



Velkommen til

Grasmyrveien 49
4034 Stavanger

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Grasmyrveien 49
4034 Stavanger

Innholdsrik familiebolig med barnevennlig beliggenhet | Stor og flott opparbeidet terrasse | Parkering

Velkommen til Grasmyrveien 49 - en innholdsrik familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet.

Følgende nevnes:

1. etasje:
- Lys entré med skyvedørsgarderobe.
- Stuen er lys og luftig med gode vindusflater som slipper til rikelig med dagslys. Fra stuen har man utgang til herlig sørvendt terrasse med gode solforhold.
- Stort, flott kjøkken fra 2022 med god skap- og benkeplass.
- Praktisk gjestetoalett.

2. etasje:
- 3 soverom med plass til garderobeløsning.
- Praktisk garderoberom.
- Helfliset bad med gulvvarme.

Underetasje:
- Kjelleren er innredet med kjellerstue, kontor og hobbyrom, rommene er ikke omsøkt/godkjent hos kommunen.
- Enkelt innredet kombinert bad/vaskerom.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 790 000
Andel fellesgjeld pr 03.09.2026	kr	64 446
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 855 536
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	4 260
BRA/BRA-I		199/194 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Andel
Byggeår		1986
Energimerking		D

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!



Trym Einar Thesen
Eiendomsmeglerfullmektig

970 34 211
trym.thesen@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 790 000**
Andel fellesgjeld pr 03.09.2026	kr	**64 446**
Omkostninger*	kr	**1 090**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 855 536**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**4 260**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-
Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 1 090,-

Gebyr ved benyttet forkjøpsrett: kr 8 406,-
Totale omkostninger til kjøper dersom forkjøpsrett benyttes 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 4 260 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. Beløpet er opplyst av forretningsfører per 03.09.2026, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi
Total fellesgjeld for borettslaget er kr 2 157 133,- pr. 03.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208149776
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo pr. 03.09.2026: kr 2 157 133,-
Andel av saldo: kr 64 446,09
Innfrielsesdato: 30.10.2043
Type Rente: Flytende
Rente: 5,74 %
IN-ordning: Nei

Andel felles formue
Kr 55 461 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Registerbetegnelse
Andel nr. 1684 i Brl Mariamarka, org. nr. 954986306 med tilhørende borett til bolig nr. 1684
Andelen ligger i Brl Mariamarka og forretningsfører for borettslaget er OBOS Forkjøp.
Innskudd: Kr 205 600

Sikringsordning
Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato. Borettslaget har også en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp).

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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
Tomannsbolig:

BRA-i: 194 m2
BRA total: 194 m2

Kjeller
BRA-i: 69 m2.

1. etasje
BRA-i: 78 m2.
TBA: 81 m2.

2. etasje
BRA-i: 47 m2.

Bod:

BRA-e: 5 m2
BRA total: 5 m2

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
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Vertikaldelt tomannsbolig

Parkering
Garasjeplass i rekke. Det er tilrettelagt infrastruktur for elbillading med Zaptec-ladere. Lader må anskaffes av eier. Månedlig a-konto som avregnes av borettslaget.

Borettslagets eiendom
Gnr. 16, Bnr. 954 (Ideel andel 1/1) i Stavanger kommune.

Tomteareal er 3 210 m² på felles eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Borettslaget har opparbeidet hage/boligens terrasse med tilhørende bod er opparbeidet noe utenfor formell tomtegrense, se eiendomskart.

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

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Borettslagets forsikringsselskap
Tryg Forsikring
Polisenummer felles forsikring 6806407

Byggeår
Ca. 1986

Innhold
2. etasje:
BRA-i: Gang, 3 soverom, bad, garderobe (det ene soverommet viser som "allrom" på godkjente tegninger)

1. etasje:
BRA-i: Gang, toalettrom, stue, kjøkken

Underetasje:
BRA-i: Gang, vaskerom/toalettrom (tidligere bad), 2 boder, kjellerstue*, 2 soverom*

Utvendig bod på 5kvm.

*Deler av kjelleren (kjellerstue, kontor og hobbyrom) er innredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet i kjelleren er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden eiendommen selges slik den er.

Standard
Velkommen til Grasmyrveien 49 - en innholdsrik familiebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet!

Herifra er det kort vei til skole, barnehage, dagligvarebutikker, servicetilbud samt flotte turområder i skog og mark. Gode bussforbindelser.

Følgende nevnes:

1. etasje:
- Lys, innbydende entré med praktisk skyvedørsgarderobe. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy.
- Stuen er lys og luftig med gode vindusflater som slipper til rikelig med dagslys. Stuen er enkel å møblere med naturlige og sosiale soner. Her er det god plass til både sittegrupper, samt stort spisebord hvor man kan invitere både familie og gjester på middag!
- Fra stuen har man direkte utgang til herlig sørvendt terrasse.
- Terrassen er romslig med plass til flere sittegrupper. Her kan man trekke seg tilbake og nyte flotte sommerdager. Herlig pergola hvor taket kan åpnes/lukkes etter vær og vind.
- Stort, flott kjøkken fra 2022 som er trukket ut fra stuen. Kjøkkenet byr på meget god skap- og benkeplass - perfekt for deg som liker å lage mat. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt. Fra kjøkkenet er det også utgang til koselig nordvendt terrasse.
- Praktisk helfliset gjestetoalett, innredet med toalett og servant.

2. etasje:
- 3 gode soverom med god plass til både seng og garderobeløsning.
- Kjekt og praktisk garderoberom med ekstra garderobeplass.
- Helfliset bad med gulvvarme. Innredet med servant, toalett og badekar.

Underetasje:
- Kjelleren er innredet med kjellerstue, kontor og hobbyrom (ikke omsøkt hos kommunen).
- Enkelt innredet kombinert bad/vaskerom. (Se selgers egenerklæring for mer info).
- Godt med oppbevaringsplass i innvendige boder.

For øvrig:
- Fast garasjeplass i rekke. Tilrettelagt for installering av elbillader.
- Varmepumpe fra 2024.
- Rens av ventilasjonsanlegg i 2026.
- Praktisk utvendig bod.

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
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom/toalettrom (tidl. bad.) > Generell
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG2: AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
- Takrennene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det er observert noe rust på rennekroker, samt enkelte små lekkasjer i skjøtene på takrennene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Kun deler av kaldloftet er tilgjengelig for inspeksjon, da resten er innbygget og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er derfor kun utført inspeksjon på de tilgjengelige områdene.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører
- Katteluke er montert i balkongdør i kjellertrapp.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng
- Enkelte råteskader er observert på terrassebord ved kjøkkenet. Det er også registrert noen mindre skjevheter generelt.

Innvendig > Overflater - gulv
- Det er registrert bom i enkelte fliser samt en sprekk i én flis i gangen.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på tvers av stuen.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader. Fuktmåling er foretatt under trapp og i tilbygg.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Fuktsikring er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Det er påvist mindre sprekker i muren, og en sprekk er synlig i kjellerboden. Ifølge eier har sprekken vært stabil og ikke endret seg over tid.

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Helse, Miljø og sikkerhet:
- Det bør innhentes dokumentasjon på utført radonmåling for å redusere usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ned til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- På grunn av deler av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Vegghengte hyller over sofa i stue, taklampe over stuebord og fastmonterte lamper over bilder i stue medfølger ikke handelen og vil bli fjernet i forkant av overtakelsen.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og rolig boligområde på Mariamarka på Gausel. Nabolaget kjennetegnes av et trygt og familievennlig bomiljø med lite gjennomgangstrafikk, der barna kan ferdes trygt i nærområdet.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Mariamarka barnehage ligger like ved, kun en kort spasertur fra boligen. I tillegg finnes Gautesete barnehage og Heddeveien FUS barnehage i nærområdet. Det er også enkel adkomst til fots til skolene, med både Godeset skole for barnetrinnet og Gautesete skole for ungdomstrinnet i gangavstand fra eiendommen.

Dagligvarehandelen ordnes enkelt i nærområdet, med både Rema 1000 Storaberget og Coop Mega Gausel en kort sykkeltur eller kjøretur unna. Ønsker du et bredere handle- og servicetilbud, ligger Tvedtsenteret med et variert utvalg av butikker og apotek en kort kjøretur unna. Fritidstilbudene er også varierte, med nærhet til balløkke, lokale treningssentre og fine turmuligheter i skog og mark. Lekeplass samt Gausel fritidsgård ligger i gangavstand fra boligen.

Beliggenheten er praktisk for pendlere. Kisteberglia bussholdeplass ligger en kort gåtur unna, mens Jåttåvågen stasjon er en kort sykkeltur unna med hyppige togavganger mot både Stavanger sentrum og Sandnes. Det er dessuten kort reisevei med bil eller sykkel til arbeidsplassene på Forus, og Stavanger lufthavn på Sola nås med bil på 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.

Del av vertikaldelt tomannsbolig, oppført på grunnmur i betong. Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trepanel. Etasjeskillere er i tre, og taket er utført som saltak i trekonstruksjoner og tekket med betongtakstein. Vinduer og dører har isolerglass.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 16.12.1986, 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 for senere tiltak på eiendommen:
- Godkjente byggetegninger datert 03.07.2006 (utvidelse av kjeller og stue i 1. etasje) og 11.12.2007 (utvidelse av kjøkken).
- Tillatelse til tiltak for vindusskift i 6 vertikaldelte boliger, datert 10.04.2014. Tillatelsen inneholdt vilkår om at ansvarlig søker skulle sørge for søknad om ferdigattest, samt at tillatelsen ville falle bort dersom arbeidet ikke ble satt i gang innen tre år. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket.
Selv om disse tiltakene er omsøkt etter 1/1-98 foreligger det i henhold til opplysninger fra kommunen ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving, pålegg om bruksforbud eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Utvendig bod, pergola, tak over ved/vedskjul og tak ved utgang til terrasse er endret oppført uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.
Selv om eiendommen er omsøkt etter 1/1-98 foreligger det i henhold til opplysninger fra kommunen ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving, pålegg om bruksforbud eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

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

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring.

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 D.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en felles kollektiv avtale med Altibox som er inkludert i felleskostnadene.

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 er ikke utført radonmåling i nyere tid og det er heller ikke krav til dette. Det ble foretatt en udokumentert radonmåling tilbake i 2018 med godkjent resultat 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 bolig. Deler av borettslagets eiendom er regulert til felles parkeringsplass og felles gangareal. Området som er opparbeidet utenfor formell tomtegrense viser som grøntområde.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen i hensynssone H190_1 (andre sikringssoner), knyttet til Stavanger lufthavn Sola.

Det pågår arbeid med ny kommuneplan, KP 2027-2042. Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

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 1 528 808 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 6 115 232 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Boligen blir utlyst for medlemmene så snart boligen er solgt. Medlemsfrist er minimum 5 virkedager fra annonsedato. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i OBOS.
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. Melding om nektelse av godkjenning må foreligge senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt.

Eier
Susanne Gjerde
Fred Johnny Olsen

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

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

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

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Det er opprettet et malingsfond hvor andelseier med gitte intervaller får dette beløpet tilbakebetalt dersom utført maling (kontrollert av fagmann) er tilstrekkelig gjennomført. Organsieres gjennom borettslaget.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0.90 % (forutsatt salgssum 5 790 000,-), kr 52 110,-
Betalingsutsettelse, kr 1 500,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 24 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Tinglysingsgebyr, pant med uprådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 900,-
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 100,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-

Totalt, kr 121 890,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

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 Asle Gilje den 03.09.2026.

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. pkt. 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. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. 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.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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
Trym Einar Thesen
Eiendomsmeglerfullmektig
Telefon: 970 34 211
E-post: Trym.thesen@em1sr.no

Ansvarlig megler
Guro S. Landråk-Sæther
Salgsstøtte / Eiendomsmegler
Telefon: 959 32 709
E-post: guro.s.landrak@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7
4042 HAFRSFJORD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Notater




49

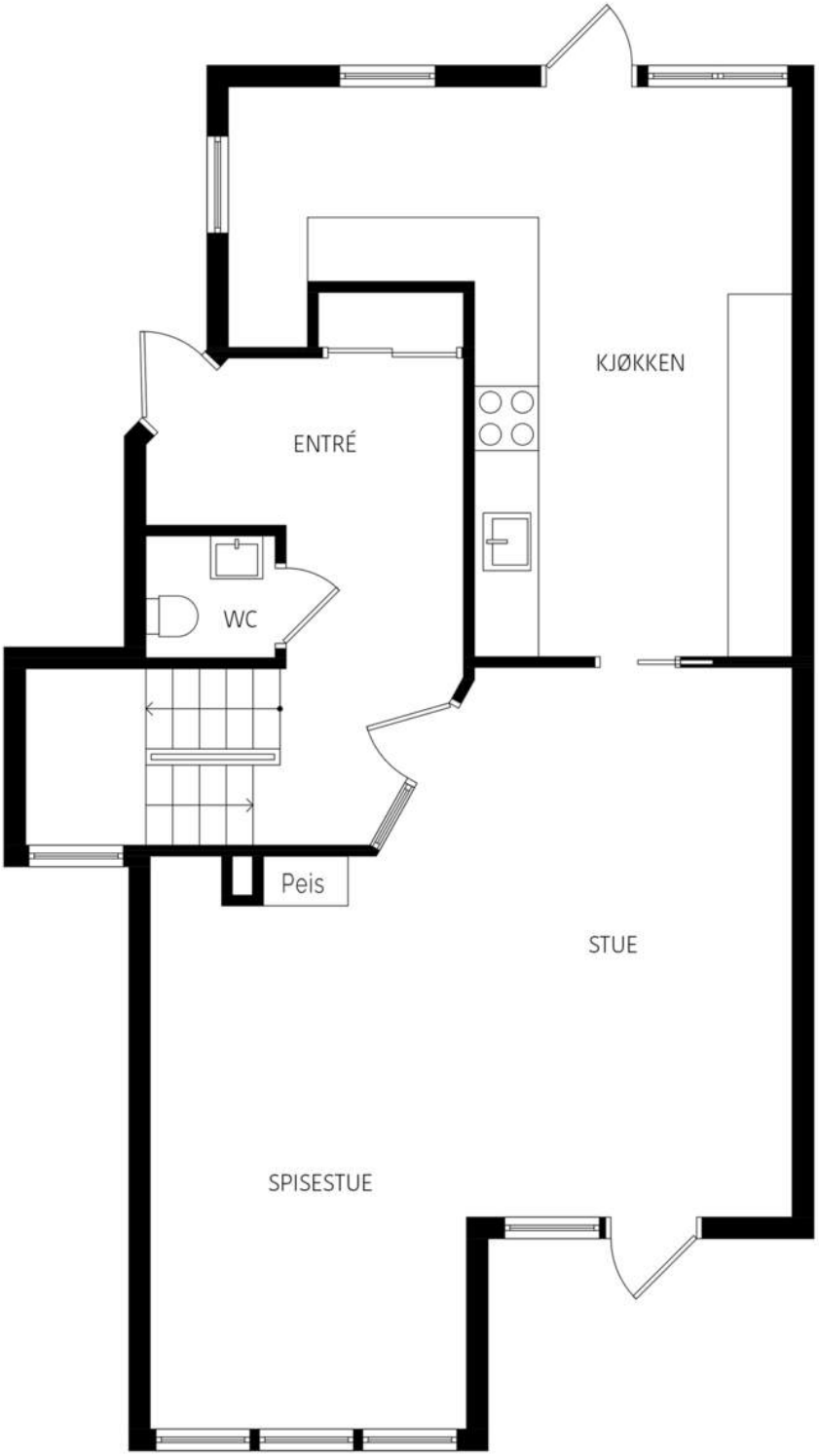




Plantegning

Grasmyrveien 49

1. Etg.



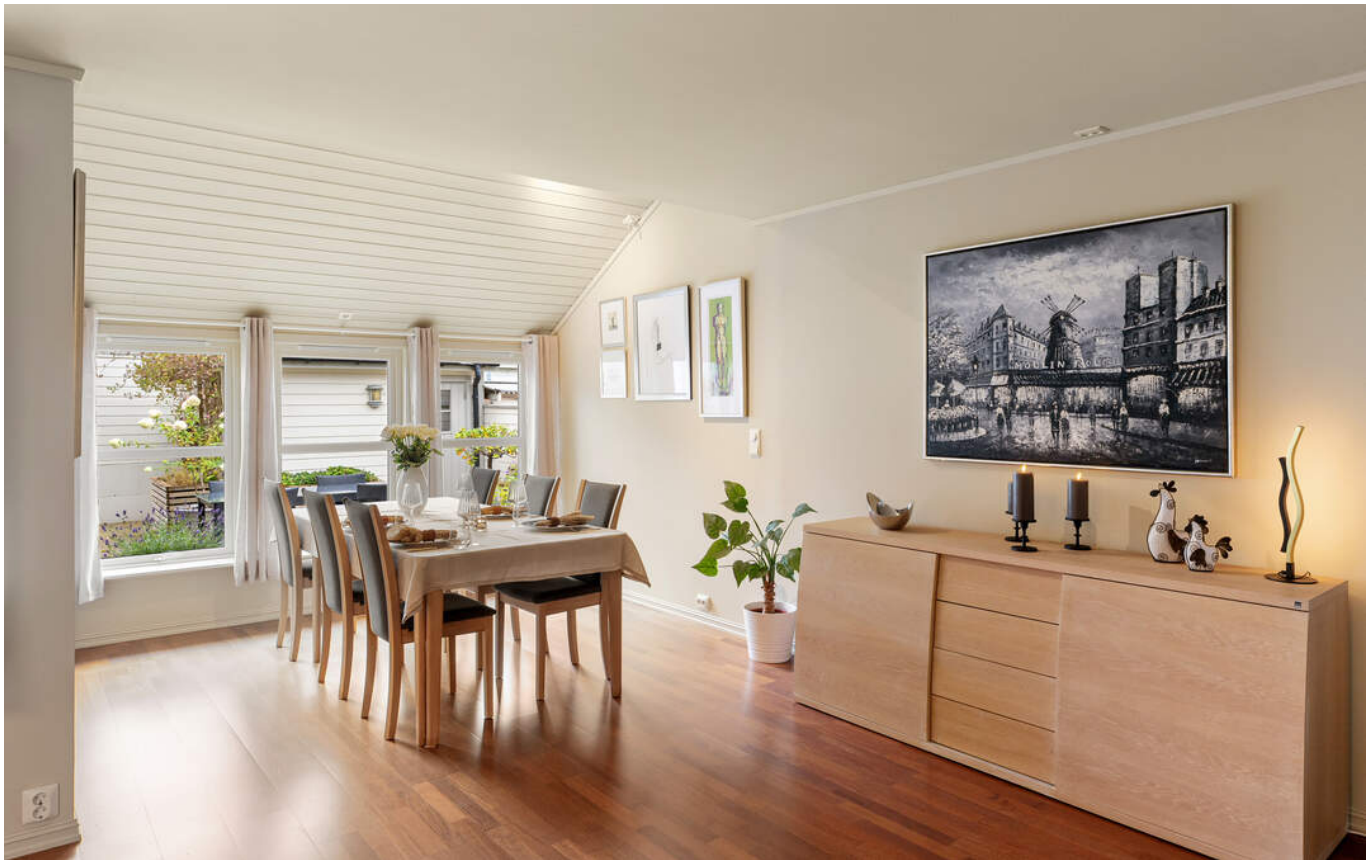
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,

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.




































49

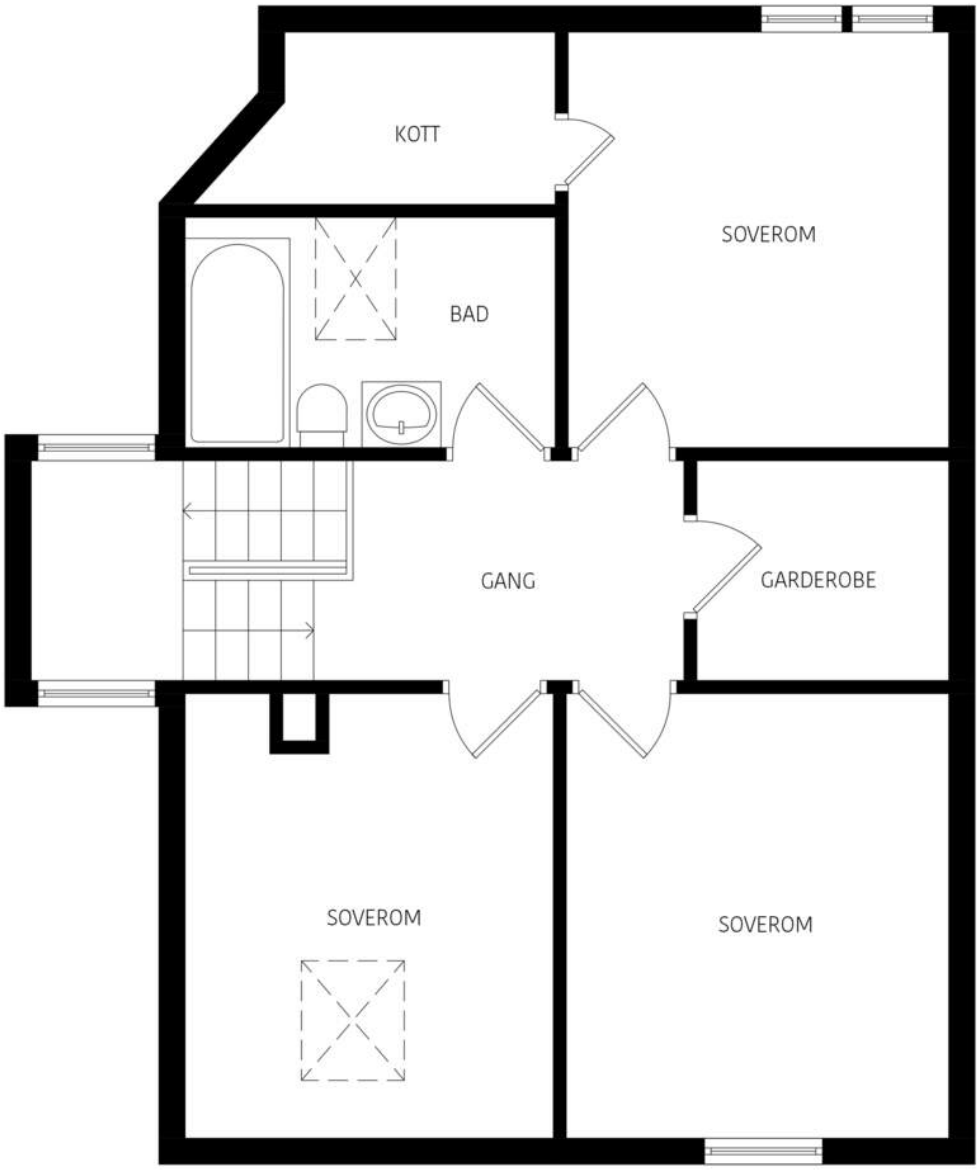






Grasmyrveien 49

2. Etg.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

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.





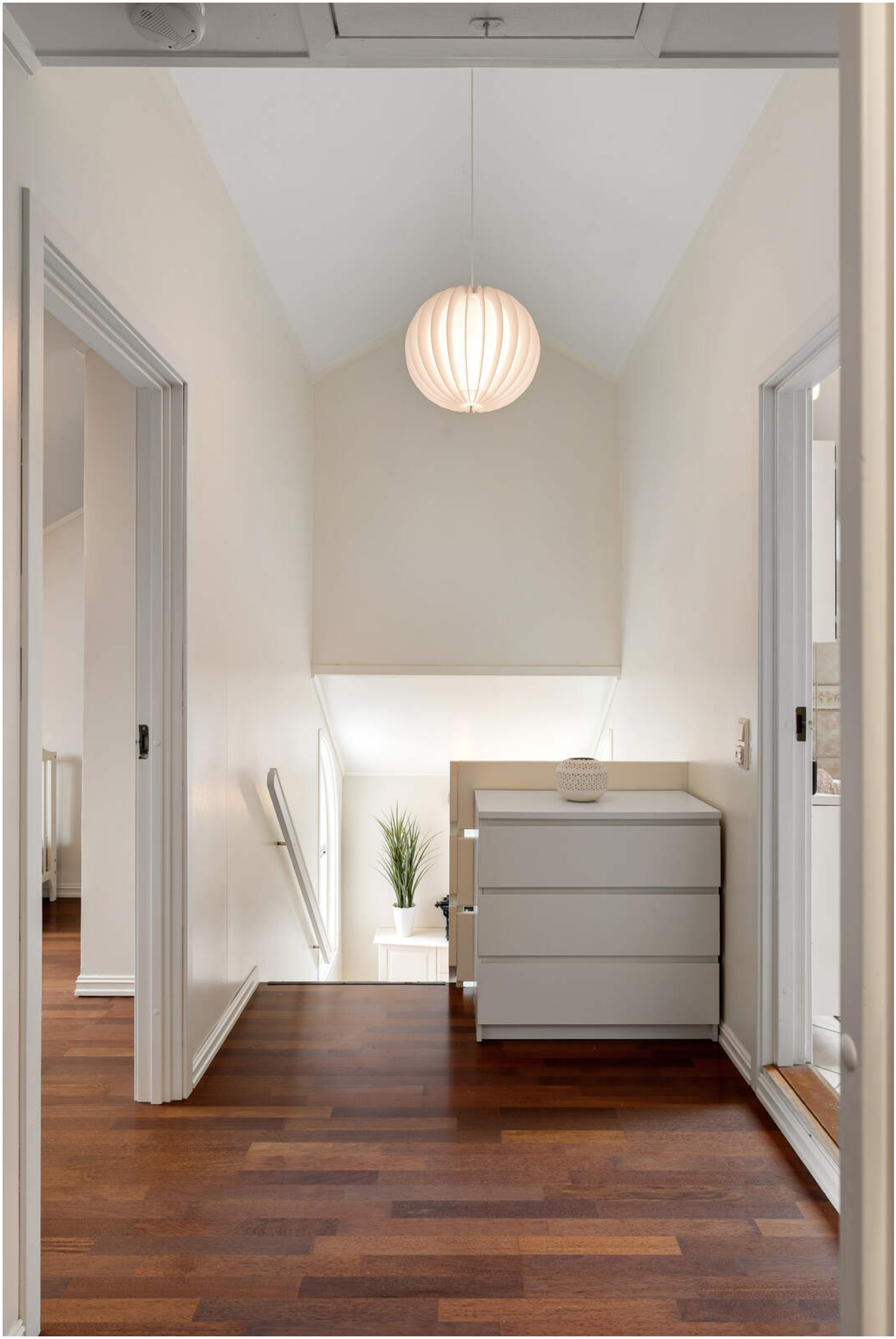










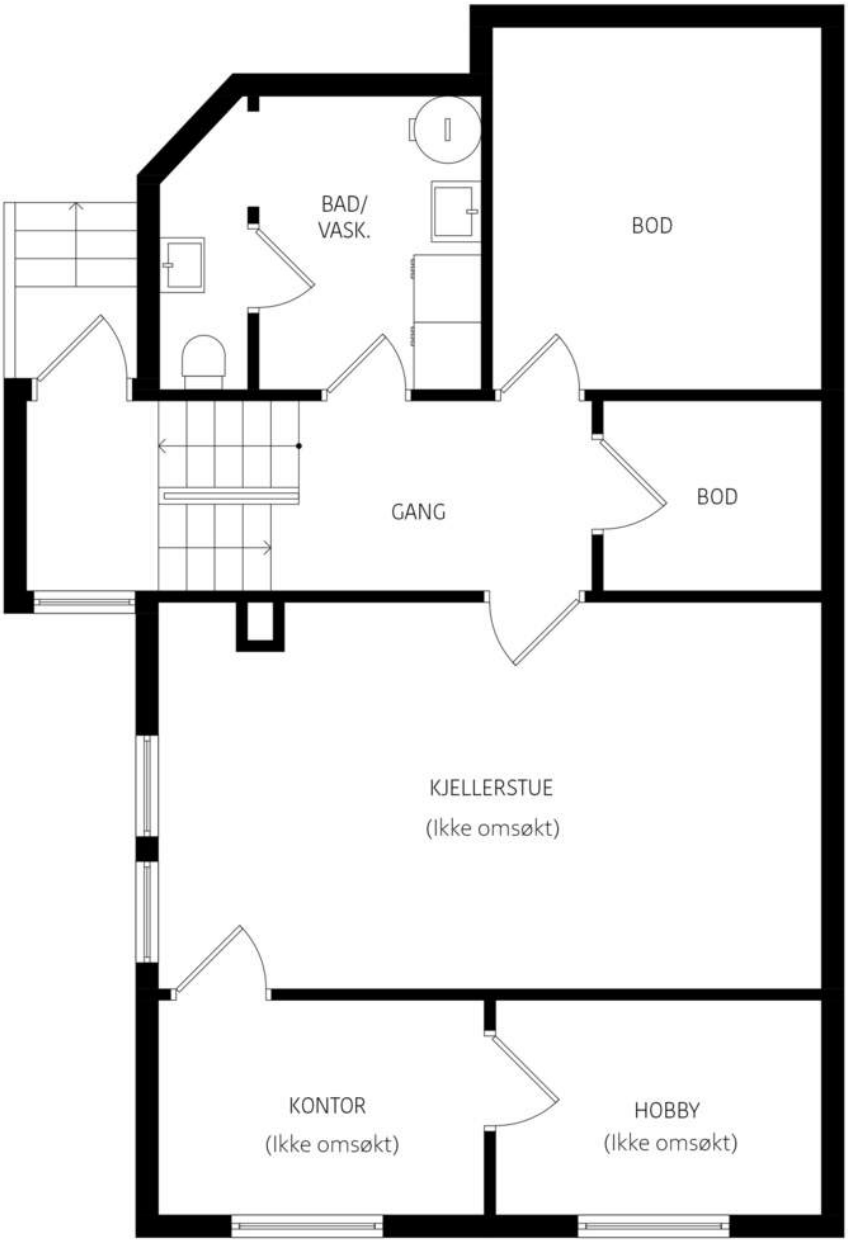






Grasmyrveien 49

U. Etg.



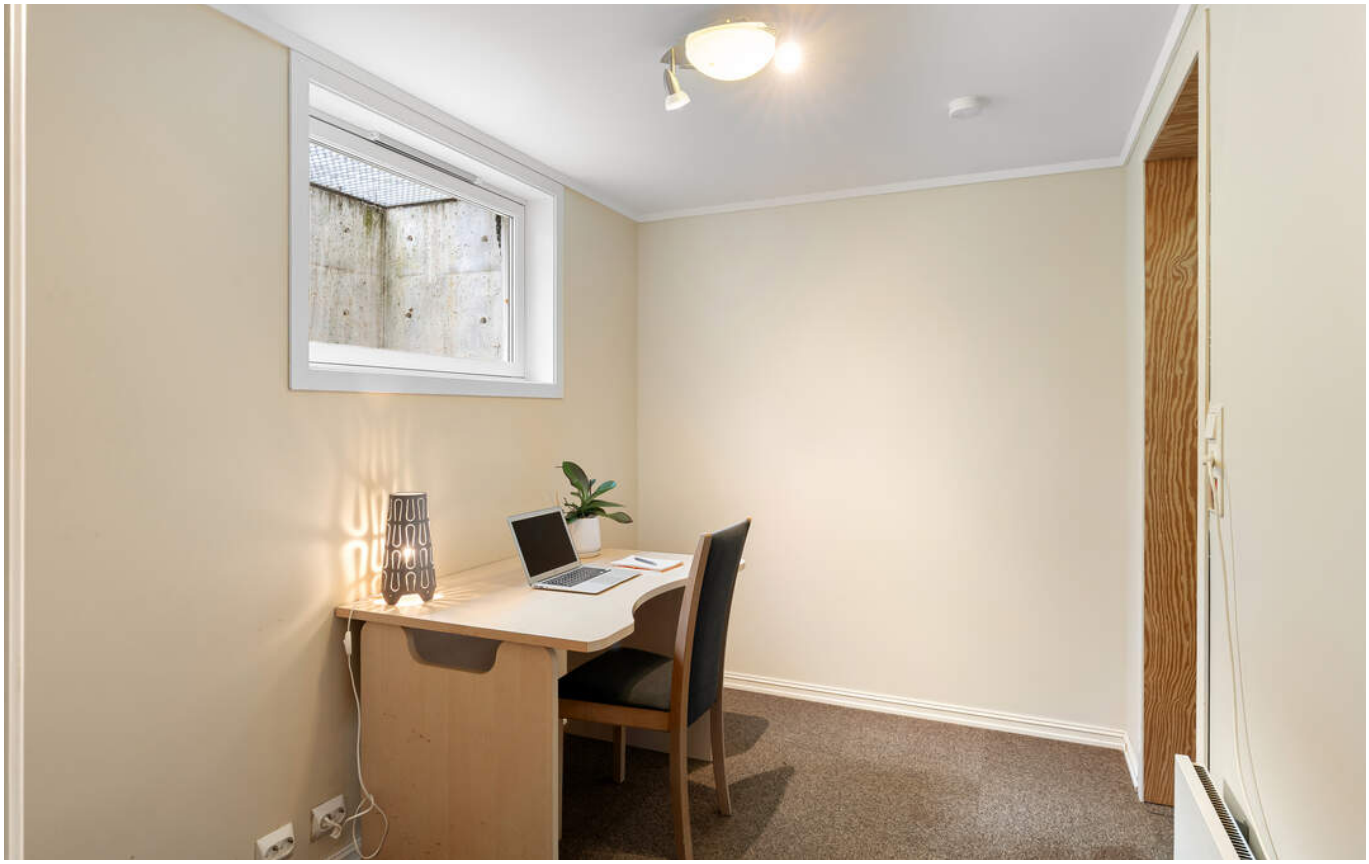
Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

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.



Gjerde, Susanne
15.09.2026
Signed bankID

Olsen, Fred Johnny
15.09.2026
Signed bankID

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

Susanne Gjerde

Fred Johnny Olsen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2006
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grasmyrveien 49
4034 Stavanger

1103-16/954/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Kjeller. I sept 2026 ble det oppdaget fuktighet i vegg mellom bad og vaskerom.
Årsaken var utette fliser/membran i dusj-sonen på badet.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: QB Bolig AS

Beskrivelse av arbeidet: Vegg mellom bad og vaskerom er tatt vekk (inklusive dusjen) Skadet bjelke er skiftet ut. Bad / vaskerom er nå delvis ett stort rom som kan renoveres videre av ny eier.

---

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?: 2004

Firmanavn: Gulvspesialisten Rogaland

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utført før vi overtok boligen, er usikker på årstall, tipper ca 2004. Dette er det samme badet som er omtalt i pkt 1

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble utført før vi overtok boligen, er usikker på årstall, tipper ca 2004. Usikker på hvilket arbeide som ble utført av ufaglært, i følge egenerklæring fra den gang kan det tyde på at fliser i bad 2.etg er lagt av ufaglært.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Sigurdsen Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av stue, inkl to nye rom i kjeller. 3 nye vinduer i stuen og to vinduer i kjellerrom

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

   Firmanavn: Bygg service

   Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av kjøkken

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

   Firmanavn: Runestad Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Varmefolie i kjellerstue

4.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: BjergaBygg

Beskrivelse av arbeidet: Bjerga Bygg er firmaet Borettslaget benytter til vedlikehold. De har i vår eier-periode skiftet ut alle dører og de fleste vinduer. Senest nå i 2026 ble ett vindu på kjøkkenet skiftet Borrettslaget har jevnlig kontroll og utskifting av vinduer og dører. Det er også borettslaget som har vedlikehold av tak hvis det er påkrevd.

5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

   Firmanavn: Erga Bygg

   Beskrivelse av arbeidet: Total renovering av kjøkken, inkl avretting av gulv og legging av kork-vinyl.

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

   Firmanavn: Nordspec

   Beskrivelse av arbeidet: Rens og kontroll av hele ventilasjonssystemet

---

6. 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**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

- **Ja**

I en av bodene i kjelleren er det en setningsskade, denne var der også da vi overtok boligen i 2006 og har ikke utviklet seg siden den gang. Antas å ha oppstått rett etter bygging.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007

Firmanavn: Sigurdsen Bygg (underleverandør)

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med utbygg stue og kjeller ble det lagt grunnmursbeskyttelse og tilført store mengder pukk.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
• **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Foran og på siden av stuen

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

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

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

Faglært arbeid:

Selgers egenerklæring

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Nordspec
   Beskrivelse av arbeidet: Kontroll og rens av ventilasjonsanlegg
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024
   Firmanavn: AC senteret
   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015
   Firmanavn: Borettsslaget
   Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall og navn på firma. Pipehatten ble skiftet ut i regi av borettslaget

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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?:** 2007
   Firmanavn: Hatteland Elektriske
   Beskrivelse av arbeidet: Arbeide i forbindelse med utbygg stue/kjeller samt utebod.
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008
   Firmanavn: Fane elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Arbeide i forbindelse med utbygg kjøkken.
3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Firmanavn: Runestad Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Montering av varmefolie i kjellerstue

4. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Siddis Elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Opplegg for strøm på terrassen. Fra utebod til pergola.
5. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Siddis Elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Arbeide i forbindelse med oppgradering kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

24. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Utbygg stue/kjeller i 2007 samt noen endringer innendørs i 2. etg. Etablerte garderobe-rom og endret åpen lofts-stue til soverom.
Utbygg kjøkken i 2008.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Søknader sendt inn og godkjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Selgers egenerklæring

Noen boliger i borettslaget ble valgt ut til å gjennomføre radon-måling, mener det var i tipper 2018, vår bolig var en av de utvalgte. Resultatet viste lave verdier (fikk det bekreftet av styreleder pr tlf denne uken). Jobber med å fremskaffe dokumentasjon.

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

- **Ja**

Da vi kjøpte boligen i 2006 forelå det tilstandsrapport

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. 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**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen 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.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
STAVANGER kommune
gnr. 16, bnr. 954
Andelsnummer 1684

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 194 m²



Befaringsdato: 03.09.2026 **Rapportdato:** 04.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21100-1603 **Referansenummer:** JL4638

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS **Sertifisert Takstingeniør:** Asle Gilje **Vår ref:** 011842

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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: https://www.takstnett.no

Våre verdier;
Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse
Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle
Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asle Gilje
Uavhengig Takstingeniør
asle@takst-team.no
928 39 377

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
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.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
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

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt tomannsbolig, oppført på grunnmur i betong. Ytterveggene er utført i trekonstruksjoner med utvendig trepanel. Etasjeskillere er i tre, og taket er utført som saltak i trekonstruksjoner og tekket med betongtakstein. Vinduer og dører har isolerglass.

Boligen fremstår i normalt god stand.

Ved befaringen ble det registrert enkelte anmerkninger, som nærmere beskrevet i rapporten. Det bemerkes spesielt alder og forventet restlevetid på membran/våtrom, samt forhold nærmere beskrevet under våtrom i kjeller.

Tomannsbolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein og pappshingel på overbygg.
Besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall og plast.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning, samt fasadeplater.
Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med isolerglass.
Terrasser i trekonstruksjon, én med utgang fra stue og én med utgang fra kjøkken. Deler av terrassen ved stue har overbygg med PVC-plater. En pergola er også etablert på denne terrassen.
Trapp til kjeller er utført i betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av parkett, korkvinyl på kjøkkenet og fliser i gangen.
Veggene er tapetserte, og himlingen har malte plater.
Gulv i kjelleretasjen har teppefliser, belegg og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.
Det er elementpipe og vedovn i stuen.
Det er malt tretrapp.
Innvendige dører er malte. Det er noen finerdører i kjelleren.

VÅTROM Gå til side

Bad loft:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene er flislagte, og himlingen har malt overflate.
Gulvet er flislagt, har elektriske varmekabler og er tilnærmet flatt uten fall mot sluk.
Tettesjikt på vegger og gulv er ukjent. Det er plastsluk.
Våtrommet er innredet med servant, toalett og badekar.
Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.
Hulltaking er utført fra kottet mot våtsonen på badet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet.

Vaskerom/toalettrom (tidl. bad.) kjeller:
Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Veggene har malt strie, og himlingen har malt overflate.
Gulvet har vinylbelegg, ingen varmekilde og ca. 35 mm fall mot sluk.
Vaskeromsdelen har synlig tettesjikt i form av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet. I tidligere bad, som i dag benyttes som toalettrom, er tettesjiktet ukjent. Det er plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av tettesjiktet ved dørterskelen er ca. 65 mm.
Rommet har vaskekum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det tidligere badet har flislagte vegger og gulv og er i dag innredet med toalett og servant. Dusjen er fjernet. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Deler av dagens vaskerom/toalettrom var tidligere innredet som bad. Ved befaring ble det registrert fukt ved hulltaking i vegg ved dusjsonen. Eier har i ettertid fjernet veggen bak dusjen og utbedret registrerte råteskader. Veggen mellom vaskerommet og det tidligere badet er fjernet, slik at arealene i dag utgjør ett samlet vaskerom/toalettrom.
På bakgrunn av alder, tidligere fukt-/råteskade og eldre/ukjent tettesjikt må det påregnes oppgradering av våtrommet.
Hulltaking er utført i våtsonen på vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet. Hulltakingen er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter, samt mekanisk avtrekk i taket.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom har malte fliser på vegger og gulv. Malt himling.
Rommet er utstyrt med toalett og servant.
Rommet har avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Innvendige avløpsrør er av plast.
Det er naturlig ventilasjon.
Det er luft-til-luft varmepumpe i stue.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget har automatsikringer.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Dreneringen vurderes å være i henhold til standard fra byggeåret.
Grunnmuren er av betong.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Tomannsbolig

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

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

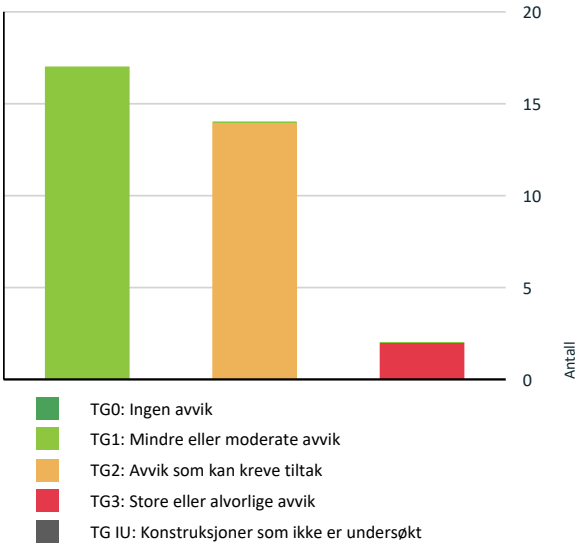
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist.

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

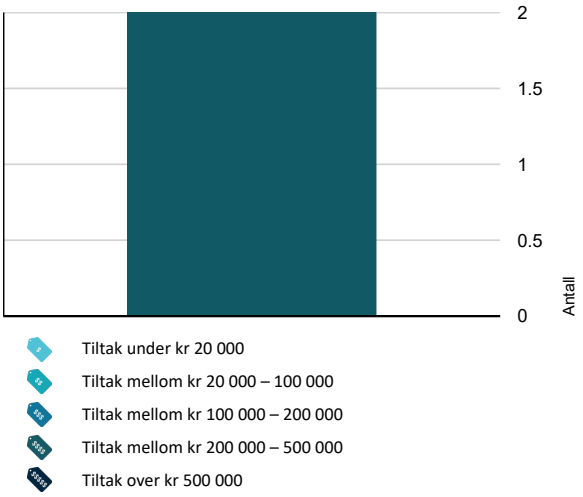
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom/toalettrom (tidl. bad.) > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det bør innhentes dokumentasjon på utført radonmåling for å redusere usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ned til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- På grunn av deler av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.

  Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til dagens forskriftskrav.

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1986

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 normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Utvidelse av kjeller og tilbygg stue.
2008	Tilbygg	Utvidelse av kjøkken.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med betongtakstein og pappshingel på overbygg. Besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.Taket er tekket med betongtakstein og pappshingel på deler av overbygg. Besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak er eldre enn 18 år, øker risikoen for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner. Det anbefales å vurdere utskifting av taktekking, spesielt pappshingel med lite fall, for å unngå omfattende og kostbare reparasjoner ved eventuelle lekkasjer.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er av metall og plast.

Vurdering av avvik:
• Takrennene har usikker fremtidig funksjon på grunn av alder. Det er observert noe rust på rennekroker, samt enkelte små lekkasjer i skjøtene på takrennene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av rust på rennekroker og tetting av lekkasjer i skjøtene på takrennene for å forhindre videre forringelse og redusere risikoen for vannskader på fasade og grunnmur.

Overvåk tilstanden, da ytterligere forverring kan medføre behov for utskifting av takrenner og nedløp.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Kun deler av kaldloftet er tilgjengelig for inspeksjon, da resten er innbygget og ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Det er derfor kun utført inspeksjon på de tilgjengelige områdene.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset tilgang medfører økt risiko for at eventuelle skader eller fuktproblemer ikke oppdages, noe som kan føre til uforutsette kostnader og skader på konstruksjonen.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med liggende og stående bordkledning, samt fasadeplater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med isolerglass.

Vinduer er skiftet i ulike perioder. Alle vinduer i 2. etasje er skiftet i perioden 2015–2021. Tre vinduer i stuen, samt vinduer på to rom i kjelleren, er fra 2007 i forbindelse med utbygging. Vinduer i kjellerstue og trappegang er fra byggeår. På kjøkkenet er to vinduer fra byggeår, ett fra 2008 og ett fra 2026.

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er en malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre med isolerglass fra 2015.

Vurdering av avvik:

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Katteluke er montert i balkongdør i kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
• Katteluken bør kontrolleres for å sikre at den er tett og korrekt montert, for å unngå varmetap, trekk og økt risiko for fuktskader i dørkonstruksjonen. Eventuelle utettheter bør utbedres.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasser i trekonstruksjon, én med utgang fra stue og én med utgang fra kjøkken. Deler av terrassen ved stue har overbygg med PVC-plater. En pergola er også etablert på denne terrassen.

Vurdering av avvik:
• Enkelte råteskader er observert på terrassebord ved kjøkkenet. Det er også registrert noen mindre skjevheter generelt.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadde terrassebord bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for personskade eller ytterligere skader på konstruksjonen.
Skjevheter bør vurderes nærmere og eventuelt utbedres for å sikre stabilitet og funksjon.



Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp til kjeller er utført i betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene består av parkett, korkvinyl på kjøkkenet og fliser i gangen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom i enkelte fliser samt en sprekk i én flis i gangen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å ta opp fliser med bom og sprekk, slipe av gammelt lim, lime dem ned igjen og fuge på nytt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er at fliser kan løsne eller sprekke ytterligere over tid, noe som kan føre til økt skadeomfang og behov for mer omfattende reparasjoner senere.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene er tapetserte, og himlingen har malte plater.

TG 1 Overflater kjeller - gulv, vegger og himlinger

Beskrivelse
Gulv har teppefliser, belegg og laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Himlingen har malte plater og himlingsplater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på tvers av stuen.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp. Dersom det ikke utbedres, kan det føre til ujevnheter i gulvet, som kan gi knirk, oppsprekking i gulvbelegg og redusert komfort.
Tiltaket bør vurderes spesielt ved eventuell fremtidig renovering eller utskifting av gulvbelegg.

⚠ Radon

Beskrivelse
Det er utført radonmåling i 2017 ifølge eier, med lave verdier.

Vurdering av avvik:
• Det bør innhentes dokumentasjon på utført radonmåling for å redusere usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør innhentes dokumentasjon på utført radonmåling for å redusere usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Det er elementpipe og vedovn i stuen.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet har teppe, og veggene er innvendig utforede på grunnmur. Hulltaking er foretatt. Fuktkvote er målt til 18 %.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men det er ikke påvist fuktskader. Fuktmåling er foretatt under trapp og i tilbygg.

Konsekvens/tiltak

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

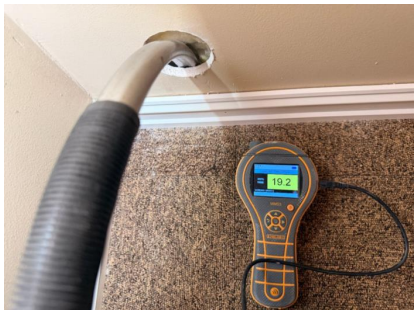
TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Hulltaking under trapp.



Hulltaking i tilbygg.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ned til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte. Det er noen finerdører i kjelleren.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegger og malt innvendig tak.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv, elektriske varmekabler og flatt gulv mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er utstyrt med servant, toalett og badekar.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

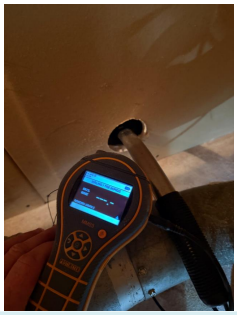
Hulltaking er utført fra kott mot våtsone på badet. Det ble ikke avdekket unormale forhold på undersøkelsesstedet. Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak

• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst.



KJELLERETASJE > VASKEROM/TOALETTROM (TIDL. BAD.)

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter gjeldende før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Veggene har malt strie, og himlingen har malt overflate.

Gulvet har vinylbelegg, ingen varmekilde og ca. 35 mm fall mot sluk. Vaskeromsdelen har synlig tettesjikt i form av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulvet. I tidligere bad, som i dag benyttes som toalettrom, er tettesjiktet ukjent. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av tettesjiktet ved dørterskelen er ca. 65 mm.

Rommet har vaskekum, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det tidligere badet har flislagte vegger og gulv og er i dag innredet med toalett og servant. Dusjen er fjernet. Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Deler av dagens vaskerom/toalettrom var tidligere innredet som bad. Ved befaring ble det registrert fukt ved hulltaking i vegg ved dusjsonen. Eier har i ettertid fjernet veggen bak dusjen og utbedret registrerte råteskader. Veggen mellom vaskerommet og det tidligere badet er fjernet, slik at arealene i dag utgjør ett samlet vaskerom/toalettrom.

På bakgrunn av alder, tidligere fukt-/råteskade og eldre/ukjent tettesjikt må det påregnes oppgradering av våtrommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLERETASJE > VASKEROM/TOALETTROM (TIDL. BAD.)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

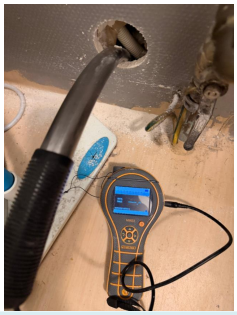
Hulltaking er utført i våtsonen på vaskerommet. Det ble ikke registrert unormale forhold på undersøkelsesstedet. Hulltakingen er en stikkprøve og utelukker ikke fukt eller skader i andre deler av konstruksjonen.

Det ble også foretatt hulltaking i vegg mot tidligere bad, hvor det ble avdekket fukt og råteskader i området ved dusjen. Denne veggen er fjernet etter befaringen, og registrerte råteskader er opplyst utbedret. Det kan ikke utelukkes at det forekommer skader i øvrige vegger i rommet, og nærmere kontroll anbefales.

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, oppvaskkum av kompositt, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med kullfilter, samt mekanisk avtrekk i taket.

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

TOALETTROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte fliser på vegger og gulv. Malt himling.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med toalett og servant.

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er luft-til-luft varmepumpe i stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

Det elektriske anlegget har automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• På grunn av deler av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger, da deler av anlegget har høy alder.

Manglende tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank bør utbedres av autorisert elektriker for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risiko for feil, overoppheting eller brann.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen vurderes å være i henhold til standard fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

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

• Forhøyet fuktnivå kan føre til utvikling av fuktskader, mugg og råte, samt bidra til dårlig inneklima over tid.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mindre sprekker i muren, og en sprekk er synlig i kjellerboden.

Ifølge eier har sprekken vært stabil og ikke endret seg over tid.

Konsekvens/tiltak

• Mindre sprekker kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



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 bør innhentes dokumentasjon på utført radonmåling for å redusere usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet ned til kjeller. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Tilstandsrapport

• På grunn av deler av anleggets alder anbefales det en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det bør innhentes dokumentasjon på utført radonmåling for å redusere usikkerhet knyttet til radonnivåene i boligen.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avdekke eventuelle avvik eller behov for oppgraderinger, da deler av anlegget har høy alder.

Manglende tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank bør utbedres av autorisert elektriker for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risiko for feil, overoppheting eller brann.

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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

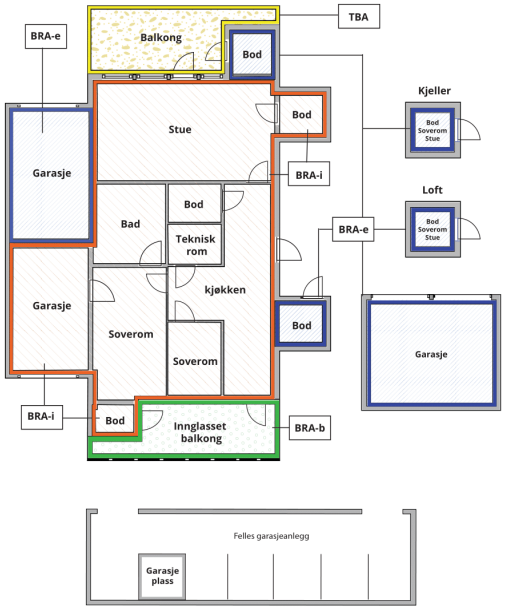
Hva er måleverdig areal?

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.

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Hovedetasje	78			78	81
Loftsetasje	47			47	
Kjelleretasje	69			69	
SUM	**194**				**81**
SUM BRA	**194**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Gang, toalettrom, stue, kjøkken		
Loftsetasje	Gang, soverom, bad, soverom 2, garderobe, soverom 3		
Kjelleretasje	Gang, vaskerom/toalettrom (tidl. bad.), bod, bod 2, kjellerstue, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2022 - Oppgradering kjøkken
2024 - Installert varmepumpe
2026 - Rens av ventilasjonsanlegg

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Lovlighet

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggemeldte tegninger er ikke fremvist.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2026	Asle Gilje	Takstingeniør
	Susanne Gjerde	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	16	954		0	3210.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Grasmyrveien 49

Hjemmelshaver
Borettslaget Mariamarka

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954986306			Olsen Fred Johnny, Gjerde Susanne

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1684

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vertikaldelt bolig beliggende på Mariamarka, Gausel, i Stavanger kommune.

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2007

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Bod oppført i trekonstruksjoner med bordkledning på veggene og tak er tekket med betongtakstein. Bygningen har noe generell alders- og bruksslitasje og vurderes å ha normalt vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	03.09.2026		Innhentet		Nei
Ordrebekreftelse	01.09.2026		Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.12.1986	Midlertidig brukstillatelse fremvist.	Fremvist		Nei
Tegninger	22.03.1985	Tegninger av tilbygg stue fra 03.07.2006 og tilbygg kjøkken fra 11.12.2007 er også fremvist.	Fremvist		Nei

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 STAVANGER

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.09.2026	
2	04.09.2026	
3	24.09.2026	Tegninger mottatt. Kunde har utbedret råteskade i kjeller.

For gyldighet på rapporten se forside

Grasmyrveien 49 , 4034 STAVANGER
Gnr 16 - Bnr 954
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS
Auglendsmyrå 11
4016 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

D

Adresse **Grasmyrveien 49, 4034 STAVANGER**	
Dato for energimerking **03.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-344487**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4674383**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **954**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **194,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **194,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **178,54**

A↑G D

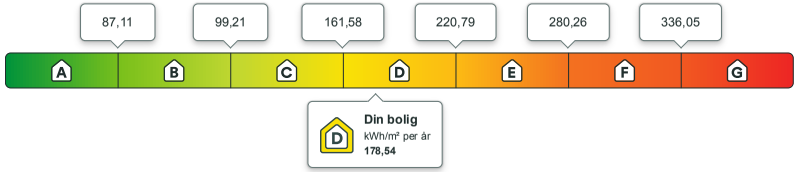
Grasmyrveien 49, 4034 STAVANGER

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år **30 401,07**	kWh/m² per år **156,71**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Grasmyrveien 49, 4034 STAVANGER

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Grasmyrveien 49, 4034 STAVANGER

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 22: 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 på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

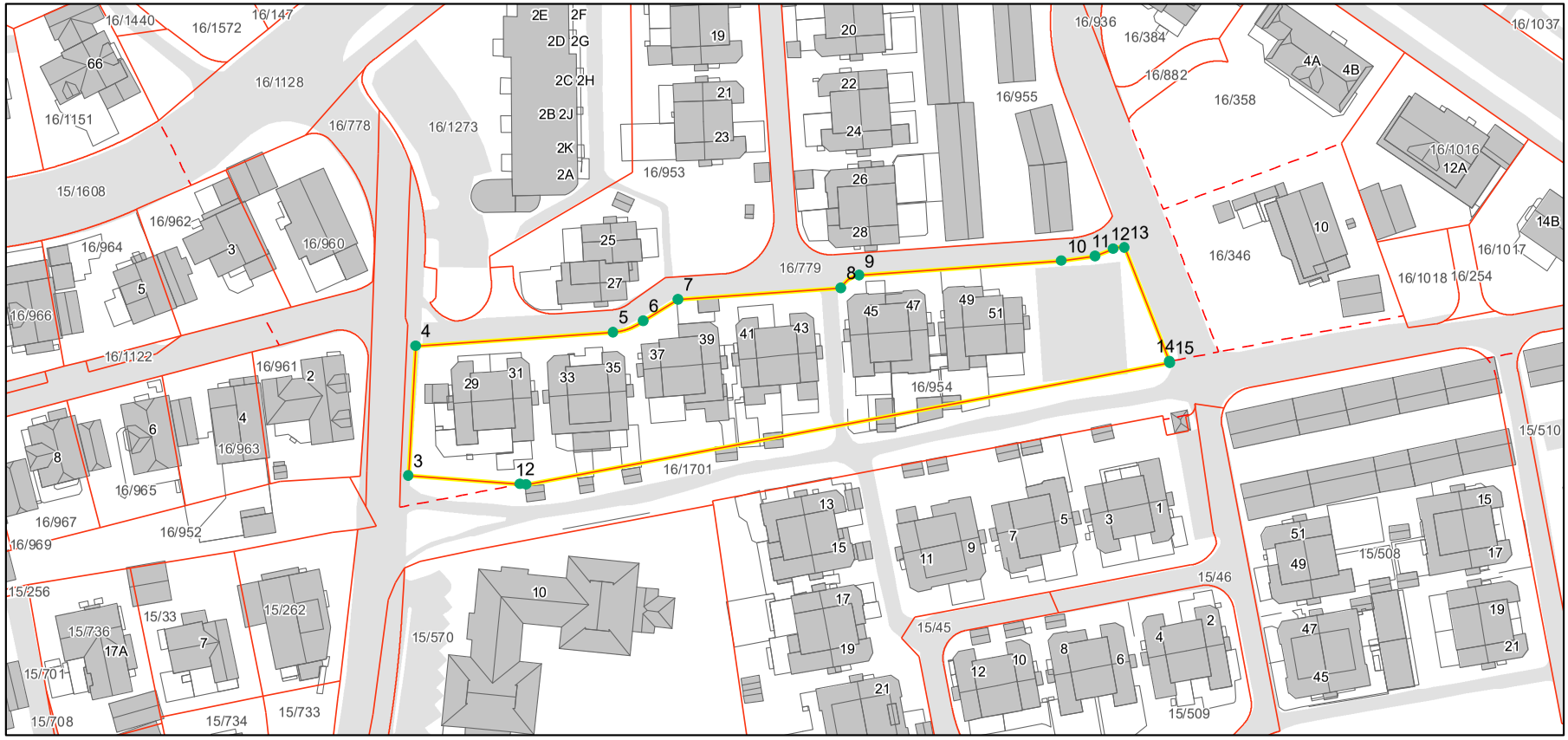
Eiendomskart med grenser

Adresse: Grasmyrveien 49, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 16/954/0/0
Dato: 2026-09-03
Målestokk: 1:1,000

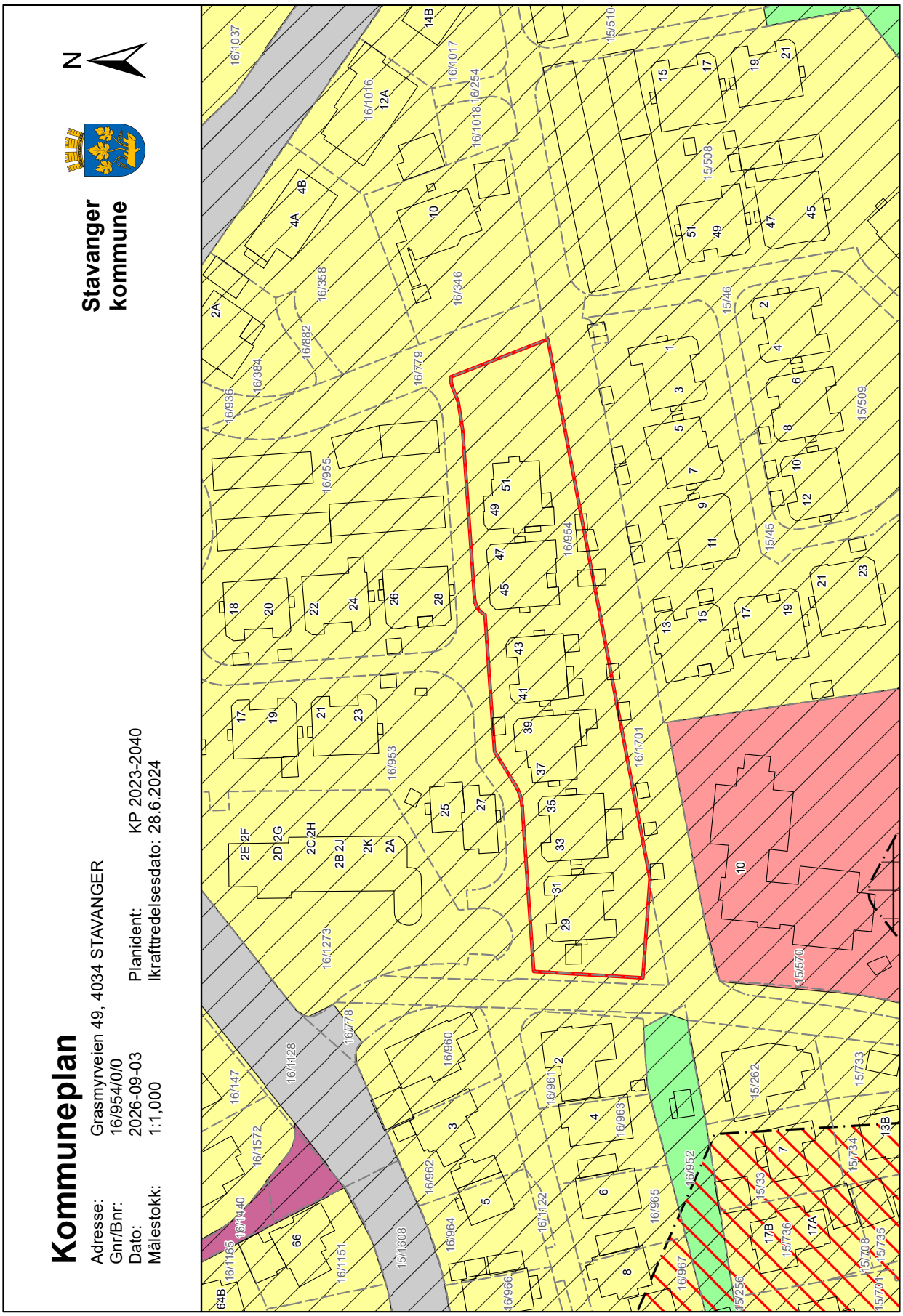
Stavanger kommune

N

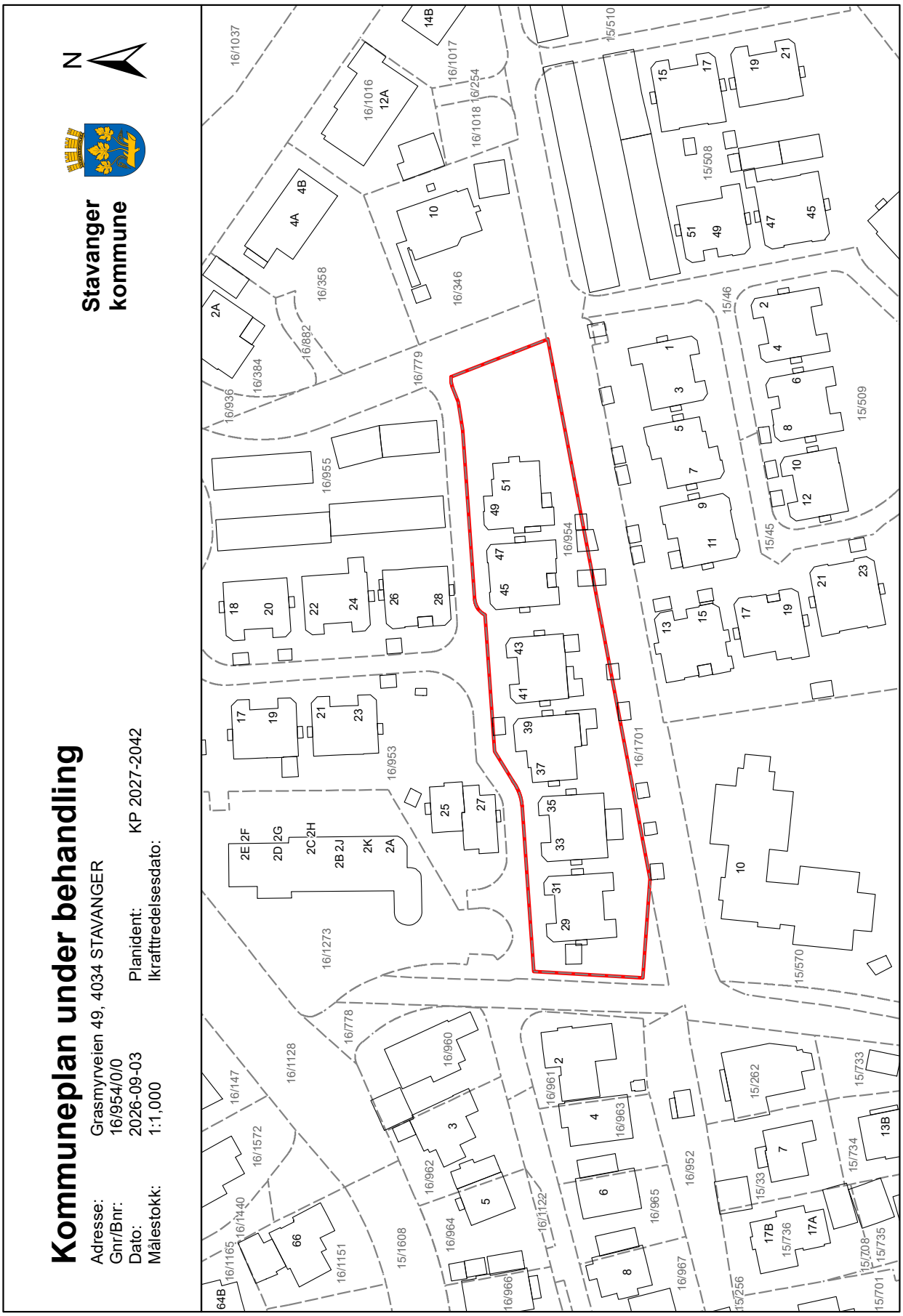
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikkelovens § 17.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)
Usikre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



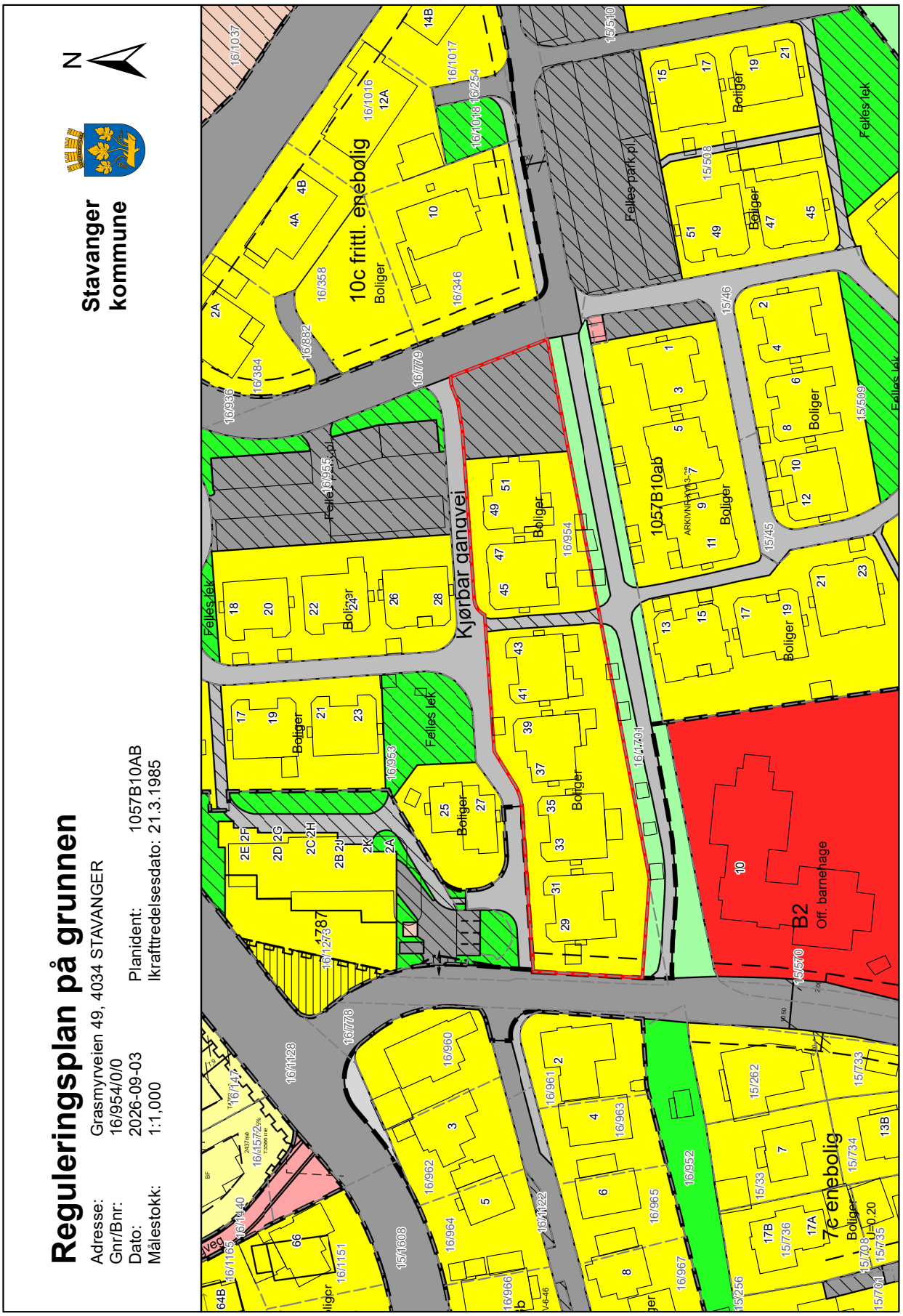
Kommuneplankart



Kommuneplan under behandling



Reguleringsplankart



1057B10AB, Bebyggelsesplan for felt 10a og 10b innenfor reguleringsplan 1057

Det er ikke vedtatt egne utbyggingsbestemmelser til denne planen.

Det digitale plankartet viser bare formålsflater for boligareal, off. trafikkareal og fellesarel.
For nærmere detaljering av de ulike formålsflatene se kartfolie, arkivnr. XVI-3-28
Kartfolien viser planlagt bebyggelse tilsvarende det som er oppført. Planen antyder mulig utvidelse av boligene.

Side 2-5 inneholder reguleringsbestemmelser for hele plan 1057.

REGULERINGSFØRESEGNER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1057 FOR GODESET

Datert 22.06.1983.
Stadfest av fylkesmannen 03.07.1984.

****

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger den 23.03.1983. Planen er vist som flatereguleringsplan.

a Før søknad om byggetillatelse vert behandla, må det for kvart byggeområde ligge føre bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

b Busetnaden kan berre oppførast i samsvar med ein slik plan. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av bygninger tilkomst, parkeringsanlegg og leikeplasser, gesimshøgder og grunnmurshøgder, takform, takvinkel, levegger, buer og uthus, terrenghøgder og opparbeiding av utomhusareala (m.a. eksisterande steingarder, tre og plantingar). Massedeponering i byggeperioden skal gjerast greie for.

c Både tidlegare og ferdig planert terreng skal visast på kotert plan. Tiltak for trafikksikring, skilting o.l. skal visast på bebyggelsesplanen.

d Parkeringsanlegget skal detaljert framstillast på bebyggelsesplanen. Støyvoller o.l. mot Jegerveien og "ytre ring" til Eikesetveien skal visast på dei aktuelle bebyggelsesplaner med koterte høyder, plantingar og detaljert visast med snitt og profiler.

e Plassering av trafo-kiosker skal innpassast i bebyggelsesplanane der det er behov for det.

§ 2 <u>Felt for småhus/grupper.</u>

a Bygninger kan oppførast med mindre enn 8 m innbyrdes avstand når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningane kan plasserast i nabogrense når dette er vist på bebyggelsesplanen. Når bygninger ligg med mindre enn 8 m avstand skal brannsikring skje etter fastsette regler for rekkehus eller som fastsett i byggeforskriftenes kap. 26:11.

b Vindu vert ikkje tillate i vegger som ligg nærmare grannegrense enn 4 m.
Bebyggelsesplanen skal vise dei veggane som vert krevd utført som brannvegg B30, og takflater som evt. må sikrast mot brann på tilsvarande vis.
Det er tillate med takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarleg.
Ved planlegging av bustad i nabogrense skal ein iaktta dei føresegner og forskrifter som spesielt gjeld til bygging i grannegrense, særleg føresegner om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortleiing av takvatn.
Vedlikehald på vegg i nabogrense skal tillatast utført frå nabogrunn.

c Bygninger kan oppførast i inntil 2 høgder og skal ha saltak eller pulttak med takvinkel inntil 45°.
Levegger i nabogrense og innafor dei viste byggeliner tillatast oppført i høgd inntil 1,8 m og i ei utstrekning som vert fastsett av bygningsrådet. Øvrige innhegninger, gjerde o.l. tillatast i ei høgd av inntil 0.9 m kor ikkje anna er fastsett (jfr. § 1b). Levegger skal visast ved byggesøknad.
Busetnad mot hovudvegar skal utformast med sikte på støyskjerming.
Busetnader kan oppførast i inntil 2 etg.. Ved bustader over 2 etg. skal min. fasadebreidde vere 6,9 m. Unntak frå dette er bustader mot gavl når desse er spesielt utforma.

d (Vedtatt av bygningsrådet 05.12.1985, sak R 249/85)
Område hvor det skal vises særlige hensyn til kommunltekniske anlegg:
I det skraverte beltet med tre meters bredde på gnr. 15, bnr. 39 er det ikke tillatt å oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for anleggelse, vedlikehold eller tilsyn av kommunalteknisk anlegg.
Det er ikke tillatt å trafikkere eller beplante området på en måte som kan skade det kommunaltekniske anlegget.

§ 3 Område for blokk / terrassehusutbygging.

a Det skal vera ein leikeplass på min. 100 m2 pr. 25 bustader.

b Minste fasadebreidde pr. familiebustad skal vere 6,9 m. Kvar bustad skal ha tilgang til eit skjerma privat uterom.

c Busetnaden kan oppførast inntil 4 etg., men over einskilde mindre deler (inntil 25% av grunnflate) kan ein bygge inntil 5 etg..

§ 4 Område for næringsverksemd, service o.l.

a Næringsverksemd i området skal i hovudsak vere innretta på å dekke eit lokalt behov, men også anna verksemd kan etablerast.

b Det skal på eigen grunn avsetjast nødvendig plass for av- og pålessing.
Det skal og avsetjast nødvendige parkeringsplasser for verksemdas behov i samsvar med parkeringsnorm for Stavanger.

c Busetnaden kan oppførast i inntil 3 etg., og med gesimshøgd inntil 8,0 m over planert terreng.

d Verksemd lokalisert langs hovudvegnettet skal utformast med tanke på skjerming av trafikkstøy mot bustadfelta.

e Det er ikkje tillate å etablere verksemd som ved røyk, støv, lukt eller støy, etter bygningsrådet sitt skjønn vil vere til sjenanse for nabolaget.

Utandørs lagring vil berre vere tillate med spesiell løyve frå bygningsrådet. Slik løyve skal berre vere førebels, og den kan når som helst trekkjast attende når tilhøva etter

rådet si vurdering skulle tilseie det.

f I samband med bebyggelsesplan (jfr. § 1b) vil bygningsrådet stille krav om kor stor del av området som skal opparbeidast og vedlikehaldast parkmessig.

§ 5 Område for offentleg utbygging.

Det skal på eigen grunn avsetjast parkeringsplasser til eige behov i samsvar med parkeringsnorm for Stavanger.

§ 6 Friområde.

a I friområde kan det gis løyve for oppføring av bygninger, anlegg og konstruksjoner som har samband med, og auker bruksnytten av arealet og dei aktiviteter ein kan drive i området.
I området kan det opparbeidast tur-, gang- og sykkelvegar.

b Eksisterande vegetasjon skal vernast så langt som råd. All opparbeiding, nyplanting osv. skal godkjennast av parksjefen.

c I området inngår fleire fornminne. Desse skal vernast. Eventuelle arbeider og anlegg som kan tenkast å røra fornminnet skal:
- På søknad godkjennast av Arkeologisk Museum i Stavanger
- Leggjast fram for parksjefen til uttale.
- Utførast på ein slik måte at fornminnet vert sikra og auker området sin bruk som friareal.

§ 7 Trafikkområdet.

a Trafikkarealet skal opparbeidast etter planar godkjent i bygningsrådet.

b Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og underganger, buss-stopp, køyrebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer, byggeliner, kantstein, skiljarar, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for til dømes hastighetsreduksjon, stenging, bussluse o.l. Støyvoll o.l. skal så langt avrenningstilhøva gjer det mogeleg, vere gjennomgåande på same nivå som fotgjergarområdet elles.

c I området inngår fleire fornminne. Desse skal vernast. Planar for eventuelle arbeider og anlegg i området der det ligg fornminne skal:
- Føreleggjast Arkeologisk Museum i Stavanger til godkjenning.
- Føreleggjast parksjefen til uttale.
- Arbeidet må utførast på ein slik måte at fornminna vert sikra og auker området sitt bruk som friareal.

§ 8 Felles føresegner.

a Landskapskarakter, eksisterande tre og anna større vegetasjon skal vernast så langt som råd, men nødvendig med inngjerding i byggeperioden.

Eksisterande steingjerder, flyttsteiner og tre kan berre fjernast i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.
Gangvegar og plantingar i parkareal skal utførast etter plan godkjent av parksjefen.

b Tomtene skal ikkje tilplantast slik at det vert sjenerande for køyretrafikken. Innafor viste frisiktsoner og langs tilkomstveganes innerkurver skal det vere fri sikt i ei høgd av 0,5 m over vegens planum.

c Unnatak frå desse reguleringsføresegnene, kor særlege grunner talar for det, kan tillatast av bygningsrådet, innafor ramma av bygningslov og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.
Etter at desse føresegnene er gjort gjeldande er det ikkje tillate å etablera privatservituttar som kan etablere tilhøve i strid med reguleringsføresegnene.

Midlertidig brukstillatelse

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen . gnr. 15, bnr. 45, Grasmyrveien 49-51

tilhørende ..... Hetland boligbyggelag ..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ..... 23.04.85 sak 824 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

Tomt må planeres med fall fra huset
Utvendige trapper og rekkverk
Terrasse ut av stue
Rekkverk på utv. vange
Etterisolering av kjeller
Attest fra byingeniøren

Igangsatt . . . April 1986 . . .

Byggemelding mottatt . . . . . 22.03.85 . . .

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

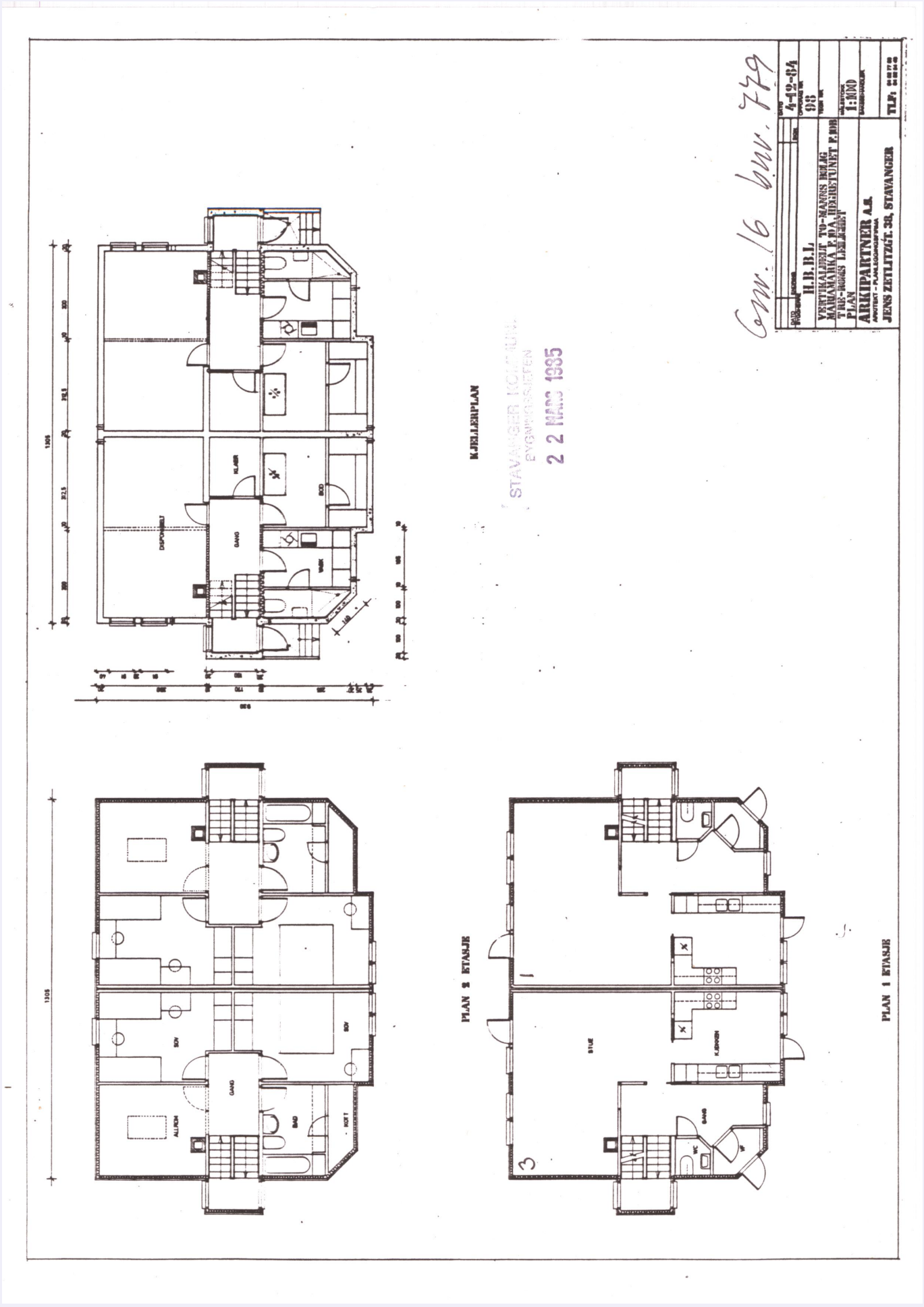
16 DES. 1986

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

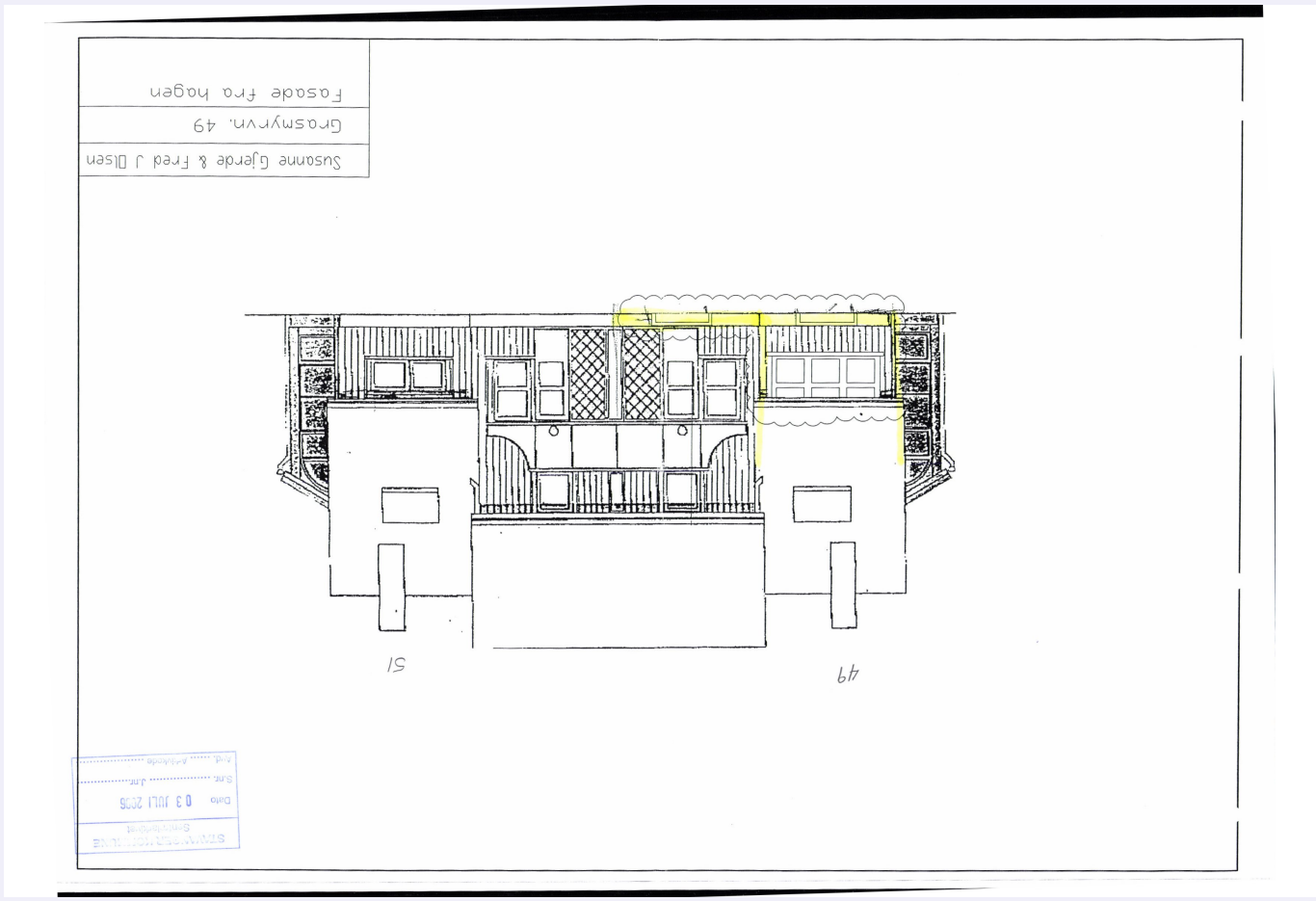
Reidar Haukali .....

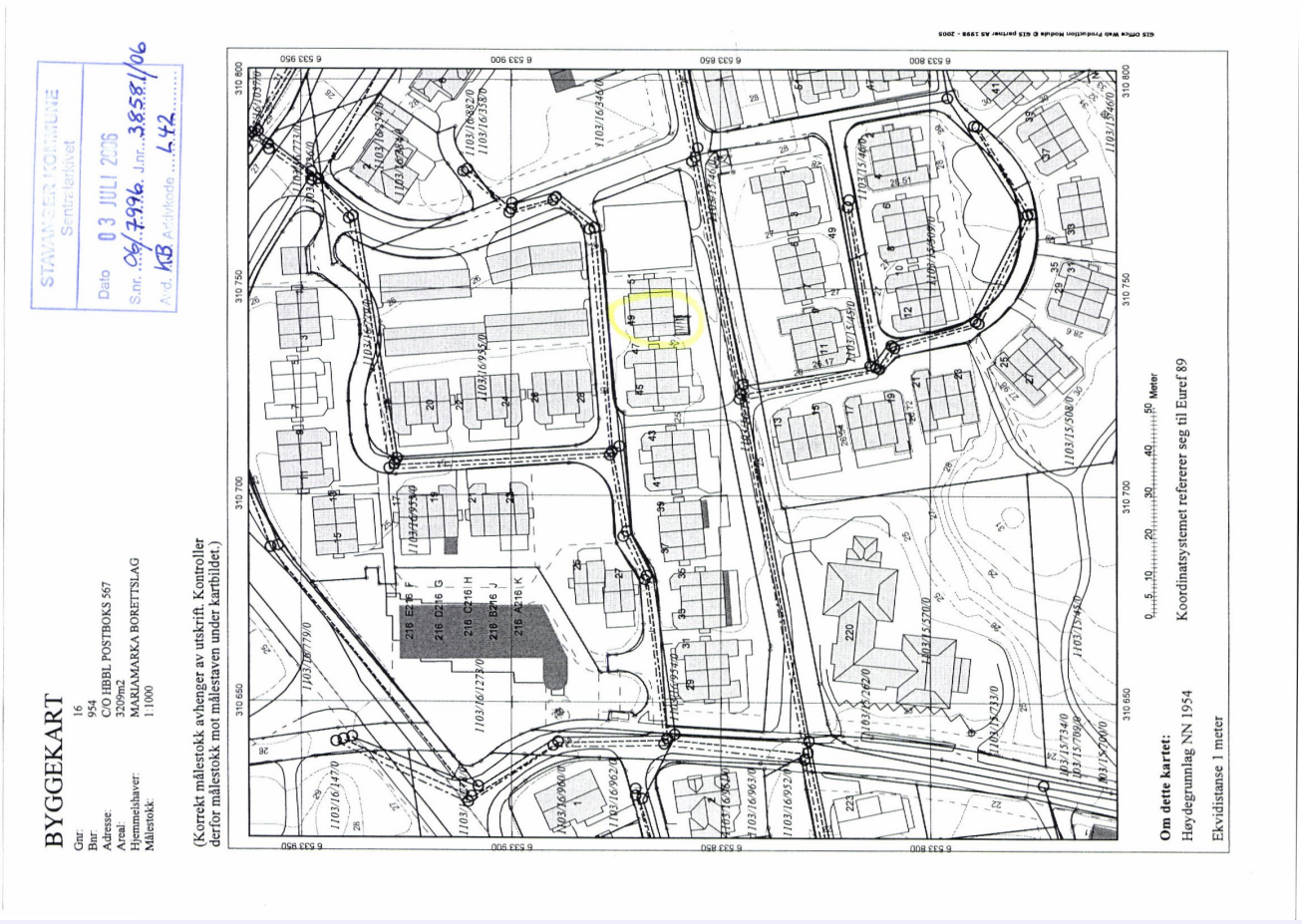
G. Landråk

Tegninger fra kommunen

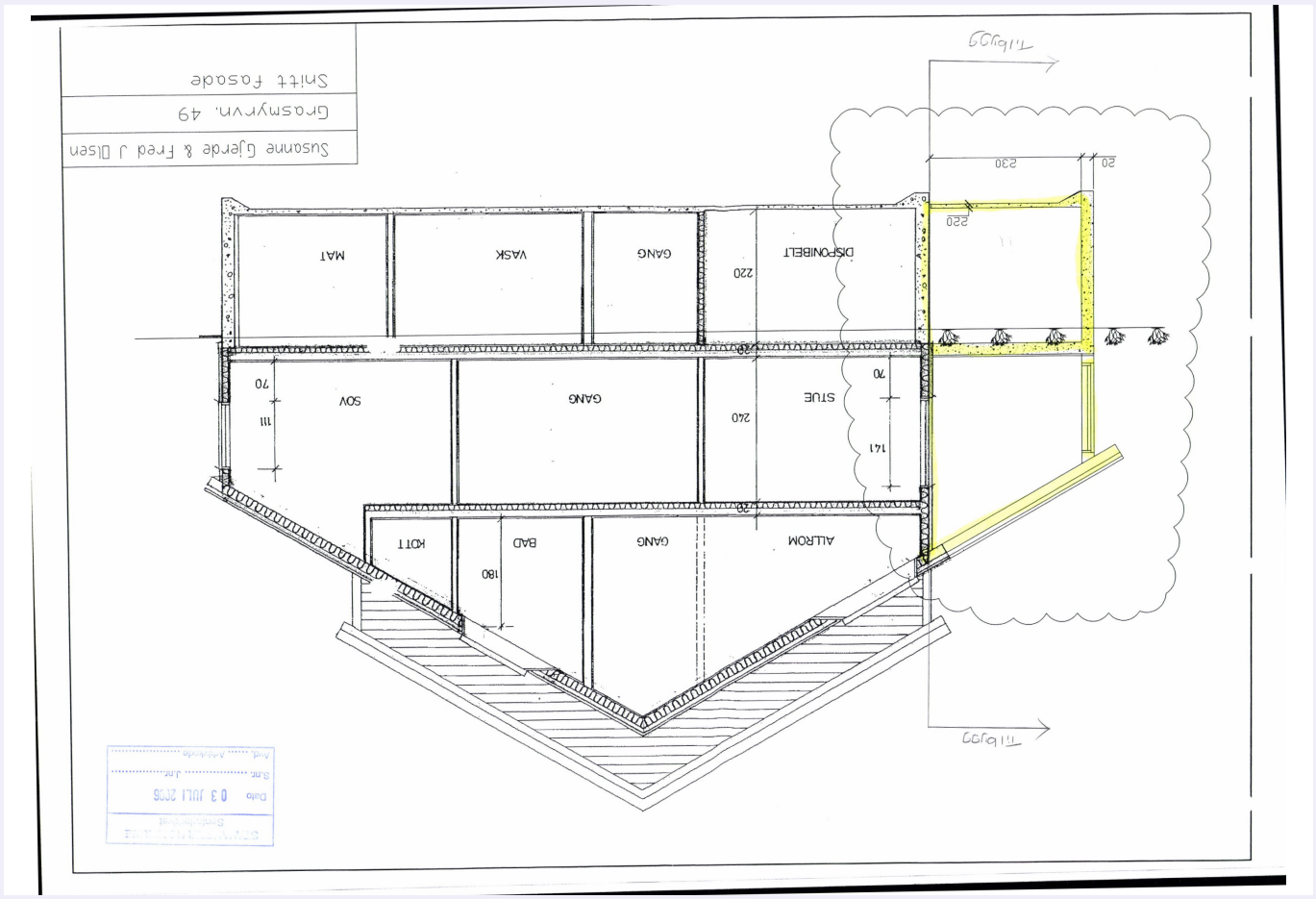


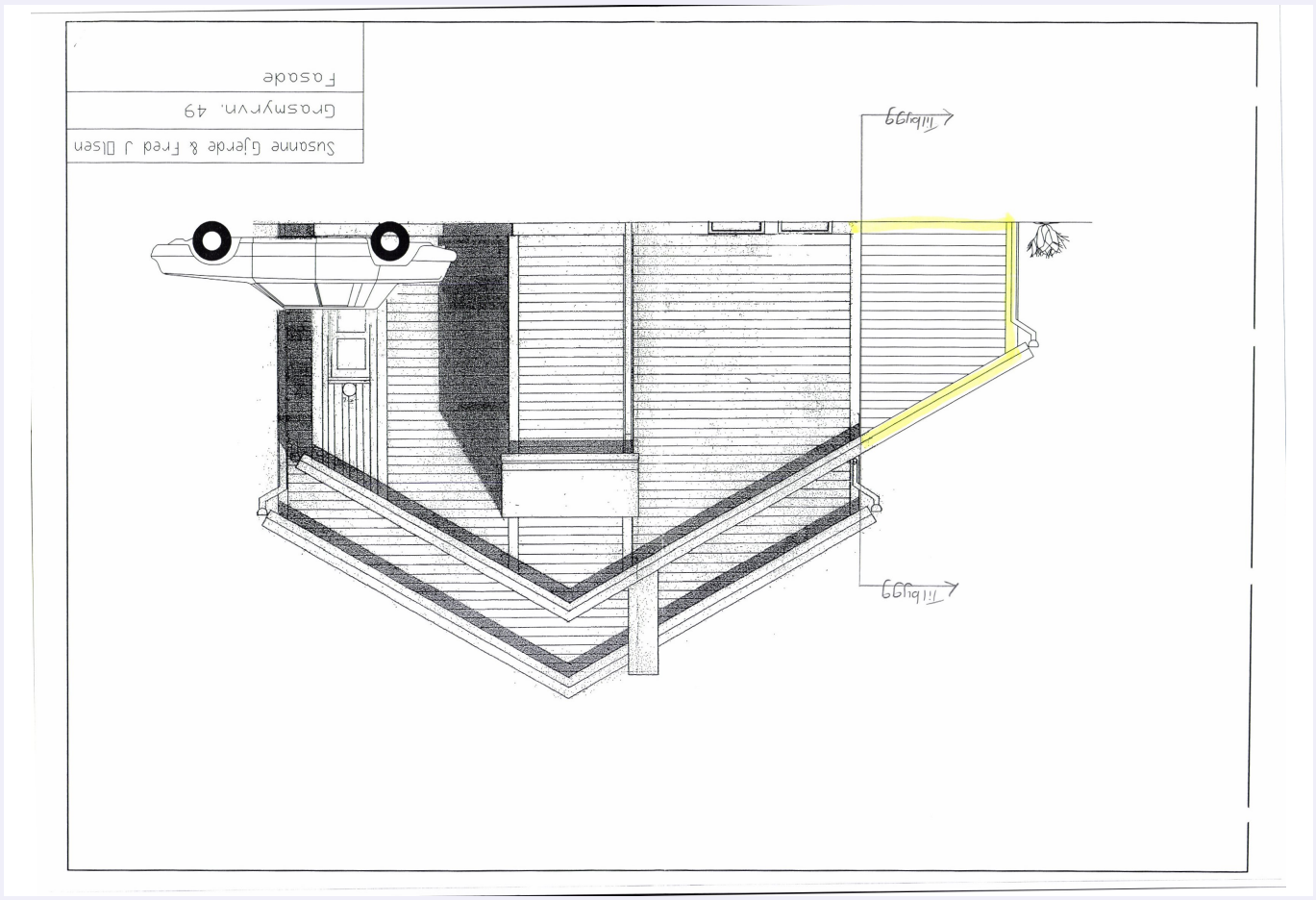
Tegninger tilbygg 2006



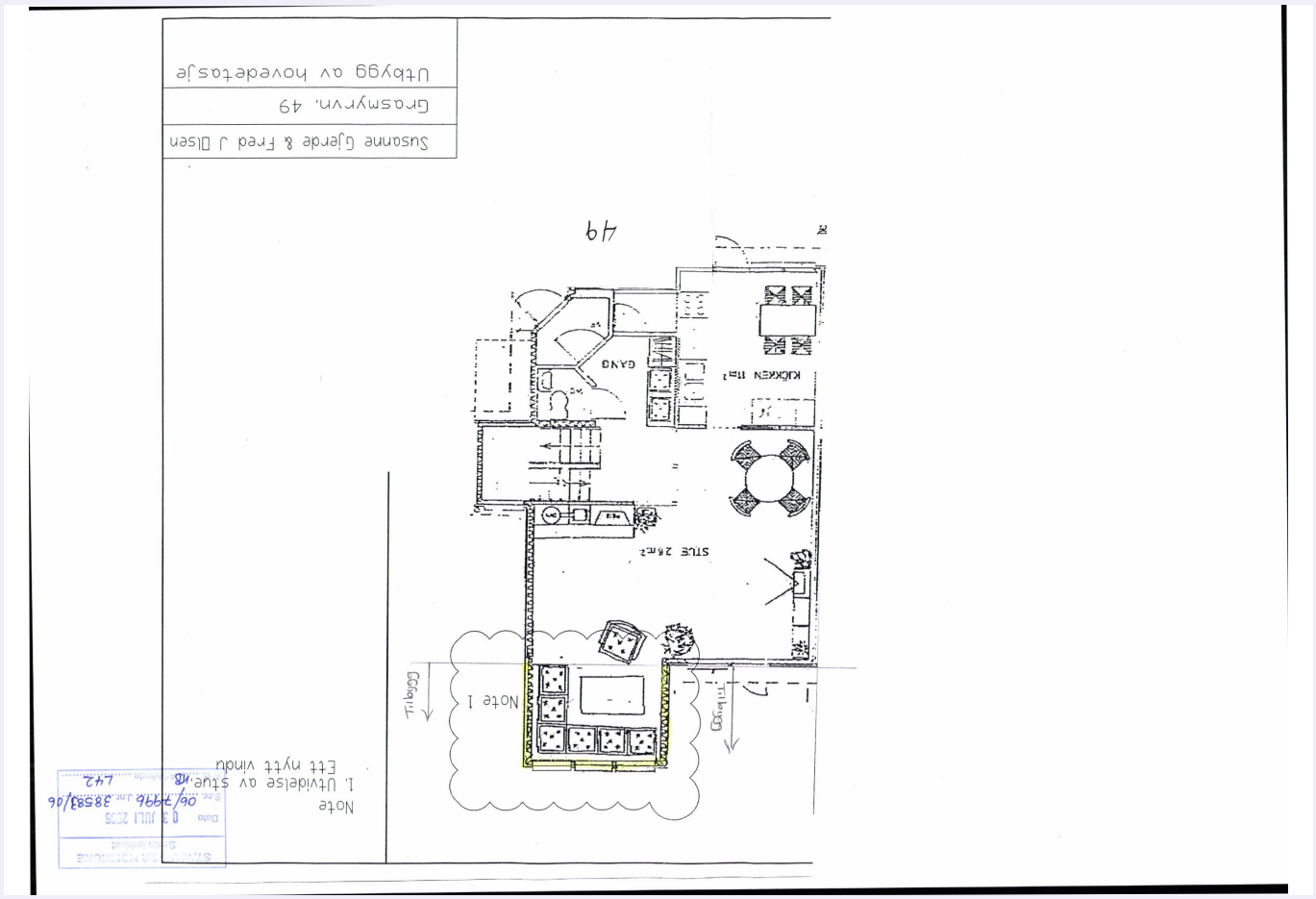


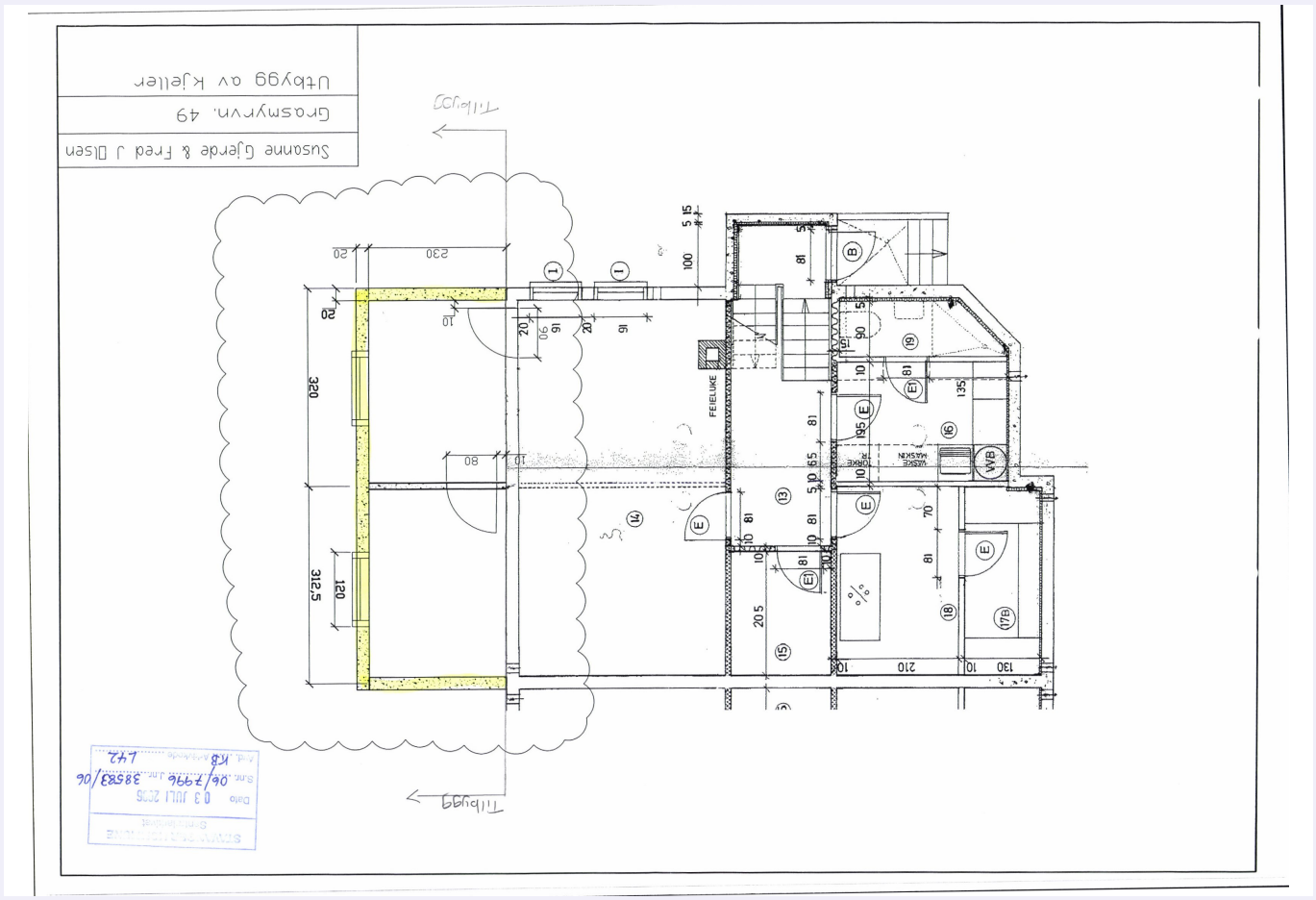
Tegninger tilbygg 2006



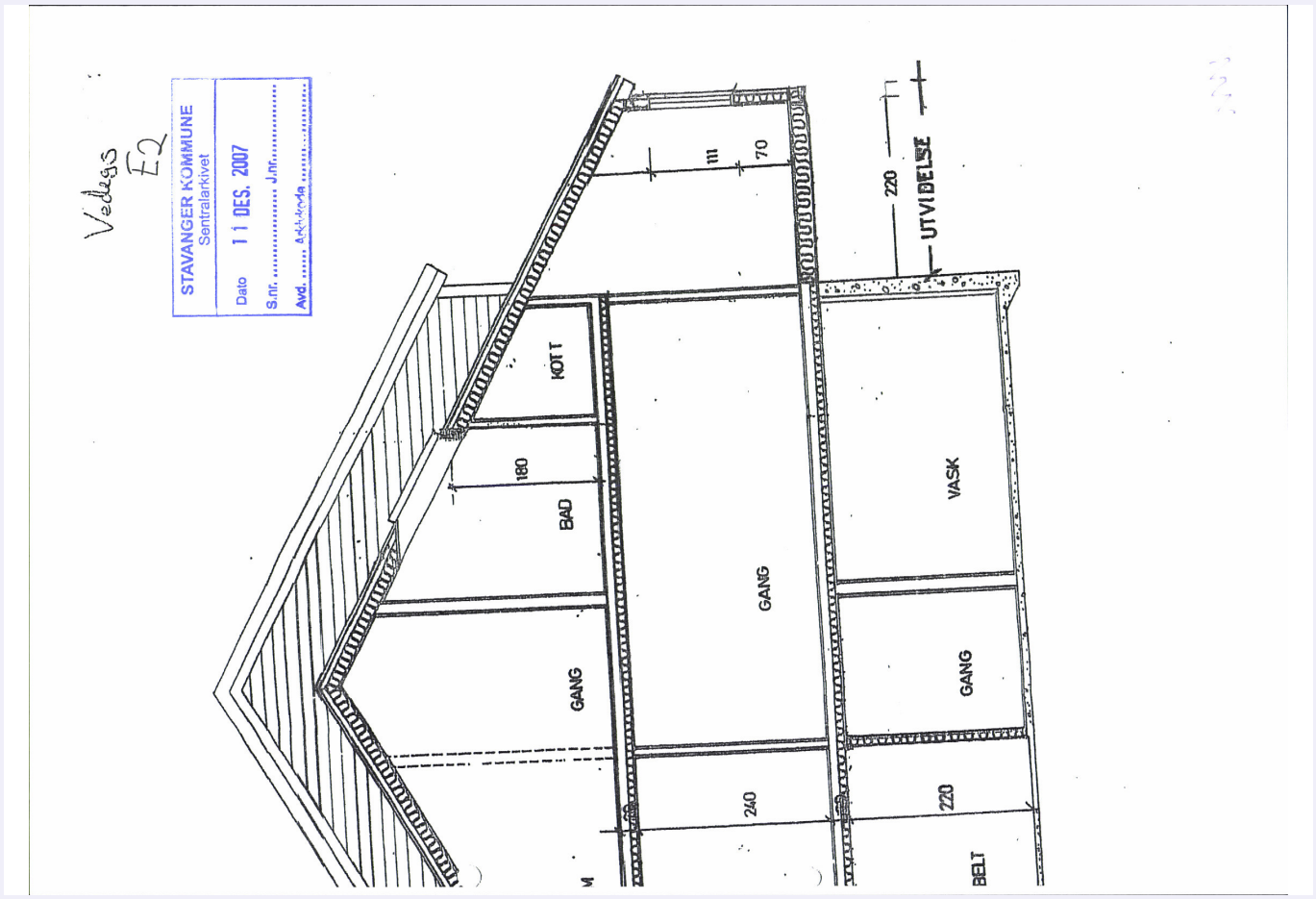


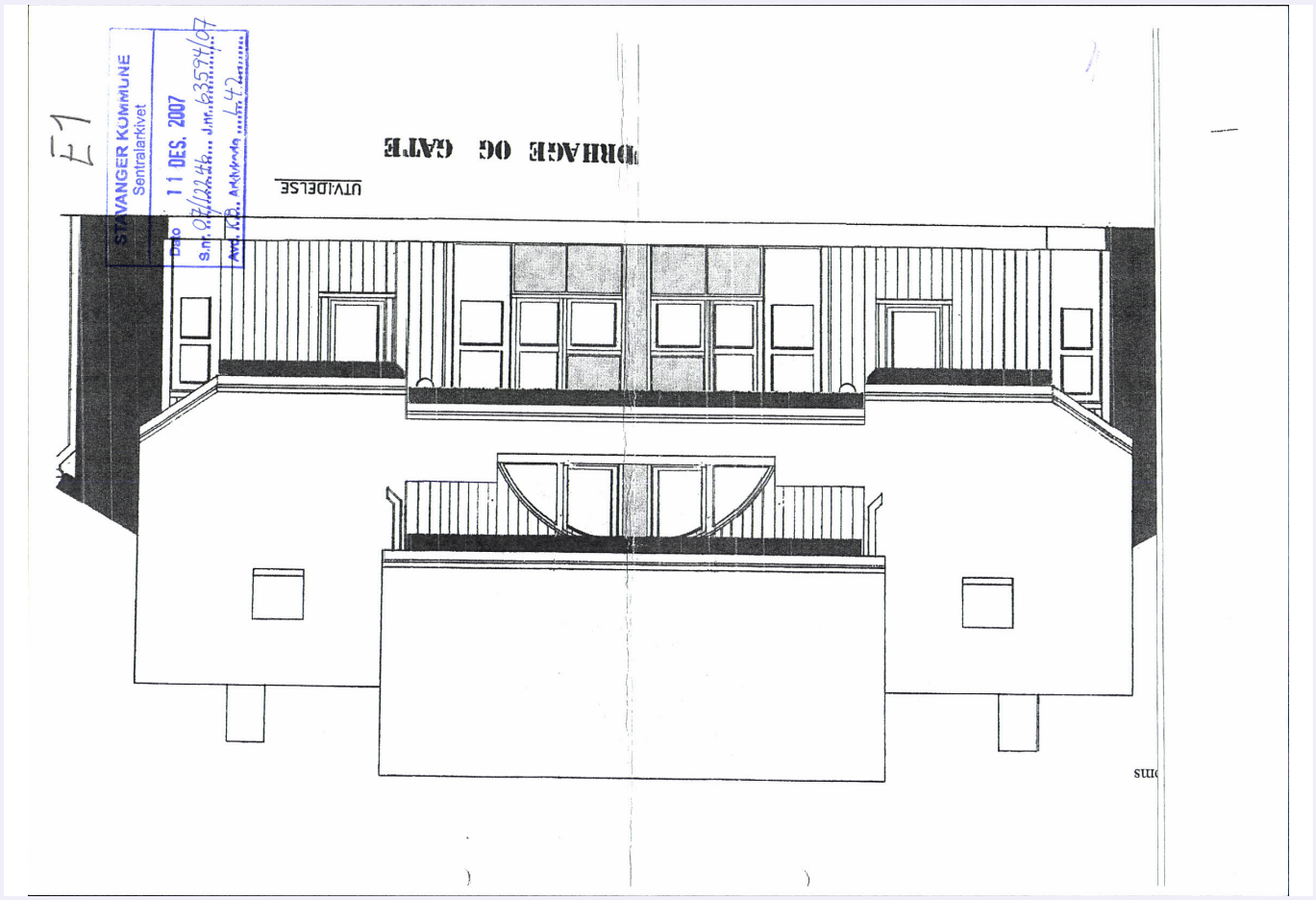
Tegninger tilbygg 2006



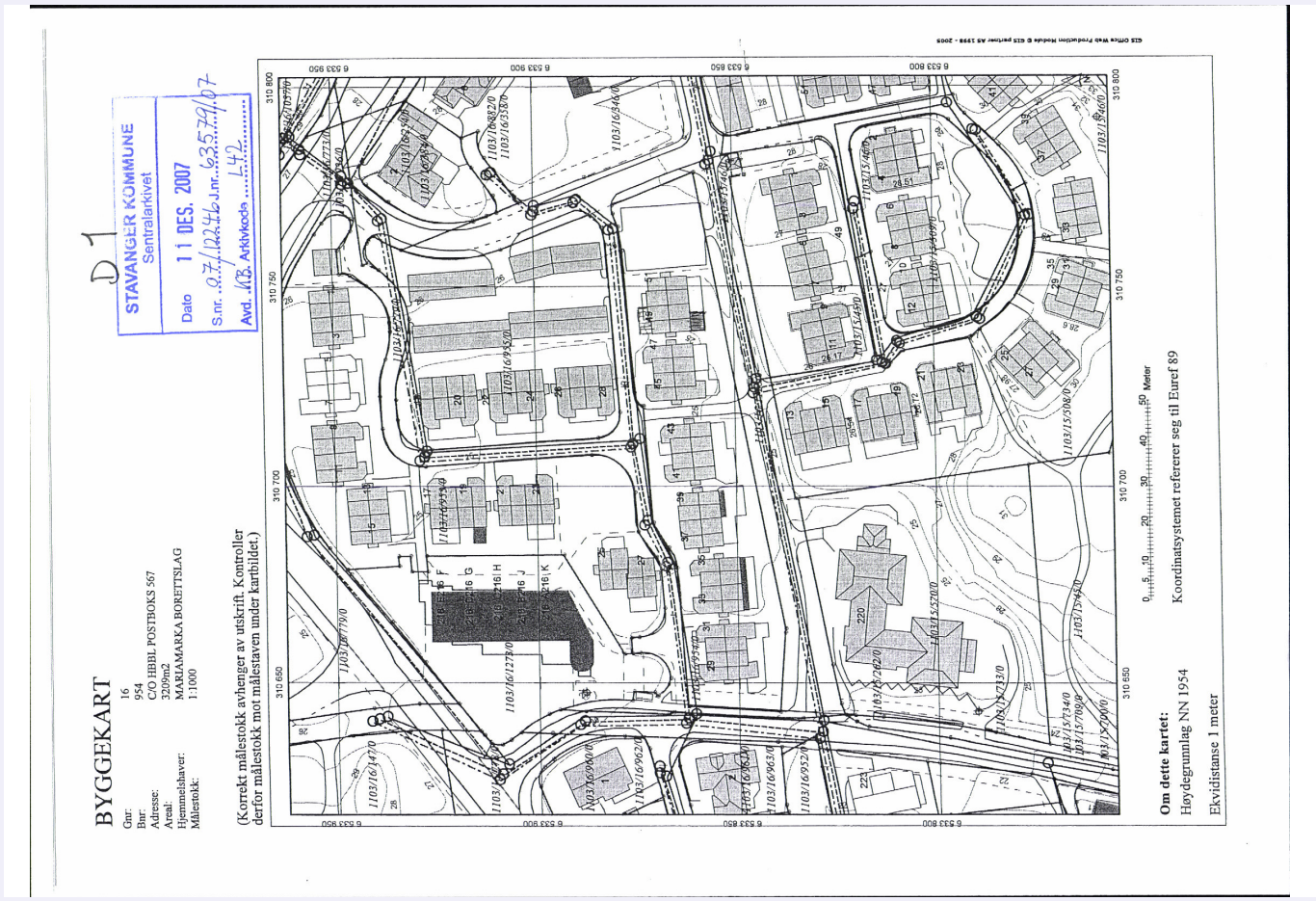


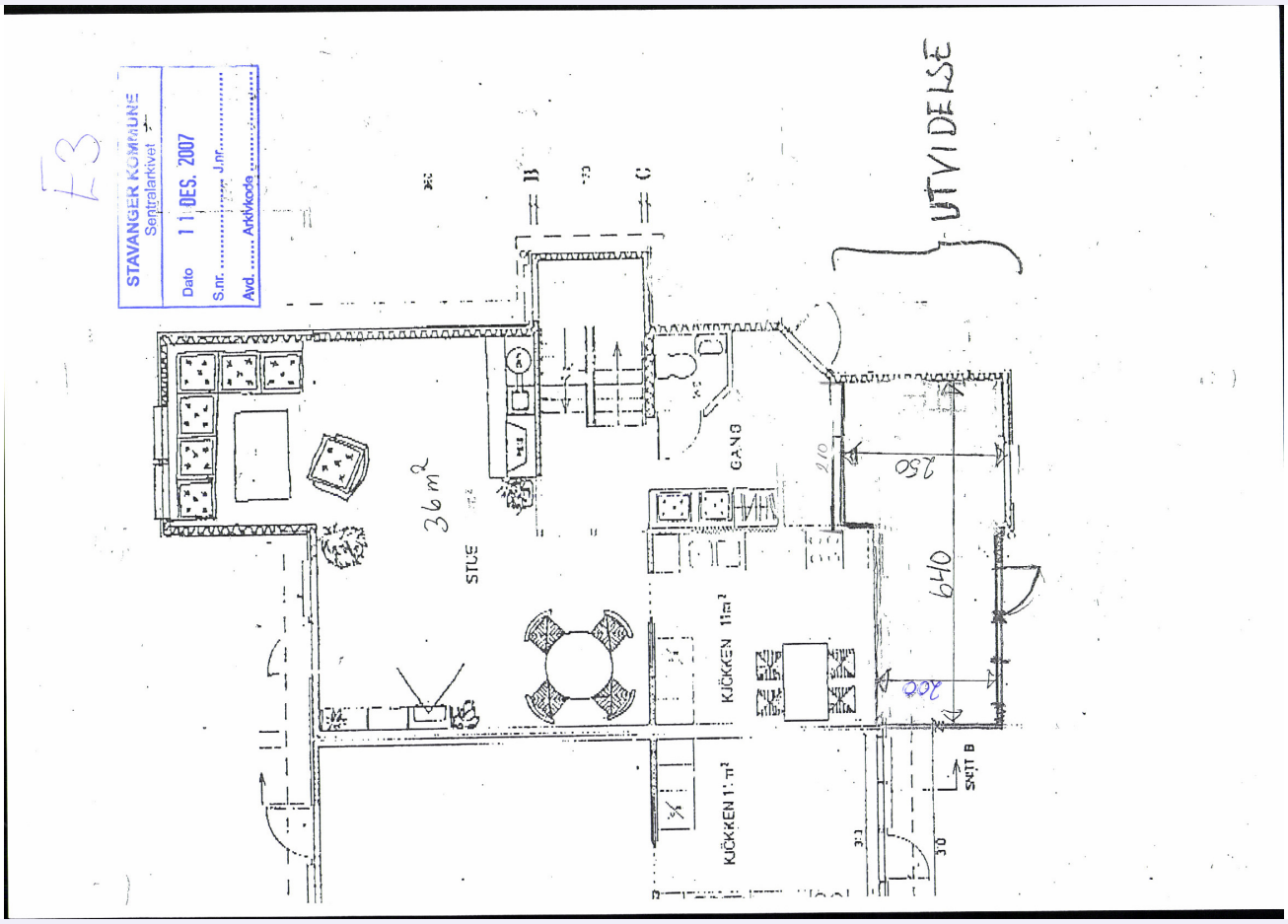
Tegninger tilbygg 2007





Tegninger tilbygg 2007





STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Din Byggtjeneste AS
Skjævelandsveien 20

4322 SANDNES

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	JOURNALNR.	DATO
7/21442	EMS-14/5688-3	29373/14	10.04.2014

TILLATELSE TIL TILTAK - GNR/BNR 16/954 - VINDU

Gnr./bnr.:	16/954
Byggestedsadresse:	Grasmyrveien 29-51, 4034 STAVANGER
Ansvarlig søker:	Din Byggtjeneste AS
Tiltakshaver:	Mariamarka Borettslag
Tiltaksklasse:	1

Fakta
Vi viser til søknad mottatt her 04.04.2014.
Tiltaket omfatter vindusskift i 6 vertikaldelte boliger.

Vurdering
Vindusskiftingen er en prinsippløsning som gjelder for 6 stk. vertikaldelte boliger i Grasmyrveien fra 29 til 51. Arbeidene skal utføres av Jadarhus Rehab.

Tillatelse til tiltak gis på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter må følges.
2. Ansvarlig søker skal sørge for søknad om ferdigattest.
3. Er arbeidet ikke satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.

Det gis ansvarsrett og lokal godkjenning for omsøkte fagområder, jf. innsendt søknad:

Navn på foretak	Fagområde	Tiltaks-klasse	Sentral-godkjenning
Din Byggtjeneste AS	Ansvarlig søker	1	ja
Jadarhus Rehab	Ansvarlig prosjekterende innen arkitektonisk utforming og bygningsfysikk Ansvarlig utførende innen tømrerarbeider	1	ja

Foretakene er ansvarlig for at de respektive ansvarsområder følger plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.
Det minnes om at ansvarlig søker er ansvarlig for å koordinere de ansvarlige foretak og for at alle relevante fagområder er dekket av ansvarsrett.

Faktura vedrørende behandling av søknad vil bli ettersendt tiltakshaver.

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

Med hilsen

Paul A. Paulsen
byggesakssjef

Eirik M. Strøm
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

VIKTIGE OPPLYSNINGER OM KLAGERETT

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

Vedtekter

For Mariamarka borettslag org nr 954 986 306

vedtatt på ordinær generalforsamling den 07.04.2014, sist endret på ordinær generalforsamling 11.03.2020.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010 tidligere Hetland Boligbyggelag.

2. Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 3 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 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.

7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 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. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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, skriftlig 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

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 OBOS, 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3425
BORETTSLAGET MARIAMARKA

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIAMARKA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
16. mars 2026 kl. 19:00, Google Meet https://meet.google.com/pro-tfir-kwz.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikehold: Utskifting vinduer i trappeoppgang
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIAMARKA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Svege er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 3425 årsregnskap 2025 innkalling.pdf
2. 3425 Borettslaget Mariamarka - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

Sak 7

Vedlikehold: Utskifting vinduer i trappeoppgang

Forslag fremmet av:
Ruth-Evy Vigre

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

De buede vinduer i trappeoppgang fra 1-2.etasje bør skiftes ut. Er ikke skiftet siden byggeår (40år), og bærer preg av dette med trekk, dårlig isolasjon, råte, og dugg på innsiden av glasslagene. Det samme gjelder vinduene fra kjeller til 1.etasje.

Muligens har noen av boligene allerede fått skiftet ut disse, slik at det da vil ikke gjelde alle boliger.

Styrets innstilling
Det er meldt om behov for utskifting av buede vinduer i trappeoppgangene (fra kjeller til 2. etasje) grunnet alder og slitasje (trekk, dugg og begynnende råte). Enkelte boenheter allerede har fått dette utbedret

Forslag til vedtak:

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedlikehold: Utskifting vinduer i trappeoppgang
- Mot Vedlikehold: Utskifting vinduer i trappeoppgang

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Gjennomgang og utskifting før Q4-2026.

2. Tilstandsvurdering: Styret foretar en kartlegging av vinduenes tilstand for å identifsere hvilke vinduer som har et kritisk vedlikeholdsbehov, og hvilke som er i tilfredsstillende stand eller allerede utskiftet. Løpende utskifting: Utskifting skal ikke skje som et samlet prosjekt for alle boliger, men tas fortløpende ved behov. Det er de vinduene med størst skadegrad som skal prioriteres først. Økonomiske hensyn: For å unngå en økning i de månedlige felleskostnadene , skal utskiftingstakten tilpasses borretslagets tilgjengelige likviditet og løpende vedlikeholdsbudsjett. Gjennomføring: Styret gis fullmakt til å bestille utskifting av enkeltvinduer når tilstanden tilsier at det er nødvendig, innenfor rammene av vedtakets økonomiske forutsetninger.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Konstali Laug
- Mette Kleppa

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan André Svege

BORETTSLAGET MARIAMARKA
ORG.NR. 954986306, KLIENTNR. 3425

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 924 542**	**2 002 459**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		273 745	-76 214
Årets avsetning til malingsfond	15	38 400	38 400
Endring lekeplassfond		22 892	24 175
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-67 884	-62 413
Innsk. øremerk. bankkto		-1 655	-1 865
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**265 498**	**-77 917**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 190 040**	**1 924 542**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 246 253	1 947 851
Kortsiktig gjeld		-56 213	-23 309
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 190 040**	**1 924 542**

Document ID 092221155575698912O6

BORETTSLAGET MARIAMARKA
ORG.NR. 954986306, KLIENTNR. 3425

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 744 530	1 739 679	1 745 000	1 745 000
Andre inntekter	3	35 934	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 780 464**	**1 739 679**	**1 745 000**	**1 745 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 060	-7 750	-8 500	-8 755
Forretningsførerhonorar		-91 965	-88 430	-93 000	-97 185
Konsulenthonorar		-5 000	-565	0	0
Drift og vedlikehold	7	-135 238	-496 104	-538 000	-422 000
Forsikringer		-240 729	-194 704	-222 000	-258 640
Kommunale avgifter	8	-586 712	-576 331	-673 000	-622 430
Energi/fyring	9	-53 290	-45 812	-45 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 847	-228 322	-235 000	-191 616
Andre driftskostnader	10	-64 309	-42 970	-58 000	-61 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 425 791**	**-1 726 627**	**-1 918 500**	**-1 752 626**
DRIFTSRESULTAT		**354 673**	**13 052**	**-173 500**	**-7 626**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 997	51 892	0	0
Finanskostnader	12	-131 925	-141 158	-137 000	-137 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-80 928**	**-89 266**	**-137 000**	**-137 000**
ÅRSRESULTAT		**273 745**	**-76 214**	**-310 500**	**-144 626**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-76 214		
Til opptjent egenkapital:		273 745	0		

Document ID 092221155575698912O6

BORETTSLAGET MARIAMARKA
ORG.NR. 954986306, KLIENTNR. 3425

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 270 797	18 270 797
Tomt		1 463 027	1 463 027
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Øremerkede bankinnskudd		69 664	57 929
SUM ANLEGGSMIDLER		**19 803 489**	**19 791 754**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		33 356	83 161
Andre obligasjoner		10 000	10 000
Driftskonto OBOS-banken		809 902	282 680
Sparekonto OBOS-banken		1 219 172	1 426 171
Sparekonto OBOS-banken II		173 824	145 839
SUM OMLØPSMIDLER		**2 246 253**	**1 947 851**
SUM EIENDELER		**22 049 743**	**21 739 605**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Opptjent egenkapital		12 410 328	12 136 583
SUM EGENKAPITAL		**12 413 528**	**12 139 783**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 206 493	2 274 377
Borettsinnskudd	16	6 896 530	6 896 530
Annen langsiktig gjeld	17	476 978	405 606
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 580 001**	**9 576 513**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		55 550	22 551
Påløpte renter		663	758
SUM KORTSIKTIG GJELD		**56 213**	**23 309**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**22 049 743**	**21 739 605**
Pantstillelse	18	9 560 000	9 560 000
Garantiansvar		0	0

Document ID 092221155575698912O6

Stavanger, 13.02.2026
Styret i Borettslaget Mariamarka

Jan André Svege	Mette Kleppa	Ingrid Konstali Laug
Leif Erik Betten	Kjetil Eik	

Document ID 092221155575698912O6

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Elbil lading	33 450
Andel fellesutgifter	1 711 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 744 530**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør skadesak	35 934
SUM ANDRE INNTEKTER	**35 934**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	**-5 640**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	**-40 000**

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 060
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 060**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-74 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 852
Kostnader dugnader	-41 471
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-135 238**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-354 494
Feie- og tilsynsgebyr	-9 000
Renovasjonsgebyr	-223 217
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-586 712**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-53 290
SUM ENERGI / FYRING	**-53 290**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 303
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-38 713
Andre driftskostnader	-610
Telefon, annet	-1 605
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-2 677
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-64 309**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 248
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 749
SUM FINANSINNTEKTER	**50 997**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-131 925
SUM FINANSKOSTNADER	**-131 925**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	18 270 797

SUM BYGNINGER		**18 270 797**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Huskestativ		
Tilgang 2014	37 470	
Avskrevet tidligere	-37 469	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-2 347 956	
Nedbetalt tidligere	73 579	
Nedbetalt i år	67 884	
		-2 206 493
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 206 493**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-6 896 530
SUM BORETTSINNSKUDD	**-6 896 530**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-64 930
Avsetning vedlikehold lekeplass	-168 497
Avsatt framtidig maling	-243 552
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-476 978**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	6 896 530
Pantelån	2 206 493
TOTALT	**9 103 023**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 270 797
Tomt	1 463 027
TOTALT	**19 733 825**

Document ID 09222115557569891206

Til generalforsamlingen i Borettslaget Mariamarka

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Mariamarka som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26
Selskapsnummer: 3425 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET MARIAMARKA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET MARIAMARKA

Organisasjonsnummer: 954986306
Møtet ble avholdt 16. mars kl. 19:00, Google Meet https://meet.google.com/pro-tfir-kwz.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Jan Svege er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollvitner ble Marius Bjørkeland,

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

Dokument-ID 09222115557572829697 Signert JAS, MB

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Vedlikehold: Utskifting vinduer i trappeoppgang

Fremmet av: Ruth-Evy Vigre

De buede vinduer i trappeoppgang fra 1-2.etasje bør skiftes ut. Er ikke skiftet siden byggeår (40år), og bærer preg av dette med trekk, dårlig isolasjon, råte, og dugg på innsiden av glasslagene. Det samme gjelder vinduene fra kjeller til 1.etasje.

Muligens har noen av boligene allerede fått skiftet ut disse, slik at det da vil ikke gjelde alle boliger.

Styrets innstilling
Det er meldt om behov for utskifting av buede vinduer i trappeoppgangene (fra kjeller til 2. etasje) grunnet alder og slitasje (trekk, dugg og begynnende råte). Enkelte boenheter allerede har fått dete utbedret

Forslag til vedtak:

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Gjennomgang og utskifting før Q4-2026.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Tilstandsvurdering: Styret foretar en kartlegging av vinduenes tilstand for å identifsere hvilke vinduer som har et kritisk vedlikeholdsbehov, og hvilke som er i tilfredsstillende stand eller allerede utskiftet. Løpende utskifting: Utskifting skal ikke skje som et samlet prosjekt for alle boliger, men tas fortløpende ved behov. Det er de vinduene med størst skadegrad som skal prioriteres først. Økonomiske hensyn: For å unngå en økning i de månedlige felleskostnadene , skal utskiftingstakten tilpasses borretslagets tilgjengelige likviditet og løpende vedlikeholdsbudsjett. Gjennomføring: Styret gis fullmakt til å bestille utskifting av enkeltvinduer når tilstanden tilsier at det er nødvendig, innenfor rammene av vedtakets økonomiske forutsetninger.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Dokument-ID 09222115557572829697 Signert JAS, MB

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mette Kleppa
Ingrid Konstali Laug

Følgende stilte til valg:
Mette Kleppa
Ingrid Konstali Laug

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Marius Bjørkeland
Geir Sola Østensen

Følgende stilte til valg:
Marius Bjørkeland
Geir Sola Østensen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jan André Svege

Følgende stilte til valg:
Jan André Svege

Dokument-ID 09222115557572829697 Signert JAS, MB

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3425
BORETTSLAGET MARIAMARKA

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIAMARKA

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 30. september kl. 12:00 og lukker 3. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3425

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Manuelle stemmer
Manuelle stemmer (se siste sider av innkallingen) må sendes til Geir Kro (932 00 242) som bilde senest 3. oktober klokken 12.00. Alternativt på e-post til geir.kro@obos.no. De kan også leveres fysisk i Laberget 22, i Hinna Park.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIAMARKA

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Geir Kro er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Ingrid Konstali og Kjetil Eik Laug er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.10.25
Selskapsnummer: 3425 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET MARIAMARKA

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Geir Kro er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingrid Konstali og Kjetil Eik Laug er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

☐ For
☐ Mot

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BORETTSLAGET MARIAMARKA

Organisasjonsnummer: 954986306
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. september kl. 12:00 til 3. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Geir Kro er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Ingrid Konstali og Kjetil Eik Laug er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

I henhold til borettslagsloven § 9-1, har borettslag revisjonsplikt.

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

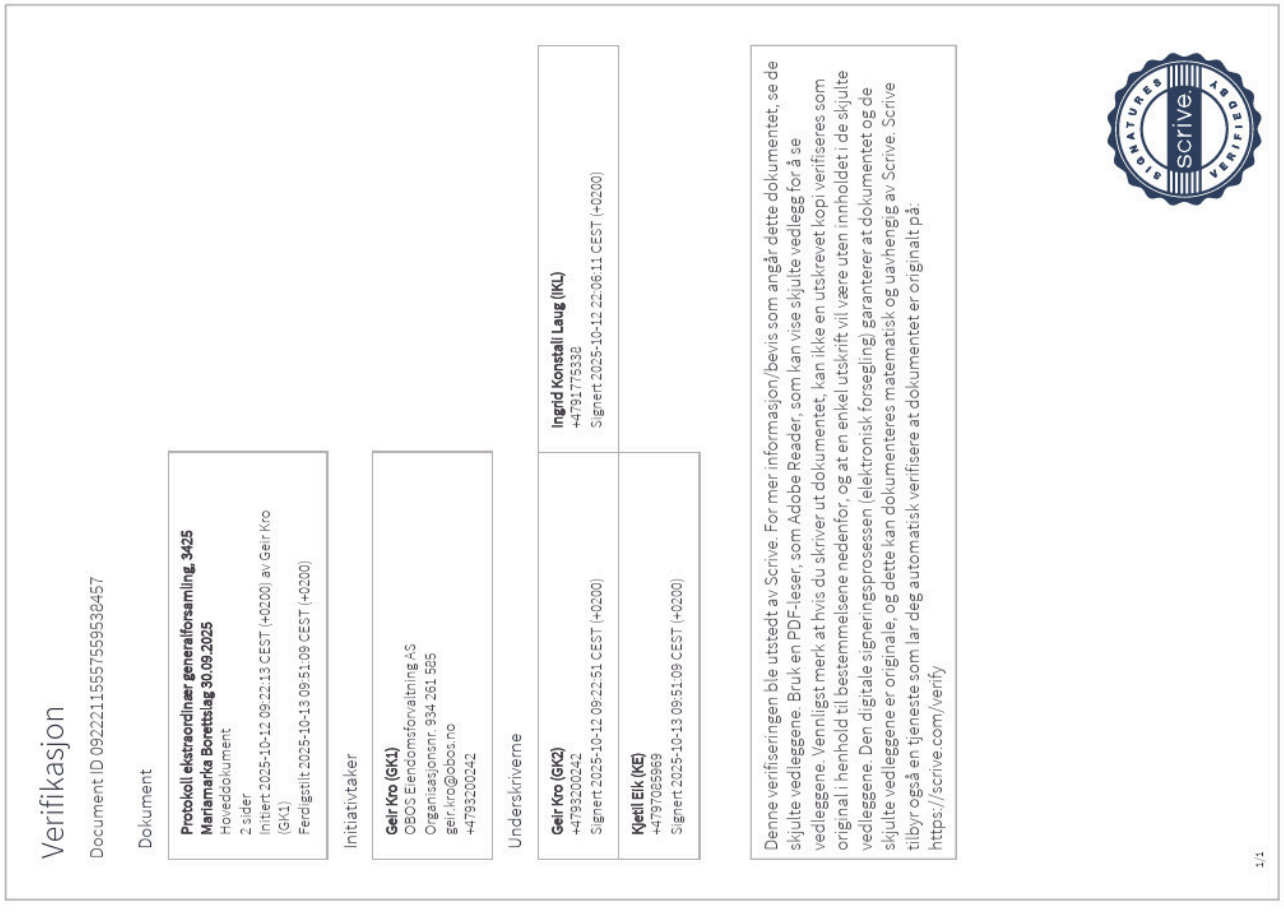
Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signert av;

Møteleder, Geir Kro /s/
Protokollvitne, Ingrid Konstali Laug /s/
Protokollvitne, Kjetil Eik /s/

Document ID 0922211555759530457 Signert GK2, IKL, KE

Protokoll ekstraordinært årsmøte 2025



Verifikasjon

Document ID 09222115557559530457

Dokument

Protokoll ekstraordinær generalforsamling, 3425 Mariamarka Borettslag 30.09.2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2025-10-12 09:22:13 CEST (+0200) av Geir Kro (GK1)
Ferdigstilt 2025-10-13 09:51:09 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Kro (GK1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.kro@obos.no
+4793200242

Underskriverne

Geir Kro (GK2)
+4793200242
Signert 2025-10-12 09:22:51 CEST (+0200)

Ingrid Konstali Laug (IKL)
+4791775338
Signert 2025-10-12 22:06:11 CEST (+0200)

Kjetil Eik (KE)
+4797085969
Signert 2025-10-13 09:51:09 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

1/1

GRASMYRVEIEN 49

Nabolaget Folkvang/Mariamarka - vurdert av 63 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Kisteberglia	Linje X31	5 min 0.4 km
Jåttåvågen stasjon	Linje F5, L5	24 min 1.9 km
Stavanger stasjon	Linje F5, L5	13 min 8.9 km
Stavanger Sola		13 min

SKOLER

Godeset skole (1-7 kl.)	287 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
Norlights Montessoriskole Stavanger (1-...	60 elever, 4 klasser	20 min 1.6 km
Gausel skole (1-7 kl.)	503 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Biss Gausel (1-10 kl.)	400 elever, 23 klasser	22 min 1.7 km
Gautesete skole (8-10 kl.)	360 elever, 29 klasser	9 min 0.7 km
Jåttå videregående skole		22 min
Tryggheim Forus vgs		10 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Forus, Norway	14 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

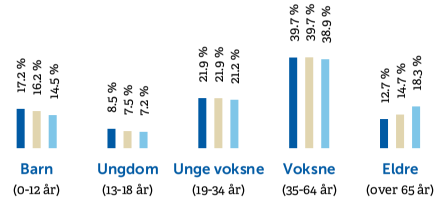
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 76/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Folkvang/Mariamarka	897	342
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Mariamarka barnehage (1-5 år)	52 barn	2 min 0.1 km
Gautesete barnehage (1-5 år)	59 barn	7 min 0.5 km
Heddeveien Fus barnehage (0-5 år)	74 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storaberget	PostNord	15 min 1.2 km
Coop Mega Gausel	Post i butikk	15 min 1.2 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 89/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 87/100

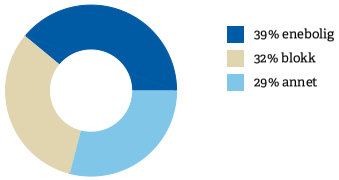
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 85/100

SPORT

Godesetdalen balløkke	Ballspill	6 min 0.5 km
Gamle Godesetvei	Ballspill	9 min 0.7 km
MOVA Forus		12 min
EVO Forus		17 min

BOLIGMASSE

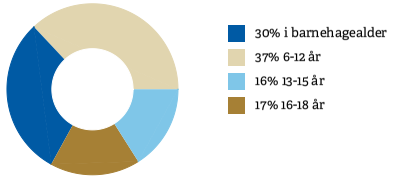


> «Kort vei til jobben på Forus er GULL verdt. Kjeldeberget ligger lunt til når det er nordavind»
>
> Sitat fra en lokalkjent

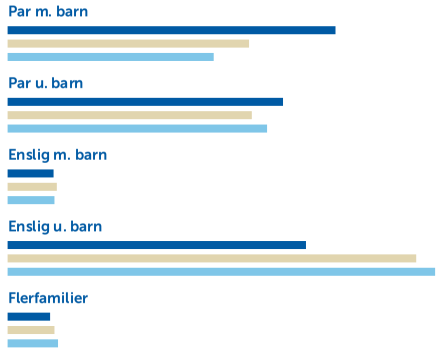
VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	16 min
Vitusapotek Tvedtsenteret	16 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



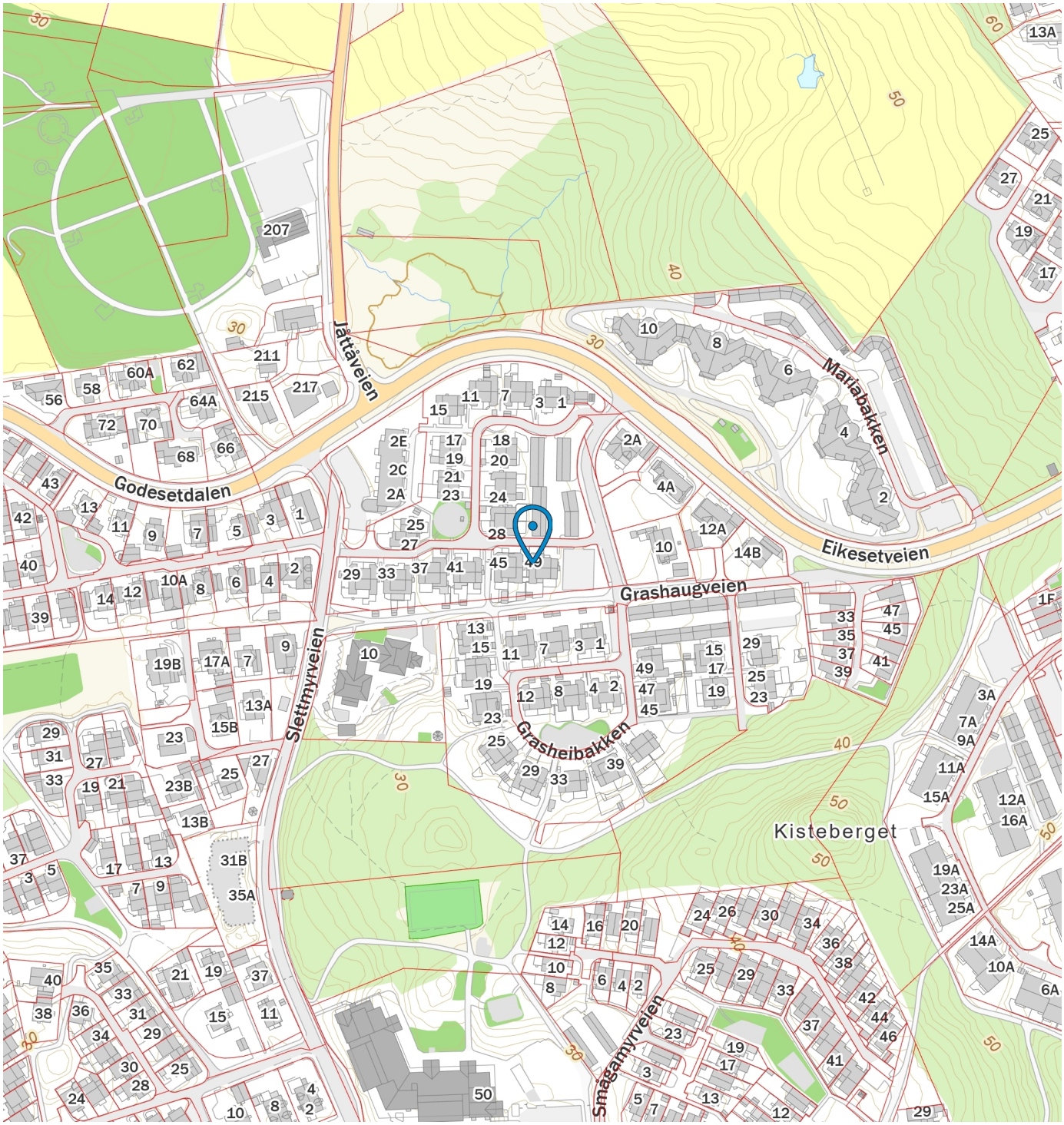
SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

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





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

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



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

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: 2205260247 / Trym Einar Thesen, tlf. 97034211
Grasmyrveien 49, 4034 Stavanger
Andels nr. 1684 i Brl Mariamarka, org.nr. 954986306

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

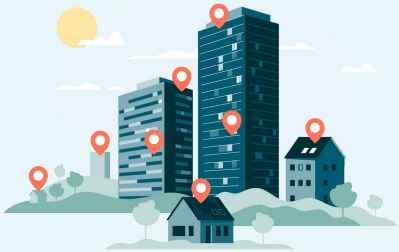
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

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: 2205260247
Salgsoppgaven er sist oppdatert 12.10.2026

Trym Einar Thesen
Eiendomsmeglerfullmektig

970 34 211
Trym.thesen@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Madla
Madlakrossen 7, 4042 HAFRSFJORD

eiendomsmegler1.no