





Velkommen til

Storaberget Terrasse 117
4034 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Storaberget Terrasse 117
4034 Stavanger

Lys og oppgradert 3-roms andelsleilighet | Skjermet terrasse ca. 25 m² | Kjøkken og bad modernisert i 2021 | Garasjeplass

Velkommen til Storaberget Terrasse 117. Lys og oppgradert andelsleilighet med skjermet terrasse.

Boligen har en god beliggenhet i et etablert boligområde med kort vei til turområder, Godeset skole og bussforbindelse. Stuen har en åpen løsning mot kjøkkenet med god plass til spisebord og sofagruppe, og herfra er det utgang til terrassen. Planløsningen rommer to soverom samt et eget walk-in closet med gode oppbevaringsmuligheter.

Høydepunkter:
- Skjermet terrasse på ca. 25 m²
- Kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
- Bad og vaskerom modernisert i 2021 med gulvvarme
- Garasjeplass i felles anlegg
- Innvendig bod på ca. 6 m² og terrassebod på ca. 3 m²

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 575 000
Andel fellesgjeld pr 15.07.2026	kr	357 461
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 941 957
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 290
BRA/BRA-I		85/76 m²
Ant. sov.		2
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1983
Etasje		1
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig

400 87 014
william.berheim@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**3 575 000**
Andel fellesgjeld pr 15.07.2026	kr	**357 461**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**3 941 957**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**5 290**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545
Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 5 290 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 15.07.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 66 425 449,- pr. 15.07.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 135616860
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 15.07.2026: kr 35 577 647,-
Andel av saldo: kr 237 289,-
Type Rente: Fastrente
Rente: 1,36 %
Merknad: Fastrente 10 år til 31.08.2030. Lånet har fastrente 1,363 % i 10 år fra 01.09.2020.

Bank: Nordea Bank ABP filial i Norge
Lånenummer: 60308109995
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 15.07.2026: kr 14 060 813,-
Andel av saldo: kr 93 780,-
Type Rente: Fastrente
Rente: 1,99 %
Merknad: Fastrente 1,99 % 10 år til 30.09.2030.

Bank: Nordea Bank ABP filial i Norge
Lånenummer: 60308110004
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 15.07.2026: kr 12 829 937,-
Andel av saldo: kr 0,-
Type Rente: Fastrente
Rente: 1,99 %
Merknad: Fastrente 1,99 % 10 år til 30.09.2030.

Bank: Nordea Bank ABP, Filial i Norge
Lånenummer: 60308131753
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 15.07.2026: kr 3 957 052,-
Andel av saldo: kr 26 392,-
Rente: 5,32 %

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 104 i Brl Storaberget, org. nr. 951582875 med tilhørende borett til bolig.
Andelen ligger i Brl Storaberget og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag..

Sikringsordning
Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

Om borettslaget
- Terrasseblokker og rekkehus.
28 stk leiligheter i rekke og 139 stk terrasseleiligheter.
- Rekkehusene og terrasseleilighetene har egne regnskap
I tillegg 1 felles regnskap.
- Garasjeanlegg.
- Styret består av 5 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
- Vaktmesteravtale med Bate.
- Egne ordensregler. Dyrehold tillatt. Kontakt styret for erklæring for husdyrhold.
- Kollektiv avtale om TV/internett. Kontakt eier/styret om mer inforamsjon.
- Brannalarm knyttet opp mot brannvesenet.
- Borettslaget har beboermappe. Denne kan lastes ned via Min side eller fås hos styret.
- Beboere som ønsker avtale om innbruddsalarm i tillegg til brannalarm må selv inngå avtale om dette.
- Ventilasjon: Hver enkelt boenhet har sin egen motor enhet i leiligheten, denne ble skiftet i 2003 / 2004.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Info er hentet fra BATE.

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 76 m2
BRA-e: 9 m2
BRA total: 85 m2

1. etasje
BRA-i: 76 m2.
BRA-e: 9 m2.
TBA: 25 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Innvendig bod med tilkomst fra felles gang er målt til ca 6 kvm
Bod på terrasse er målt til ca 3 kvm

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
2

Eierform

Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
1

Parkering
Det medfølger garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Borettslagets eiendom
Gnr. 14, Bnr. 806 (Ideel andel 1/1) i Stavanger kommune.

Tomteareal er 5 350 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Fellesarealene er opparbeidet med grøntområder, beplantning, interne veier, trapper og felles utearealer.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseier underskriver en erklæring med regler for dyreholdet. Ved anskaffelse av husdyr skal det søkes tillatelse av styret. Hunder skal føres i bånd innenfor området.

Borettslagets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer felles forsikring 88292237

Byggeår
Ca. 1983 ifølge opplysninger fra Stavanger kommune

Innhold
Andelsleilighet i 1. etasje som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, to soverom og walk-in closet.
1. etasje BRA-e: Innvendig bod med tilkomst fra felles gang på ca. 6 m² og bod på terrassen på ca. 3 m².

Terrasse på 25 m² med adkomst fra leiligheten.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning. Opprinnelige våtrom og toalettrom slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom. Dette anses normalt ikke som søknadspliktig.

Standard
Leiligheten ligger attraktivt til i 1. etasje av en terrasseblokk oppført i 1983, og har en praktisk og gjennomført planløsning på ett plan. Boligen ble omfattende modernisert i 2021, med blant annet nytt kjøkken, oppgradert bad/vaskerom, nye gulv og overflater, samt oppgraderinger av det elektriske anlegget med nye kurser og sikringer. Resultatet er en innbydende og moderne leilighet med god standard og tidsriktige løsninger.

Entré

Lys og tiltalende entré med parkett på gulvet. Her er det plass til oppbevaring av sko og yttertøy, samtidig som rommet gir et godt førsteinntrykk og en naturlig adkomst videre til boligens øvrige oppholdsrom.

Stue
Den romslige stuen har en åpen og sosial utforming med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater bidrar til rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens terrasse, som fungerer som en hyggelig forlengelse av oppholdsarealet i de varmere månedene.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår moderne og stilrent. Innredningen ble installert i 2021 og består av glatte fronter kombinert med mørk laminatbenkeplate, noe som gir et tidløst uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyrvakt, vannstoppsystem og avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Terrasse
Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sittegruppe, spisebord og øvrig utemøblement. Terrassen har dessuten adkomst til en praktisk utvendig bod som gir ekstra lagringsplass.

Bad/vaskerom
Badet ble oppgradert i 2021 og fremstår moderne og funksjonelt. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, fliser i dusjsonen og malte plater på øvrige veggflater. Innredningen består av servant med underskap, vegghengt toalett, dusjløsning med dusjvegg samt opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon bidrar til et godt inneklima.

Hovedsoverom
Leilighetens hovedsoverom har en behagelig størrelse og god møbleringsfrihet. Rommet har parkett på gulv og malte veggflater, med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Soverom 2
Det andre soverommet er lyst og trivelig, og egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller hobbyrom etter behov.

Walk-in closet/bod
I tilknytning til badet finnes en praktisk bod som i dag benyttes som walk-in closet. Rommet har parkett på gulvet og byr på gode oppbevaringsmuligheter for klær, sko og øvrige eiendeler.

Overflater:
Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte plater, tapet og betongvegg.
Himling: Malte, glatte flater.

Lagring:
Leiligheten disponerer en innvendig bod med tilkomst fra felles gang på ca. 6 m², en bod på terrassen på ca. 3 m² samt et walk-in closet.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Ytterdører | Det er påvist råteskader i døren til boden på terrassen og i balkongdøren. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning. Det er ikke mulig å vedlikeholde endene på kledningsbordene som ligger under og ned mot terrasseplattingen.

- Terrasser og plattinger på terreng | Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen. Slitt treverk.

- Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Bod på terrassen | Det er påvist at gipsplaten som ligger bak kledningen er fuktskadet.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. I stuedelen er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet over en lengde på ca. 2 meter. Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

- Elektrisk anlegg: Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll.

Beliggenhet
Leiligheten ligger på Storaberget i Stavanger, i et etablert boligstrøk i en terrasseblokk med grønne omgivelser. Fra eiendommen er det lett adkomst til turområder og skogholt i nærområdet. Beliggenheten er praktisk for familier, med gangavstand til skoler og barnehager.

De daglige innkjøpene gjøres enkelt med Rema 1000 Storaberget en kort spasertur unna, og Coop Extra i Petroleumsveien like i nærheten. For et bredere utvalg av forretninger og servicetilbud er det en kort kjøretur til Tvedtsenteret og handelsområdet på Forus.

Kollektivforbindelsene er gode, med bussholdeplassen på Storaberget i gangavstand fra boligen

med ruter mot blant annet Forus. Togforbindelse finnes via Gausel stasjon, som gir enkel tilgang til Jærbanen mot Stavanger sentrum og Sandnes. Med bil er det rask tilknytning til veinettet, og kjøreturen inn til Stavanger sentrum eller til Stavanger lufthavn, Sola tar rundt et kvarter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Leiligheten er en del av en terrasseblokk fra 1983, oppført med betongkonstruksjoner. Ytterveggene er oppført i betong- og trekonstruksjon med fasader kledd med bordkledning, fasadeplater og teglstein. Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i blokken er av betong.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 17.06.1983, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for utvidelse av balkonger, datert 23.10.2017.
- Uttalelse fra kommunen vedrørende avklaring av romstatus, datert 21.09.2026.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet. Gulvvarme på bad/vaskerom.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale om TV/internett.

Adgang til utleie
Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Radon
Det ble foretatt en udokumentert radonmåling iflg. selgers egenerklæring, men den bekreftelsen kan ikke legges til grunn for å konstatere hvorvidt boligen i dag har et nivå som er innenfor

godkjente grenser. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til detaljregulering 848B1, Storaberget, vedtatt 09.07.1981. Hele eiendommen ligger innenfor feltet Storaberget.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 (Andre sikringssoner) i kommuneplanen. Innenfor hensynssonen gjelder restriksjoner knyttet til Stavanger Lufthavn Sola (H190_Høyde og H190_BRA).

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 879 793 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 3 519 171 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 26 187 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Forkjøpsrett
Medlemsfrist: Utløpt. Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Styret har en behandlingsfrist på 20 dager fra søknad om godkjenning er mottatt. Dersom melding om nektelse ikke er kommet fram innen fristen, regnes godkjenning som gitt.

Eier
Eline Haugvaldstad

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Garderobeskap i innvendig bod, taklamper i stue, hyller på vegg på soverom, TV-benk og veggskap over benk medfølger handelen.

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon*, kr 49 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke Standard, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Rabatt, kr -5 000
Rabatt markedspakke, kr -2 500
Tilretteleggingshonorar, kr 11 900
Visningshonorar inkludert, kr 0
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet andel, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 2 950
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130
Eierskiftegebyr*, kr 6 725
Totalt, kr 105 860,-

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Eirik Gard den 23.07.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

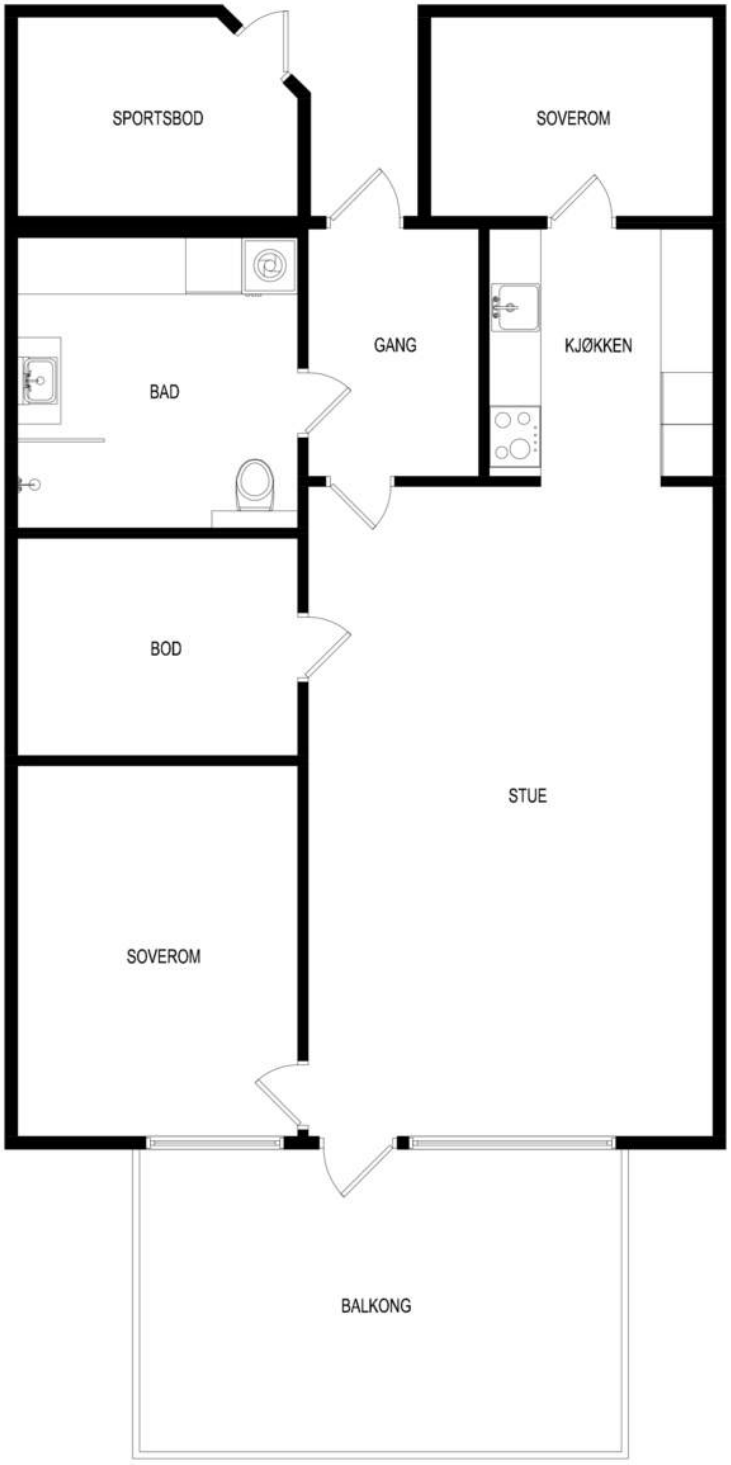
Kontaktperson
William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 400 87 014
E-post: william.berheim@em1sr.no

Ansvarlig megler
Eirik Hanekamhaug
Eiendomsmegler
Telefon: 975 69 192
E-post: eirik.hanekamhaug@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.













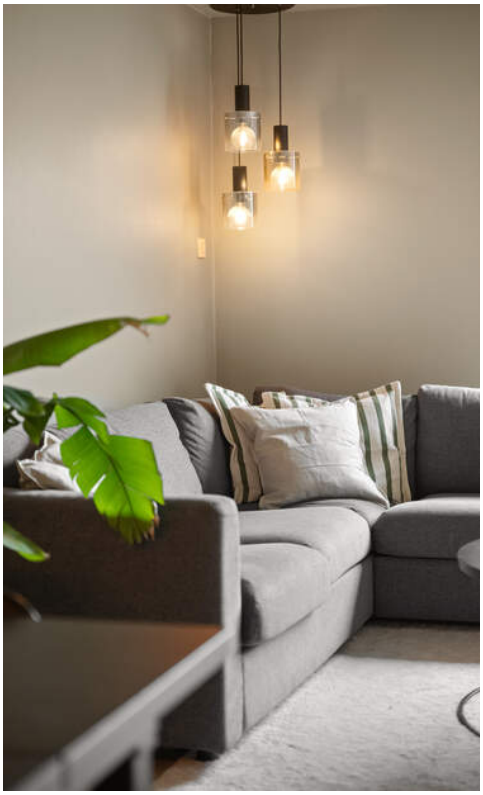
















































Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Eline Haugvaldstad

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Storaberget Terrasse 117
4034 STAVANGER

1103-14/806/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Gotov Mur og Flis AS
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert hele badet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble gjort på ny da jeg pusset opp badet i 2021.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Ja**

Det har tidvis vært tilfeller av skjeggkre og maur.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: Byttet viftemotorer og kondensatorer

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

   Firmanavn: Ave systemer AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installert nye sikringer. lagt opp noen nye kurser til kjøkken og varmtvannsbereder.

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Det ble gjort radonmåling i år, 2026. ca januat til mars

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

6

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 14, bnr. 806
Andelsnummer 104

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 23.07.2026 **Rapportdato:** 10.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22126-1280 **Referansenummer:** KW2185

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Gard

ROGALAND EIENDOMSTAKST

Medlem av NT Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.
Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet.
Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!

Rapportansvarlig



Eirik Gard
Uavhengig Takstingeniør
eirik@rogaland-eiendomstakst.no
408 69 850

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleiligheten ligger i 1. etasje i en terrasseblokk oppført på 1980-tallet. Bygningen er oppført med betongkonstruksjoner og fasader kledd med bordkledning, fasadeplater og teglstein.

Leiligheten ble modernisert av nåværende eier i 2021 og fremstår med en oppgradert standard på flere bygningsdeler. Det må likevel påregnes stedvise oppgraderinger og utbedringer, jf. rapportsammendraget.

Registrerte tilstandsanmerkninger skyldes i hovedsak bygningsdelenes alder, utførelse og konstruksjonsmessige forhold. Enkelte tilstandsgrader er gitt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.

Innvendige overflater er generelt kommentert da disse er synlige ved befaring, og må vurderes ut fra den enkelte kjøpers krav til kvalitet og utforming.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Ytterveggene er oppført i betongkonstruksjon og trekonstruksjon med bordkledning og murforblending.

Vinduer:
Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.

Dører:
Det er stål/aluminium dør til bod på terrasse, brann- og lydklassifisert entrédør til leilighet samt malt balkongdør i tre fra leilighet til terrasse.
Dører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Terrasse:
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Bod på terrassen:
Boden er bygget opp med glasstak og vegger som er kledd med bordkledning. Gulvet består av terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulv er belagt med parkett og flis.
Vegger med malte plater, tapet og betongvegg. Himling med malte, glatte flater.

Etasjeskille og gulv.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i blokken er av betong.
Gulvet i leiligheten er av betong.

Radon:
Det er opplyst at det er utført radonmåling i 2026, men dokumentasjon på dette foreligger ikke.

Innerdører:
De innvendige dørene er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2021:
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017.
Veggene er utført med fliser i dusjsonen og malteplater på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenk i dusjsonen med lokalt fall, mens resten av gulvet er tilnærmet flatt.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg i dusj og på gulv, samt malte plater på resterende vegger.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg samt innredning med opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som skiller bad/vaskerom og Walk-in closet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat fra IKEA fra 2021
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap som er plassert i bod med tilkomst fra felles gang.

Avløp:
Innvendige synlige avløpsrør er av PP-plastrør.

Ventilasjon:
Det er balansert ventilasjon.

Varmtvannstank:
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i felles gang og deles med naboleilighet.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999, og anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeår; kun deler er utbygget i forbindelse med oppgraderinger utført i 2021.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

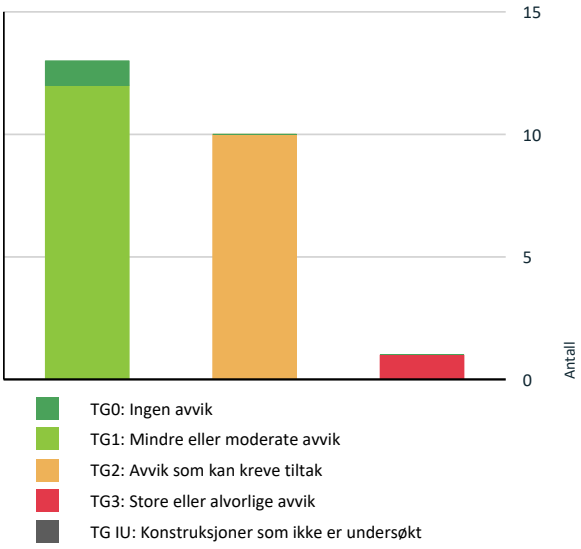
Avvik fra godkjente tegninger: Den opprinnelige rominndelingen med separat bad, vaskerom og toalettrom er endret. Bad og toalettrom er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom, og planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger.
Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

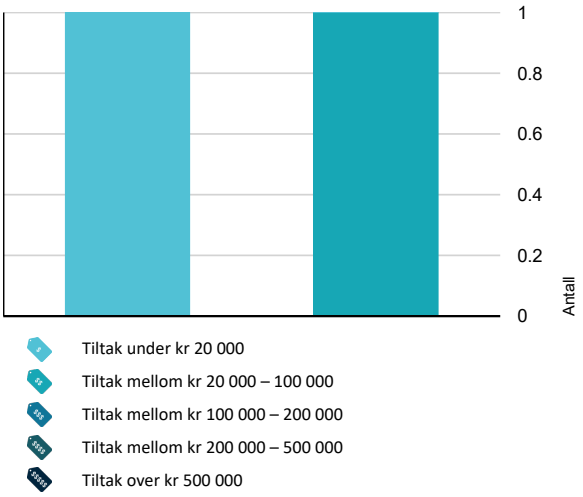
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Forutsetter at opplysninger gitt fra eier er fullstendige og at eventuelle feil opplysninger rettes før rapporten brukes i forbindelse med salg.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder og bruksslitasje.

Tilstandsanalysen er foretatt på bakgrunn av bygningsdeler/ konstruksjoner hvor andelsobjektet selv vil være berørt. (Kun for andelsnummer 104). Bygningsdeler utover dette (fellesarealer) er ikke en del av vurderingen/rapporten.

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

Utvendig > Ytterdører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Utvendig > Bod på terrassen	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Gå til side

⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll av anlegget, og det mangler samsvarserklæringer for deler av arbeidet som er utført i leiligheten.

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Helårsbolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	I 2021 ble det montert nytt kjøkken fra IKEA. Arbeidet er utført av nåværende eier med bistand fra familie.
2021	Modernisering	I 2021 ble innvendige overflater i leiligheten modernisert med nye overflatebehandlinger på vegger og nytt gulv. Arbeidet er utført av nåværende eier med bistand fra familie.
2021	Modernisering	I 2021 ble bad/vaskerom renovert. I henhold til egenerklæringen er arbeidet utført av Gotov Mur og Flis AS.
2021	Modernisering	I 2021 ble det i forbindelse med montering av nytt kjøkken utført elektroarbeider. Det ble installert nye sikringer samt etablert nye kurser til kjøkken og varmtvannsbereder. I henhold til egenerklæringen er arbeidet utført av Ave Systemer AS.

UTVENDIG

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i betongkonstruksjon og trekonstruksjon med bordkledning og murforblending. Ytterveggene er inspisert fra terrasseplattingen tilhørende leiligheten.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning.
- Det er ikke mulig å vedlikeholde endene på kledningsbordene som ligger under og ned mot terrasseplattingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen.
Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.
- Det bør etableres bedre tilkomst for vedlikehold av kledningsbordene under terrasseplattingen. Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for råteskader.

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport



Kledning ned under på terrasseplatting.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er av tre, beslått med aluminium, og har 3-lags isolerglass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Det er stål/aluminium dør til bod på terrasse, brann- og lydklassifisert entrédør til leilighet samt malt balkongdør i tre fra leilighet til terrasse. Dører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i døren til boden på terrassen og i balkongdøren.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte dører er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede eller sterkt skadede dører bør skiftes ut for å hindre videre forringelse, redusert funksjon og økt risiko for inntrenging av fukt, trekk og varmetap.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på omkringliggende konstruksjoner og redusert sikkerhet.

- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forringelse.

Værslitasje og sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere dørens funksjon og levetid.

- Dører må justeres for å sikre normal funksjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Rådetsakdet balkongdør

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det er en platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er symptom på eller registrerte skader på plattingen.
• Slittt treverk

Konsekvens/tiltak
• Skader på plattingen bør utbedres for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å utbedre eller skifte ut slitt treverk for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for råte, svekket bæreevne og skader på konstruksjonen.


Værslitte og ujevn terrassebord

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan gir dårlig oversikt over teknisk tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov, med risiko for uforutsette skader og kostnader.
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

TG 2 Bod på terrassen

Beskrivelse

Bod på terrassen:
Boden er bygget opp med glasstak og vegger som er kledd med bordkledning. Gulvet består av terrassebord.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at gipsplaten som ligger bak kledningen er fuktskadet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes ytterligere undersøkelse av boden. Gipsplaten med fuktskade bør fjernes og erstattes med ny plate.

Det anbefales samtidig å undersøke årsaken til fuktskaden og kontrollere tilstøtende konstruksjoner for eventuelle skjulte skader, for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for sopp- og råteproblemer.

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport



Bod på terrasse



Fuktpreget plater innvendig i bod.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv er belagt med parkett og flis.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte plater, tapet og betongvegg. Himling med malte, glatte flater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner i blokken er av betong. Gulvet i leiligheten er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. I stuedelen er det målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulvet over en lengde på ca. 2 meter.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes utbedring eller oppretting av gulvet for å hindre videre skjevhet og eventuelle følgeskader på overflatebelegg.

Skjevheter kan medføre redusert bokomfort, problemer ved legging av gulvbelegg, redusert levetid på gulvbelegg, samt økt risiko for oppsprekking og knirk.

- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller skal utføres andre arbeider i området. Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.



2 meter målt på stuegulv med en høydeforskjell på ca 2.meter

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport

Radon

Beskrivelse

Det er opplyst at det er utført radonmåling i 2026, men dokumentasjon på dette foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Dokumentasjon på radonmålingen som ble utført i 2026 mangler. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på at måleresultatene er under gjeldende grenseverdier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført radonmåling og måleresultater. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om radonnivåene er innenfor gjeldende grenseverdier, noe som kan innebære helserisiko for beboere dersom nivåene er for høye.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

De innvendige dørene er malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

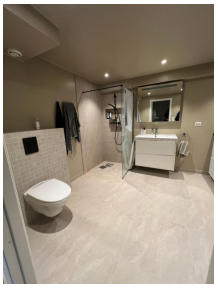
ETASJE > BAD/VASKEROM

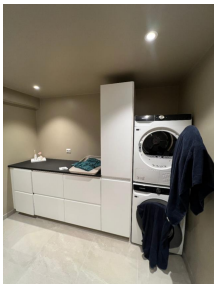
Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av enkelte sjekklister og bilder.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





Bad/vaskerom

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak
• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse
Veggene er utført med fliser i dusjsonen og malteplater på øvrige vegger. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er nedsenk i dusjsonen med lokalt fall, mens resten av gulvet er tilnærmet flatt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

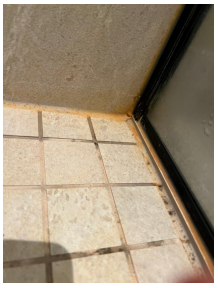
Vurdering av avvik:
• Det er påvist symptomer på sopp eller misfarging som kan indikere fukt i konstruksjonen.

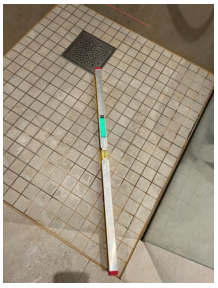
Konsekvens/tiltak
• Symptomer som sopp eller misfarging kan føre til muggvekst, nedbrytning av materialer og et dårligere inneklima over tid.





Fall i dusjsone





Fall til sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med smøremembran på vegg i dusj og på gulv, samt malte plater på resterende vegger. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring



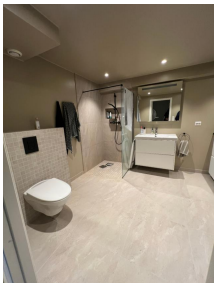
ETASJE > BAD/VASKEROM

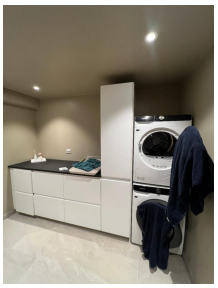
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg samt innredning med opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring





ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Årstall: 1983 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

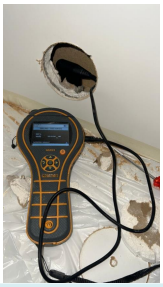
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg som skiller bad/vaskerom og Walk-in closet, uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling er utført uten utslag på målbar fukt i tilgjengelig konstruksjon.

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJØKKEN

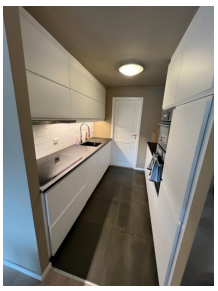
ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

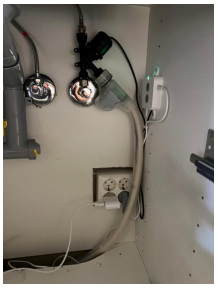
Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat fra IKEA
Kjøkkenet har integrerte hvitevarer.
Det er vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier







Vannstoppersystem

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

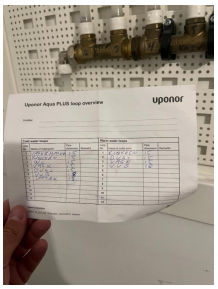
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap som er plassert i bod med tilkomst fra felles gang.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





Stoppekrane



beskrivelse av rørføringer i vannskap

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige synlige avløpsrør er av PP-plastrør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2003 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstanken for å hindre at eventuelle lekkasjer fører til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og innredning. Manglende tiltak medfører økt risiko for vannskader ved lekkasje eller overtrykk.

Kostnadsestimatet er beregnet til utbedring av lekkasje som gir TG3 ikke resterende avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg:
Sikringsskapet er plassert i felles gang og deles med naboleilighet.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og anlegget er ikke totalrehabilitert siden byggeåret; kun deler er oppgradert i forbindelse med oppgraderinger utført i nåværende eiers eierperiode

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll av anlegget, og det mangler samsvarserklæringer for deler av arbeidet som er utført i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, da det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, da det er mer enn 5 år siden siste el-kontroll av anlegget, og det mangler samsvarserklæringer for deler av arbeidet som er utført i leiligheten.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. Manglende samsvarserklæring medfører usikkerhet om arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter, noe som øker risikoen for feil, mangler og potensielle brann- eller sikkerhetsfarer. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det bør gjennomføres kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, da det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Manglende kontroll kan medføre økt risiko for feil eller mangler i anlegget, noe som kan føre til brannfare eller personskade.

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

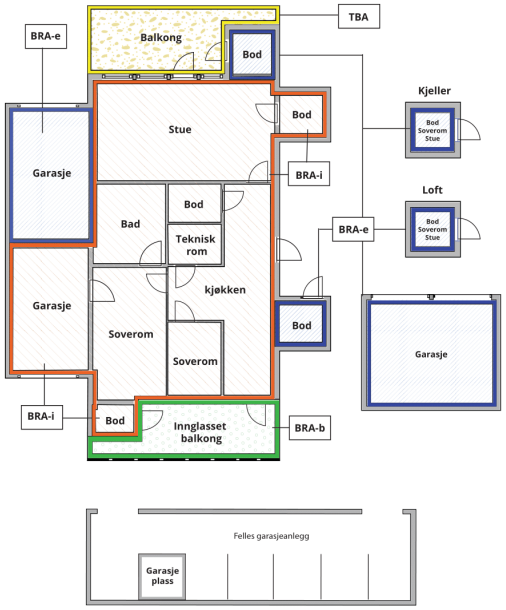
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	76	9		85	25
SUM	**76**	**9**			**25**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 1, soverom 2, walk-in closet	Bod med tilkomst fra fellesgang, bod på terrassen	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Innvendig bod med tilkomst fra felles gang er målt til ca 6 kvm
Bod på terrasse er målt til ca 3 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Avvik fra godkjente tegninger: Den opprinnelige rominndelingen med separat bad, vaskerom og toalettrom er endret. Bad og toalettrom er slått sammen til ett kombinert bad/vaskerom, og planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger.
Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egnerklæring. Det ble utført arbeider i 2021.

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Eirik Gard	Takstingeniør
	Eline Haugvaldstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	806		0	5350.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Storaberget Terrasse 117

Hjemmelshaver
Borettslaget Storaberget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951582875			Haugvaldstad Eline

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
104

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på storaberget i terrasseblokk.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området rundt.

Om tomten

Felles for borretslaget

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter, samt gjeldende vedtekter og husordensregler for borretsalget.

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	16.07.2026		Gjennomgått	6	Nei
Energirapport	24.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger (plantegning)	20.10.1980		Gjennomgått	1	Nei
Dokumentasjon våtrom Storaberget terrasse 117 Leilighet 50	23.09.2021		Gjennomgått	34	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storaberget Terrasse 117 , 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 806
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

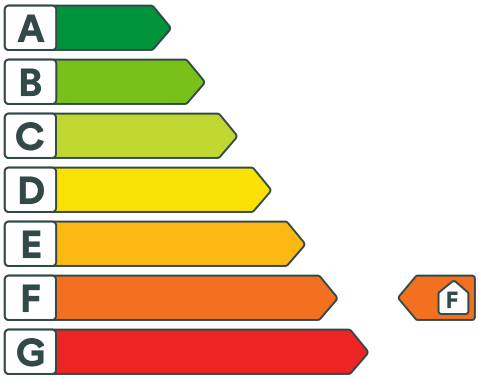
Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

enova

Energiattest



Adresse **Storaberget Terrasse 117, 4034 STAVANGER**	
Dato for energimerking **24.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323631**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **4627660**
Gårdsnummer **14**	Bruksnummer **806**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **76,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **247,69 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **210,48 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 996 kWh**



Storaberget Terrasse 117, 4034 STAVANGER

Detaljering

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



Storaberget Terrasse 117, 4034 STAVANGER

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

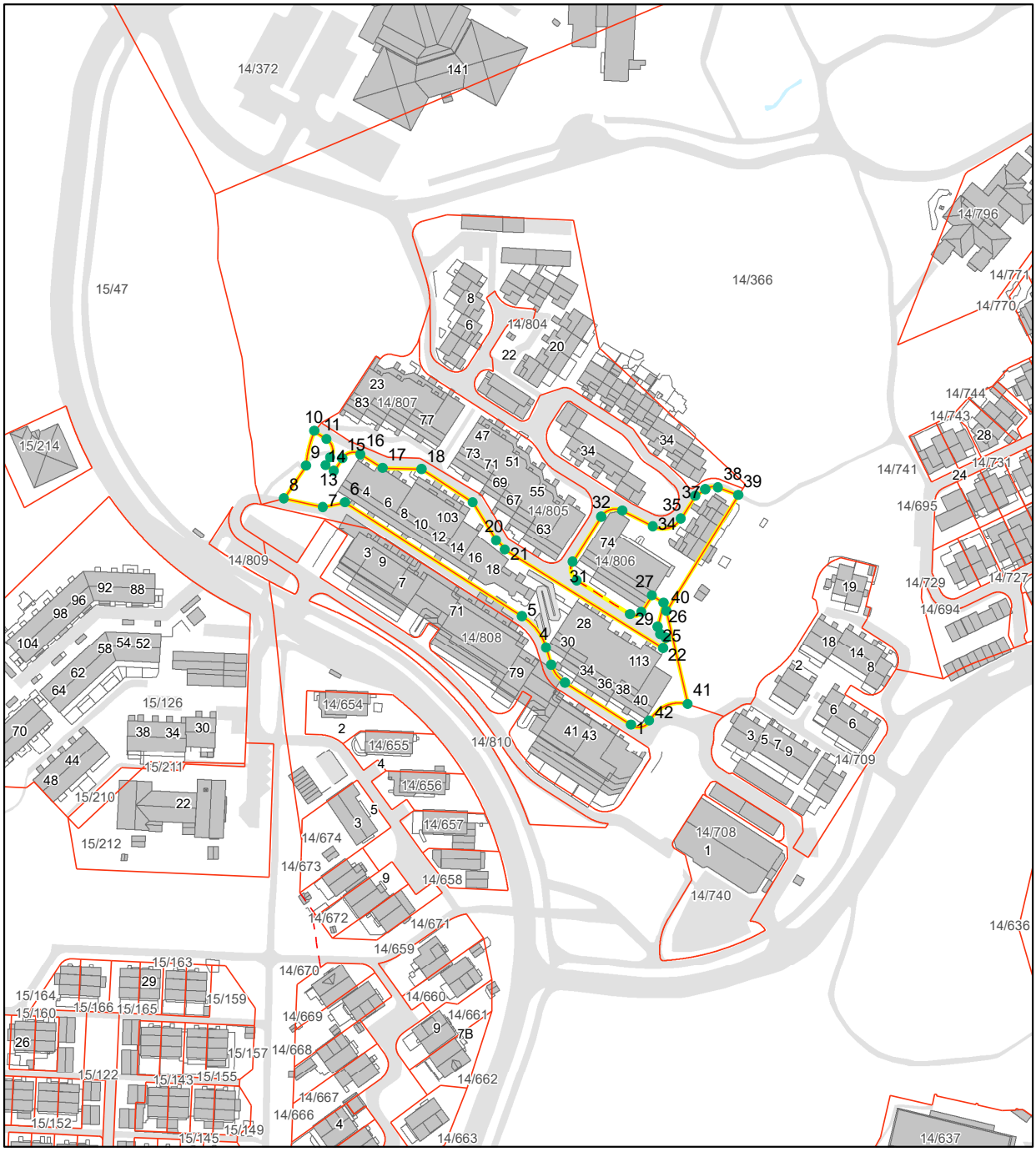
Eiendomskart med grenser

Adresse: Storaberget Terrasse 117, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/806/0/0
Dato: 2026-07-14
Målestokk: 1:2000

Stavanger kommune

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.7.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5350.2		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1

Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.7.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533152.8821	311265.454389	Ikke spesifisert	29.05	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6533168.52192	311241.090331	Ikke spesifisert	8.43	Umerket		Terrengmålt	13	12.035
3	6533175.08002	311236.114263	Ikke spesifisert	6.54	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6533181.3129	311234.190572	Ikke spesifisert	15.12	Umerket		Terrengmålt	13	21.065
5	6533193.06095	311225.272783	Ikke spesifisert	77.96	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6533235.05862	311159.871927	Ikke spesifisert	8.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6533233.30053	311151.702182	Ikke spesifisert	14.8	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6533236.55613	311137.304308	Ikke spesifisert	14.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6533248.55611	311145.380868	Ikke spesifisert	13.3	Umerket		Terrengmålt	13	40.124
10	6533261.38084	311148.508125	Ikke spesifisert	5.36	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6533258.48222	311152.993877	Ikke spesifisert	7.85	Umerket		Terrengmålt	13	5.015
12	6533251.59163	311154.506438	Ikke spesifisert	3.32	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6533248.7984	311152.726403	Ikke spesifisert	3.71	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6533246.79701	311155.839912	Ikke spesifisert	5.41	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6533251.34412	311158.753008	Ikke spesifisert	7.9	Umerket		Terrengmålt	13	5.015
16	6533252.85937	311165.673387	Ikke spesifisert	9.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6533247.72353	311173.654287	Ikke spesifisert	14.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6533247.32821	311188.134454	Ikke spesifisert	22.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6533235.11926	311207.143921	Ikke spesifisert	16.66	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6533220.9434	311215.780245	Ikke spesifisert	4.67	Umerket		Terrengmålt	13	10.032
21	6533217.66293	311219.029173	Ikke spesifisert	68.98	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6533181.15883	311277.307767	Ikke spesifisert	4.18	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.7.2026

23	6533185.15746	311278.468543	Ikke spesifisert	2.42	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6533186.44507	311276.430446	Ikke spesifisert	3.12	Umerket	Terrengmålt	13	2.508
25	6533189.15993	311275.344669	Ikke spesifisert	9.15	Umerket	Terrengmålt	13	0
26	6533198.03195	311277.487201	Ikke spesifisert	5.03	Umerket	Terrengmålt	13	0
27	6533200.72459	311273.270281	Ikke spesifisert	7.32	Umerket	Terrengmålt	13	0
28	6533194.5932	311269.328934	Ikke spesifisert	4.73	Umerket	Terrengmålt	13	3.009
29	6533193.68803	311265.176344	Ikke spesifisert	23.47	Umerket	Terrengmålt	13	0
30	6533206.33702	311245.496542	Ikke spesifisert	7.85	Geometrisk hjelpepunkt	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	200	5.015
31	6533213.22852	311243.993913	Ikke spesifisert	19.69	Umerket	Terrengmålt	13	0
32	6533229.83826	311254.457409	Ikke spesifisert	8.86	Umerket	Terrengmålt	13	6.019
33	6533232.0001	311262.220364	Ikke spesifisert	12.76	Umerket	Terrengmålt	13	0
34	6533226.29871	311273.58564	Ikke spesifisert	11.75	Umerket	Terrengmålt	13	0
35	6533229.1222	311283.911537	Ikke spesifisert	9.96	Umerket	Terrengmålt	13	0
36	6533237.48385	311289.2733	Ikke spesifisert	4.47	Umerket	Terrengmålt	13	0
37	6533239.9689	311292.963034	Ikke spesifisert	5.06	Umerket	Terrengmålt	13	5.015
38	6533240.62092	311297.749078	Ikke spesifisert	7.98	Umerket	Terrengmålt	13	0
39	6533237.74647	311305.165601	Ikke spesifisert	50.6	Umerket	Terrengmålt	13	0
40	6533194.88565	311278.561852	Ikke spesifisert	35.36	Umerket	Terrengmålt	13	0
41	6533160.56143	311286.553461	Ikke spesifisert	16.86	Umerket	Terrengmålt	13	12.034
42	6533154.37659	311272.366637	Ikke spesifisert	7.88	Umerket	Terrengmålt	13	5.015

side: 3

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Grunnkart

Adresse: Storaberget Terrasse 117, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/806/0/0
Dato: 2026-07-14
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N



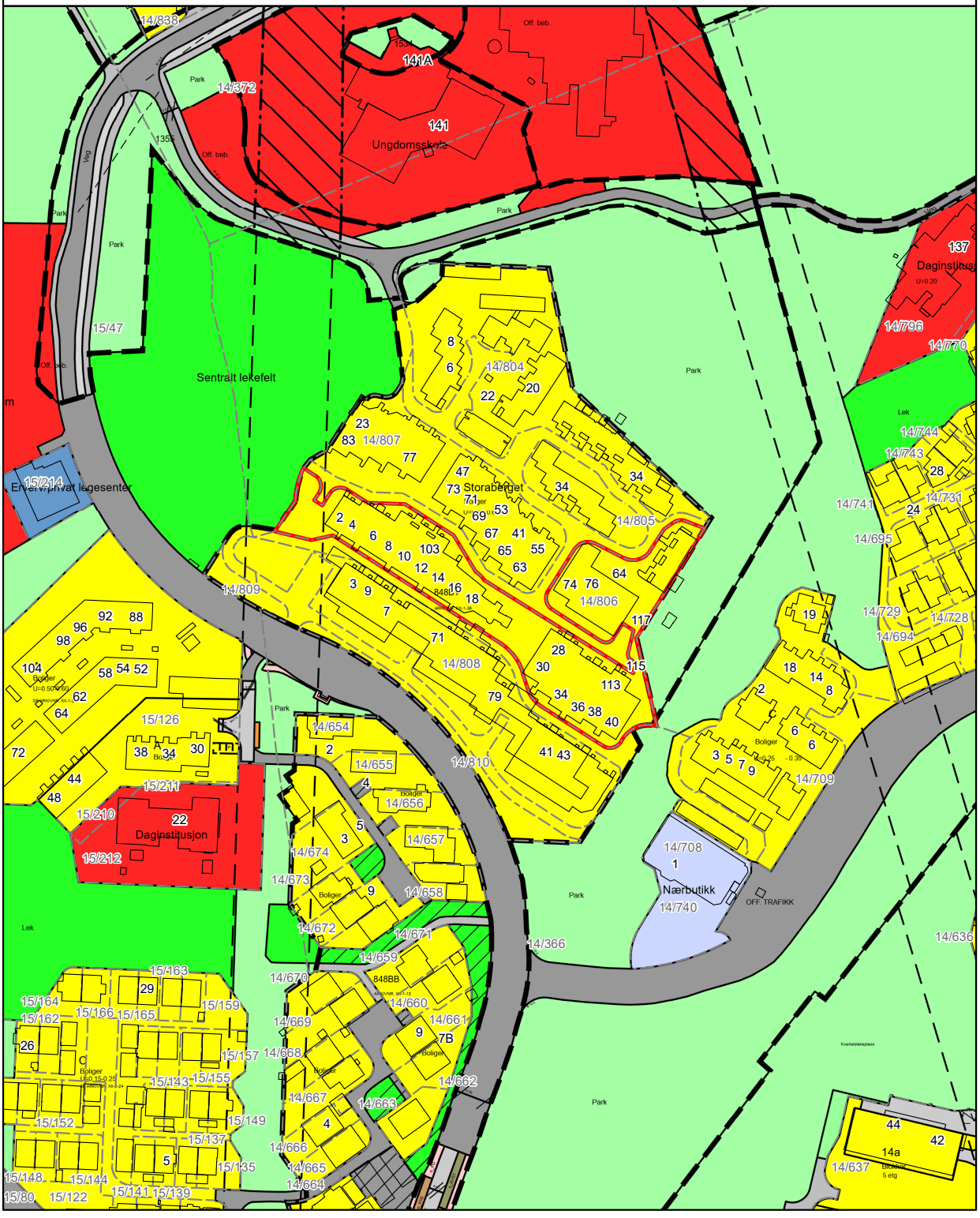
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Storaberget Terrasse 117, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/806/0/0
Dato: 2026-07-14
Planident: 848B1
Målestokk: 1:2,000
Ikrafttredelsesdato: 7.9.1981

Stavanger kommune

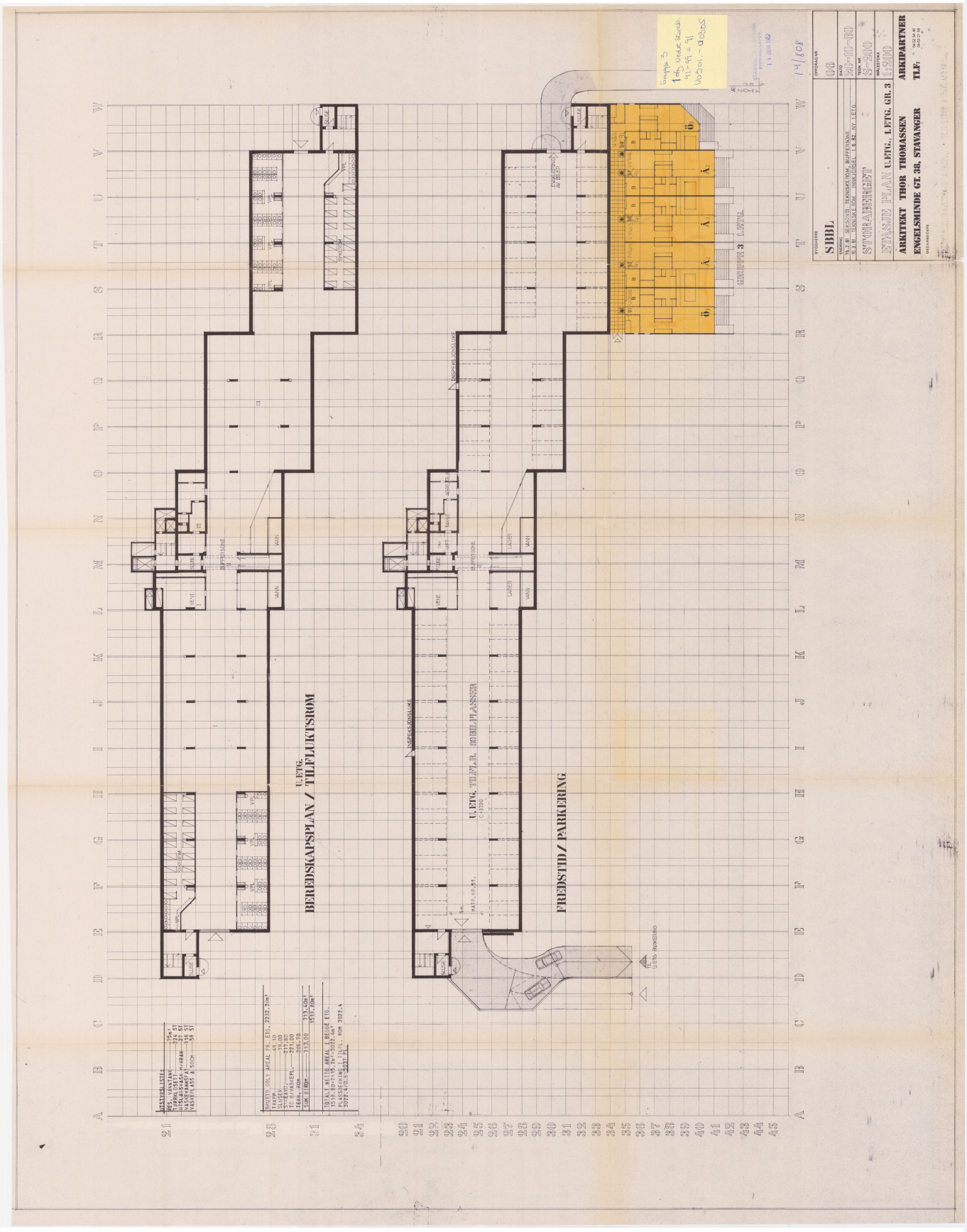
N



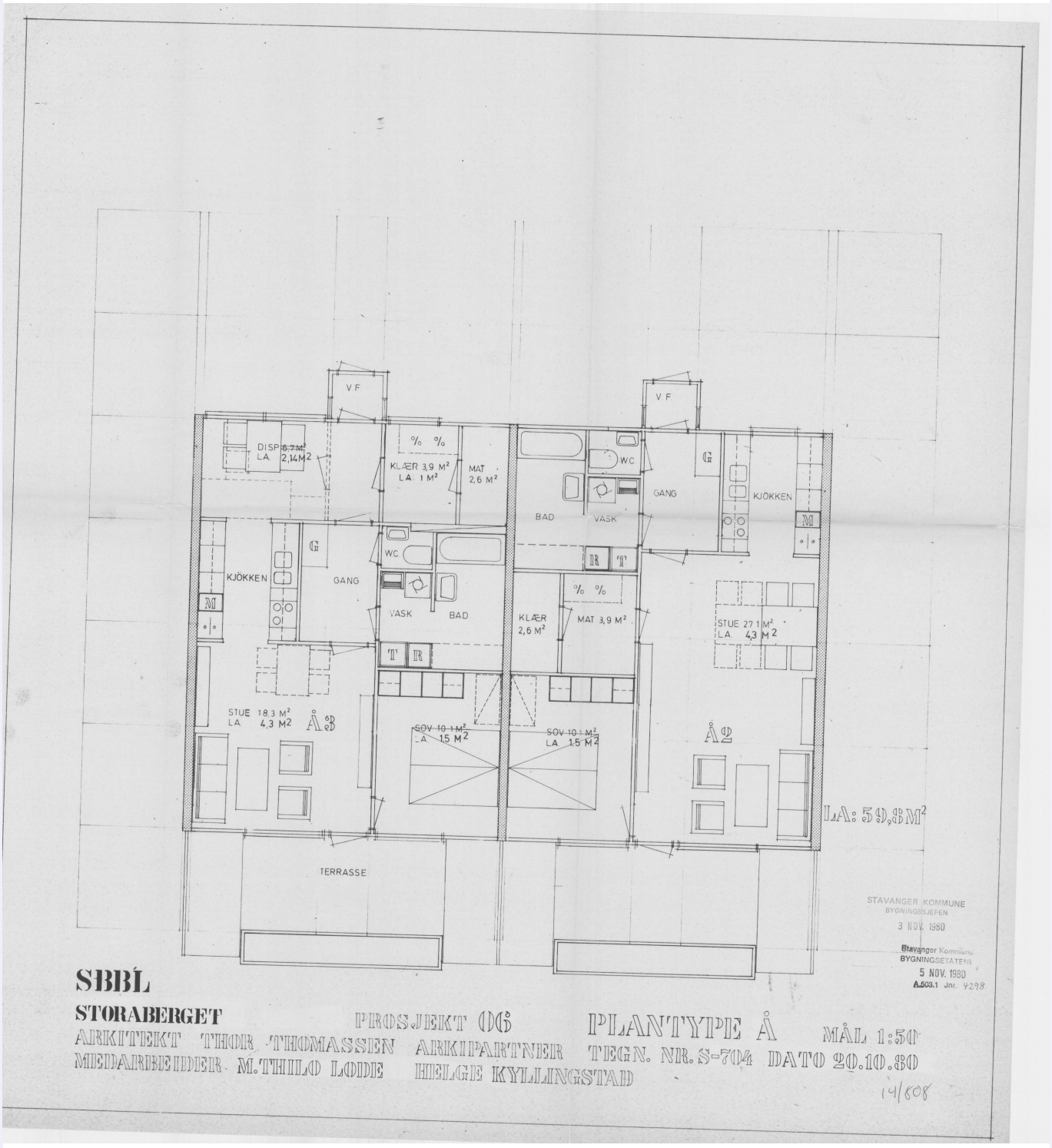
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Stavanger kommune

William Bærheim

Dato 21.09.2026
Saksnr. 2026/43795-4
Deres ref.

Gjeldene plantegning andel nr. 104 U0101

Vi viser til henvendelsen om romstatus for andelsnr. 104, leilighetsnummer U0101, Storaberget terrasse 117.

Kommunen legger til grunn den plantegningen som er innsendt og godkjent i byggesaken. På denne plantegningen (som er speilvendt, men lik leilighet) er det aktuelle rommet vist som **soverom**.

På dette grunnlaget legger kommunen til grunn at rommet er godkjent som soverom, og at leiligheten er godkjent med to soverom.

Vi gjør samtidig oppmerksom på at kommunen ikke kan ta stilling til eventuelle avvik mellom ulike tegningssett som er i omløp hos andre aktører, eller dokumentasjon som ikke inngår i byggesaken

Med hilsen

Hans Lennart Aksdal Jensen
rådgiver
Byggesak

Postadresse
Postboks 8001, 4068 STAVANGER
Besøksadresse
Olav Kyrres gate 23

Telefon: 51 50 70 90
postmottak.bos@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr.: 964 965 226

Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
Olav Kyrres gate 23
4000 STAVANGER

Telefon: (04) 52 80 20
Telex: 40723 stvgr n

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 14, bnr. 366, gr. 8 gate 3285 nr. 40 tilhørende Stavanger Boligbyggelag og utført etter bygningsrådets vedtak av 10.06.81 sak 968 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Opparbeidelse av utendørareal.
2. Attest fra byingenioren for sanitæranlegget.

Igangsatt: 05.08.82

Byggemelding mottatt: 03.11.80

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

17 JUNI 1983

Reidar Haukali

Kjell Viste

Borettslaget
Storaberget



Innkalling til generalforsamling 2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Storaberget.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Onsdag 25.03.2026, kl. 18:00

Aktivitetshuset, 2. etg

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Utvidelse av kameraovervåkning

6 Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Storaberget

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 450.000, samme som i fjor.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvidelse av kameraovervåkning

Borettslaget har idag kameraovervåkning av parkeringshallen. Styret ønsker å utvide dette til også å gjelde på utsiden av parkeringshallen, nærmere bestemt innkjøring til parkeringshallen i begge etasjene.

Styret har også mottatt klager på hærverk på biler som står i carport og gjesteparkeringen i Øvre Storaberget i forbindelse med en del passeringer fra bydelshuset og nedover i borettslaget. Styret ønsker derfor også å ha kameraovervåkning her.

Saken krever 2/3 flertall for å vedtas.

Forslag til vedtak: Kameraovervåkningen utvides til også å gjelde utsiden av parkeringshallen samt ved carport og gjesteparkeringen i Øvre Storaberget. Private områder vil ikke bli overvåket/filmet. Det vil heller ikke bli opptak med lyd. Styret vil også lage regler for overvåkningen - som også vil gjelde dagens overvåkning. Utvidelse av område som overvåkes vil også bli skiltet.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas. I reglene for kameraovervåkning i borettslaget vil det fremkomme at overvåkningens hensikt er på grunn av sikkerhet (brann, tyveri, hærverk med mer) og ikke "trivielle" ting som se hvem som parkerer, om noen har kastet søppel feil, om leverandører har gjort/ikke gjort en jobb, med mer. Uthenting av opptak kan bare gjøres etter henvendelse fra politiet. Uthenting loggføres. Opptak skal ikke inneholde lyd og skal slettes automatisk av systemet etter 7 dager.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Sissel Lutro og Rune Sunde er på valg.

Valgkomite foreslår Sissel Lutro og Rune Sunde som styremedlemmer for to år.

Forslag til vedtak: Sissel Lutro og Rune Sunde gjenvelges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomite foreslår følgende varamedlemmer i styret:

Martin Johanson og Irina Therese Olsen Skjæveland

Forslag til vedtak: Martin Johanson og Irina Therese Olsen Skjæveland velges som varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Styret foreslår at dagens valgkomite fortsetter.

Disse er:

Helge Emil Bjelland
Erik Øfstebø

Forslag til vedtak: Helge Emil Bjelland og Erik Øfstebø velges som valgkomite.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Styreleder (Stian B. Tveit) og nestleder (Sissel Lutro).

145 Borettslaget Storaberget

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		10 760 328	10 150 932	11 297 987
Leieinntekt lokaler		7 909	19 027	7 500
Tillegg felleskostnader		36 320	34 594	36 320
Andre driftsinntekter	1	70 000	33 000	0
Lading el-bil		82 837	77 584	68 000
Sum Inntekter		**10 957 394**	**10 315 137**	**11 409 807**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	2	285 821	285 821	513 449
Avskrivninger	6	12 235	61 869	0
Forretningsførerhonorar		329 089	312 828	344 575
Tilleggstjenester forretningsfører		42 555	55 593	36 021
Revisjonshonorar	3	19 265	17 923	22 300
Vaktmestertjenester		238 439	271 815	286 200
Drift og vedlikehold	4	4 923 401	2 882 992	5 407 600
TV og/eller internett		742 108	701 400	761 517
Forsikringer		777 345	691 894	888 600
Kommunale avgifter		1 801 730	1 761 979	1 908 000
Energi/strøm		436 767	382 922	410 000
Kontingent Boligbyggelag		58 450	50 100	58 448
Administrasjonskostnader		358 128	136 684	160 700
Sum kostnader		**10 025 332**	**7 613 818**	**10 797 410**
Driftsresultat		**932 062**	**2 701 319**	**612 397**
Finansielle poster				
Renteinntekter		88 324	147 164	40 000
Kundeutbytte		73 324	64 930	60 000
Rentekostnader		1 089 528	1 099 029	1 244 015
Netto finanskostnader		**927 880**	**886 935**	**1 144 015**
Resultat	**5**	**4 182**	**1 814 384**	**-531 618**

145 Borettslaget Storaberget

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	976 545	976 545
Bygninger	6	76 325 068	76 325 068
Andre driftsmidler	6	74 433	86 668
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**77 376 046**	**77 388 282**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 021	122 242
Forskuddsbetalte kostnader		31 408	221 549
Andre fordringer		0	12 000
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 257 011	3 562 013
Sum omløpsmidler		**5 311 439**	**3 917 804**
SUM EIENDELER		**82 687 486**	**81 306 086**

145 Borettslaget Storaberget

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		16 700	16 700
Opptjent egenkapital		-23 997 210	-24 001 392
Sum egenkapital	**7**	**-23 980 510**	**-23 984 692**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	67 664 839	66 068 259
Borettsinnskudd		38 343 000	38 343 000
Sum langsiktig gjeld		**106 007 839**	**104 411 259**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		11 208	47 465
Leverandørgjeld		337 246	608 425
Påløpne renter		84 111	88 834
Annen kortsiktig gjeld		227 592	134 795
Sum kortsiktig gjeld		**660 157**	**879 519**
Sum gjeld		**106 667 996**	**105 290 778**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 687 486**	**81 306 086**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Stian B. Tveit
Styreleder

Sissel Lutro
Styremedlem

Rune Konrad Sunde
Styremedlem

Nina Marie Sundstøl
Styremedlem

Ulf Kommedal
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 - Andre driftsinntekter

Kr 20 000 tilskudd Bates grønne kroner til oppgradering av lekeplass og kr 50 000 fra kommunen til dekking av advokatutgifter.

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	250 500	250 500
Arbeidsgiveravgift	35 321	35 321
Sum personalkostnader	**285 821**	**285 821**

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	49 013	48 128
6390 Andre driftskostnader	0	10 415
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 922 355	2 119 846
6630 Vedlikehold uteområde	194 702	87 485
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	146 218	86 089
6730 Teknisk rådgivning	23 725	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	577 586	522 653
6900 Elektronisk kommunikasjon	9 802	8 376
Sum	**4 923 401**	**2 882 992**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**4 182**	**1 814 384**
Opptak av lån	4 000 000	0
Avdrag på lån	-2 403 420	-2 350 741
Tilbakeføring av avskrivning	12 235	61 869
Endring disponible midler	**1 612 998**	**-474 489**
Omløpsmidler	**5 311 439**	**3 917 804**
Kortsiktig gjeld	**660 157**	**879 519**
Disponible midler	**4 651 283**	**3 038 285**

Disponible midler pr. avdeling

	Totalt	Rekke	Blokk
Disponible midler 01.01	3 038 285	1 355 265	1 683 019
Årets resultat	4 182	532 702	-528 519
Avdrag på lån	1 596 580	-431 495	2 028 075
Tilbakeføring av avskrivning	12 235	0	12 235
Disponible midler 31.12	**4 651 283**	**1 456 472**	**3 194 810**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Lekeplass 2 stk	HP Zbook og HP Probook	Infrastruktur elbillading	Bygninger	Tomter	Trapp uteområde
Anskaffelseskost pr.01.01 :	183 531	27 864	580 500	76 032 911	976 545	152 292
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	183 531	27 864	580 500	76 032 911	976 545	152 292
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	109 098	27 864	580 500	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	74 433	0	0	76 032 911	976 545	152 292
Årets avskrivninger :	12 235	0	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2017	2019	2019	1982	1982	2013
Antatt levetid i år :	15	3	5			

	Trapp uteområde(restbeløp)	3 lysmaster ved trapp uteomr.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	45 490	94 375
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	45 490	94 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	45 490	94 375
Anskaffelsesår :	2014	2014
Antatt levetid i år :		

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	16 700	0	16 700
Egenkapital	-23 997 210	4 182	-24 001 392
Sum Egenkapital	**-23 980 510**	**4 182**	**-23 984 692**

Note 7 - Egenkapital

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1982. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomistyring for å sikre videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank ABP filial i Norge**	**Nordea Bank ABP filial i Norge**	**Husbanken**	**Nordea Bank ABP, Filial i Norge**
Formål:	Rekke	Blokk	Fasaderehab.Blokk	Blokk
Lånenummer:	**60308110004**	**60308109995**	**135616860**	**60308131753**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2020	2016	2025
Rentesats:	1.99 %	1.99 %	1.363 %	5.07 %
Betingelser:	Fastrente 10 år til 30.09.2030	Fastrente 10 år til 30.09.2030	Fastrente i 10 år til 31.08.2030	
Beregnet innfridd:	30.06.2049	30.06.2049	31.10.2046	30.12.2055
Opprinnelig lånebeløp:	15 221 641	16 681 986	42 500 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	13 480 413	14 773 698	37 814 148	0
Avdrag i perioden:	431 495	472 894	1 484 682	14 349
Opptak i perioden:	0	0	0	4 000 000
Lånesaldo 31.12:	**13 048 918**	**14 300 804**	**36 329 466**	**3 985 651**
Saldo 5 år frem i tid:	10 758 158	11 790 273	28 597 387	3 662 495

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 106 007 839 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 77 376 046.

Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	8 801 448	1 958 880	10 760 328
Leieinntekt lokaler	6 583	1 326	7 909
Tillegg felleskostnader	10 214	26 106	36 320
Andre driftsinntekter	66 646	3 354	70 000
Lading el-bil	68 945	13 892	82 837
Sum Inntekter	**8 953 836**	**2 003 558**	**10 957 394**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	237 889	47 932	285 821
Avskrivninger	12 235	0	12 235
Forretningsførerhonorar	273 901	55 188	329 089
Tilleggstjenester forretningsfører	37 020	5 535	42 555
Revisjonshonorar	16 034	3 231	19 265
Vaktmestertjenester	198 452	39 986	238 439
Drift og vedlikehold	4 483 222	440 179	4 923 401
TV og/eller internett	617 657	124 452	742 108
Forsikringer	646 984	130 361	777 345
Kommunale avgifter	1 464 073	337 657	1 801 730
Energi/strøm	365 605	71 162	436 767
Kontingent Boligbyggelag	48 648	9 802	58 450
Administrasjonskostnader	346 164	11 963	358 128
Sum kostnader	**8 747 885**	**1 277 447**	**10 025 332**
Driftsresultat	**205 951**	**726 111**	**932 062**
Finansielle poster			
Renteinntekter	28 379	59 946	88 324
Kundeutbytte	61 028	12 296	73 324
Rentekostnader	823 876	265 652	1 089 528
Netto finanskostnader	**734 470**	**193 410**	**927 880**
Resultat	**-528 519**	**532 702**	**4 182**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Storaberget.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Storaberget

Styreleder	Stian B. Tveit (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Rune Konrad Sunde (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Sissel Lutro (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Nina Marie Sundstøl (sign.)	24.02.2026
Styremedlem	Ulf Kommedal (sign.)	24.02.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Storaberget

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Storaberget som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 5 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: H8WXQ-4H4C6-6X7UB-7X3TV-HSIUH-S5103

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H8WXQ-4H4C6-6X7UB-7X3TV-HSIUH-S5103

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-03 10:13:16 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H8WXQ-4H4C6-6X7UB-7X3TV-HSIUH-S5103

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Storaberget

Borettslaget Storaberget ligger i Stavanger kommune og består av 167 enheter.
Boligselskapets organisasjonsnummer er 951582875.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Stian B. Tveit
Styremedlem, Ulf Kommedal
Styremedlem, Sissel Lutro
Styremedlem, Nina Marie Sundstøl
Styremedlem, Rune Konrad Sunde
Varamedlem, Irina Therese Olsen Skjæveland
Varamedlem, Martin Johanson

Styrets arbeid i perioden

Styrets arbeid:
I løpet av perioden har styret gjennomført 19 styremøter og behandlet 160 styresaker og 280 saker som ikke er styresaker (alt fra trær som må fjernes til feil på garasjeport).

Vi har sendt og mottatt rundt 5.100 e-poster. Styret anslår timeantallet til å tilsvare 1,5 årsverk – fordelt på 7 styremedlemmer og vara. Siden sommeren har styrets varamedlemmer vært fast på styremøtene og hatt ansvarsoppgaver.

Styret har delt ansvarsområder mellom seg. Det tilfaller en god del arbeid med disse ansvarsområdene med alt fra å utføre fysisk arbeid, møtevirksomhet med bedrifter, offentlige etater og Bate, være ute på befaringer, oppfølging mot beboere, med mer.
Vi har sendt ut 9 informasjonsskriv i postkassene, 36 SMS og lagt ut 22 nyheter på websidene.

Arrangementer
Det ble arrangert vårdugnad (2 dager) og høstdugnad (2 dager), i tillegg til en ekstra dugnad med å fjerne treplatting utenfor aktivitetshuset. Det har også vært avholdt et beboermøte på 2 timer og kort beboermøte ifbm generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling.

Leverandører
Flere leverandører er byttet ut. Vi har også startet et samarbeid med ventilasjonsfirma for vedlikehold og feilretting av ventilasjonssystemene.
Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på alle målerne som selve borettslaget eier.

Aktivitetshuset
Utleielokalet har vært utleid 25 ganger. På slutten av året ble trimrommet brukt i gjennomsnitt 2 ganger pr dag (20 aktive beboere). Med hjelp fra beboere er trimrommet oppgradert med flere forskjellige apparater.

Parkeringshallen
Vi har dialog med kommunen angående parkeringshallen og det er fremgang i saken. Kommunen kommer til å starte egne undersøkelser i saken når det gjelder betongen. Vi har også funnet en god del historiske dokumenter i saken som bygger opp mot vår sak.

Styrets planer fremover

- Fjerning av mose: Arbeidet med å fjerne mose på takene på blokkene.
- HC-plass: Anlegge en HC-parkeringsplass på gjesteparkeringen i Nedre Storaberget og en i Øvre Storaberget.
- Radonmåling: Radonmåling av borettslaget. Utarbeide eventuelle tiltak som må gjøres for å ikke ha for høy radonforekomst.
- Renovere svalganger i blokk 3 og 6: Vi vil renovere svalgangen i blokk 6. Når dette er gjort vil vi vurdere å gjøre samme i blokk 3.
- Oppussing av samlingslokalet i 2. etg på aktivitetshuset: Ny maling, nye møbler, diverse fiksing av veggene samt oppgradering av det elektriske anlegget. Vi håper å gjøre mye på dugnad. De fleste møblene vil bli kjøpt brukt med tanke på miljø og økonomi.
- Male blokkleilighetene: Det planlegges å male ferdig blokkleilighetene som ikke ble malt i 2024-2025. Noen plasser hvor det allerede er malt av beboer må det males et ekstra strøk.
- Olje rekkehus: Det planlegges å olje rekkehusene i år. Siden det er en stor jobb planlegges det å ta det over to eller tre år. Prioriteringen av hvilke rekkehus og hvilke vegger som tas i 2026 tas av malerne.
- Øve på flytte ut av parkeringshallen: Vi har i dag en parkeringshall som vi leier av kommunen. Om noe skulle skje slik at kommunen trenger parkeringshallen tilbake for å bruke den som tilfluktsrom så har vi 48 timer på å få ut alt fra parkeringshallen. Vi kommer derfor til å be samtlige som har noe i parkeringshallen om å fjerne det den dagen vi skal ha den årlige rengjøringen av parkeringshallen. Da må alle ta ALT ut, og de som ikke har fjernet bil og andre ting, vil få det fjernet på eiers kostnad.

Informasjon
Vi vil fortsette arbeidet med å informere beboere så godt som mulig. I 2026 håper vi å komme i mål med å kunne informere flest mulig via e-post istedenfor lapp i postkassen; Websiden vil videreutvikles. Vi kommer også til å ha en rutine der alle nye beboere vil få informasjonsskriv i postkassen med informasjon samt utskrift av beboermappen.
Vi sendte i 2025 to «nyhetsbrev» med en samling av informasjon fra styret. Vi regner med å gjøre samme i 2026.

Økonomi
Vi vil fortsette med å effektivisere der vi kan og kutte utgifter der vi kan. Vi innfører også rutiner for å ha oversikt over utgifter som kommer ila året utenom budsjettet. Styret kommer hvert år til å oppjustere fellesutgiftene til minimum å følge prisjusteringen og litt til. Borettslaget begynner å bli noen år og dermed øker utgiftene på vedlikehold. Vi har allerede flere saker med råteskader og ødelagte vinduer og utgangsdører/balkongdører. Ventilasjonsaggregatene som ble installert på starten av 2000-tallet begynner å bli slitt og vi må erstatte en del av disse. Fellesutgiftene for 2026 vil bli indeksregulert (3%) og vi legger på 2% i tillegg for økte utgifter til vedlikehold og reparasjoner. Rett før jul ble det via media oppfanget at politikerne vil innføre eiendomsskatten igjen, da må vi øke fellesutgiftene enda en gang.

Dokumentere
Vi vil fortsette arbeidet med å lage rutiner på styrearbeidet – alt fra hvordan godkjenne faktura til fordeling av styrehonorar og til hvordan styret skal opptre i forskjellige type saker. Vi skal også lage en presentasjon av hva styrearbeidet går i, for bruk av valgkomiteen og til dem som vurderer å bli med i styret.

Forsikringsavtale

Borettslaget Storaberget er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 88292237.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.03.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Storaberget onsdag 25.03.2026 kl. 18:00 - Aktivitetshuset, 2. etg.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Louise Skogli ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Helge Emil Bjelland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 30 andelseiere og 8 godkjente fullmakter representert. Totalt 38 stemmeberettigede.

I tillegg deltok Louise Skogli fra Bate boligbyggelag.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 450.000.- Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Utvidelse av kameraovervåkning

Borettslaget har idag kameraovervåkning av parkeringshallen. Styret ønsker å utvide dette til også å gjelde på utsiden av parkeringshallen, nærmere bestemt innkjøring til parkeringshallen i begge etasjene.

Styret har også mottatt klager på hærverk på biler som står i carport og gjesteparkeringen i Øvre Storaberget i forbindelse med en del passeringer fra bydelshuset og nedover i borettslaget. Styret ønsker derfor også å ha kameraovervåkning her.

Det ble foretatt 2 avstemminger. Første for parkeringshallen og den andre for carport og gjesteparkeringen. Begge forslagene krevde 2/3 flertall.

Vedtak:
Forslag om utvidet kameraovervåkingen i parkeringshall ble vedtatt med 35 stemmer for, 1 stemme mot og 2 blanke stemmer.

Forslag om utvidet kameraovervåking ved carport og gjesteparkering ble vedtatt med 28 stemmer for, 3 stemmer mot og 3 blanke stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Sissel Lutro og Rune Sunde er på valg.

Valgkomite foreslår Sissel Lutro og Rune Sunde som styremedlemmer for to år.

Vedtak:
Sissel Lutro og Rinde Sunde ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valgkomite foreslår følgende varamedlemmer i styret:

Martin Johanson og Irina Therese Olsen Skjæveland

Vedtak:
Martin Johanson og Irina Therese Olsen Skjæveland ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Det kom forslag om å utvide valgkomite fra 2 til 3 medlemmer.

Vedtak:
Forslag om å utvide valgkomitéen fikk 5 stemmer for og ble derfor ikke vedtatt.

Helge Emil Bjelland og Erik Øfstebø ble valgt til valgkomité ved akklamasjon.

.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Vedtak:
Stian B. Tveit og Sissel Lutro ble valgt som delegerte.

6.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:
Styreleder: Stian B. Tveit valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Ulf Kommedal valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Sissel Lutro valgt for 2 år i 2026

Styremedlem: Nina Sundstøl valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Irena Therese Olsen Skjæveland valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Martin Johanson valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Borettslaget Storaberget

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Louise Skogli (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Helge Emil Bjelland (sign.)	29.03.2026

Vedtekter

for B/L Storaberget, org nr 951 582 875, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 7. april 2005, endret 19.03.2015, endret 30.04.2021 og sist endret 09.04.2025

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

(4) I tillegg har kommunen og andre juridiske personer rett til å eie inntil fem av andelene.

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l. Kjøkkenhettens filter skal rengjøres jevnlig, inkludert også ventilasjonsanleggets flerbruksfilter om det finnes. Andelseier skal også gjøre byttet av filter i ventilasjonsaggregatet, som man får utdelt av borettslaget.

(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) Der det eksisterer hage eller annet uteareal i tilknytning til boligen, har den enkelte andelseier disposisjonsrett til dette arealet. Andelseier har også ansvar for vedlikehold og stell av egen hage, samt for vedlikehold og reparasjoner av eventuelle gjerder i tilknytning til egen hage/uteareal. I forbindelse med vedlikeholdsarbeid i regi av borettslaget skal nødvendig demontering og remontering av terrasser, gjerder og andre installasjoner i hagen, bekostes av andelseier.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

(8) 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 ventilasjonsanlegget (med tilhørende rør og kjøkkenhette) installert av borettslaget, 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 besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

(3) Styret 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 framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

SBBL's standard vedtekter ny lov

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Husordensregler for Storaberget Borettslag

Vær oppmerksom på at ordensreglene ikke bare pålegger plikter, men snarere tvert om skaper rettigheter.
Reglene skal være et vern for beboere og sikre ro og orden i hele området.
Sikkerhetsmessige faktorer i forhold til brannfare og trafikk ivaretas også gjennom ordensreglene.
Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse se til at reglene overholdes og respekteres.
Hovedsynspunktet må være at ingen leilighet eller fellesareal benyttes slik at andre beboere sjeneres.
En henstiller beboere til å vise respekt for offentlige høytidsdager og helligdager.
Gjensidig respekt for naboskap bør også være en leveregel i et borettslag hvor vi lever tett sammen.

1. Grøntområder og beplantninger inne på området tjener to hensikter: De skal være med på å skape pene omgivelser, og de skal fungere som fellesområder for beboerne. Det er derfor foreldrenes ansvar å forklare sine barn at de må være forsiktig med beplantninger på området. Vanlig skikk og bruk for behandling av utearealer gjelder på vårt område.

2. Grønt arealene er få og små. Derfor må vi tillate lek på områdene- også lek med ball. Lek/ ballspill som medfører direkte risiko for skade på beplantning eller leiligheter er derimot forbudt. Det er forbudt med sykling på lekeplasser og plener.

3. Fellesganger og trapperom må holdes fri for løsøre. Utenfor leilighetene gjelder ellers aksepterte normer for orden. Parkering av sykler/ barnevogner og lignende må plasseres slik at de ikke sjenerer andre naboer.

4. Parkering inne på området er forbudt. Parkering er kun tillatt på oppmerkede plasser ved innkjøring til feltet og i garasjeanlegget. Syketransport og nødvendig varetransport er tillatt på området. En henstiller allikevel beboerne om å begrense bilbruken av hensyn til støy - og spesielt mht. faren for ulykker.

5. Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengklær fra balkonger eller vinduer der dette kan sjenere andre. Flaggstenger, antenner, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende må ikke settes opp uten godkjennelse fra borettslagets styre.

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

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

7. Oppsetting av ekstra antenner for TV/ radio må godkjennes av styret.

8. Det er ikke lov å vaske bil på borettslagets område.

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

10. I tiden mellom 23.00-06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillat. Rør-sus som følge av vanntapping bør så vidt mulig unngås i dette tidsrom. Boring, saging og annen høylytt verktøybruk er ikke tillatt etter kl. 20.00 på hverdager, 18.00 på lørdager/ dag før helligdag og forbudt på søndager og helligdager.

11. Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søndager og helligdager.

12. Det er ikke lov å bruke kullgrill/ engangsgriller eller annen åpen ild på balkongene.
Gassgrill er lov dersom det ikke det ikke sjenerer naboer og brukes med forsiktighet. Kullgrill kan brukes på asfalten / felles områdene.

Regler for husdyrhold

Ved anskaffelse av husdyr skal det søkes tillatelse av styret.

Ved tillatelse må det underskrives en erklæring. Se neste side.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Erklæring

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

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

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller stiftelsens eiendom, for eksempel skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener og lignende på borettslagets område. Dersom det kommer berettigede over at mitt husdyr sjenerer naboer med lukt, bråk, redsel/angst eller på annen måte sjenerende, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter forhandlinger med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Søknad gis til et av Styrets medlemmer, og skal inneholde navn og adresse på beboer, dato og hva slags husdyr det søkes for. Det skal søkes før anskaffelse av husdyret.

Sted/dato

Signatur andelseier

Hentet fra Beboermappe Storaberget Borettslag
November 2018

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

STORABERGET TERRASSE 117

Nabolaget Storaberget/Djupamyrå - vurdert av 64 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Storaberget Linje X31	**3 min** 0.2 km
Gausel stasjon Linje L5	**17 min** 1.4 km
Stavanger Sola	**14 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**14 min** 10.8 km

SKOLER

Godeset skole (1-7 kl.) 287 elever, 16 klasser	**10 min** 0.8 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-... 60 elever, 4 klasser	**10 min** 0.9 km
Biss Gausel (1-10 kl.) 400 elever, 23 klasser	**12 min** 1 km
Gausel skole (1-7 kl.) 503 elever, 24 klasser	**13 min** 1.1 km
Gautesete skole (8-10 kl.) 360 elever, 29 klasser	**8 min** 0.6 km
Jåttå videregående skole	**8 min**
Tryggheim Forus vgs	**10 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Extra Petroleumsveien	**10 min**
Circle K Forus	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

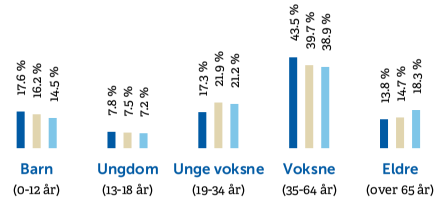
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 82/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Storaberget/Djupamyrå	1 085	460
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Bamsefaret barnehage (1-5 år) 50 barn	**6 min** 0.4 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	**8 min** 0.6 km
Gautesete barnehage (1-5 år) 58 barn	**11 min** 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storaberget PostNord	**4 min** 0.3 km
Coop Extra Petroleumsveien Post i butikk, PostNord	**10 min** 0.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

STØYNIVÅET

Lite støynivå 91/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

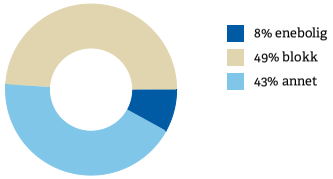
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 87/100

SPORT

Mårstien balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Kviebakken balløkke Ballspill	**7 min** 0.5 km
MOVA Forus	**10 min**
CrossFit Centrum	**17 min**

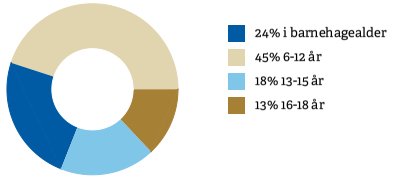
BOLIGMASSE



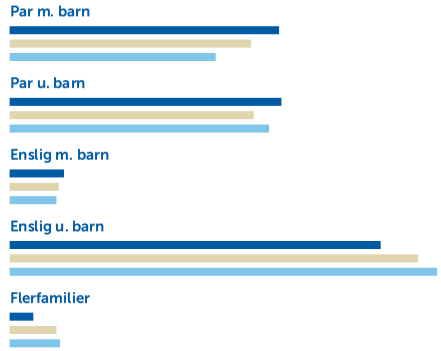
VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	**19 min**
Apotek 1 Forus	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



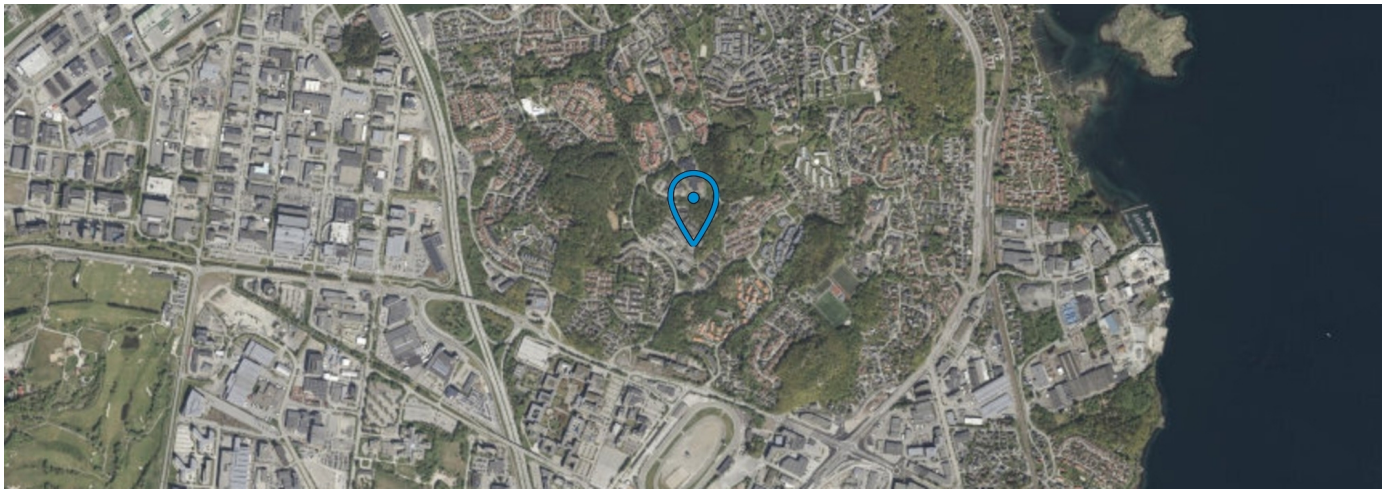
FAMILIESAMMENSETNING

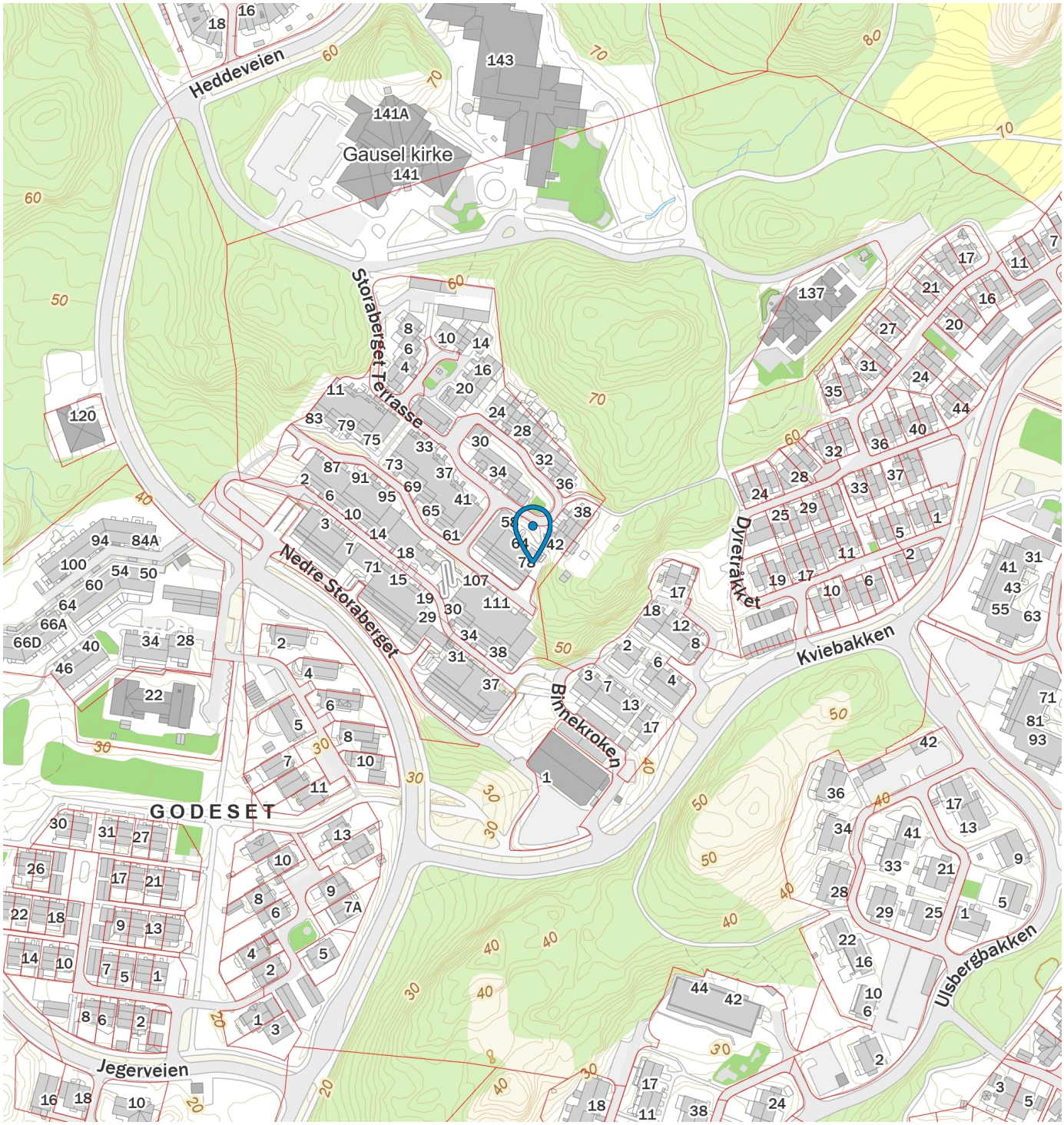


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**35%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**11%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2206260133 / William Bærheim, tlf. 40087014
Storaberget Terrasse 117, 4034 Stavanger
Andels nr. 104 i Brl Storaberget, org.nr. 951582875

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

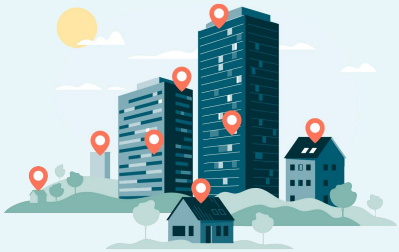
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2206260133
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2026

William Bærheim
Eiendomsmeglerfullmektig

400 87 014
william.berheim@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no