteroppdrag.

Boligselskapet har en deltidsansatt. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	95 946	87 942
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	91 753	38 416
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 107	2 244
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	3 661	19 589
6730 Honorar for teknisk rådgivning	10 500	112 755
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	21 731	24 022
<b>Sum</b>	<b>227 698</b>	<b>284 969</b>

## Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rørprosjekt		4 342 690
Takprosjekt	688 138	420 172
<b>Total sum</b>	<b>688 138</b>	<b>4 762 862</b>

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
Resultat	322 853	-3 829 367
Opptak av lån	2 952 536	0
Avdrag på lån	-2 400 868	-1 184 194
Aktiverte anskaffelser	0	-19 000
Tilbakeføring av avskrivning	42 040	39 190
<b>Endring disponible midler</b>	<b>916 561</b>	<b>-4 993 371</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 983 669</b>	<b>1 539 372</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>455 106</b>	<b>927 370</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 528 563</b>	<b>612 002</b>

Etter påløpt avdrag på lån, vil de disponible midlene per 31.12.2023 utgjøre kr. 1 459 604,-

### Note 6 - Varige driftsmidler

	Tomter	Innglassing balkonger -12/13	Bygninger	Utvidelse balkonger	EL-Bil ladeanlegg	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	404 282	9 611 315	5 587 391	2 900 000	132 200	59 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	404 282	9 611 315	5 587 391	2 900 000	132 200	59 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	112 370	24 583
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	404 282	9 611 315	5 587 391	2 900 000	19 830	34 417
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	26 440	11 800
Anskaffelsesår :	1968	2013	1972	2000	2019	2021
Antatt levetid i år :					5	5

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	4 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 250
Årets avskrivninger :	3 800
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

### Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	Årets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	6 100	0	6 100
Overkursfond	1 863 959	0	1 863 959
Egenkapital	-136 457	322 853	-459 310
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>1 733 602</b>	<b>322 853</b>	<b>1 410 749</b>

Overkursfond gjelder salg av vaktmesterleilighet.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Handelsbanken	Andre Banker	Handelsbanken
Lånenummer:	<b>13556606</b>	<b>96867136425</b>	<b>1111223333</b>	<b>96867198854</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2005	1970	2023
Rentesats:	3.873 %	4.09 %	%	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.10.2043	11.04.2023	30.06.1970	30.03.2033
Opprinnelig lånebeløp:	15 889 000	11 000 000	641 673	2 952 536
Lånesaldo 01.01:	13 665 519	1 752 536	641 673	0
Avdrag i perioden:	471 037	1 752 536	0	177 295
Opptak i perioden:	0	0	0	2 952 536
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 194 482</b>	<b>0</b>	<b>641 673</b>	<b>2 775 241</b>
Saldo 5 år frem i tid:	10 903 219	0	641 673	1 459 597

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 18 366 446,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokført verdi på kr 18 571 485,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Pedersgaten 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Pedersgaten 19**

Styreleder	Njål Nessa (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Britt Horpestad (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Marit Bratland (sign.)	20.03.2024



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pedersgt 19

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pedersgt 19 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-22 00:18:14 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Informasjon fra styret

## Om Borettslaget Pedersgaten 19

Borettslaget Pedersgaten 19 ligger i Stavanger kommune og består av 60 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951202193.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Njål Nessa  
Styremedlem, Marit Bratland  
Styremedlem, Britt Horpestad  
Varamedlem, Odd Evensen  
Varamedlem, Bjarte Sandvik

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 26 protokollerte saker har vært behandlet.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Det er opprettet ny epostadresse knyttet opp til portalen: [pedersgaten19@styretmitt.no](mailto:pedersgaten19@styretmitt.no)

Tilrettelegge og følge opp elbil ladere.

Vi har behandlet flere saker som gjelder arbeid i bærende konstruksjoner. Det er viktig å gjøre oppmerksom på at alt arbeid i bærende konstruksjoner skal søkes styret om godkjenning.

Vi har vedtatt at arbeid i f.eks forbindelse med skifta av sluk skal gjennomføres ved kjærneboring. Dette for å unngå gjennomslag til leiligheten under noe som lett forekommer ved ordinær boring.

I forbindelse med budsjett behandlingen vedtok styret en økning av felleskostnadene med 5 %. Dette for å forsøke å unngå driftsunderskudd.

Beboerklager og andre beboersaker

Ordinært vedlikehold gjennomføres fortløpende og vi takker tilsynsmann Odd for god oppfølging.

Service av innglassing gjennomføres av Balco 18. og 19. mars 2024.

HMS-arbeid: Bevar HMS er et digitalt program for oppfølging av HMS saker. Det gjennomføres ajourføring av bevar HMS.

## Styrets planer fremover

Styret har ikke planlagt større tiltak i 2024 utover nødvendig vedlikehold. Det er viktig å ta godt vare på bygningen for å begrense større tiltak.

Vi vil kontakte Brann og redning for en gjennomgang og eventuelt kan det bli aktuelt å gjennomføre en brannøvelse.

## Forsikringsavtale

Borettslaget Pedersgaten 19 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562657.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2024

Borettslaget Pedersgaten 19

Sak til generalforsamling 24.april 2024

### **Innbygging av brannluke i 1.etasje**

Jeg ønsker å bygge inn brannlukene på begge sider på balkongen. Da kan rommet bli bedre isolert og kan tas i bruk blant annet som gjesterom. I dag er det veldig lytt mellom leilighetene. Nødutgang via brannlukene kan bli ivaretatt og erstattet med en fastmontert brannstige på innsiden av balkongen som kan felles ned til bakkenivå på utsiden.

### **Brannalarm**

Det burde være brannalarm installert i bygget. Ved tilløp til brann har vi ikke annen mulighet en å banke på dører for å få varslet beboerne om dette. Og hvem skal ha ansvar for å gjøre nettopp det.

### **Internett og TV**

Vi har så vidt jeg vet kun 2 G i abonnementet fra Telia. Det er svært lite, vanlig i dag er 5 G. De fleste av oss har sikkert mottatt telefoner fra Telia om tilbud på en svært dyr tilleggsavtale både for TV og Internett. Vi ber styret undersøke om vi kan få et bedre felles tilbud fra Telia.

Stavanger 8.3.2024

Marianne Ulven Norland

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Pedersgaten 19 onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Petrikjelleren, inngang på langsiden mot Aftenbladhuset.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Njål Nessa ble valgt til møteleder og Silje Egeli ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Marianne Brokjøb ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 10 stemmeberettigede.  
Dessuten møtte Silje Egeli fra Bate boligbyggelag og styreleder Njål Nessa.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023.  
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

### **Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 180.000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Innbygging av brannluke i 1. etg. Innmeldt av Marianne Ulven Norland**

Møteleder presenterte saken i saksmelders fravær. Styrets forslag til vedtak ble tatt til votering.

### **Vedtak:**

Forslag godkjennes ikke.

## **6. Brannalarm. Innmeldt av Marianne Ulven Norland**

Møteleder presenterte saken i saksmelders fravær. Styrets innstilling ble tatt til votering.

### **Vedtak:**

Saken oversendes styret for videre behandling.

## **7. Internett og TV Innmeldt av Marianne Ulven Norland**

Møteleder presenterte saken i saksmelders fravær. Styrets innstilling ble tatt til votering.

### **Vedtak:**

Saken oversendes styret for videre behandling.

## **8. Valg**

### **8.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Det ble fremmet forslag om gjenvalg av Britt Horpestad som styremedlem for 2 år.

### **Vedtak:**

Britt Horpestad ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **8.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Det ble fremmet forslag om gjenvalg av Odd Evensen som varamedlem for 1 år.  
Det ble fremmet forslag om Monica Voilås Myklebust som nytt varamedlem for 1 år.

### **Vedtak:**

Odd Evensen og Monica Voilås Myklebust ble valgt til varamedlem for 1 år.

### **Etter dette består styret av:**

Styreleder: Njål Nessa - valgt for 2 år i 2023  
Styremedlem: Marit Bratland - valgt for 2 år i 2023  
Styremedlem: Britt Horpestad - valgt for 2 år i 2024  
Varamedlem: Odd Evensen - valgt for 1 år i 2024  
Varamedlem: Monica Voilås Myklebust - valgt for 1 år i 2024

### **8.3 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomité.

### **8.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

**Vedtak:**

Marit Bratland ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Stavanger, 24.04.2024



## Protokoll for Borettslaget Pedersgaten 19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Njål Nessa (sign.)

25.04.2024

Protokollvitne

Marianne Brokjøb (sign.)

25.04.2024

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Pedersgaten 19.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2022, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

## **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

## **Torsdag 20.04.2023, kl. 18:00**

Havly

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

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

#### 2 Årsregnskapet for 2022

#### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret  
Borettslaget Pedersgaten 19

## **2. Årsregnskapet for 2022**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

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

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

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 130 000 kr. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Som følge av valg av ekstern styreleder vil styrehonoraret forutsettes bli økt til 200 000 kr fra neste år

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

Styret, i samarbeid med tidligere valgkomitemedlemmer Alf Ingar Svinterud og Marianne Brokjøb, foreslår ekstern styreleder Njål Nessa.

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

Styret, i samarbeid med tidligere valgkomitemedlemmer Alf Ingar Svinterud og Marianne Brokjøb, foreslår Marit Bratland.

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

Styret, i samarbeid med tidligere valgkomitemedlemmer Alf Ingar Svinterud og Marianne Brokjøb, foreslår Odd Evensen og Bjarte Sandvik.

### **5.4 Valg av valgkomité**

### **5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling**

## Fullmakt

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2023.

Navn:.....  
(bruk blokkbokstave)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2023

.....  
(andelseiers underskrift)

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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

## 108 Borettslaget Pedersgaten 19

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 617 560	2 617 810	2 617 440
Leieinntekt garasje		140 880	148 094	145 800
Leieinntekt lokaler		381 882	380 707	400 000
Leieinntekter fra antenner		40 540	39 169	40 500
Lading el-bil		14 116	13 302	12 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 194 978</b>	<b>3 199 082</b>	<b>3 215 740</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	222 930	234 868	224 000
Avskrivninger	6	39 190	27 423	0
Forretningsførerhonorar		120 900	117 492	125 400
Tilleggstjenester forretningsfører		46 948	43 538	44 250
Revisjonshonorar	2	8 807	6 639	7 000
Drift og vedlikehold	3	284 969	288 010	485 000
TV og/eller internett		319 943	294 894	330 000
Renovering	4	4 762 862	0	0
Forsikringer		306 909	269 679	362 900
Kommunale avgifter		542 568	517 549	626 000
Energi/strøm		126 465	108 838	130 000
Kontingent Boligbyggelag		18 000	18 000	18 000
Administrasjonskostnader		39 797	41 412	23 200
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 840 287</b>	<b>1 968 342</b>	<b>2 375 750</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 645 309</b>	<b>1 230 741</b>	<b>839 990</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		31 589	4 146	0
Rentekostnader		215 647	157 738	730 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>184 058</b>	<b>153 592</b>	<b>730 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>-3 829 367</b>	<b>1 077 149</b>	<b>109 990</b>

## 108 Borettslaget Pedersgaten 19

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	6	404 282	404 282
Bygninger	6	18 098 706	18 098 706
Andre driftsmidler	6	110 537	130 727
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>18 613 524</b>	<b>18 633 714</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser fellesutgifter		4 338	9 577
Forskuddsbetalte kostnader		541 712	459 006
Andre fordringer		93 687	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		899 634	5 541 900
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 539 372</b>	<b>6 010 484</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>20 152 896</b>	<b>24 644 198</b>

# 108 Borettslaget Pedersgaten 19

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		6 100	6 100
Opptjent egenkapital		-459 310	3 370 056
Overkursfond		1 863 959	1 863 959
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>1 410 749</b>	<b>5 240 115</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	13 665 519	14 238 171
Pant- og gjeldsbrev lån	8	2 394 209	3 005 751
Borettsinnskudd		1 755 050	1 755 050
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 814 778</b>	<b>18 998 972</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt fellesutgifter		14 668	200
Innbetalt strøm		0	2 000
Leverandørgjeld		827 836	338 074
Skyldig off. avgifter		4 007	6 460
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		5 931	7 094
Påløpne renter		39 923	17 900
Annen kortsiktig gjeld		35 004	33 384
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>927 370</b>	<b>405 112</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 742 148</b>	<b>19 404 083</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>20 152 896</b>	<b>24 644 198</b>

Stavanger 31.12.22

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Bjarte Sandvik  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marit Bratland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Britt Horpestad  
Styremedlem



## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Regnskap 2021</b>
Lønn, feriepenger	53 381	63 844
Styrehonorar	140 000	140 000
Arbeidsgiveravgift	27 549	29 024
Andre ytelser	2 000	2 000
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>222 930</b>	<b>234 868</b>

Lønn utbetales t til styremedlem for vaktmesteroppdrag.

Boligselskapet har en deltidsansatt. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

### Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6360 Renhold	87 942	81 388
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	38 416	98 174
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	2 244	10 859
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	19 589	5 122
6730 Honorar for teknisk rådgivning	112 755	71 503
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	24 022	20 965
<b>Sum</b>	<b>284 969</b>	<b>288 010</b>

### Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2022
Rørprosjekt	4 321 072
Takprosjekt	441 790
<b>Total sum</b>	<b>4 762 862</b>

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
Resultat	-3 829 367	1 077 149
Avdrag på lån	-1 184 194	-1 199 439
Aktiverte anskaffelser	-19 000	-59 000
Tilbakeføring av avskrivning	39 190	27 423
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-4 993 371</b>	<b>-153 867</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>1 539 372</b>	<b>6 010 484</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>927 370</b>	<b>405 112</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>612 002</b>	<b>5 605 373</b>

Etter påløpt avdrag på lån, vil de disponible midlene per 31.12.2022 utgjøre kr. 531 240,-

**Note 6 - Varige driftsmidler**

	Tomter	Innglassing balkonger -12/13	Bygninger	Utvidelse balkonger	EL-Bil ladeanlegg	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	404 282	9 611 315	5 587 391	2 900 000	132 200	59 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	404 282	9 611 315	5 587 391	2 900 000	132 200	59 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	85 930	12 783
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	404 282	9 611 315	5 587 391	2 900 000	46 270	46 217
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	26 440	11 800
Anskaffelsesår :	1968	2013	1972	2000	2019	2021
Antatt levetid i år :					5	5

	EL-Bil ladeanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	19 000
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	950
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 050
Årets avskrivninger :	950
Anskaffelsesår :	2022
Antatt levetid i år :	5

**Note 7 - Egenkapital**

	Regnskap 31.12.22	Årets resultat	Regnskap 31.12.21
Andelskapital	6 100	0	6 100
Overkursfond	1 863 959	0	1 863 959
Egenkapital	-459 310	-3 829 366	3 370 056
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>1 410 749</b>	<b>-3 829 366</b>	<b>5 240 115</b>

Overkursfond gjelder salg av vaktmesterleilighet.

### Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Handelsbanken	Andre Banker
<b>Lånenummer:</b>	<b>13556606</b>	<b>96867136425</b>	<b>1111223333</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2005	1970
Rentesats:	1.732 %	3.84 %	%
Beregnet innfridd:	30.10.2043	30.09.2025	30.06.1970
Opprinnelig lånebeløp:	15 889 000	11 000 000	641 673
Lånesaldo 01.01:	14 238 171	2 364 078	641 673
Avdrag i perioden:	572 652	611 542	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>13 665 519</b>	<b>1 752 536</b>	<b>641 673</b>
Saldo 5 år frem i tid:	11 088 730	0	641 673

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 17 814 778,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2022 en bokført verdi på kr 18 613 524,-

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Pedersgaten 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Pedersgaten 19**

Styreleder	Bjarte Sandvik (sign.)	14.03.2023
Styremedlem	Britt Horpestad (sign.)	18.02.2023
Styremedlem	Marit Bratland (sign.)	14.03.2023



Til generalforsamlingen i Borettslaget Pedersgt 19

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Pedersgt 19 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Stavanger, 15. mars 2023  
KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-03-15 21:19:17 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

# Informasjon fra styret

## Om Borettslaget Pedersgaten 19

Borettslaget Pedersgaten 19 ligger i Stavanger kommune og består av 60 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951202193.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjarte Sandvik

Styremedlem, Marit Bratland

Styremedlem, Britt Horpestad

Varamedlem, Odd Evensen

Varamedlem, Monica Voilås Myklebust

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 21 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Rørprosjekt

Elsjekk

Vannsjekk

Takprosjekt

Beboersaker

Sendt merknad til nabovarsel

Forsikringssak

HMS-arbeid:

Følger kontinuerlig planer fra BATE

## Styrets planer fremover

Jobbe videre med HMS planer

Ferdigstille alle prosjekt

Øke husleien for å dekke underskuddet etter prosjekt

Forefallende vedlikehold

Styret vil ikke planlegge flere prosjekt dette året

## Forsikringsavtale

Borettslaget Pedersgaten 19 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562657.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.01.2023

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Pedersgaten 19 torsdag 20.04.2023 kl. 18:00 - Havly.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Morten Hovland Haaland ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Marit Bratland ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

**Vedtak:**

Det var 6 andelseiere og 5 godkjente fullmakter representert. Totalt 11 stemmeberettigede. Dessuten møtte Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag og Njål Nessa.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2022

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2022. De disponible midler overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 130 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 2 år**

**Vedtak:**

Njål Nessa ble valgt til leder for 2 år.

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

**Vedtak:**

Marit Bratland ble valgt til styremedlem for 2 år.

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

**Vedtak:**

Odd Evensen og Bjarte Sandvik ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Njål Nessa

Styremedlem: Marit Bratland

Styremedlem: Britt Horpestad

Varamedlem: Odd Evensen

Varamedlem: Bjarte Sandvik

### **5.4 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomité.

### **5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling**

**Vedtak:**

Bjarte Sandvik ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Stavanger, 20.04.23

# Protokoll for Borettslaget Pedersgaten 19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder  
Protokollvitne

Morten Hovland Haaland (sign.)

Marit Bratland (sign.)

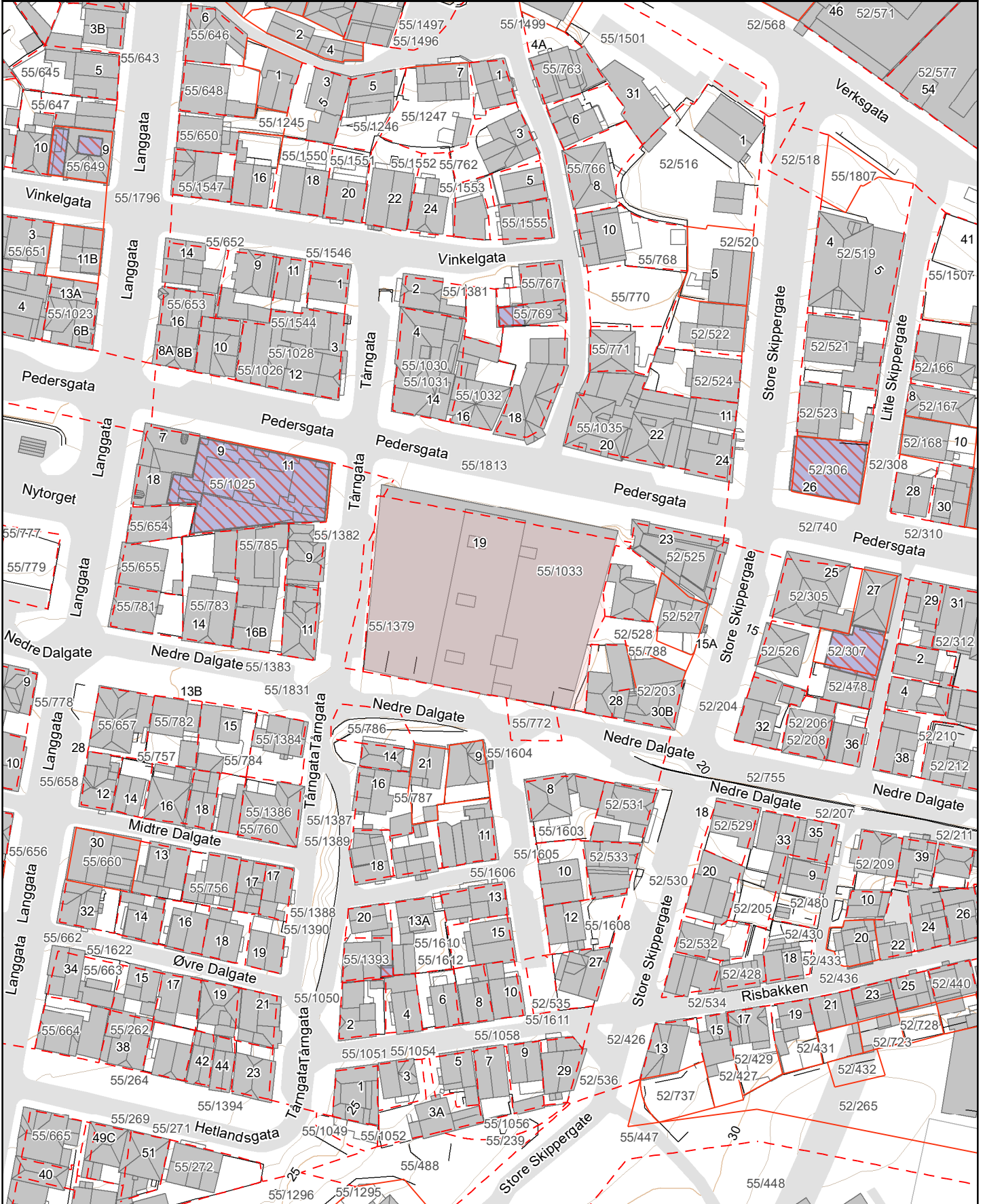
21.04.2023

21.04.2023

# Grunnkart

Adresse:  
Gnr/Bnr: 55/1033/0/0  
Dato: 2024-06-17  
Målestokk: 1:1,000

Stavanger  
kommune





# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stavanger kommune

<b>Kommunenr</b>	1103	<b>Gårdsnr</b>	55	<b>Bruksnr</b>	1033	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

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

### Plantyper med treff

Reguleringsplaner  
Kommuneplaner

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner  
Kommunedelplaner under arbeid  
Midlertidige forbud  
Bebyggelsesplaner  
Reguleringsplaner under arbeid  
Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner over bakken  
Bebyggelsesplaner over bakken  
Reguleringsplaner bunn  
Reguleringsplaner under bakken  
Kommuneplaner under arbeid

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	129K
<b>Navn</b>	Stavanger sentrum
<b>Plantype</b>	21 - Kommunedelplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	03/11/2019 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">129K.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	513.71 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H540
<b>Kpangitthensyn</b>	540 - Hensyn grønnstruktur
<b>Areal</b>	1037.12 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H570_
<b>Kpangitthensyn</b>	570 - Bevaring kulturmiljø



<b>Areal</b>	1550.84 kvm
<b>Omravn</b>	BS28
<b>Kparealformal</b>	1130 - Sentrumsformål

<b>Id</b>	KP 2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11/11/2022 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Vedlegg 3 bestemmelser og retningslinjer 19.06.2023.pdf</a>

**Delarealer**

<b>Areal</b>	1550.84 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H570_23
<b>Kpangitthensyn</b>	570 - Bevaring kulturmiljø

<b>Areal</b>	513.71 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H540_34
<b>Kpangitthensyn</b>	540 - Hensyn grønstruktur

<b>Areal</b>	1550.84 kvm
<b>Omravn</b>	SF1
<b>Kparealformal</b>	1130 - Sentrumsformål

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	497
<b>Navn</b>	Pedersgata 19.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02/26/1968 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">497.pdf</a>

**Delarealer**

<b>Areal</b>	4.61 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	300 - Offentlig trafikkområde

<b>Areal</b>	1465.98 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	990 - Annet kombinert formål

<b>Id</b>	2259
<b>Navn</b>	Reguleringsplan for Øvre Blåsenborg. Storhaug bydel.
<b>Plantype</b>	30 - Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	02/15/2010 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">2259 bestemmelser.pdf</a> , <a href="#">Retningslinjer for Trehusbyen.pdf</a>

**Delarealer**

<b>Areal</b>	54.13 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	660 - Bevaringsområder
<b>Areal</b>	30.65 kvm
<b>Feltnavn</b>	B13
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	23.51 kvm
<b>Feltnavn</b>	BFK6
<b>Regform</b>	911 - Bolig/Forretning/Kontor
<b>Areal</b>	26.08 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	311 - Gate m/fortau

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2770
<b>Navn</b>	Verksgata 29 - 31 og Store Skippergate 1
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	2 - Planforslag
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Planen er under behandling.pdf</a>
<b>Areal</b>	

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse:

Gnr/Bnr: 55/1033/0/0

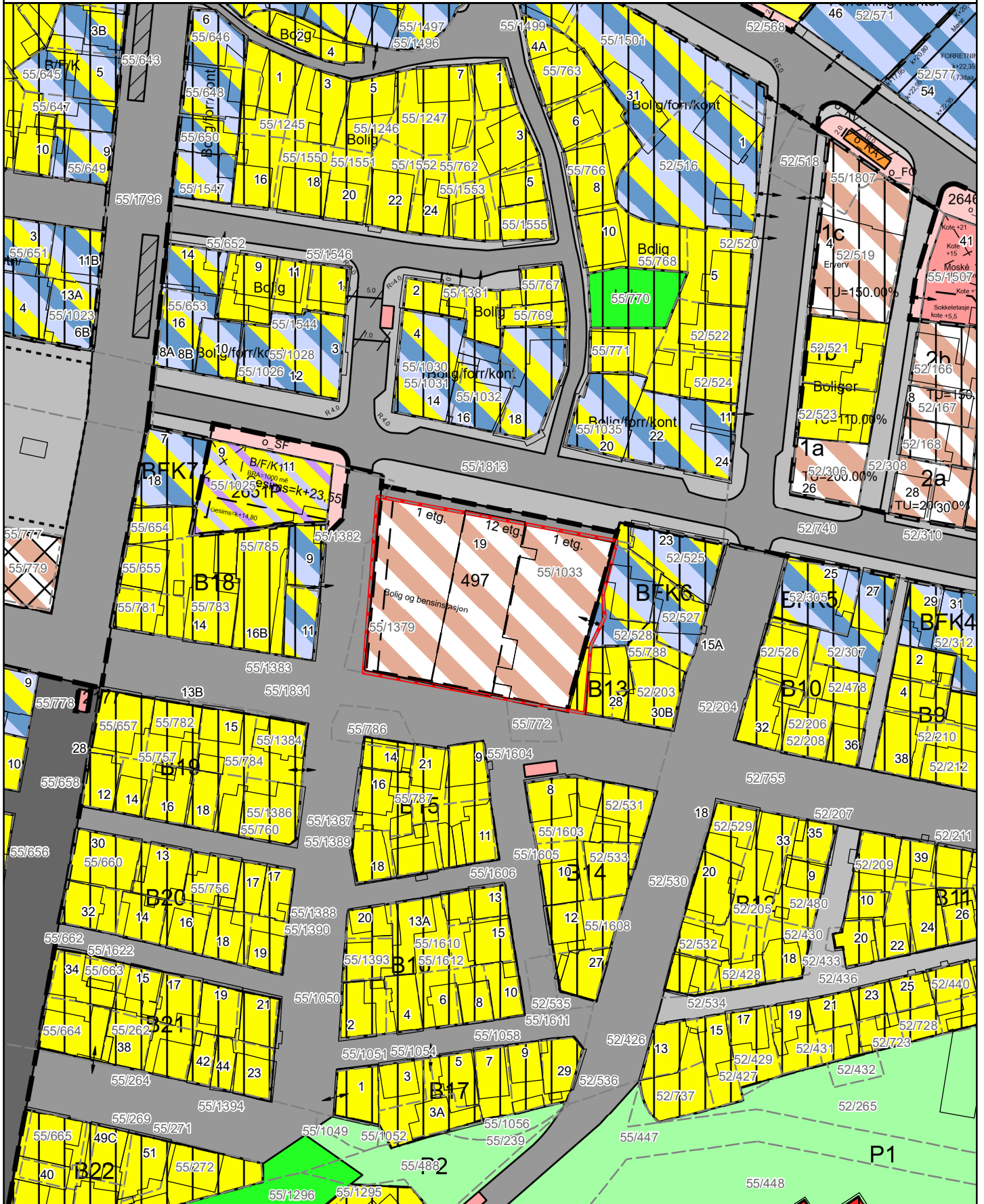
Dato: 2024-06-17

Målestokk: 1:1,000

Planident: 497,2259

Ikkrafttredelsesdato: 26.2.1968,15.2.2010

Stavanger  
kommune





# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
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	
Parselhage	
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 INFRAS

#### 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 banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - 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	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannnett	
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/øvingsoområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

# Tegnforklaring

## Reguleringsplan side 3



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

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

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

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
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	Flatesignatur, nåværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

### PUNKTSYMBOL

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

### ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, 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	
Sikringsgjærde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



# Reguleringsplan PBL 198

## 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
	Beverting
	Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
	Garasjeanlegg
	Bensinstasjoner
	Annet byggeområde

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

LANDBRUKSOMRÅDER

	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

	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 forsvarssivilforsvaret
	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
	Klimaverzone
	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

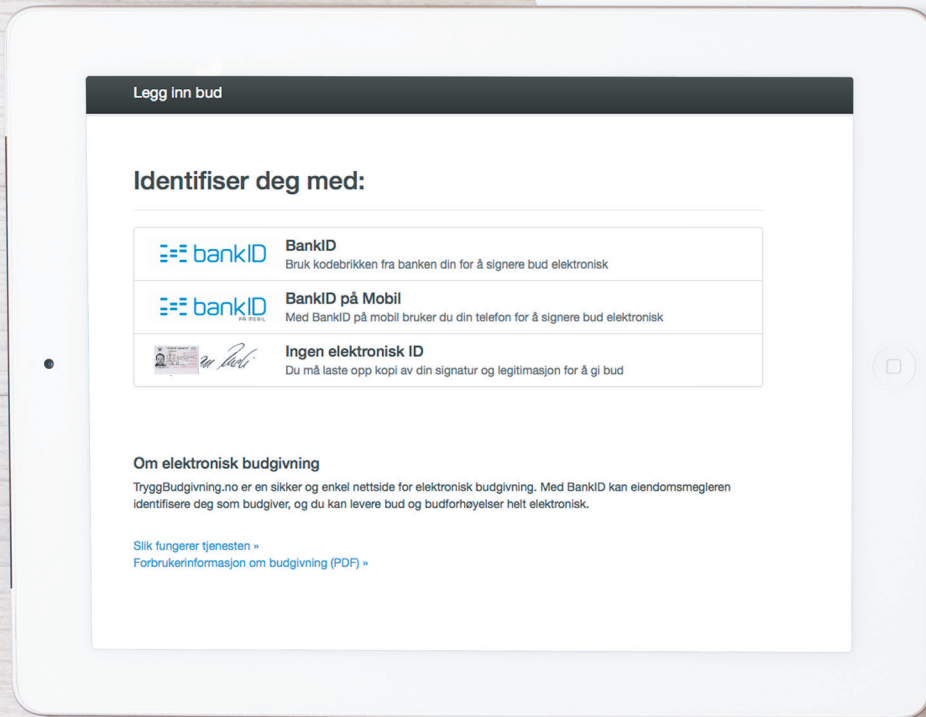


Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600006237/pvchbcwvt>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på [Tryg.no](http://Tryg.no)

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](http://Tryg.no/meld-skade).



# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	<b>7.150 kroner</b>
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	<b>8.950 kroner</b>
Rekkehus med eget gnr/bnr	<b>13.650 kroner</b>
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	<b>13.650 kroner</b>

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# KORT OM OSS



## Håkon Hovland

EIENDOMSMEGLER MNEF | JR. PARTNER

95 02 71 28

[hah@eie.no](mailto:hah@eie.no)

EIE Stavanger RE

# Premium rådgivning

## **EIE Stavanger RE**

Møt en eiendomsmegler i Stavanger med høy lokal kunnskap, som kjenner alle bydelene i Stavanger, Randaberg, Sola og Sandnes veldig godt.

Vi i EIE Stavanger kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Tilbakemeldingene fra kundene er at vi skiller oss ut når det kommer til de små tingene som er avgjørende når du skal selge bolig. Eiendomsmeglerne i Stavanger legger mye arbeid i salgforberedelsene og er genuint opptatt av å presentere boligen din på best mulig måte.

Gjengen holder til i Hermetikken på Eiganes, kun 5 minutters gange fra Stavanger sentrum. Her jobber de i lyse og lekre lokaler i et flott verneverdig og nyrenovert murbygg. Faglig ekspertise, kombinert med god takhøyde, stort spillerom og mye humor gjør dette til en bra arbeidsplass hvor de skaper verdier for sine kunder. Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salg.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)



# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)



EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)