



Velkommen til

Bjaalands gate 2E  
4016 Stavanger

EiendomsMegler **1**



Velkommen til


**Bjaalands gate 2E**  
**4016 Stavanger**

# Innbydende og romslig leilighet med 2 soverom | Innglasset sørvendt balkong med flott utsikt | Sentral beliggenhet

Velkommen til Bjaalands gate og sentrale Hillevåg! Her er et mangfold av butikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet samt enkel tilgang til buss og tog.

Leiligheten fremstår lys og trivelig med en kjekk planløsning. Det er innbydende standard med moderne overflater. Gunstig plassering i en høy 1. etg med fin utsikt og gode solforhold.

## Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 200 000
<u>Andel fellesgjeld pr 01.02.2025</u>	kr	41 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	1 090
<u>Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.</u>	kr	3 242 090
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	5 135
<u>BRA/BRA-I</u>		84/71 m <sup>2</sup>
<u>Ant. sov.</u>		2
<u>Eiendomstype</u>		Leilighet
<u>Eierform</u>		Andel
<u>Byggeår</u>		1962
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		

# 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!



**Noah Andersen-David**  
Eiendomsmegler

450 68 487  
noah.andersen-david@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	3 200 000
Andel fellesgjeld pr 01.02.2025	kr	41 000
Omkostninger*	kr	1 090
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	3 242 090
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	5 135

### \*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545,-

Tinglysning av pantedok.: kr 545,-

Sum omkostninger: kr 1 090,-

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

Gebyr benyttet forkjøpsrett: kr 8 212,-

Boligkjøperforsikring kr 7 000 – 9 800 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 5 135 pr. mnd.

Herav:

Andel fellesutgifter kr. 4 536,-. Dekker betjening av andel fellesgjeld, kollektiv avtale internett og tv, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Balkong kr. 599,-. Dekker betjening av lån innglassing av balkonger.

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

Borettslaget står foran vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid for rør og fasade, evt. bad. Dette planlegges gjennomført de nærmeste årene. Arbeidene vil føre til en økning i andel fellesgjeld og felleskostnader. Det er pt. uvisst hvor mye andel fellesgjeld/felleskostnader vil øke.

BYTTE RØR: Beboerne stemte imot dette forslaget den 28.1.25. Det innebar bytting av rør, nye bad/vaskerom og fasaderenovering. Fellesgjelden ville da økt med ca. 800 000,- og felleskostnader med ca. 4 000,- ifra dagens nivåer.

FORNYE RØR: Strøpning/rørfornyning av rør og oppussing av fasader. Denne løsningen vil føre til betydelig lavere økning i fellesgjeld/kostnad. Det går mot denne løsningen, men det er ikke avgjort. På årsmøte i April 25 skal det velges nytt styre. Nytt styre kan iverksette strøpning/fasaderenovering uten avstemning. Kostnad pt. uvisst.

Ved evt. strøpning må beboere som ønsker det selv renovere sine bad, da det ikke blir gjort i regi av borettslaget.

Ved evt. strøpning gjøres det ikke noe med vannrør og dersom disse må byttes i fremtiden kan det føre til økt låneopptak.

Ved evt. strøpning vil slukene ikke være iht dagens våtromsnorm da de ikke byttes ut.

## **Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi**

Husbanken

Type: Annuitetslån

Restsaldo: kr. 3 694 991,-

Restløpetid: 5 år 11 md.

Terminer pr. år: 2

Type rente: Flytende

Rente: 4,68%

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

## **Registerbetegnelse**

Andel nr. 143 i Brl Bakkevoll, org. nr. 948 744 449.

Andelen ligger i Brl Bakkevoll og forretningsfører for borettslaget er OBOS BBL..

## **Sikringsordning**

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## **Om borettslaget**

- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned.
- Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia vedr. leveranse av tv/internett
- Borettslaget har 11 garasje plasser som leie ut etter lister fra styret. Kontakt styret for informasjon.
- Felles vaskeri i underetasjer som kan benyttes av alle

## **Forretningsfører**

OBOS BBL

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**

BRA-i: 71 m2. Internt i leiligheten.

BRA-e: 2 m2. Eksterne boder i u.etg.

BRA-b: 11 m2. Innglasset balkong

BRA total: 84 m2

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte

tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

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

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

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

#### **Antall soverom**

2

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

#### **Eierform**

Andel

Eierforholdet reguleres av Lov om borettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne boret 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.

#### **Boligtype**

Andelsleilighet

#### **Etasje**

1. Etasje

#### **Parkering**

Det er felles p-plasser på borettslagets tomt. Ikke full dekning, dermed først til mølla prinsipp.

Det er noen el-bil ladere på de utvendige felles plassene. Også her først til mølla prinsipp og betaling iht forbruk. Kontakt styret for tilgang.

Ellers er det fri parkering i Bjaalands gate.

Det er sykkelparkering i u.etg for beboere.

#### **Borettslagets eiendom**

Gnr. 22, Bnr. 289 i Stavanger kommune.

Tomteareal er 9 911 m<sup>2</sup> på eiet fellestomt.

#### **Tomtebeskrivelse**

Grensene mot sørøst, vest og nord viser som mindre nøyaktige - se vedlagt eiendomskart i salgsoppgaven. Eventuelt avvik knyttet til dette er kjøpers risiko.

Pent opparbeidet fellestomt med stor hage mot sør.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kopi av disse foreligger hos megler.

## Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det er knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets/borettslagets styre.

## Borettslagets forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring 562359

## Byggeår

Ca. 1962 i følge Stavanger kommune.

## Innhold

1. Etasje: BRA-i: Entré, bad, stue, kjøkken, 2 soverom

1. Etasje: BRA-b: Innglasset balkong

U. Etasje: BRA-e: 2 boder

## Standard

Velkommen til Bjaalands gate og sentrale Hillevåg! Her er et mangfold av butikker og servicetilbud i umiddelbar nærhet samt enkel tilgang til buss og tog.

Leiligheten fremstår lys og trivelig med en kjekk planløsning. Det er innbydende standard med moderne overflater. Gunstig plassering i en høy 1. etg med fin utsikt og gode solforhold.

- Pent og praktisk kjøkken med rikelig skap og benkeplass. Vaskemaskin kan flyttes inn på badet v/ ønske.
- Romslig stue med plass til både sofagruppe og spisebord. Godt lysinnslipp fra store vindusflater. Stilig vedovn som gir lun varme vinterstid.
- 2 gode soverom. Hovedsoverom med praktisk garderobeløsning.
- Stor sørvendt innglasset balkong. Flott utsikt og gode solforhold.
- Romslig og pent bad/vaskerom med varme i gulvet. Stort dusjkabinett/badekar med flere funksjoner. Plass til vaskemaskin.
- Fasader og rør skal fornyes. Fellesgjeld/kostnad vil da øke - se ytterligere informasjon under punkt 'Felleskostnader'

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

### TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold

### TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innvendig > Radon

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Tekniske installasjoner > Vannledninger  
Tekniske installasjoner > Avløpsrør  
Tekniske installasjoner > Ventilasjon  
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en trivelig plassering i Hillevåg, et rolig og tilbaketrukket område uten gjennomgangstrafikk. Stort, grønt fellesområde foran blokken.  
Sentral beliggenhet nær Kilden kjøpesenter, samt nærhet til Sus. Gode buss- og togforbindelser til både sentrum og Sandnes. Området er rolig, barnevennlig og godt skjermet fra trafikk.

### **Adkomst**

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

### **Byggemåte**

Leilighet fra 1960 i 1. etg. Noen nye overflater i 2023. Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner i gulv og skillevegger mot nabo. Yttervegger i tre som kledd med fasadeplater. Flatt yttertak.  
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.02.1961, 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. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. 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 er utstedt ferdigattest den 17.01.2007 gjeldende fasadeendring - utvidelse og innglassing av balkonger.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

### **Hvitevarer**

De hvitevarer som er i boligen på visning medfølger også handelen.  
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Vann/is dispenser i kjøleskap fungerer ikke. Ingen funksjoner på dusjkabinettet er funksjonstestet av selger eller takstmann og kjøper påtar seg risiko for evt. reparasjoner/mangler som må utføres.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.  
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

### **Info energiklasse**

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

### **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. Det er kun en bruksenhet som selges.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

#### **Radon**

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se [www.dsa.no](http://www.dsa.no).

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til blokkbebyggelse. Deler av borettslagets tomt er regulert til gang-/sykkelvei og annen veigrunn.

Iht. kommuneplanen ligger borettslagets eiendom i et område med bevaring av kulturmiljø. Deler av borettslagets eiendom (mot sør) ligger i et område med flomfare, samt park/turvei. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på reguleringsplan under arbeid med ID 2731 - områderegulering for Hillevåg. Det gjøres samtidig oppmerksom på reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter) med ID 2832 - detaljregulering for bussveien fra Jernbaneveien til Haugåsveien, ID 2840 - områderegulering for Våland sør, og 2371 - områderegulering for Hillevåg.

Se vedlagte kart i salgsoppgaven for flere detaljer, samt her:

<https://www.arealplaner.no/stavanger1103/arealplaner/search>

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnyttning (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, friskt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnyttning, 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 grunnlagt søknad.

Kopi av situasjonskart, 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 804 607 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 218 427 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

#### **Andel felles formue**

Kr 105 802 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2023.

# 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 avviking 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

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivingen. Konferer med megler.

Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

## Overtakelse

Etter nærmere avtale. 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

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

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. 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). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

#### **Eier**

Elin Vik

#### **Heftelser**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/22/289:

03.09.1959 - Dokumentnr: 3388 - Bestemmelse om gjerde

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettslaverne 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**

Selger har ikke bebodd eiendommen, og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres interessenter til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen.

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

#### **Meglernes vederlag og utlegg**

Provisjon fastpris 48 000,-

Markedspakke, kr 14900

Oppgjørshonorar\*, kr 7900

Tilretteleggingshonorar, kr 12900

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4500

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4350

Eierskiftegebyr\*, kr 6490

Totalt, kr 99686

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

#### **Tilstandsrapport**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Lars Erik Rødne den 27.02.2025.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke bodd på eiendommen og er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Da selgers kunnskap om eiendommen på denne måte er begrenset, oppfordres kjøper til å foreta nødvendige undersøkelser. 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.

Boligkjøperforsikring Pluss 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 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- 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 bygnings-sakkyndig 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 eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig 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 avtalt 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, salgsubjektet, 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.

**Ansvarlig megler**

Noah Andersen-David

Eiendomsmegler

Telefon: 450 68 487

E-post: noah.andersen-david@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero

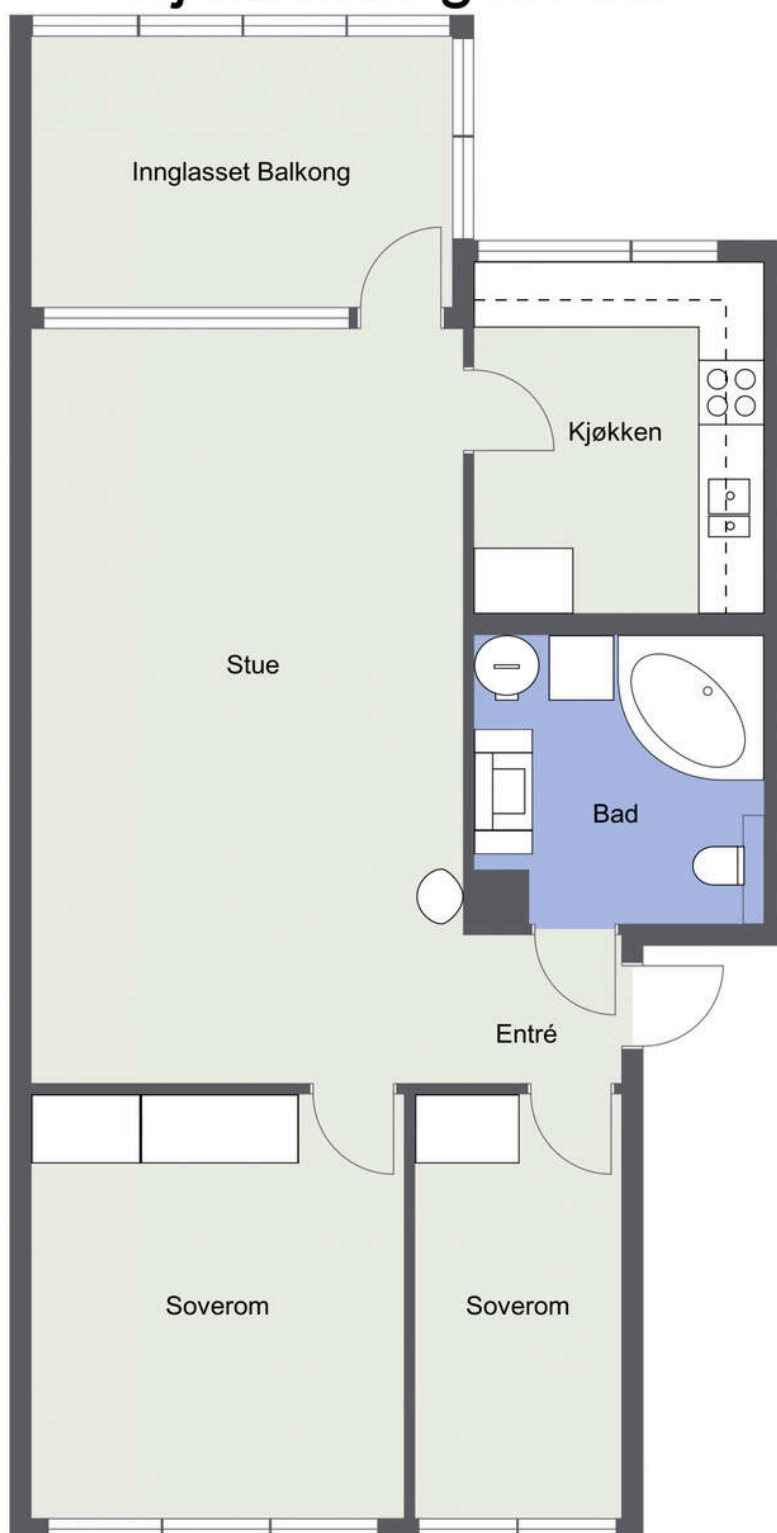
Postboks 250 Forus

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## Bjaalands gate 2E



Plantegningen er en illustrasjon. Avvik kan forekomme.  
Selger/megler fraskriver seg ansvaret for feil ved plantegningen.

*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.*















# BJAALANDS GATE 2E

Nabolaget Jarlebanen - vurdert av 51 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## OFFENTLIG TRANSPORT

Hillevågstunnelen	3 min
Linje 2, 3, X74, N84	0.3 km
Paradis stasjon	12 min
Linje L5	0.9 km
Stavanger stasjon	27 min
Linje F5, L5	2 km
Stavanger Sola	15 min

## SKOLER

<b>Kvaleberg skole (1-7 kl.)</b>	15 min
361 elever, 24 klasser	1 km
<b>Auglend skole (1-10 kl.)</b>	14 min
487 elever, 31 klasser	1.1 km
<b>Våland skole (1-7 kl.)</b>	20 min
512 elever, 22 klasser	1.4 km
<b>Ullandhaug skole (8-10 kl.)</b>	13 min
315 elever, 22 klasser	1 km
<b>Kristianslyst skole (8-10 kl.)</b>	25 min
500 elever, 31 klasser	1.8 km
<b>Godalen videregående skole</b>	18 min
850 elever, 55 klasser	1.3 km
<b>Hetland videregående skole</b>	6 min
570 elever, 21 klasser	2.4 km



## OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100



## KVALITET PÅ SKOLENE

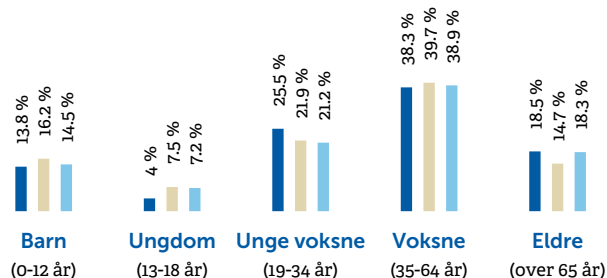
Veldig bra 77/100



## NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

## ALDERSFORDELING



### Område

Område	Personer	Husholdninger
Jarlebanen	1 041	564
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## BARNEHAGER



<b>Teknikken barnehage (1-5 år)</b>	8 min
173 barn	0.6 km
<b>Hillevåg barnehage (1-5 år)</b>	8 min
112 barn	0.6 km
<b>Våland barnehage (1-5 år)</b>	12 min
22 barn	0.9 km

## DAGLIGVARE

<b>Kiwi Hillevåg</b>	4 min
PostNord	0.3 km
<b>Kiwi Lagårdsveien</b>	7 min
PostNord	0.5 km



## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **KOLLEKTIVTILBUD**  
Veldig bra 86/100

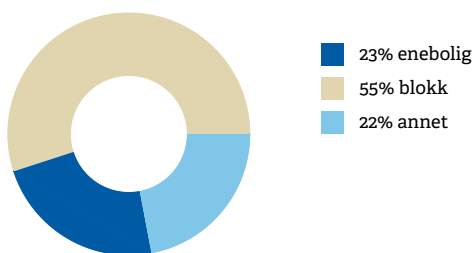
 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 82/100

 **KVALITET PÅ BARNEHAGENE**  
Veldig bra 79/100

## SPORT

- |  |   |        |
|--|---|--------|
|  <b>Jarlabanen</b><br>Fotball                   | <b>3 min</b>     | 0.3 km |
|  <b>Svend foynsgate balløkke</b><br>Ballspill | <b>8 min</b>   | 0.6 km |
|  <b>SATS Hillevåg</b>                         | <b>4 min</b>   |        |
|  <b>Jazzercise Stavanger</b>                  | <b>10 min</b>  |        |

## BOLIGMASSE



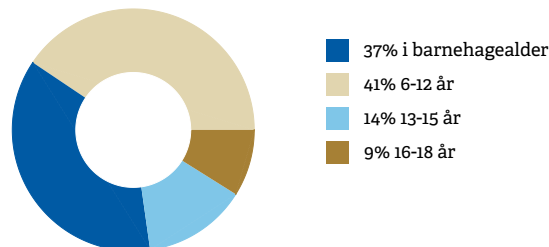
» «Nært til Stavanger by, kjøpesenter og flotte turområder. Rolig og greit område.»

Sitat fra en lokalkjent

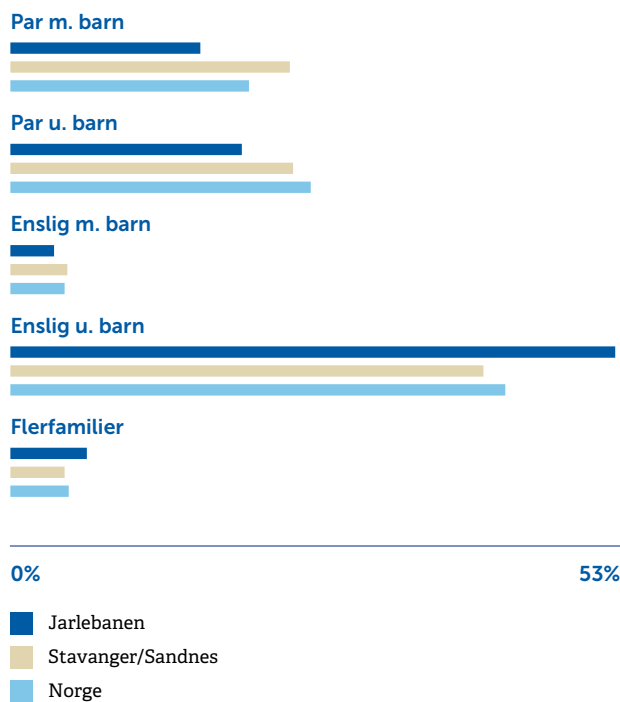
## VARER/TJENESTER

- |  |  |
|--|--|
|  <b>Kilden Kjøpesenter</b>        | <b>7 min</b>  |
|  <b>Sjuehusapoteket Stavanger</b> | <b>4 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

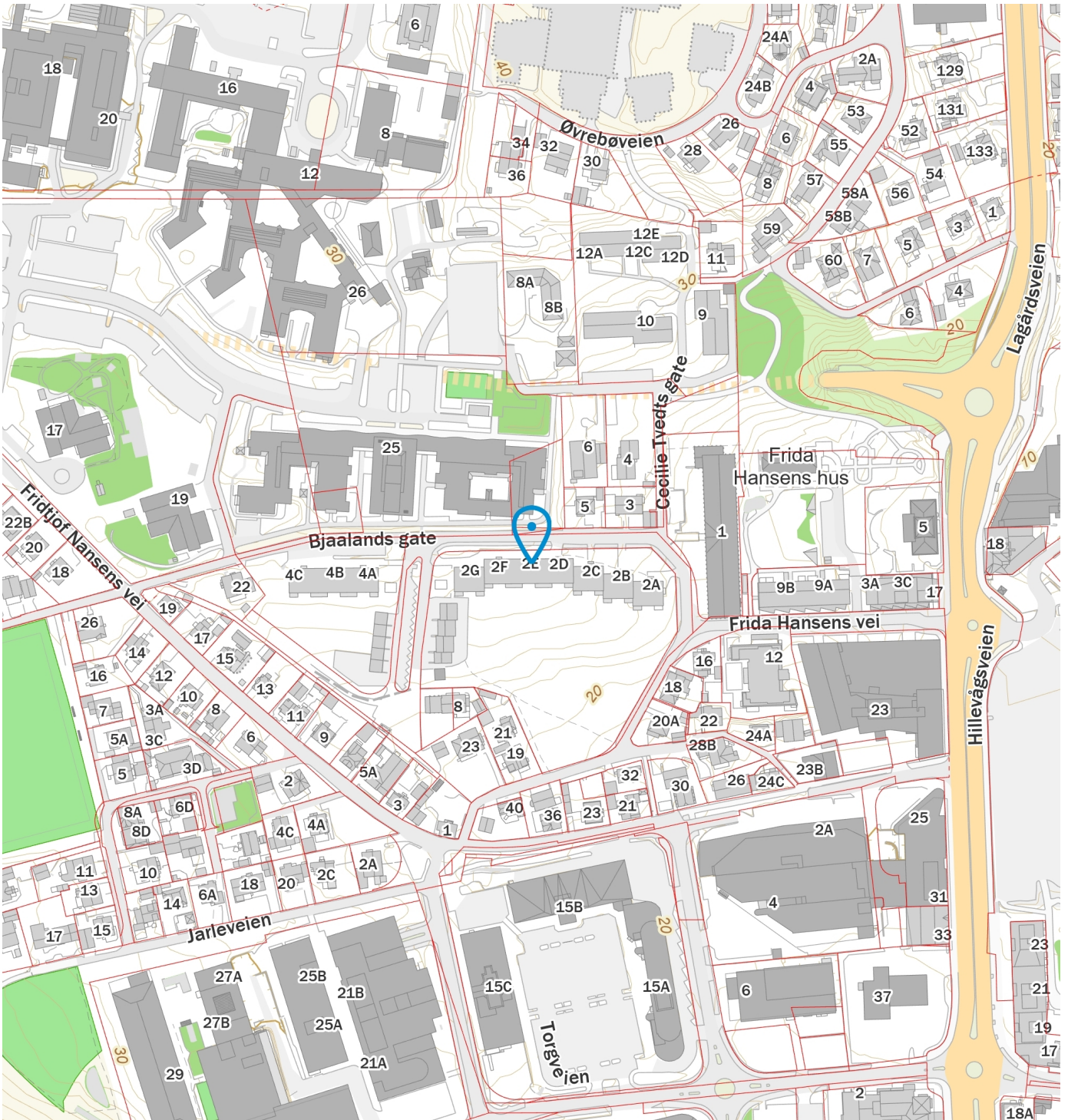
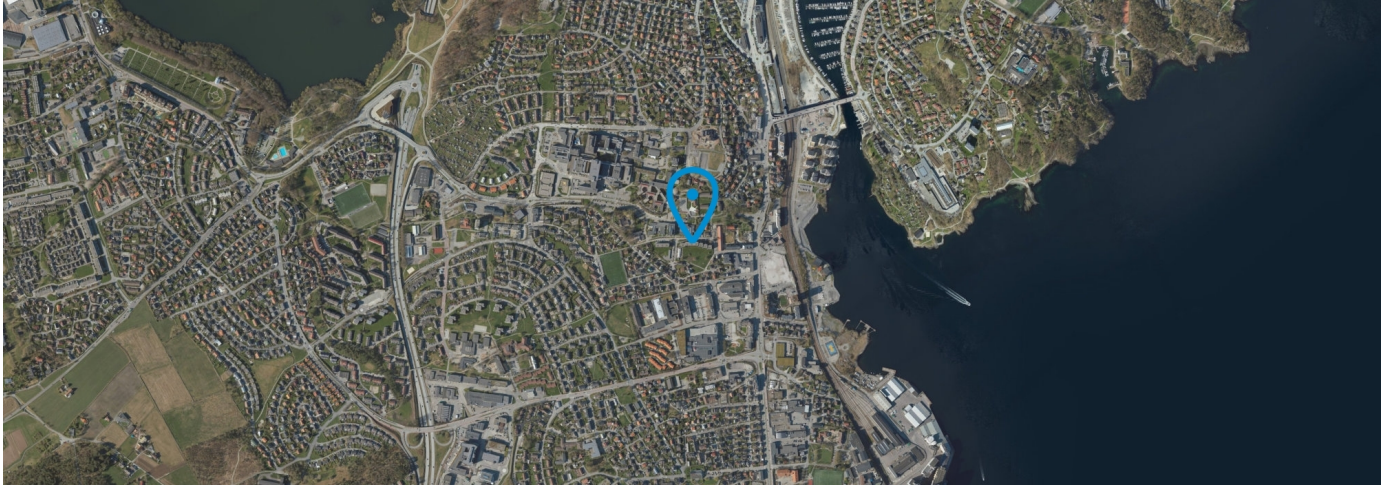


## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



# 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 bygningsakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningsakkyndige 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.



# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Bjaalands gate 2E , 4016 STAVANGER
-  STAVANGER kommune
-  gnr. 22, bnr. 289
-  Andelsnummer 143

**Sum areal alle bygg: BRA: 84 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 27.02.2025

Rapportdato: 06.03.2025

Oppdragsnr.: 12916-1202

Referansenummer: UJ1125

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Rødne

Vår ref:



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.

# Vedlegg: Takstrapport

## 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 primærrområde, 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 takstjenester. 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

*Lars Erik Rødne*

Lars Erik Rødne

[lars.erik@takst-team.no](mailto:lars.erik@takst-team.no)

928 14 086

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1960 i 1. etg. Noen nye overflater i 2016. Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner i gulv og skillevegger mot nabo. Yttervegger i tre som kledd med fasadeplater. Flatt yttertak.

Leiligheten fremstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsanmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1960

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass, noen vinduer belagt utvendig med metall.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, balkongdør fra 1985, utvendig belagt med metall.

Innglasset balkong. Fliser på gulv.

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Malt betong i tak.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Boligen har mursteinspipe og Nordpeis vedovn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad har fliser på vegg og gulv. Malt innvendig tak. Varmekabler i gulv. Naturlig ventilasjon.

Bad er innredet med seksjon med nedfelt servant, 200 l bereder, badekar/steam med dusjvegger og tak, samt integrert dusj.

Vegghengt klosett.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i skap under kjøkkenbenk, mot vegg til bad.

Det er synlig avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Sikringssskap i trapperom.

Røykvarsler i tak og håndslukker.

#### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

[Gå til side](#)

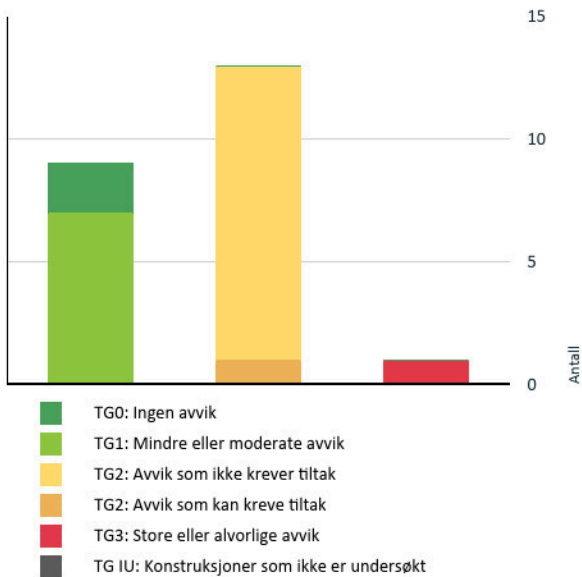
#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

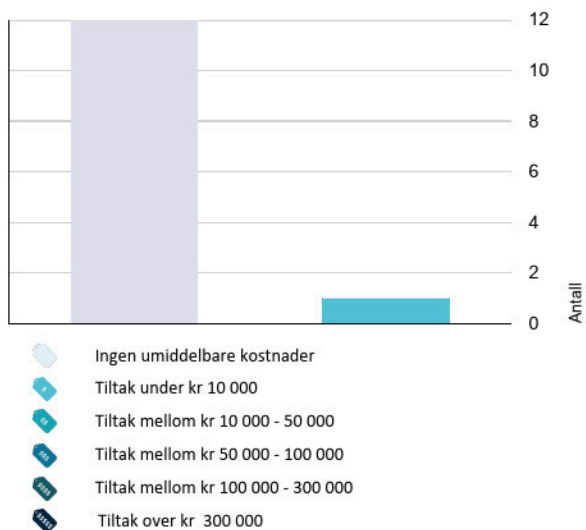
Bad og kjøkken er ombygget. Balkong er blitt innglasset.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Utendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

#### Byggeår

1960

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Anvendelse

Helårsbolig.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Nye kjøkkenvinduer i 2009.
2015	Modernisering	Nye soveromsvinduer.
2016	Modernisering	Badet ble utvidet og totalrenovert i 2016.
2014	Modernisering	Del av avløpsrør på kjøkken er byttet ut. Utført i regi av borettslaget. Det er installert ny ovn i stuen fra Stavanger Varmesenter.

### UTVENDIG

#### TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med isolerglass, noen vinduer belagt utvendig med metall. Noen vinduer i fra 2009 og 2015.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er råte i utvendig listverk mellom vinduer på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Listverk på utvendig vindu må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Råte i listverk på vindu i kjøkken.

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre, balkongdør fra 1985, utvendig belagt med metall.

#### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong. Fliser på gulv.

Årstall: 2007 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Flisene har bom (hulrom under) eller er løse.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved mindre områder med bom kan man bore små hull i fugene rundt den berørte flisen og injisere spesiallim under flisen. Dette fyller hulrommet og gjenoppretter vedheften uten å fjerne flisen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG 2 Andre utvendige forhold

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

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

### INNVEDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Malt betong i tak.

#### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

## Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

### 1 TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1 TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og Nordpeis vedovn.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad har fliser på vegger og gulv. Malt innvendig tak. Varmekabler i gulv. Naturlig ventilasjon.

Bad er innredet med seksjon med nedfelt servant, 200 l bereder, badekar med dusjvegger og tak, samt integrert dusj. Vegghengt klosett.



Bad.

### 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Kilde: Faktura e.l

Årstall: 2016

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved mindre områder med bom kan man bore små hull i fugene rundt den berørte flisen og injisere spesiallim under flisen. Dette fyller hulrommet og gjenoppretter vedheften uten å fjerne flisen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Andre tiltak:

Ved mindre områder med bom kan man bore små hull i fugene rundt den berørte flisen og injisere spesiallim under flisen. Dette fyller hulrommet og gjenoppretter vedheften uten å fjerne flisen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

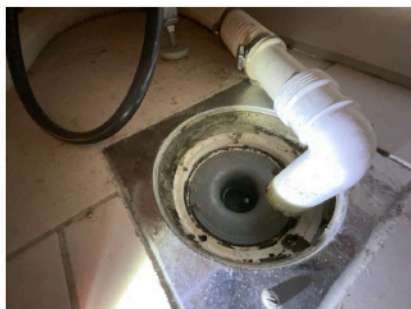
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Andre tiltak:

For tilkomst til sluk må frontpanel til badekar demonteres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

## Tilstandsrapport



### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar. 200 l bereder.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av Waterguard/alarm bør utføres for innebyggingscisterner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

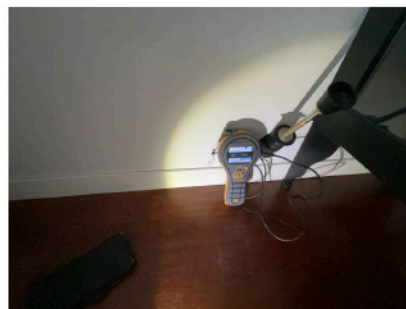
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot vegg ved servant.



Fuktmålinger i vegg fra stue mot baderomsvegg ved vask.

### KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Fliser på vegg mellom benkeplate og overskap.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Gulvet fungerer med de påviste avvik og er i hovedsak av kosmetisk karakter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkkenet.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 Kilde: Faktura e.l

## Tilstandsrapport



Avtrekk kjøkkenventilator.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i skap under kjøkkenbenk, mot vegg til bad.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG2 Avløpsrør

Det er synlig avløpsrør av plast.

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

##### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

#### TG1 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Sikringsskap i trapperom.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1960**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det er fremlagt samsvarserklæring på arbeid på kjøkken og bad, samt kontakter i stue.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

##### Generelt om anlegget

## Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



Sikringsskap.

### **TG 0** Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i tak og håndslukker.

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

år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

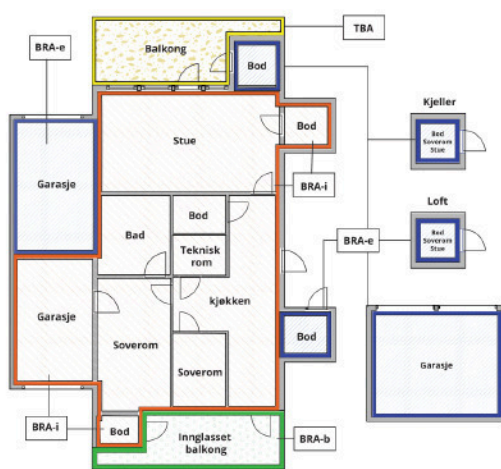
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-c + BRA-b**

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



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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	71	2	11	84	
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>2</b>	<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>84</b>				

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2	Bod, Bod 2	Innglasset balkong

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Bad og kjøkken er ombygget. Balkong er blitt innglasset.

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	71	11

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter Areal for boder i kjeller er ikke medtatt i arealoppstilling.

Bjaalands gate 2E , 4016 STAVANGER  
Gnr 22 - Bnr 289  
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS  
Auglendsmyrå 11  
4016 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2025	Lars Erik Rødne	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	22	289		0	9911.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Bjaalands gate 2E

#### Hjemmelshaver

Bakkevoll Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BAKKEVOLL BORETTSLAG	948744449	H0101		Vik Elin

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

143

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Ligger sentralt til i Hillevåg. Her er det gåavstand til det meste man trenger av fasiliteter og servicetilbud. Leiligheten ligger i et attraktivt og etablert boligområde med nærhet til skole, barnehage og flere turområder.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	02.03.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	02.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklærings skjema	02.03.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	05.03.2025		Fremvist	9	Nei
Tegninger	05.03.2025		Fremvist	3	Nei
Reguleringsplaner	05.03.2025		Fremvist	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.03.2025	

## 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 gjeldende versjon av NS 3600 (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 ved TG 2 og TG 3 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. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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.

Befaring begrenses 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

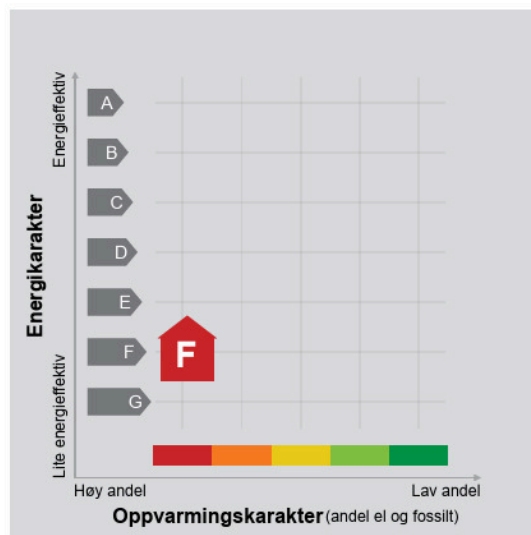
#### Personvern

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.



## ENERGIATTEST

Adresse	Bjaalands gate 2E
Postnummer	4016
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	289
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4315014
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-84296
Dato	25.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1962

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 70

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

**Teknisk installasjon**

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



## 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

Elin Vik

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bjaalands Gate 2E

4016 Stavanger

1103-22/289/0/0



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Firmanavn:** LMS Byggservice AS, RM VVS, Inser Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Badet ble utvidet og totalrenovert i 2016. Nye varmekabler og nye fliser på gulv og vegger. Tak lektet ned og innstalert spotter. Hvit innerdør. Blandebatteri fra badets byggeår. Steambad og vegghengt toalett. Innredning med nedfelt vask og nytt overskap.

Vet du om tettsjikt, 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?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

Det har ikke vært feil, men vinduer er skiftet i på kjøkkenet i 2009 og soverommene i 2015.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2009

**Firmanavn:** Utført i regi av borettslaget

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye kjøkkenvinduer i 2009 og nye soveromsvinduer i 2015.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Tidligere eier har beskrevet at det er observert skjeggkre ved 4 -5 tilfeller i blokken. Jeg har ikke selv sett dette.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Utført i regi av borettslaget

**Beskrivelse av arbeidet:** Del av avløpsrør på kjøkken er byttet ut.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

**Firmanavn:** Stavanger Varmesenter

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er innstalert ny peis i stuen fra Stavanger Varmesenter og flotte eksklusive fliser av typen Basalto ble lagt på pipen. Usikker på årstall, men samme fliser er lagt på kjøkken i 2014.

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Get

**Beskrivelse av arbeidet:** Det elektriske anlegget er jevnlig oppgradert i tråd med oppussingen av leiligheten. I tillegg til tv-uttak i stuen er det lagt uttak på begge soverommene i 2015 - utført av Get.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



---

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

♦ **Ja**

Borrettslaget arbeider med ett oppussingsprosjekt. Prosjektet vurderer ulike alternativ og tiltak som vurderes er balansert ventilasjon, beredersentral, vedlikehold fasade, rørutskiftning og vannbåren varme. Status per 26.02.25 er at alternativet som ble lagt frem til avstemming fra borrettslagstyret for beboerne ble nedstemt.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ved kjøp av leiligheten ble jeg fortalt at vanddispenser på kjøleskapet ikke fungerer. Den er ikke testet av nåværende eier.

Steambadet er kun brukt som dusj og ikke testet som steambad av nåværende eier.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold 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, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Eiendomskart med grenser

Adresse: Bjaalands gate 2F, 4016 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 22/289/0/0  
Dato: 2024-12-19  
Målestokk: 1:1000

Stavanger  
kommune

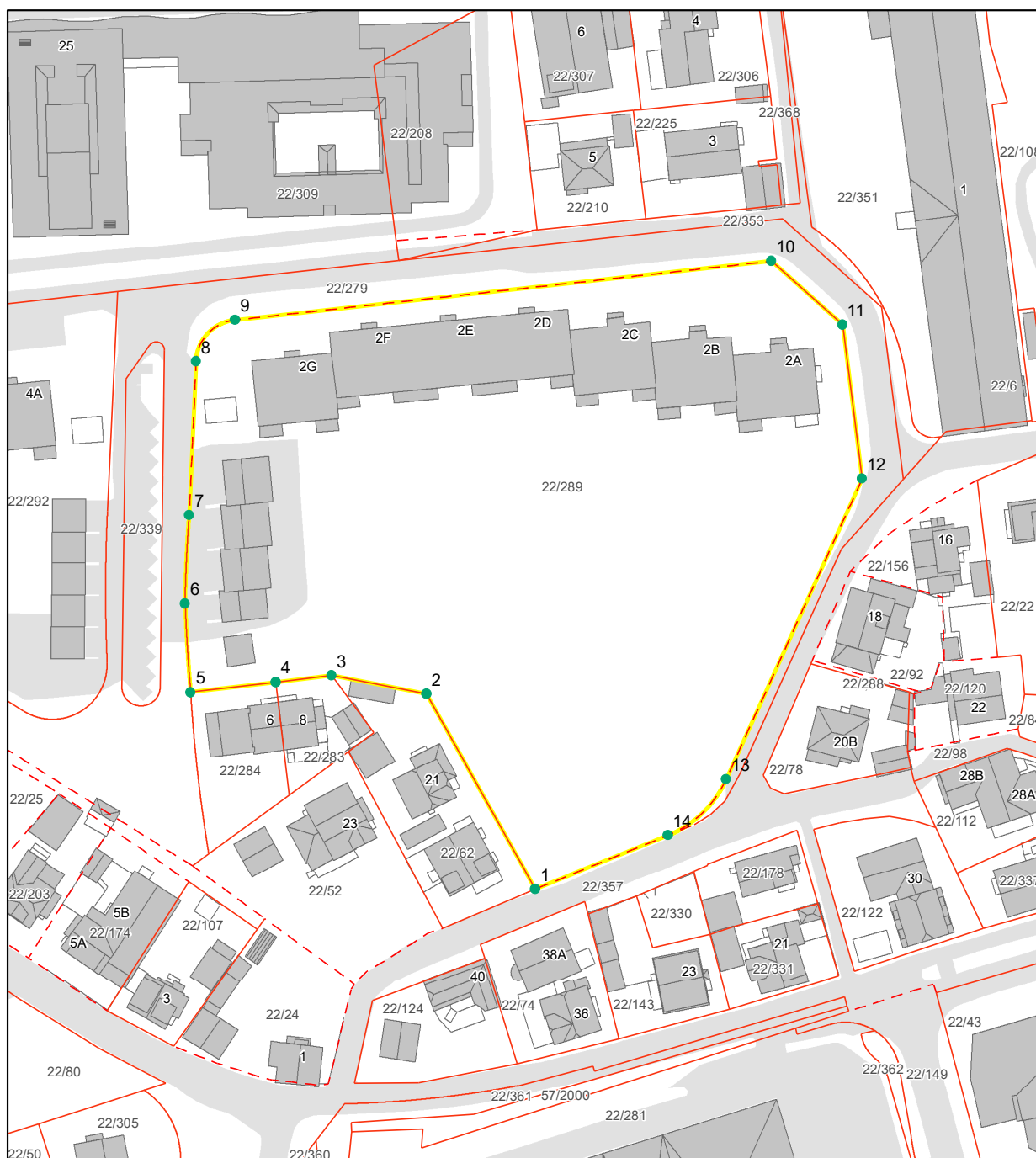


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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.



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bjaalands gate 2F, 4016 STAVANGER

Gnr/Bnr: 22/289/0/0

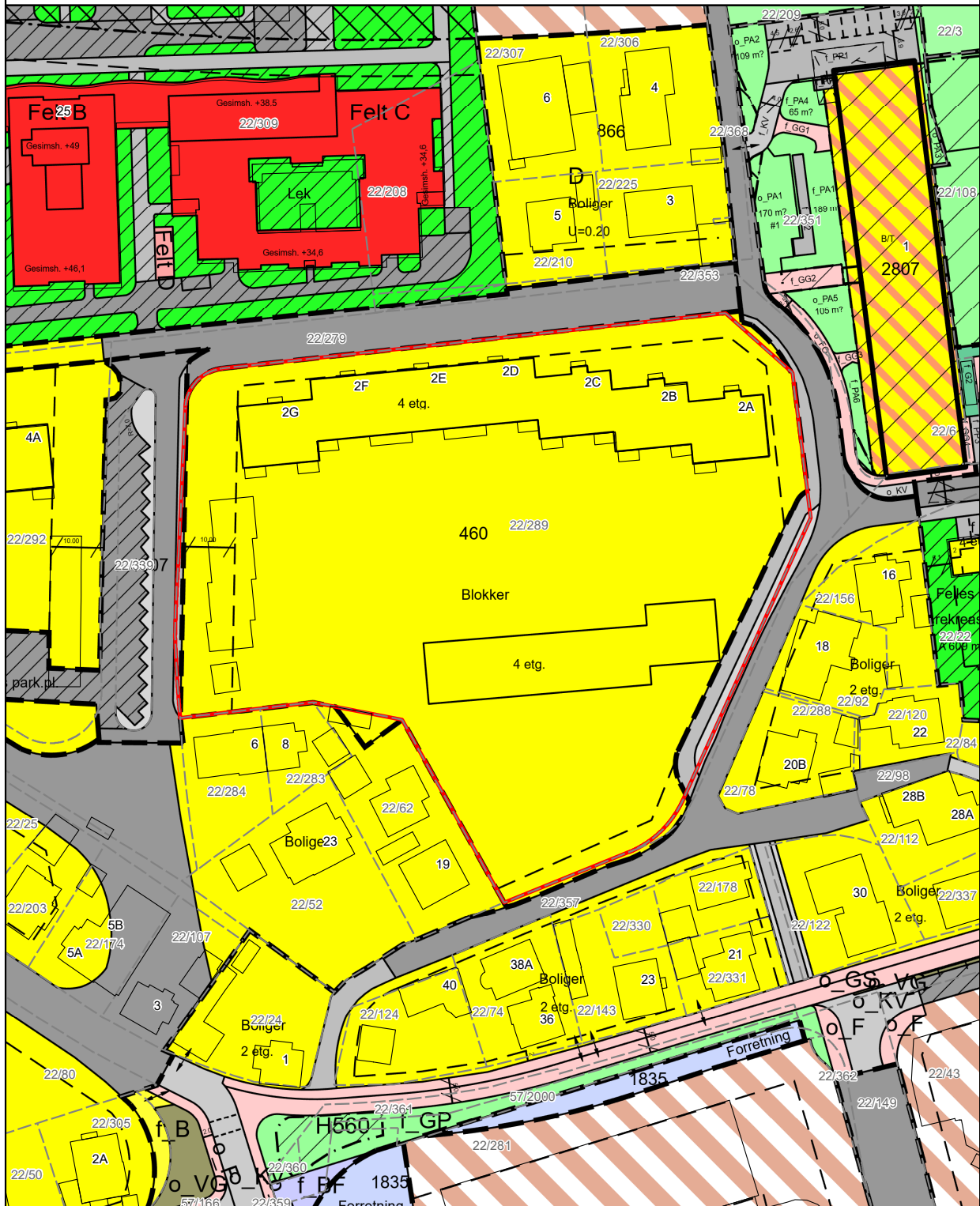
Dato: 2024-12-19

Målestokk: 1:1,000

Planident: 460,1179

Ikrafttredelsesdato: 17.4.1989,7.9.1959

Stavanger  
kommune







## Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 1179 FOR HILLEVÅG

Datert 11.08.1988.

Korrigert 01.11.1988 og 17.04.89

Stadfestet ved Stavanger bystyres vedtak av 17.04.1989 i medhold av plan og bygningsloven §27-2.1.

Endringer		
Vedtaksdato	Beskrivelse	Hjemmel
Delegert 08.06.2021	Endret § 11, 9c,10c, 12, 14 og 15	pbl § 12-14

\*\*\*\*\*

Pgf. 1. Område for boliger (småhusbebyggelse).

- a) Boligbebyggelse kan oppføres i inntil 2 normaletasjer slik det framgår av planen.
- b) Høyder og takform skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse.
- c) Ingen tomt må bygges ut med mer enn 1/3 av tomtens nettoareal.

Pgf. 2.

- a) Garasje tillates oppført i en etasje med maks. Grunnflate på 35 m<sup>2</sup>.
- b) Garasjen tillates plassert inntil nabogrense.
- c) Det tillates ikke takutheng inn over nabogrense og takvann må ledes inn på egen grunn.

Pgf. 3. Område for bolig og forretning/kontor.

(Blandet formål).

- a) I områdene regulert for boligbebyggelse og forretning/kontor (blandet formål) kan oppføres bygg innenfor de viste byggegrensene, med maksimalhøyde slik det framgår av planen.
- b) Langs Hillevågsveien kan ingen del av 1. etasje nyttes til bolig. De øvrige etasjene kan nyttes til bolig dersom byggeforskriftenes krav til lydnivå fra utendørs støykilder kan ivaretas (kap. 52:32 byggeforskriftene). Hver boenhet skal ha utendørs oppholdsareal som er skjermet fra støykilden. Soverom bør ikke orienteres mot Hillevågsveien.
- c) For kvartalene "Hillevåg Torg" og "Blikken" m.m. kan bygningsrådet tillate at begrensede deler av bebyggelsen kan føres opp i inntil 5 -fem- etasjer for å få mer variasjon i bebyggelsen og når det for øvrig finnes ubetenkelig.

Pgf. 4. Område for erverv.

- a) I områdene regulert for erverv kan det innenfor de viste byggegrensene oppføres bygg med maksimumshøyde slik det fremgår av planen.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

- b) Det tillates ikke etablering eller utvidelse av eksisterende virksomheter som ved røyk, støv, lukt, støy etc. etter bygningsrådets skjønn er til sjenanse for omgivelsene.

## Pgf. 5. Trafikkarealer.

- a) Trafikkarealene innenfor planområdet skal opparbeides etter planer godkjent av bygningsrådet og veimyndighetene.
- b) Det tillates direkte adkomst til Hillevågsveien fra Hillevågsveien nr. 63, 73, 78, 79 og 81. Tillatelsen gjelder ikke utvidet bruk av eiendommen. Retten bortfaller ved eiendomssammenslåing og hvor adkomst kan etableres til annen vei.

## Pgf. 6. Spesialområder av historisk og kulturell verdi.

Byggesaker og opparbeidelsesplaner skal forelegges byantikvaren eller annen antikvarisk myndighet til uttalelse før saken behandles i bygningsrådet.

## Pgf. 7. Bebyggelsesplaner.

Der det er angitt på planen eller hvor bygningsrådet bestemmer, skal det utarbeides bebyggelsesplaner før byggetillatelse gis. Utformingen av bebyggelsesplanen for Hillevåg Torg sendes bydelsutvalget og beboerforeningene til uttalelse.

## Pgf. 8. Friområde/park/idrett.

- a) Friområdet skal nyttes til park.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger innenfor det viste idrettsområdet.

## Pgf. 9. Fellesbestemmelser.

- a) Ved den enkelte byggeanmeldelse skal det gjøres rede for bygningers og garasjers plassering, adkomstveier, parkeringsplasser, lagerplasser samt beplantninger og annen terrengbehandling.
- b) Bygningsrådet kan kreve detaljert plan over den parkmessige behandling der særlige hensyn taler for dette.
- c) For sanerings-, bygge- og anleggsarbeid gjelder retningslinjene for støy i kapittel 4, i T-1442.

## Pgf. 10. Parkering

- a) Det skal avsettes plass for garasje og parkering på egen grunn.
- b) Krav til parkeringsdekning skal følge den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Stavanger.
- c) Gateparkering tillates ikke i Myrvangveien.

## Pgf. 11. Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon og landskapskarakter skal så langt det er mulig søkes bevart.

Trær angitt på reguleringsplanen som "eksisterende trær som skal bevares" tillates ikke

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

fjernet uten godkjenning av Park avdelingen hos Stavanger kommune. Dersom det skal utføres arbeid i nærheten av et tre markert til bevaring skal det utarbeides en tiltaksplan i tråd med normen for utomhusanlegg i Sør-Rogaland.

o\_VG1 skal beplantes med stedegen og gjerne historisk beplantning som skal holdes lav. Eiere av Haugvaldstadminde 8 skal involveres når det gjelder beplantning på deres eiendom. Beplantningen skal gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene.

Resultatet og gjennomføringen av tiltaket skal dokumenteres og sendes inn til kulturmyndighetene.

Pgf. 12. Samferdselsformål

Veg stengingen fra Køhlers vei til Haugvaldstadminde skal utføres med pullerter.

De i reguleringsplanen viste veiskråninger (regulert til trafikkformål) kan innregnes i tilstøtende tomt og tillates overbygget/bebygget med tilstøtende byggeformål dersom bygningsrådet og veimyndighetene finner dette ubetenkelig.

Pgf. 13. Rekkefølgekrav

De i planen viste byggeområder med adkomst til Rv 44 fra Haukåsveien/Kvalabergveien og Torgveien/Hamneveien kan først bebygges når de regulerte kryssene med Rv 44 er bygget.

Unntatt fra dette er mindre bygg, påbygg m.v., mindre enn 150 m<sup>2</sup>.

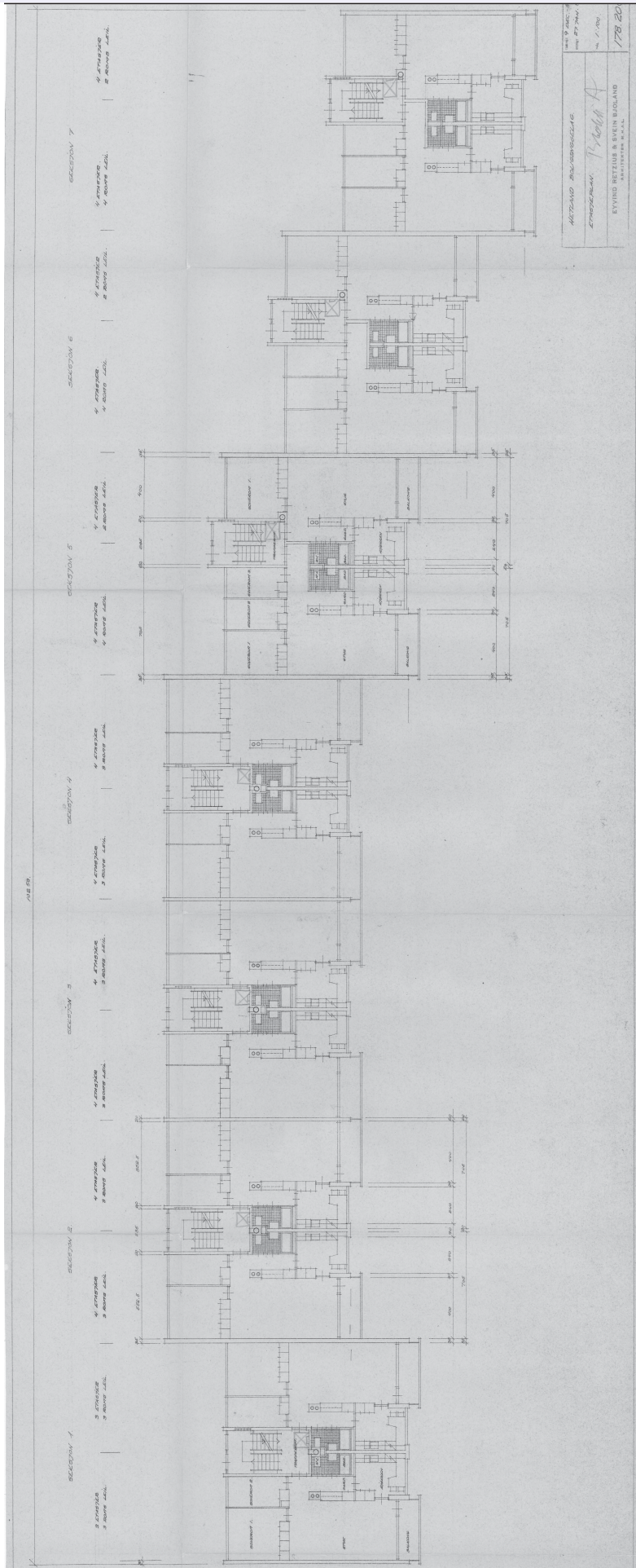
Pgf. 14. H140 Hensynssoner for frisikt

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

Pgf. 15. Hensynssone H730

Haugvaldstadminde med tilliggende areal er fredet etter Lov om kulturminner §§ 15 og 19. For tiltak innenfor fredningsområdet merket H730 på plankartet, må det søkes dispensasjon fra kulturminneloven hos kulturminnemyndighetene, p.t. Rogaland fylkeskommune, og tiltak gjennomføres i samråd med kulturminnemyndighetene.

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



HETLAND BYGNINGSRÅD

BERSAGELVEGEN 20  
TELEFON 2 65 43

HILLEVÅG, den 22/2 1961

Boretslaget Bakkevoll

Hillevåg.

Midlertidig ferdigattest for boligblokk med 61 leiligheter på  
gnr. 22, br.nr. 289, Hillevåg.

Ved ferdigkontroll den 9/2 1961 er bygget funnet iorden bortsett  
fra følgende anmerkninger:

1. I de to vestre avdelingene gjenstår endel malerarbeide o.a.
2. Pipene må renses for stein- og muravfall.
3. En av luftverndørene i tilfluktsrom er ikke innsatt.
4. Endel oljebrennere er ikke ferdigmontert.

G. Forfang.



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3408

BAKKEVOLL BORETTSLAG

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Velkommen til årsmøte i BAKKEVOLL BORETTSLAG

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 med møte:

Avstemningen åpner 20. januar kl. 18:00 og lukker 23. januar kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3408>

Det holdes også et frivillig møte 20. januar kl. 18:00 , Frida Hansens Hus.

### 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.

### 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.

### Bakgrunnen for prosjektet

Bakkevoll borettslag består av to blokker som er bygget på 60-tallet. Over tid har bygningene forfalt, og det har lenge vært behov for et større rehabiliteringsprosjekt. Dette har blitt utsatt i flere omganger og Styret mener nå at det er et absolutt behov å gjennomføre flere tiltak for å ivareta vedlikeholdsplikten.

Sammen med Multiconsult ble tilstanden til bygningsmassen vurdert. Målet med samarbeidet med Multiconsult var å identifisere nødvendige tiltak, samtidig som man holdt kostnadene så lave som mulig for oss som bor her nå. Det presenterte prosjektet inneholder derfor mindre tiltak enn det som har blitt presentert ved tidligere presenterte prosjekter.

Den mest omfattende posten i prosjektet er full rehabilitering av rør og bad. Det har blitt sett på flere alternativer for å spare bad og rør, men ingen av disse alternativene har blitt vurdert å være tilstrekkelige i vårt borettslag.

Styret oppfordrer samtlige til å sette seg godt inn i det materialet som er publisert og gitt ut tidligere, samt saklisten i innkallingen med vedlegg.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Prosjektet
5. Opsjon - felles beredersentral
6. Nedbetalingstid
7. Avdragsfrihet

Med vennlig hilsen,  
Styret i BAKKEVOLL BORETTSLAG

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

Sander Lorentzen (styreleder) er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lasse Wathne Lorentzen og Arnt Mørkesdal 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

## Prosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Prosjektet innebærer:

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Fasaden:

- Inngangsparti: Omteking av takoverbygg, nye vinduer, dører og porttelefoni
- Etterisolering av gavlvegger med nye fasadeplater
- Utskifting av eldre vinduer
- Reparasjon av betongskader og maling av betongoverflater.

## Rørsystem

- Komplettskiftning av vannrør, avløpsrør og sluker på alle bad

## Ventilasjon

- Ny avtrekksventilasjon gjennom bad

## Bad

- Komplettskiftning av bad i alle leiligheter

## Vedlegg

- Kravspesifikasjon med detaljert beskrivelse av hva Styret sammen med Multiconsult har bedt entreprenører om tilbud på.

- Tilbudsbrevet fra Sans Bygg og vedlegg til tilbudsbrevet. Tallene i tilbudet fra Sans Bygg blir noe økt, da det justeres etter byggekostnadsindeks som er opplyst at er økt med 2,1%. Dette på grunn av at tilbudets frist har gått ut og prisene har endret seg noe siden tilbudet ble gitt.

- Oversikt over økonomiske aspekter ved prosjektet. Denne er oppdatert med tall for 40 års nedbetalingstid mellom side 2 og 3.

## Styrets innstilling

Bakkevoll Borettslag gjennomfører det planlagte og presenterte prosjektet.

Styret mener at prosjektet er nedskalert til det som er absolutt nødvendig for å vedlikeholde borettslaget.

Rørfornying er undersøkt i flere omganger og vurderes å ikke være aktuelt.

## Forslag til vedtak

Bakkevoll Borettslag gjennomfører det planlagte og presenterte prosjektet.

## Vedlegg

1. 10253168-01-TVF-BESK-001 Vedlegg B - Kravspesifikasjon (1).pdf

2. Vedlegg1 tilbudsskjema.pdf

3. Vedlegg 2. Borettslaget Bakkevoll 5 vedlegg til tilbudsbrev.pdf

4. Økonomi-Lån-og-kostnader-Bakkevoll-1 (1).pdf

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Sak 5

## Opsjon - felles beredersentral

**Sakens flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

Det er lagt inn en opsjon i prosjektet. En opsjon betyr at det har blitt beskrevet at borettslaget ønsker å få et tilbud på å gjennomføre noe, uten at vi har forpliktet oss til det. Forsamlingen skal derfor stemme over om dette er noe flertallet ønsker å ha med i prosjektet.

I dag har vi en løsning med varmtvannsberedere i hver leilighet. Alderen på disse varierer og tilstanden er i noen leiligheter ganske dårlig. Tilbudet uten opsjon tar utgangspunkt i å beholde dagens løsning, uten å skifte noen av varmtvannsberederne i leilighetene.

Sans bygg har gitt tilbud med to alternativer til opsjon. Ved alternativ 1 er det gitt tilbud på 3 036 000 kr. Ved alternativ 2 er det gitt tilbud på 5 232 000kr.

Opsjon alternativ 1 går ut på å lage en felles beredersentral i kjelleren for hver oppgang. Da blir det felles varmtvann for hele oppgangen med elektrisk oppvarming. Dette vil fjerne behovet for varmtvannsbereder i leilighetene og gi mindre vedlikehold.

Opsjon alternativ 2 går ut på det samme som alternativ 1, men da vil det monteres en varmepumpe for oppvarming av varmtvannet i kjelleren av hver oppgang, i stedet for å bruke en ren elektrisk løsning. Ekstrakostnadene vil på sikt betale seg inn med reduserte utgifter til oppvarming av varmtvann. Rundt 15% av strømforbruket i norske husstander går til oppvarming av varmtvann, en utgift som med varmepumpe vil reduseres til omkring 4-5%.

### Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dersom prosjektet gjennomføres, gjennomføres også beskrevet opsjon alternativ 2.

Styrets innstilling er basert på flere elementer. Det blir lavere risiko å flytte berederne ut fra kjøkkenet i hver enkelt leilighet, og få felles vedlikehold av berederanlegg. Det vil bli lavere kostnader til strøm med en felles løsning, stabil tilgang på varmtvann og mindre plassbruk i leilighetene. Dette er noe som rustet borettslaget for fremtiden med tanke på energi og miljøkrav.

Denne muligheten får vi kun når vi har tilgang til rørene i forbindelse med utskiftingen. Når det først skal gjøres tiltak på sjaktene er dette en veldig fornuftig ekstra investering for fremtiden som vil gi svært reduserte kostnader til oppvarming av varmtvann. Å beholde dagens løsning med egne varmtvannsberedere i hver leilighet gir en unødvendig høy risiko når det først skal gjøres så omfattende tiltak på vann og avløp.

a)

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

- For Opsjon - felles beredersentral
- Mot Opsjon - felles beredersentral

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

b)

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

1. Dersom prosjektet stemmes gjennom, gjennomføres opsjon alternativ 1
2. Dersom prosjektet stemmes gjennom, gjennomføres opsjon alternativ 2

---

Sak 6

## Nedbetalingstid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har søkt om finansiering hos flere banker, og OBOS-banken ga best betingelser. Det ble forespurt tilbud med 40 års nedbetalingstid, som ble innvilget av banken.

Ved å forlenge nedbetalingstiden vil lånets totalpris for borettslaget bli høyere, men de månedlige kostnadene for den enkelte beboer vil bli lavere. Andel av fellesgjeld pr. enhet vil ikke økes, men det vil ta lengre tid å betale ned lånet. Det er særlig fra år 7 man merker en nedgang i fellesutgiftene sett opp mot 30 års nedbetaling.

Dersom det ikke er flertall for 40 års nedbetalingstid, vil det være 30 års nedbetalingstid på lånet.

### Styrets innstilling

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det ved låneopptak fra OBOS-banken på 70 000 000 med nedbetalingstid på 40 år.

Lengre nedbetalingstid vil totalt sett koste mer for borettslaget, men kostnadene blir fordelt mer utover i tid slik at belastningen blir mindre for den enkelte beboer.

### Forslag til vedtak

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det ved låneopptak fra OBOS-banken på 70 000 000 med nedbetalingstid på 40 år.

---

Sak 7

## Avdragsfrihet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har et lån i husbanken etter balkongene som pr. 05.01.25 er på 4 057 234 kr. For å jevne ut kostnadene kan det være hensiktsmessig å innfri dette lånet, før man begynner å betale avdrag på det nye lånet. Lånet i husbanken blir innfridd 01.01.2031. Etter dette vil man begynne å betale avdrag på det nye lånet. Det nye lånet vil ha en dyrere totalpris ettersom man ikke betaler avdrag de første 6 årene, men andel fellesgjeld pr. enhet vil ikke endres.

### Styrets innstilling

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det med avdragsfrihet frem til lånet i husbanken (balkonglån) er nedbetalt.

Styret ønsker minst mulig belastning på beboerne i borettslaget og mener det er mest hensiktsmessig å fordele kostnadene over tid, selv om totalkostnaden for borettslaget blir høyere.

### **Forslag til vedtak**

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det med avdragsfrihet frem til lånet i husbanken (balkonglån) er nedbetalt.

---

**BAKKEVOLL BORETTSLAG**  
TOTALENTREPRISE REHABILITERING

**VEDLEGG B - KRAVSPESIFIKASJON**

Oppdragsgiver: Bakkevoll Borettslag  
Byggherrens rådgiver: Multiconsult Norge AS

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

#### INNOLDEFORTEGNELSE

<b>1. Innledning</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Tekniske rammebetingelser</b> .....	<b>4</b>
2.1 Generelt .....	4
2.1.1 Generelt .....	4
2.1.2 Mengdeansvar .....	4
2.1.3 Sluttokumentasjon .....	4
2.1.4 Byggesak og tillatelser .....	4
2.1.5 Andre forhold .....	5
2.2 SHA.....	5
2.2.1 Generelt .....	5
2.2.2 Adgang til området .....	5
2.2.3 Verneutstyr .....	5
2.2.4 Beredskap ift. sikkerhet og helse.....	5
2.2.5 Riving, sanering og andre arbeider på el-installasjoner .....	6
2.3 Ytre miljø .....	6
2.3.1 Generelt .....	6
2.3.2 Avfallshåndtering.....	6
<b>3. Teknisk beskrivelse</b> .....	<b>7</b>
3.1 Rigg og drift .....	7
3.1.1 Generelt .....	7
3.1.2 Riggplan .....	7
3.1.3 Riggplass, brakker, stillas m.m. ....	7
3.1.4 Beboere og områdehensyn.....	7
3.1.5 Arbeidstid .....	8
3.1.6 Rydding .....	8
3.1.7 Sperring og sikring .....	8
3.1.8 Sikring mot fallulykker .....	8
3.1.9 Ledningsanlegg .....	8
3.1.10 Etablering av midlertidig dusj og toalettfasiliteter for beboere .....	8
3.2 Sanitæranlegg .....	8
3.2.1 Sanitærinstallasjoner, generelt.....	8
3.2.2 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner .....	9
3.2.3 Isolasjon for sanitærinstallasjoner .....	9
3.2.4 Armaturer for sanitærinstallasjoner .....	9
3.2.5 Sjakter .....	10
3.3 Komplette nye bad.....	11
3.3.1 Byggebransjens Våtromsnorm – krav i tek17 og Plan og bygningsloven:.....	12
3.3.2 Riving .....	12
3.3.3 Forberedende arbeider.....	13
3.3.4 Gulv med innstøpte elektriske varmeeenheter .....	13
3.3.5 Vegger.....	13
3.3.6 Membran .....	13
3.3.7 Sluker .....	13
3.3.8 Keramiske fliser .....	13
3.3.9 VVS-utstyr og baderoms møblement .....	13
3.3.10 Belysning og annet elektrisk utstyr.....	14
3.4 Avtrekksventilasjon .....	14
3.4.1 Kanalnett og føringsvei .....	14
3.4.2 Takhatt/avtrekksvifte.....	14
3.4.3 Avtrekksventiler på bad .....	14
3.4.4 Styling.....	14
3.5 Gavlvegger.....	15
3.5.1 Omfang .....	15
3.5.2 Riving .....	15
3.5.3 Nye gavlvegger .....	15
3.6 Utskifting av vinduer og kjellerdør .....	16
3.6.1 Riving .....	16
3.6.2 Omfang vinduer i leiligheter .....	16
3.6.3 Omfang vinduer i trappeoppgang.....	16
3.6.4 Vinduer i trappeoppgang må ses i sammenheng med nytt inngangsparti i kap 3.7.Kjellerdør .....	16
3.6.5 Innvendig listverk og foringer .....	16
3.6.6 Utvendig listverk og foringer .....	17

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

3.6.7	Spalteventil .....	17
3.6.8	Kravsnivå.....	17
3.7	Trappeoppgang og inngangsparti.....	17
3.7.1	Takoverbygg inngangsparti.....	17
3.7.2	Vinduer .....	17
3.7.3	Dører.....	17
3.7.4	Porttelefoni.....	17
3.8	Betongrehabilitering og maling.....	18
3.8.1	Betongrehabilitering.....	18
3.8.2	Maling av betongoverflater .....	18
4.	<b>Opsjoner .....</b>	<b>18</b>
4.1	Sentralisert berederanlegg.....	18
4.2	Ulike løsninger for bad .....	19
5.	<b>Tegninger og modeller .....</b>	<b>19</b>
6.	<b>Tekniske referansedokumenter.....</b>	<b>19</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

## 1. Innledning

Denne spesifikasjonen med tilhørende vedlegg beskriver Byggherre Bakkevoll borettslag sine krav til prosjektet *Bakkevoll borettslag – rehabilitering*.

Entreprenøren skal levere et komplett prosjekt basert på utarbeidet konkurransegrunnlag.

Entreprenøren plikter å gjøre seg kjent med alle forhold som kan ha betydning for det arbeid han skal utføre, eller som kan medføre ansvar. Det vil senere ikke bli innrømmet noe tillegg som skyldes feiltagelse pga. mangelfulle undersøkelser.

## 2. Tekniske rammebetingelser

### 2.1 Generelt

#### 2.1.1 Generelt

Gjennomføring av foreliggende prosjekt skal utføres i samsvar med de funksjonskrav som stilles i gjeldende Plan- og Bygningslov og de forskrifter denne henviser til. Det skal dokumenteres at stilte krav er oppfylt.

Tilbyder må skaffe seg opplysninger om lokale forhold av betydning for sitt arbeid som f.eks. transportmuligheter, tilgang på strøm og vann, riggområde m.m. Det påligger entreprenøren å treffe de nødvendige tiltak for beskyttelse av slike anlegg. Det forutsettes videre at tilbyderen kjenner alminnelige offentlige forskrifter og de bestemmelser som gjelder i kommunen, i den grad disse kan ha innflytelse på arbeider/kostnader i prosjektet.

#### 2.1.2 Mengdeansvar

Alle mengdeberegninger eller -vurderinger ifm. prising av tilbudet og gjennomføring av prosjektet er entreprenørens ansvar og må gjennomføres av entreprenøren eller den underleverandører. Det vil ikke bli innrømmet noe tillegg som skyldes feilaktige mengdeangivelser.

Unntaket er antall og lokasjon av vinduer til utskifting i tillegg til antall bad og oppganger som er spesifisert av Byggherre.

#### 2.1.3 Sluttdokumentasjon

Ved overlevering av anlegget skal byggherre overleveres et korrigert og oppdatert materialebestående av:

- Dokumenterte tillatelser/godkjenninger fra alle relevante myndigheter innhentet av entreprenørene.
- Komplette FDV-dokumentasjon av for alle komponenter tilført bygget iht. NS 3456.

Alle kostnader forbundet med sluttdokumentasjon skal betales av entreprenøren og være inkludert i postene for rigg og drift.

#### 2.1.4 Byggesak og tillatelser

Alle ytelser, arbeider og kostnader entreprenøren påføres i forbindelse med varsling, tillatelser, offentlige søknader, private søknader etc. skal være inkludert.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

For utførelser på fasaden forventes det at prosjektet blir underlagt krav om søknad om fasadeendring.

For innvendige arbeider forventes det at prosjektet blir underlagt krav om søknad ifm brudd av brannskille.

#### 2.1.5 Andre forhold

Alle nødvendige utgifter påført entreprenøren som følge av klimatiske forhold er entreprenørens ansvar.

## 2.2 SHA

### 2.2.1 Generelt

Det er en klar forutsetning fra byggherren at prosjektet må utføres slik at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø blir ivaretatt på en betryggende måte, og slik at prosjektet gjennomføres uten skade på person eller miljø. Entreprenøren skal sørge for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø til ansatte og besøkende til byggeplassen, samt beboere og besøkende til omkringliggende boenheter, er tilfredsstillende ivaretatt gjennom hele byggeperioden (iht. Byggherreforskriften).

Byggherren har utarbeidet en plan for sikkerhet, helse, arbeidsmiljø (SHA-plan) som stiller krav til entreprenøren. Entreprenøren skal bidra til å videreutvikle SHA planen i takt med prosjektet og i samråd med byggherren.

Entreprenøren skal være *Hovedbedrift* iht. Arbeidsmiljøloven og er ansvarlig for samordning av verne- og miljøarbeidet på byggeplassen. Entreprenøren skal sende forhåndsmelding til Arbeidstilsynet om bygge- og anleggsarbeidet (§ 9 i byggherreforskriften).

Entreprenøren og dennes underentreprenører skal drive systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid (jfr. Internkontrollforskriften). Entreprenøren plikter å arrangere SHA-introduksjon for alle som skal ha arbeid på prosjektet, hvor det blir informert om det forebyggende Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø arbeidet i prosjektet, samt byggherrens SHA-plan.

### 2.2.2 Adgang til området

Entreprenøren skal sørge for at uvedkommende ikke har tilgang til riggområdet, samtidig som det sikres tilfredsstillende adkomst for beboere i alle leiligheter.

Alle som skal arbeide på prosjektet skal registreres og bære synlig ID-kort (identitetskort i bygge- og anleggsnæringen). Entreprenør har ansvar for og skal sørge for tilstedeværelsesregistrering (mannskapslister). Personer som ikke har ID-kort, eller ikke er registrert, kan bortvises fra byggeplassen.

### 2.2.3 Verneutstyr

Det påhviler entreprenøren å sikre at rett type personlig verneutstyr benyttes forskriftsmessig.

### 2.2.4 Beredskap ift. sikkerhet og helse

Entreprenøren med kontraktsmedhjelpere skal dokumentere tilstrekkelig opplæring av personell og personellets bruk av førstehjelpsutstyr etc. samt holde byggherren orientert om beredskapsutstyr og materiell samt hvor dette er plassert.

Førstehjelpskoffert m/standard innhold og sykebåre skal være plassert hos entreprenøren (hovedbedriften). Ved bruk av førstehjelpsutstyr skal entreprenøren sørge for at forbrukt utstyr erstattes umiddelbart.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

---

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

Rømningsveier fra blokk og byggeplass skal holdes ryddige og åpne, dette må overvåkes av entreprenør.

#### 2.2.5 Riving, sanering og andre arbeider på el-installasjoner

Skal utføres av faglærte.

El-tilførsel skal som hovedregel frakobles før riving.

### 2.3 Ytre miljø

#### 2.3.1 Generelt

Entreprenøren og hans kontraktsmedhjelpere skal i utførelsesfasen arbeide for å følge opp at miljøbelastningen blir minst mulig.

Entreprenøren skal selv gjennomføre og dokumentere miljøkartlegging, samt utarbeide avfallsplan som skal godkjennes av byggherre.

#### 2.3.2 Avfallshåndtering

Entreprenøren er ansvarlig for at avfallshåndtering og deponering av rivemasser blir gjennomført i samsvar med off./kommunale krav og forskrifter, miljøkartleggingsrapporter, og godkjent avfallsplan.

Alle rivemasser skal sorteres på byggeplass i henhold til miljøkrav og leveres på godkjent mottaksplass. Det er opp til entreprenøren å skaffe godkjent mottaksplass.

Entreprenøren skal holde nødvendig avfallscontainere, og nødvendig avlåsning/sikring av disse.

Byggeavfallet skal sorteres iht. krav i TEK 17, i separate hovedavfallsgrupper, og minimum følgende fraksjoner:

- Farlig avfall
- EE-avfall
- Betong/tegl
- Metall.
- Ubehandlet trevirke.
- Behandlet trevirke.
- Gips.
- Glass.
- Plast.
- Papp.
- Isolasjonsmaterialer (mineralull).

Der det er valgfrihet omkring avfallshåndtering skal håndtering avklares i samråd med avfallsmottakene.

Avfallsforskrift kapittel 11 om spesialavfall og som vedrører avfall i PBLs forskrifter skal ivaretas av entreprenør. Entreprenøren skal dokumentere godkjent mottak.

Kostnader i forbindelse med søknader, avfallslevering, deponi av avfall, o.l. skal være innregnet i anbudssommene. Dette gjelder også bortkjøring av avfall.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

Entreprenøren har det fulle ansvar for at alt materiell som transporteres ut er forsvarlig beskyttet under transport, mellomlagring og endelig levering.

Rivemassene skal bl.a. være beskyttet slik at det ikke forårsaker spredning av forurensning og nedstøving og/eller støvinntrænging hos tredjepart.

Avfallsmengde og sorteringsgrad skal rapporteres månedlig til byggherre.

## 3. Teknisk beskrivelse

Tilbyderen må sette seg nøye inn i tilbudsdokumentene og innhente all annen informasjon som er nødvendig for å kunne levere et komplett tilbud. Det forutsettes at tilbyderen har skaffet seg all nødvendig kjennskap om arbeidsområdet og de forhold som er av betydning for tilbudet.

### 3.1 Rigg og drift

#### 3.1.1 Generelt

Entreprenøren skal inkludere alle kostnader som er nødvendige i rigg- og driftssammenheng for sine og sine underentreprenørers/-leverandørers arbeider.

Borettslaget setter av nødvendig areal i en foreløpig riggplan som revideres i samråd med entreprenøren.

Utførelsen må tilfredsstillende gjeldende bestemmelser i plan og bygningsloven og tekniske forskrifter til denne. Videre skal utførelsen tilfredsstillende Arbeidstilsynets krav, øvrige relevante regelverk, standarder og denne kravspesifikasjonen.

#### 3.1.2 Riggplan

Entreprenøren skal utarbeide en riggplan som skal godkjennes av byggherren før arbeidene påbegynnes. Riggplanen baseres på foreløpig riggplan utarbeidet av byggherren, se vedlegg F - riggplan.

Oppdragsgiver forbeholder seg retten til å delta i utformingen av den endelige planen. Entreprenøren er likevel i alle deler ansvarlig for rigging/organisering av anleggsplass og endringer som følge av uforutsette forhold eller krav.

#### 3.1.3 Riggplass, brakker, stillas m.m.

Omfang av rigg bestemmes i stor grad av entreprenøren. Det skal som minimum inkluderes møtebrakke/pauserom og toalett.

Kostnader med eventuell VA- og sanitærtilkobling av brakkerigg er entreprenørens ansvar.

Mulighet for påkobling av vann besiktes nærmere ved tilbudsbeifaringen.

#### 3.1.4 Beboere og områdehensyn

Beboere i bakkevoll borettslag blir i stor grad påvirket av prosjektgjennomføringen. Den forutsettes derfor at prosjektet tilstreber å påføre minst mulig støy, støv, forurensning etc. på beboere og naboer. Entreprenøren skal gjøre seg kjent med omkringliggende områder, og eventuelle spesielle behov fra 3. personer.

Alt arbeid kontrakten omfatter må gjennomføres på en slik måte at tilstøtende eiendommers rettigheter og beskyttelse etter *Lov om rettshøve mellom grannar* og andre rettsregler respekteres.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

---

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

Eventuelle skader som påføres området eller tilstøtende arealer som følge av rivearbeidene er entreprenørens ansvar.

Arbeidsmetoder som kan medføre merkbare rystelser på nabobebyggelse skal i utgangspunktet ikke finne sted.

#### 3.1.5 Arbeidstid

Spesielt støyende arbeider utvendig skal generelt bare foregå i normal arbeidstid (08.00-16.00 mandag til fredag). Vil entreprenøren arbeide utover denne tid skal oppdragsgivers tillatelse innhentes.

#### 3.1.6 Rydding

Det er et generelt krav om god ryddighet, orden og renhold på byggeplass. Det skal legges vekt på å holde anleggsplassen ryddig slik at arbeidsmiljøet for de utførende er godt og sikkert i gjennomføringsfasen. Det skal også fokuseres på en ryddig arbeidsplass som i minst mulig grad er til bry for beboerne av leiligheter.

Relevante foranstaltninger for støvfritt miljø skal ivaretas. Det henvises til forskrifter utarbeidet av Arbeidstilsynet.

Ved mangelfull rydding kan Byggherre pålegge entreprenørene rydding.

#### 3.1.7 Sperring og sikring

Entreprenøren skal sikre riggområdet med anleggsgjerde og låsbare porter slik at uvedkommende ikke har tilkomst til riggområdet.

Det skal være elektronisk system for adgangskontroll.

#### 3.1.8 Sikring mot fallulykker

Det skal sørges for nødvendig sikring ved arbeid i høyden.

#### 3.1.9 Ledningsanlegg

Entreprenøren skal påse at strøm, vann og avløp, samt øvrige ledningsanlegg i riveobjektet er frakoplet før rivearbeidene starter.

Det er entreprenørens ansvar at samtlige faggrupper blir kontaktet.

#### 3.1.10 Etablering av midlertidig dusj og toalettfasiliteter for beboere

Entreprenøren skal etablere midlertidig dusj og toalettfasiliteter for beboer i byggefasen. Midlertidig dusj og toalettfasiliteter skal være tilgjengelig så lenge det pågår tiltak på bad.

Midlertidig dusj og toalettfasiliteter skal være i omgående nærhet til blokken hvor tiltak pågår, og kan plasseres i vaskerom i kjelleren tilknyttet oppgangen.

## 3.2 Sanitæranlegg

#### 3.2.1 Sanitærinstallasjoner, generelt

Eksisterende røranlegg skal skiftes ut med nytt røropplegg for overvann, spillvann og varmt- og kaldtvanns rør.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

#### 3.2.2 Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Det skal medregnes utskifting av rørføringer inkl. alle tilhørende installasjoner, innfestninger etc. over grunn for:

- Kaldt- og varmt forbruksvannet
- Tilførselsledning til utvendig slangekraner.
- Tilførselsledning til vaskerom u-etg
- Spillvann
- Overvann

Det skal benyttes vannskadesikrede løsninger i henhold til Plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift TEK17, SINTEF Byggforsk håndbok "Rør-i-rør-systemer for vannforsyning i boliger", 4. utgave samt Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

Forbruksvann i vertikale sjakter og hovedføringer i korridorer og lignende skal legges av Cu-rør i hht NS1758. Eventuelt andre alternativ som tilfredsstillende samme krav.

Spillvannslufting føres opp og kobles til eksisterende lufting.

Sanitæranlegget i leiligheter skal være av høy standard, og det skal tilstrebes skjulte rørføringer. For skjulte rørføringer for tappevann skal det benyttes VSK-sertifisert "rør i rør system". Fordelerskap for tappevann skal plasseres innfelt i vegg på bad. Det skal monteres stengeventiler til hver enkel leilighet.

Avløpsledninger over grunn skal utføres av MA-støpejernsrør, alternativt kan PP-rør som tilfredsstillende lydkrav benyttes. Vann- og avløpsrør i frostutsatte områder skal frostsikres, for eksempel med varmekabler.

I overvannssystem for takavvanning skal det for innvendig rørføringer benyttes MA-rør i støpejern som skjøtes med koblinger med gripeklør. Alternativt kan PP-rør som tilfredsstillende lydkrav benyttes. For mindre takutspring og terrasser benyttes ordinære sluk og selvfallsledning. Rørsystemet skal dimensjoneres i forhold til forventet avrenning fra aktuell takoppbygging. Benyttes UV-system, må dette tåle undertrykk.

#### 3.2.3 Isolasjon for sanitærinstallasjoner

Forbruksledninger for kaldt og varmt vann, samt rørledninger for overvann isoleres. For å hindre kondens skal også ventilasjonsrør for spillvann over tak skal isoleres et stykke ned fra tak.

Samtlige ledninger, ventiler, koplinger, flenser og utstyr for kaldt forbruksvann skal isoleres med diffusjonstett isolasjon.

Forbruksledninger for kaldt vann skal isoleres med neoprencellegummi, type Armaflex, Kaiflex eller tilsvarende. Forbruksledning for varmt tappevann samt sirkulasjonsledninger skal isoleres med mineralull.

#### 3.2.4 Armaturer for sanitærinstallasjoner

På alle hovedkurser og opplegg samt fordelingskurser i etasjene, monteres avstengningsventiler type kuleventil med gir.

Alle kaldt- og varmtvannstilførsler til utstyr skal utstyres med avstengningsventil (kuleventil m/hendel og kuleventil med gir for dimensjon større enn DN 20). Ventilene skal være lett tilgjengelige. Tilkomst gjennom inspeksjonsluke ved innbygging, eller i fordelerskap.

Foran hvert sanitærutstyr monteres avstengningsventiler som type Ballofix. Utstyr skal kunne avstenges og utskiftes ved fullt vanntrykk på anlegget.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

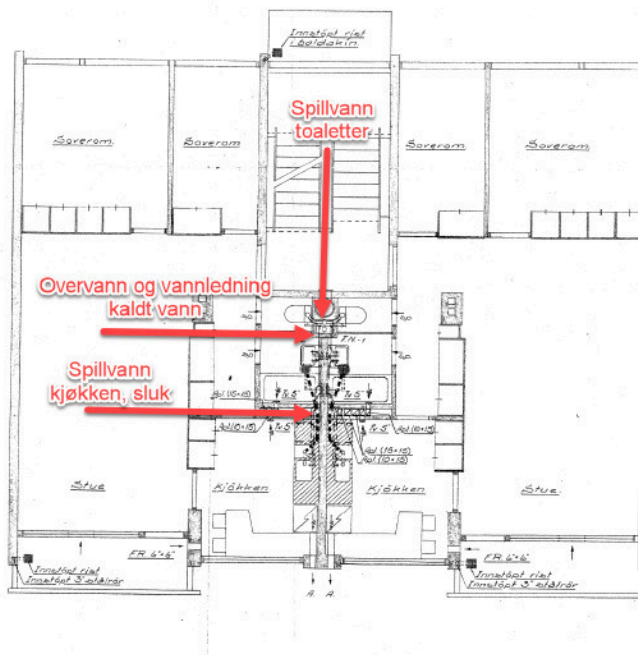
## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

#### 3.2.5 Sjakter

Det er to typer utforminger på bad. Se figur 1 og figur 2. Figur to er bare en antagelse på rør plassering, det finnes ikke tegningsunderlag, men det antas at det er samme oppbygging som figur 1.

Se vedlegg Vedlegg I – Tegningsgrunnlag.

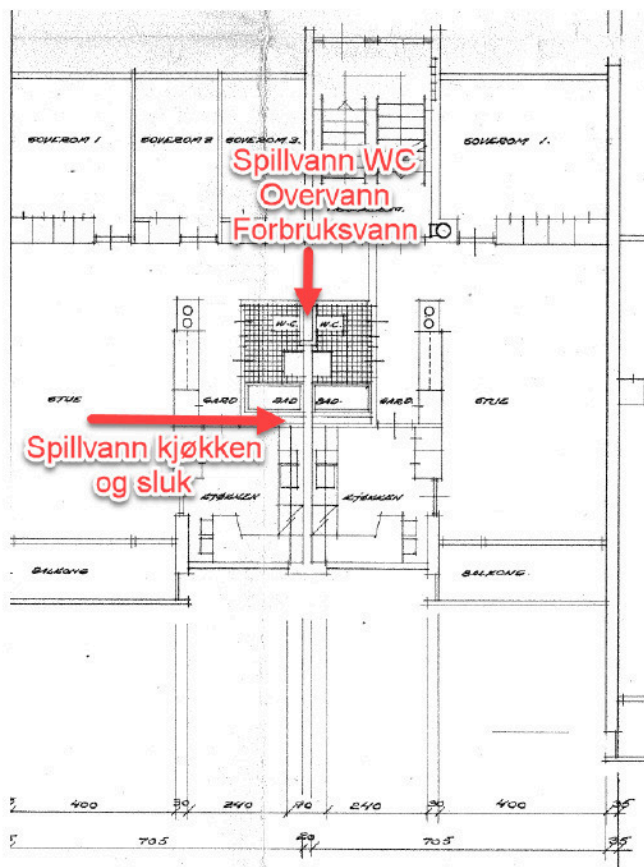


Figur 1 – tegning av rørføring bad type 1.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon



Figur 2 – tegning av rørføring bad type 2.

### 3.3 Komplette nye bad

Som en del av prosjektet skal totalentreprenøren tilordne komplette nye bad i alle 91 leiligheter. Utbedring av bad skjer i sammenheng med utskifting av avløpsstammer, og utbedring av avtrekksventilasjon i hver oppgang.

Entreprenøren står selv ansvarlig for å planlegge en utførelse som er mest mulig hensiktsmessig for Byggherre, beboere og entreprenør, og samtidig gir et resultat av høy kvalitet. I tilbudsevaluering vil kvalitet på baderom vektlegges.

Badene er opprinnelig relativt like, men flere beboere har selv utvidet badene. Ved den forestående renoveringen av bad er det antatt at også andre beboere ønsker utvidelse. Det er pr i dag ikke en komplett oversikt over hvilke løsninger som velges for hvilke bad.

Entreprenør priser komplette nye bad for 3 alternativer, se også Figur 2 og Figur 3.

1. Eksisterende mindre bad som ikke skal utvides (estimert 56 stk)
2. Eksisterende mindre bad som utvides (estimert 15 stk)
3. Eksisterende store bad som beholdes store (estimert 20 stk)

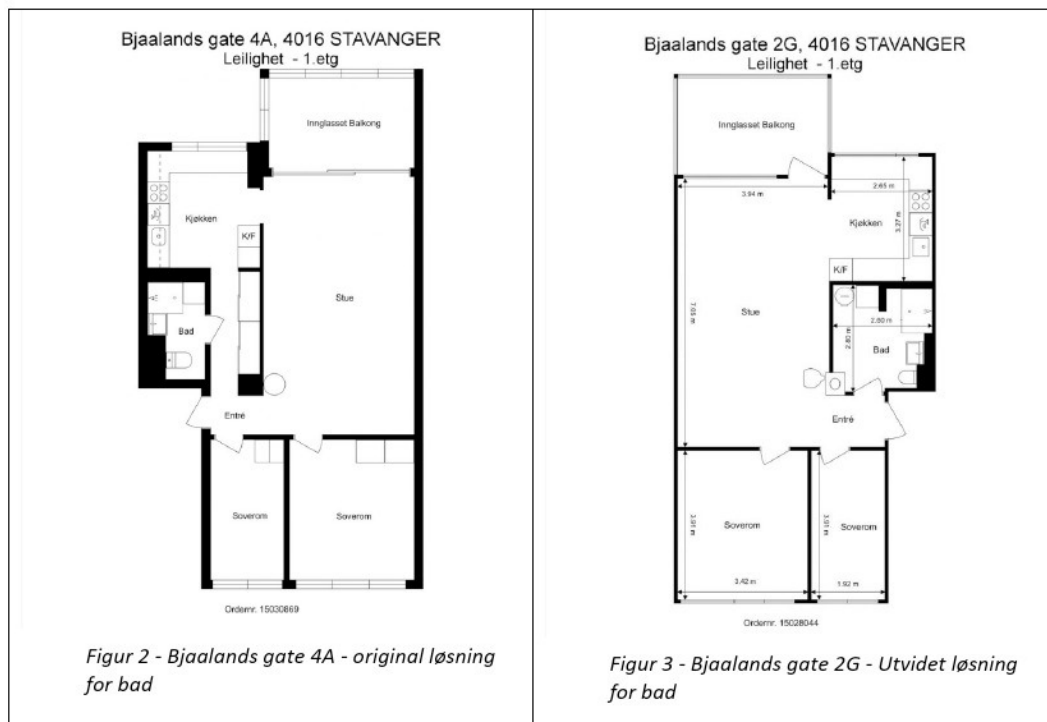
Hver av løsningene må inkludere nødvendige begrensninger f.eks ifm plassering av installasjoner, innhukk etc, slik at eventuelle tilleggsarbeider kan tydeliggjøres for borettslaget.

Tilpasninger ut over de 3 løsningene nevnt over tas som endringsmeldinger for hver enkelt leilighet dette gjelder.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon



For noen få nye bad ønsker borettslaget å diskutere i hvilken grad eksisterende bad kan bli stående urørt uten å bytte sluk, men med tilkobling til nye avløpsstammer. Dette avklares på befaring og kontraktsmøte.

#### 3.3.1 Byggebransjens Våtromsnorm – krav i tek17 og Plan og bygningsloven:

I arbeider med våtrom skal *Byggebransjens Våtromsnorm (BVN)* legges til grunn.

Det legges opp til et nivå på bruk av normen som tilsvarer pkt. 225 i BVN 10.200. Dette nivået krever ikke at arbeider utføres av godkjente bedrifter og sertifiserte personer, men som en følge av at kvalitet er en del av vurderingskriteriene for oppdraget så kan å være BVN-godkjent bedrift gi høyere score.

For tekniske løsninger og produkter skal BVN i utgangspunktet følges, men det avtales nærmere i kontrakt hvilke punkter i BVN som man skulle finne det nødvendig å fravike. Dette gjøres i en samspillfase med valgt entreprenør.

Krav i BVN er alltid strengere enn aktuelle lovkrav. Krav i TEK17 og krav til ansvar og kontroll i plan- og bygningsloven (pbl) skal alltid følges der disse ikke er dekket av BVN.

#### 3.3.2 Riving

Gjennomføres iht. TEK17 samt krav i kapittel 2.2.5 og 2.3.2.

Entreprenøren står ansvarlig for planlegging og gjennomføring av nødvendige rivearbeider, utførelse og avfallshåndtering.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

Rivingen skal ikke pålegge beboerne unødig støy, støv eller smuss i leilighetene. Entreprenøren er ansvarlig for å beskytte øvrige deler av den enkelte leilighet under hele utførelsen.

#### 3.3.3 Forberedende arbeider

Klargjøring av eksisterende vegger, gulv og tak for ny overflatebehandling.

All eksisterende overflateledning, fliser, plater, innkassinger etc. skal fjernes.

All nødvendig pussutbedring, eventuelt sparkelarbeid og forsterkning av vegger for en fullverdig overflate for behandling med membran og kledning av fliser inkluderes.

#### 3.3.4 Gulv med innstøpte elektriske varmeeenheter

Eksisterende varmekabler og eventuell påstøp fjernes der dette finnes.

Alle nye bad utføres med elektriske varmeeenheter. Disse legges i egnet innstøpningsmasse med tilhørende veggmontert termostat.

Lydkrav mot tilstøtende leiligheter må prosjekteres iht. gjeldende forskrifter.

#### 3.3.5 Vegger

Badet skal begrenses av dagens innervegger.

Innvendige overflater på vegger skal leveres med overflate av keramiske fliser.

#### 3.3.6 Membran

Tilbyder skal beskrive valgt membrantype som også må samsvare med andre krav, som f.eks. det som kreves av rør i rør system, valgt sluktype m.v.

#### 3.3.7 Sluker

Eksisterende sluker på bad byttes komplett og kobles til ny avløpsstamme.

Ny plassering for sluk tilpasset dusjløsning og valgt løsning på å imøtekomme fallkrav. Rørtilkobling må slisses i betong gulv.

#### 3.3.8 Keramiske fliser

Baderom skal utføres med keramiske fliser på gulv og vegg for alle flater.

Det legges til grunn fliser med format på 200x200 mm, type spesifiseres i tilbudet.

Fliser, lim og fugemasse skal være i samsvar med BVN 34.705 og utførelse i samsvar med BVN 37.706. Type flis (produktnavn og format) beskrives. Enhetspris på flis oppgis.

#### 3.3.9 VVS-utstyr og baderomsmøblement

Bad skal utføres med vegghengte toaletter, plassmontert dusj med tilhørende dusjsone.

Dusjen skal tilpasses tilgjengelig plass på badet, men det bør tilstrebes en løsning på som gir en størrelse på minimum 800x800 mm i dusjsone, eventuelt likt eksisterende løsning. Dusjen avgrenses av hhv. Glassdør, vegg og glassvegg.

Vask og tilhørende skap skal leveres komplett, med plassering og omtrentlig størrelse likt eksisterende.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

Det vil være tilfeller hvor beboer har VVS-utstyr og baderomsmøblement av nyere dato og høy kvalitet. Entreprenøren skal presentere en rutine for ombruk av VVS-utstyr og baderomsmøblement i tilfeller hvor beboer forespør dette.

#### 3.3.10 Belysning og annet elektrisk utstyr

Elektrisk utstyr på bad leveres iht. gjeldende forskrifter. Det skal som minimum monteres 2 stikkontakter på bad hvorav en er i nærheten av vask.

Det skal som minimum monteres en takmontert lampe for belysning med bryter ved dør.

#### 3.4 Avtrekksventilasjon

Som en del av prosjektet skal totalentreprenøren tilordne nytt avtrekksanlegg for rehabiliterte baderom.

Alle bad skal ha minimumsavtrekk i henhold til TEK17.

Alle avtrekkskanaler skal skiftes ut og erstattes med nye.

Det skal monteres nye avtrekksvifter på tak.

Entreprenøren står selv ansvarlig for å planlegge og gjennomføre en utførelse som er mest mulig hensiktsmessig for Byggherre, beboere og entreprenør, og samtidig gir et resultat av høy kvalitet.

##### 3.4.1 Kanalnett og føringsvei

*Sirkulære spirokanaler:* Kanaler i alle systemer skal tilfredsstillere kravene i NS-EN 1505 og 1506 og platetykkelse iht. NS 3420, tetthetsklasse C. Det skal benyttes sirkulære spirokanaler med tilhørende delassortiment. Kanalføringer utformes i detalj under prosjekteringen i samråd med tiltakshaver.

Alle eksisterende føringsveier for avtrekkskanaler skal benyttes. Alle avtrekkskanaler skal erstattes med nye, og det skal installeres nye avtrekksventiler i alle bad.

##### 3.4.2 Takhatt/avtrekksvifte

Det skal benyttes takvifter med vertikal utblåsning, bakoverbøyde skovler, viftehus i aluminium, spenningsregulerbar og innebygget termokontakter.

Alle avkastvifter skal tilpasses riktige luftmengder.

Det skal monteres nødstopper for alle takvifter i toppen av trapperom.

##### 3.4.3 Avtrekksventiler på bad

Avtrekksventiler skal kunne kontrollmåles, låses etter justering, samt kunne demonteres for rengjøring. Alle avtrekksventiler leveres hvite.

Avtrekksventilene skal tilfredsstillere nødvendig brannklasse for avtrekks sjakt. F.eks. brannventil KSOF-C eller tilsvarende.

Totalentreprenøren er ansvarlig for komplett brannprosjektering av tiltaket.

##### 3.4.4 Styring

Det skal leveres nødvendig styringsautomatikk for avtrekksventilasjon.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

#### 3.5 Gavlvegger

Dagens gavlvegger er antatt oppført som 50 mm isolert bindingsverk påforing med korrugerte stålplater. Gavlveggene har i dag et stort omfang av korrosjon på skruer og plater og må skiftes komplett.

##### 3.5.1 Omfang

Tiltak på gavlvegger omfatter endevegger på Bjaalands gate 4A-C og endevegger på Bjellandsgate 2A-G. Også inkludert er områder av Bjellandsgate 2A-G hvor blokkene trapper slik at gavlvegger blir eksponert. Blokkene trapper også i høyden, slik at gavlvegger eksponeres over tak på tilstøtende blokk. Se Figur 3 for skisse av aktuelle veggflater.



Figur 3 - skisse av gavlvegger markert i rødt

##### 3.5.2 Riving

Det tilfaller totalentreprenøren å rive eksisterende stålplater og påforing inn til betongveggen i forkant av etablering av ny påforing.

All riving gjennomføres iht. TEK17 samt krav i kapittel 2.2.5 og 2.3.2. Entreprenøren står ansvarlig for vurdering av nødvendige rivearbeider, utførelse og avfallshåndtering.

##### 3.5.3 Nye gavlvegger

Entreprenøren står fritt til å foreslå løsning for etterisolering av gavlvegger så lenge det oppnås en minimum u-verdi på  $0,18 \text{ W/m}^2\text{K}$  iht. dagens forskriftskrav ved bruk av energitiltaksmetoden for boligblokk. Langs vinduer som ligger nær gavlveggene må utforing og isolasjon trappes eller skrås inn mot vinduene slik at utsyn ikke påvirkes direkte. Dette gjelder også der innglassede balkonger møter gavlvegger. Entreprenør må visualisere de tenkte løsningene.

Overflaten på gavlvegger skal utføres med fasadeplater i samme stil som eksisterende fasadeplater på langvegger, eller annen tilsvarende løsning som godkjennes av byggherre.

Tiltak på gavlvegg avsluttes mot hjørne for å oppnå minst mulig kuldebro og fortsatt opprettholder et akseptabelt visuelt uttrykk.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

Det kan også aksepteres løsninger som avslutter med en pusset overflate i samme stil som bakenforliggende betongvegg.

Det påpekes igjen at totalentreprenøren er ansvarlig for koordinering mot offentlige myndigheter ved søknadspliktig fasadeendring.

### 3.6 Utskifting av vinduer og kjellerdør

I sammenheng med øvrige tiltak på bakkevoll borettslag skal alle vinduer fra perioden før 1997 skiftes komplett til moderne vinduer.

#### 3.6.1 Riving

Det tilfaller totalentreprenøren å komplett fjerne eksisterende vinduer som skal skiftes ut.

All riving og fjerning gjennomføres iht. TEK17 samt krav i kapittel 2.2.5 og 2.3.2. Entreprenøren står ansvarlig for vurdering av nødvendige rivearbeider, utførelse og avfallshåndtering.

Alle vinduer fra perioden før 1990 må behandles som farlig avfall, entreprenøren er selv ansvarlig for miljøkartlegging og avfallshåndtering.

#### 3.6.2 Omfang vinduer i leiligheter

Borettslaget bakkevoll har kontinuerlig skiftet vinduer på soverom, stue og kjøkken i leiligheter etter behov. Basert på vedlegg *Vedlegg G - Tilstandsskjema* beregnes det behov for utskifting av følgende vinduer som vist i tabell 1 under.

Totalentreprenøren har det fulle ansvar for å kontrollere dimensjon og antall vinduer for utskifting i forkant av vindusbestilling.

Tabell 1. Vinduer.

Vindustype	Antall
Stort soverom – 160 x 130	34
Stort soverom – 130 x 130	25
Stort soverom – 60 x 130	4
Stort soverom – 195 x 130	5
Lite soverom – 160 x 130	31
3. soverom – 160 x 130	6

#### 3.6.3 Omfang vinduer i trappeoppgang

Alle vinduer i alle trapperom skal skiftes. Det gjelder i utgangspunktet 14 stk. smale vinduer i hver oppgang og 4 stk. vinduer omkring inngangsparti i hver oppgang.

#### 3.6.4 Vinduer i trappeoppgang må ses i sammenheng med nytt inngangsparti i kap 3.7.Kjellerdør

En stk. eldre kjellerdør skiftes komplett til dør av tilsvarende dimensjon.

#### 3.6.5 Innvendig listverk og foringer

For hele prosjektet skal det leveres foringer av fingerskjøttet kvistfri furu tilpasset veggtykkelsen for alle vinduer og dører. Innvendig listverk til dører og vinduer skal leveres i dimensjonen 12 x 58 mm.

Foringer og listverk leveres ferdig malt i bomull farge (NCS s-0502Y).

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

Dørterskler leveres i eik om ikke annet avtales med byggherre.

#### 3.6.6 Utvendig listverk og foringer

Vinduer i leiligheter er i dag utført som koblede vinduer med beslag mellom vinduer, beslag mot eksisterende vegg og beslag som vannbrett. Over vindu føres fasadeplater ned på vinduet.

Det anmodes å skifte ut vinduer og beslag i størst mulig grad likt mot likt, men samtidig opprettholde gode robuste løsninger iht. Sintef Byggforsk.

Vinduer skal monteres med to trinns-tetting.

Vinduer dyttes med mineralull og monteres med innvendig og utvendig fuge.

#### 3.6.7 Spalteventil

Alle vinduer i leiligheter som skal skiftes som i dag har spalteventil eller annen ventilløsning skal skiftes til vinduer med spalteventil. Luftmengden tilgjengelig i spalteventil skal ikke reduseres ved utskifting av vinduer.

#### 3.6.8 Kravsnivå

Vinduer skal leveres som aluminiums beslåtte trevindu i leiligheter. For trappeoppganger kan det velges stål, eller aluminiumsvinduer om det er hensiktsmessig.

Alle vinduer og dører som skiftes skal leveres med åpningsfelt, vridere, m.m likt eksisterende om ikke annet er avtalt med byggherre.

Minimumskrav til gjennomsnittlig u-verdi på vindu settes til 0,8 W/m<sup>2</sup>K.

### 3.7 Trappeoppgang og inngangsparti

Trappeoppgang og inngangsparti i hver oppgang skal rehabiliteres utvendig. Tiltak på utvendige betongoverflater beskrives i kapittel 3.8. Inngangsparti skal ha nye dører, vinduer og porttelefoni.

#### 3.7.1 Takoverbygg inngangsparti

Det skal i tilbudet inkluderes omtekkning av takoverbygg på inngangspartiene, etablering av nye beslag og utbedring av eksisterende sluk (eventuelt utskifting av sluk ved behov).

#### 3.7.2 Vinduer

Alle vinduer i oppgangen skiftes iht. 3.6.3. Vinduer skiftes likt mot likt for oppgangen.

#### 3.7.3 Dører

Inngangsdører skiftes komplett til nye inngangsdører av stål, med brannklasse, u-verdi og lydkrav iht. forskriftskrav. Dørene skal ha komplett dørautomatikk og styring tilkoblet porttelefoni.

Ytterdører skal åpnes med porttelefoni system, som kan anvende nøkkel, kode og brikke.

#### 3.7.4 Porttelefoni

Det skal leveres komplett nytt moderne porttelefonsystem til hver oppgang i sammenheng med utskifting av inngangspartier. Leveransen av porttelefoni leveres tilkoblet alle leiligheten i oppgangen.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

## 3.8 Betongrehabilitering og maling

### 3.8.1 Betongrehabilitering

Alle 10 blokkene har et omfang av betongskader på trappeoppganger, gesimser og betongskillevegger mellom blokker. Alle betongskader med betongavskalling, riss og bomskader skal utbedres etter prinsipp for *begrenset mekanisk reparasjon* som beskrevet i Byggforsk datablad 720.423. Det må i tilbudet inkluderes et omfang skjulte betongskader på minimum 5 ganger omfanget av synlige skader.

Det skal i tilbudet inkluderes nødvendige undersøkelser av betongoverflatene, som f.eks. bomkontroll av fasader, for å avdekke skjulte skader på betongfasader. Bomkontroll gjennomføres i samråd med byggherrerepresentant.

Betongskader antas å være forårsaket av karbonatisering av betongen, det er ingen ting som tyder på kloridinitiert armeringskorrosjon på fasaden.

Omfanget av betongskader er ytterligere beskrevet i vedlegget: Vedlegg K - Forslag til tiltak på fasader - Sweco 2022 i punkt 10.

Betongrehabilitering skal gjennomføres av firma og personell med kompetanse og erfaring på betongrehabilitering.

Totalentreprenøren er selv ansvarlig for å beskrive og avgrense omfanget av betongrehabilitering i tilbudet.

Det antas at det ikke vil være nødvendig med betongrehabilitering av gavlvegger i prosjektet. Nødvendig forberedelse av betongkonstruksjonen før etterisolering skal imidlertid være inkludert.

### 3.8.2 Maling av betongoverflater

Alle betongoverflater på borettslaget skal males etter gjennomført betongrehabilitering. Tilbudt malingsystem skal presenteres i tilbudet for godkjenning av byggherre. Malingssystemet skal være tilstrekkelig diffusjonsåpent og tilpasset underlaget. Farge avklares med byggherre.

Totalentreprenøren er selv ansvarlig for kartlegging av areal betongoverflater som skal males.

## 4. Opsjoner

### 4.1 Sentralisert berederanlegg

Det skal tilbys som opsjon i prosjektet et sentralisert berederanlegg for varmt forbruksvann i prosjektet. Berederanlegg er tenkt plassert i vaskerom i kjellerplanet. Sentralisert berederanlegg skal leveres tilkoblet en egnet varmepumpeløsning.

Det skal i opsjonen inkluderes merkostnad for sirkulasjonsanlegg til alle bad og eventuelle andre forhold på bad og sjakter som er nødvendig for å sentralisere forbruksvann. Legge opp varmt- og sirkulasjonsledning i sjakter.

Ledningsføring for varmt tappevann skal utstyres med sirkulasjonsledning. Temperatur på varmt tappevann skal til enhver tid holdes på +55 °C +/- 5 °C, etter en første tappetid på maksimalt 15 sekunder. Sirkulasjonsledning skal ha automatisk reguleringsventil med måleuttak for hvert enkelt opplegg.

Sentralisering av berederanlegget skal beskrives komplett, inkludert fjerning av eldre beredere i leiligheter og andre nødvendige tiltak.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll borettslag - rehabilitering

---

### Vedlegg B - Kravspesifikasjon

#### 4.2 Ulike løsninger for bad

Det skal som opsjon tilbys 1-4 ulike tilleggs løsninger for bad i ulike kvaliteter som kan bestilles som opsjon av beboeren. Merkostnaden skal kunne enkelt trekkes ut av prosjektet og belastes den enkelte beboer.

Områder aktuelle for ulike kvaliteter er fliser, sanitærinstallasjoner, belysning, inventar på bad m.m.

Det er opp til totalentreprenøren å presentere løsninger som gir rasjonell drift i prosjektet

## 5. Tegninger og modeller

Det foreligger noen tegninger fra byggeår, tegninger fra utbedringer og tegninger fra forprosjekt som ikke er gjennomført.

Tegningsgrunnlag leveres samlet i vedleggsmappen Vedlegg I – tegningsgrunnlag. Tekniske referansedokumenter

Det legges ved 3 tilstandsanalyser/forslag til tiltak som ikke er gjeldende for prosjektets gjennomføring, men fungerer som bakgrunn for borettslagets tilstand og behovet for tiltak.

Dette gjelder følgende dokumenter:

- Vedlegg K – Tilstandsrapport fasader (26102022\_SWECO\_Forslag-til-tiltak-på-fasader\_v-Terje-Strand)
- Vedlegg H – Tilstandsrapport VVS (10253168-01-03-RIV-NOT-01 - Tilstandsrapport VVS)
- Vedlegg L – Tilstandsrapport ventilasjon (28102022\_SWECO\_Forslag-til-tiltak-på-ventilasjon\_v-Behzad-Mojahed)

## BAKKEVOLL BORETTSLAG

### TOTALENTREPRISE REHABILITERING

#### VEDLEGG A – TILBUDSSKJEMA

#### 1. Tilbyders kontaktinformasjon og signatur

Tabell 1. Kontaktinfo tilbyder.

KONTAKTINFORMASJON	
Leverandør	<u>Sans Bygg AS</u>
Organisasjonsnummer	<u>989 629 018</u>
Postadresse	<u>Brobekkveien 80A, 0582 Oslo</u>
Gateadresse	<u>Brobekkveien 80A</u>
Kontaktperson	<u>Øyvind Fanebust</u>
E-post	<u>oyvind@sansbygg.no</u>
Telefon	<u>90405000</u>

Tilbudet er gitt med overensstemmelse med anbudsdokumentene, med mindre annet er spesifisert i tilbudsbrevet.

Undertegnede entreprenør er kvalifisert til å gjennomføre de beskrevne arbeider, har de nødvendige fullmakter, og vil gi tilbud på utførelse av oppdraget.

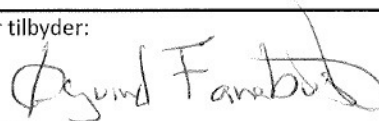
Entreprenøren forplikter å levere anlegget/arbeidet i henhold til anbudsmaterialet, og i takt med fremdriftsplanen.

#### Tilbyders bindende signatur:

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ For tilbyder: \_\_\_\_\_

Oslo

24.06.2024



Sans Bygg AS  
Brobekkveien 80, Bygg 9 A  
0582 Oslo  
Org.nr. 989 629 018

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bakkevoll brl

Vedlegg A - Tilbudsskjema

## 2. Kvalifikasjonskrav

- Tilbyder bekrefter å oppfylle de kvalifikasjonskrav som er satt for å kunne delta i konkurransen.
- Tilbyder bekrefter at det ikke vil anvendes ulovlig arbeidskraft og at krav til lønns- og arbeidsvilkår oppfylles. Tilbyder forplikter seg til å anvende likelydende klausul i sin kontrakt med eventuelle underentreprenører.

## 3. Tilbudet

### 3.1. Svarskjema

#### 3.1.1. Anbudssum

Tabell 2. Anbudsoppstilling samlet.

ANBUDSSUMMER	
Etablering, drift og vedlikehold av bygge- eller anleggsplassen, inkl. kvalitetssikring, SHA og ytre miljø	<u>7 550 000</u> kr./eks. mva.
Sanitæranlegg	<u>8 050 000</u> kr./eks. mva.
Komplette nye bad	
- Rehabilitering lite bad (estimert 56 stk)	<u>7 840 000</u> kr./eks. mva.
- Rehabilitering og utvidelse av bad (estimert 15 stk)	<u>2 400 000</u> kr./eks. mva.
- Rehabilitering stort bad (estimert 20 stk)	<u>3 000 000</u> kr./eks. mva.
Avtrekkventilasjon	<u>4 186 000</u> kr./eks. mva.
Gavlvegger	<u>4 220 500</u> kr./eks. mva.
Utskifting av vinduer	<u>2 127 500</u> kr./eks. mva.
Trappeoppgang og inngangsparti	<u>3 565 000</u> kr./eks. mva.
Betongrehabilitering og maling	<u>1 138 500</u> kr./eks. mva.
<b>Samlet anbudssum</b>	<b><u>44 077 500</u> kr./eks. mva.</b>
<b>25 % merverdiavgift</b>	<b><u>11 019 375</u> kr.</b>
<b>Totalsum anbudssum</b>	<b><u>55 096 874</u> kr.</b>

#### 3.1.2. Summer opsjoner

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bakkevoll brl

Vedlegg A - Tilbudsskjema

Tabell 3. Opsjonsoppstilling samlet.

## ANBUSSUMMER

Sentralisert berederanlegg	<u>Alt 1. 3 036 000.</u> kr./eks. mva. <u>Alt2. 5 232 000</u>
Tillegg for løsninger for bad (1)	<u>Se tilvalgspakke 1</u> kr./eks. mva.
Tillegg for løsninger for bad (2)	<u>Se tilbudspakke 2</u> kr./eks. mva.
Tillegg for løsninger for bad (3)	<u>Se tilbudspakke 3</u> kr./eks. mva.

Ingen opsjoner.

### 3.1.3. Tilleggsarbeider/påslag

Timepriser for eventuelle tilleggsarbeider skal føres inn i tabellen under. Alle påslag for timerater til underleverandører skal inngå.

Tabell 4. Angivelse av timepriser for tilleggsarbeider.

Kategori	Timepris
Prosjektleder (timepris, inklusiv alle påslag eks. mva.)	<u>1250</u> kr./time
Byggeleder/anleggsleder/ formann (timepris, inklusiv alle påslag eks. mva.)	<u>980</u> kr./time
Fagarbeider (timepris, inklusiv alle påslag eks. mva. gjelder for alle fag)	<u>750</u> kr./time
Lærling (timepris, inklusiv alle påslag eks. mva. gjelder for alle fag)	<u>500</u> kr./time

### 3.1.4. Påslag

Påslag for underleveranser skal føres inn i tabellen under. Alle påslag for timerater til underleverandører skal inngå i timeratene oppgitt i 3.1.24-1.3.

Tabell 5. Angivelse av timepriser for tilleggsarbeider.

Kategori	Beløp/ prosent
Påslag for underleveranse på netto fakturabeløp (materialer, maskinleie, transport, mv.)	<u>15</u> %

### 3.1.5. Nøkkelpersonell

Følgende personer vil bli engasjert i prosjektet.

Tabell 6. Nøkkelpersonell.

Kategori	Navn
----------	------

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Bakkevoll brl

Vedlegg A - Tilbudsskjema

Prosjektleder	<u>Øyvind Fanebust</u>
Byggeleder/anleggsleder/formann	<u>Øystein Mørk</u>

### 3.2. Fremdrift

Følgende byggetid/datoer legges til grunn.

Tabell 7. Fremdrift.

Kategori	Navn
Tidligste startdato	<u>1. september 2024</u>
Anslått byggetid	<u>8 mnd</u>
Varslingstid	<u>2 mnd</u>

### 3.3. Produkt- og metodevalg

Iht. oppgaveforståelse.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## **Borettslaget Bakkevoll – vedlegg til tilbudsbrev av 24.06.2024**

Vi har følgende kommentarer og presiseringer:

### Lover og forskrifter

- Gebyr/avgifter fra kommunen er ikke medtatt og sendes normalt fra PBE direkte til byggherre.
- Vi forutsetter at uavhengig kontroll utføres etter minstekravene i Plan- og bygningsloven.

### Byggeplassadministrasjon

- Øyvind Fanebust er prosjektleder, byggeplassledelse oppgis under eventuelle kontraktsforhandlinger.

### Underentreprenører

- TryggVVS AS
- Trygg Elektro AS
- Murmester Myhre AS
- Raidon AS
- BK Bygg AS

### Showrom

Det etableres showroom i egne brakker på prosjektet.

### Provisorier

- Vi har medtatt 2 stk. prov. brakke med to innganger hvor hver del har 1 stk. wc og 1 stk. dusj.
- Det er medtatt daglig renhold på provoserer.

### Fremdrift

- Vi har beregnet oppstart av alle leiligheter i en oppgang samtidig og 6 ukers drift. Vann tilbake på kjøkken etter 10 arbeidsdager.
- Oppstart fasade tilpasses mot oppstart leiligheter, sånn at vi ikke jobber på samme sted samtidig.
- Pussing av gavlvegger tas i tørre perioder.

### Generelt

- Prosjektering: Vi detaljprojekter badene og utarbeider tegninger. Det vil være vanskelig å oppfylle alle krav i forskrifter som gjelder blant annet lyd, ventilasjon, rørisolasjon og planløsning. Gjennom



detaljprosjekteringen vil vi foreslå løsninger som fremlegges for godkjenning.

- Vi vil i prosjekteringen søke best mulig løsning med tanke på plassutnyttelse og vannskadesikkerhet.
- Arbeid utover 1700 vil forekomme ved uforutsette hendelser (avboringer av kabler etc.),
- Drifts og vedlikeholds instruks leveres digitalt
- Vi har inkludert tegninger av nye baderom og oppleggskjema vvs, øvrige tegninger er ikke medtatt.

#### Bygg- våtrom og ventilasjon

- Det benyttes lys grå fugemasse som standard.
- Himlinger er priset med ett lag gips og isolasjon (Rockwool) ved retningsforandringer på avløpsrør for å sikre best mulig romhøyde.
- Ved utbedringer av småskader i leiligheter gjøres lokale utbedringer med farge 0502-Y, dersom beboer ikke setter frem egen maling.
- Det er ikke medtatt oppretting av loddavvik på vegger
- Vi anbefaler en løsning med toppmembran for å minimere terskelhøyden og maksimere romhøyden Ved valg av toppmembranløsning vil det ikke bli gjennomført vanntest.

#### Bygg-fasade og oppgrdering av felles trapperom

- Se vedlegg 6- tilbudsbrev BK Bygg. Forutsetninger og forbehold fra BK Bygg gjelder også mot TH, med unntak av kostander for rigg. Dette er tatt med i tilbudet fra SansBygg.

#### VVS

- Vi forutsetter at vi kan hente vann til brakkerigg fra borettslagets fellesanlegg. Forbruket dekkes av BH og tilkoblingsavgift dekkes av SansBygg.
- Vi forutsetter at det settes av nødvendig plass til felles berederanlegg hvis denne løsningen velges.
- Det er gitt 2 opsjoner på felles berederanlegg i blokkene. Alternativ 1; Etablering av berederanlegg driftet på ren el. Mulighet for framtidig tilknytting av varmepumpeløsning. En sentral i hver av blokkene. Alternativ 2; Komplette beredersentraler med luft/vann vp. Varmepumper plasseres på drenerte fundamenter som bygges på gavli side av blokkene. Denne løsningen er prosjektert slik at om det skulle oppstå driftsstans på vp vil det fortsatt kunne produseres nok varmtvann med el.elementer.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## Ventilasjon

- Det er tatt med brannspjeld med smeltesikring for hver leilighet.
- Vi tar forbehold om tilstrekkelig tilluft gjennom eksisterende ventiler i fasade/ spalter over vinduer.

## Elektroarbeider

- Eventuelle etableringsavgifter til nettleverandør er ikke tatt med i tilbudet.
- Vi forutsetter at vi kan hente strøm til brakkerigg/produserende anlegg fra borettslagets fellesanlegg. Forbruk og eventuelle tilkoblingsavgifter dekkes av TH.
- Vi forutsetter at eksisterende jordingsanlegg i byggene er intakte.

## Referanseprosjekter:

Tiurleiken Borettslag - Våtroms modernisering av 332 bad og etablering av varmpumper og felles varmtvannforsyning i kjellere.  
Kontaktperson Heidi Jægtvik. Tlf. 412 58 896

Østausa Borettslag -Våtroms modernisering av 132 bad og etablering av varmpumper og felles varmtvannforsyning i kjellere.  
Kontaktperson Lise Gunhild Wenger. Tlf. 911 39 211

Sameiet Håkon Tveters Vei 12 - Våtroms modernisering av 56 bad/wc  
Kontaktperson Berit Bjerkvoll Tlf 920 32 060

Orremyr Borettslag - Våtroms modernisering av 342 bad og etablering av fellesvarmtvannforsyning i kjellere.  
Kontaktperson Irene Tyler. Tlf. 415 49 939

Røverkollen Borettslag. Våtroms modernisering av 238 bad og etablering av luft til vann varmpumper for tappevann. Kontaktperson Kim Landsborg. Tlf. 907 97 597

## Økonomi - Lån og kostnader

Lån.....	1
Felleskostnader.....	3
Fellesgjeld.....	4
Bostøtte.....	5
Skattefradrag.....	6
Andre bemerkninger.....	7



## Lån

Borettslaget søker om lån på 70 000 000. Hvordan lånet skal bemannes er ikke blitt avgjort. Det jobbes med flere ulike løsninger som tallene videre baseres på for å få et estimat. Det er også sendt inn søknad om 40års nedbetalingstid. Hvilken finansieringsløsning borettslaget går for stemmes over av beboerne.

Alle alternativ som er A er uten beredesentral, mens B er med beredersentral med varmpumpe.

Alternativ 1A og 1B: Alt finansieres med lån, ingen avdragsfrihet eller egenkapital

Alternativ 3A og 3B: Alt finansieres med lån og 6 års avdragsfrihet, men uten egenkapital

Alternativ 4A og 4B: Seks års avdragsfrihet, med 4 000 000 i egenkapital.

**Grunn til avdragsfrihet:** Betale ned lånet på balkongene hos husbanken før vi begynner å betale avdrag på det nye lånet.

### Estimerte tall basert på 30 års nedbetaling:

	Alt 1A	Alt 1B
<b>Nytt lån</b>	<b>VVS</b>	<b>VVS inkl. v-sentral</b>
Total kostnad prosjekt	62 000 000	70 000 000
Nedbetalingstid	30 år	30 år
Nominell rente	5,6 %	5,6 %
Økte kapitalkostnader	4 271 748	4 822 863
Felleskostnader pr 010824	4 844 916	4 844 916
<b>Nødvendig økning</b>	<b>88,2 %</b>	<b>99,5 %</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bakkevoll BRL, Rehabiliteringsprosjekt - 23.09.24

	Alt 3A	Alt 3B
<b>Med 6 års avdragsfrihet</b>	<b>VVS</b>	<b>VVS inkl. v-sentral</b>
Total kostnad prosjekt	62 000 000	70 000 000
Nedbetalingstid	30	30
Avdragsfri periode	6	6
Nominell rente	5,6 %	5,6 %
Kapitalkostnader (år 1 - 6)	3 472 600	3 920 600
Kapitalkostnader (år 7 - 30)	4 702 767	5 309 498
Økning avdrag år 7 - 30	1 230 167	1 388 898
<b>Felleskostnader pr 010824</b>	<b>4 844 916</b>	<b>4 844 916</b>
<b>Nødvendig økning (år 1 - 6)</b>	<b>71,7 %</b>	<b>80,9 %</b>
Økning felleskostnader (år 1 -6)	3 472 600	3 920 600
Økning felleskostnader (år 7 - 30)	1 230 167	1 388 898
= Endring (år 7 - 30)	1 230 167	1 388 898
<b>Potensiell økning i % år 7</b>	<b>14,8 %</b>	<b>15,8 %</b>

	Alt 4A	Alt 4B
<b>Avdragsfrihet inkl. bruk av EK 4MNOK</b>	<b>VVS</b>	<b>VVS inkl. v-sentral</b>
Total lån prosjekt	58 000 000	66 000 000
Nedbetalingstid	30 år	30 år
Avdragsfri periode	6	6
Nominell rente	5,6 %	5,6 %
Kapitalkostnader (år 1-6)	3 248 600	3 696 600
Kapitalkostnader (år 7-30)	4 399 401	5 006 132
Økning avdrag år 7 - 30	1 150 801	1 309 532
<b>Felleskostnader pr 010824</b>	<b>4 844 916</b>	<b>4 844 916</b>
<b>Nødvendig økning (år 1 - 6)</b>	<b>67,1 %</b>	<b>76,3 %</b>
Økning felleskostnader (år 1 -6)	3 248 600	3 696 600
Økning felleskostnader (år 7 - 30)	1 150 801	1 309 532
= Endring (år 7 - 30)	1 150 801	1 309 532
<b>Potensiell økning i % år 7</b>	<b>14,2 %</b>	<b>15,3 %</b>

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

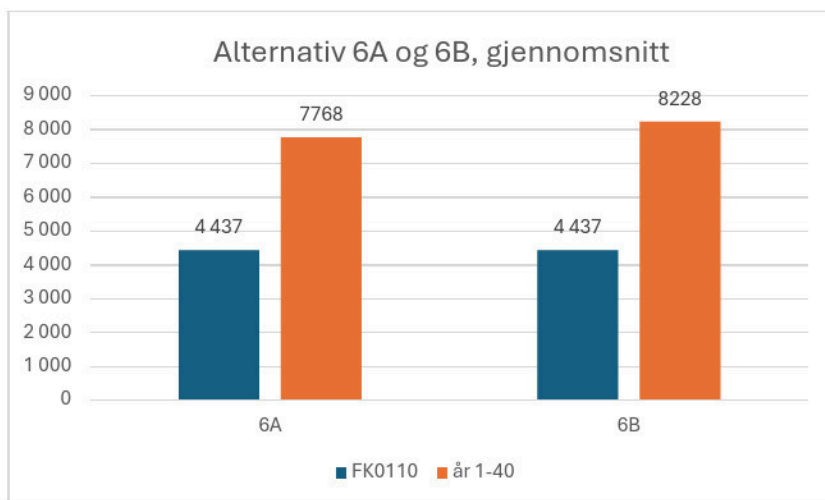
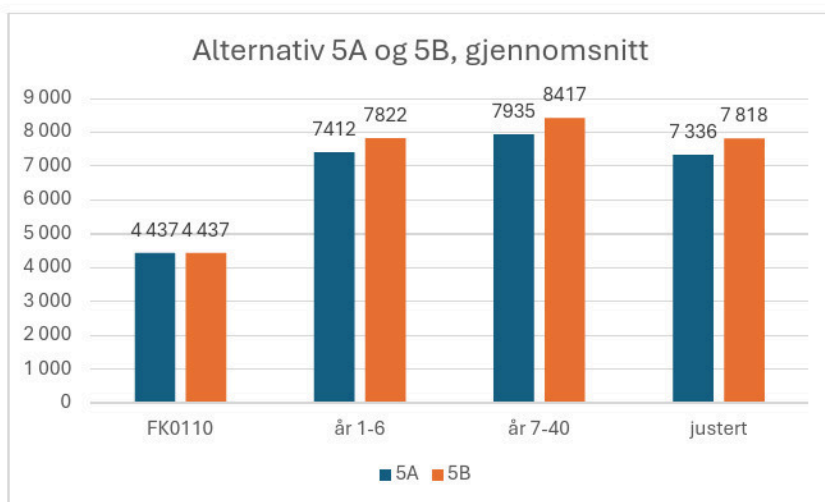
Her er alternativer som viser nødvendig økning i felleskostnadene ved 40 års løpetid med og uten avdragsfrihet, begge alternativene tar høyde for bruk av disponible midler i borettslaget på 4 MNOK:

	<b>Alt 5A</b>	<b>Alt 5B</b>
<b>Avdragsfrihet inkl. bruk av EK 4MNOK</b>	<b>VVS VVS inkl. v-sentral</b>	
Total lån prosjekt	58 000 000	66 000 000
Nedbetalingstid	40 år	40 år
Avdragsfri periode	6	6
Nominell rente	5,6 %	5,6 %
Kapitalkostnader (år 1-6)	3 248 600	3 696 600
Kapitalkostnader (år 7-40)	3 820 126	4 346 958
Økning avdrag år 7 - 40	571 526	650 358
<b>Felleskostnader pr 011024</b>	<b>4 844 916</b>	<b>4 844 916</b>
<b>Nødvendig økning (år 1 - 6)</b>	<b>67,1 %</b>	<b>76,3 %</b>
Økning felleskostnader (år 1 -6)	3 248 600	3 696 600
Økning felleskostnader (år 7 - 40)	571 526	650 358
= Endring (år 7 - 40)	571 526	650 358
<b>Potensiell økning i % år 7</b>	<b>7,1 %</b>	<b>7,6 %</b>

	<b>Alt 6A</b>	<b>Alt 6B</b>
<b>Nytt lån inkl. bruk av EK 4MNOK u/avdragsfrihet</b>	<b>VVS VVS inkl. v-sentral</b>	
Total lån prosjekt	58 000 000	66 000 000
Nedbetalingstid	40 år	40 år
Nominell rente	5,60 %	5,60 %
Økte kapitalkostnader	3 637 838	4 139 526
Felleskostnader pr 011024	4 844 916	4 844 916
<b>Nødvendig økning</b>	<b>75 %</b>	<b>85 %</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Gjennomsnittlig nivå på felleskostnadene ved 40 års løpetid med og uten avdragsfrihet:



## Felleskostnader

I et borettslag betaler du felleskostnader hver måned. Deler av felleskostnadene går til å betale renter og avdrag på fellesgjelden, og resten går til driftskostnader som borettslaget har. Det kan være forsikringer, vaktmestertjenester, trappevaske og kommunale avgifter, pluss vedlikehold av uteområde, fasade og inngangsparti. Det er styret i borettslaget som sørger for at felleskostnadene blir betalt, men utgiftene dekkes av beboerne i fellesskap.

Når styret i borettslaget skal finne ut hvor stor del av felleslånet den enkelte beboer er ansvarlig for vil ikke felleslånet bli fordelt likt mellom alle andelseierne. Dette skyldes at Bakkevoll BRL har en fordelingsnøkkel som lånet vil fordeles basert på.

En **fordelingsnøkkel** er en metode for å fordele felles kostnader, utgifter eller gjeld mellom medlemmene i et borettslag eller en annen type sameie. Fordelingsnøkkel brukes for å sikre at hver andelseier betaler sin andel av fellesutgiftene i henhold til bestemte kriterier.

### Fordelingsnøkkel i praksis:

**1. Boligens størrelse:** Hvis fordelingsnøkkel baserer seg på boligens størrelse, vil beboerne med større boliger bære en større del av fellesgjelden enn de med mindre boliger. For eksempel, hvis du har en bolig på 75 kvm og naboen din har en på 60 kvm, vil din andel av felleslånet være større.

**2. Andelsbrøk:** Hvis fordelingsnøkkel baserer seg på andelsbrøken, betyr det at din andel av fellesgjelden beregnes i forhold til din prosentvise andel av hele borettslaget. Dette kan også ta hensyn til både boligens størrelse og dens verdi i forhold til andre enheter.

### Eksempel:

La oss si at felleslånet er på 10 millioner kroner, og fordelingsnøkkel baserer seg på boligens størrelse. Hvis din bolig utgjør 10 % av borettslagets totale areal, vil du være ansvarlig for 10 % av felleslånet, altså 1 million kroner. Naboen med en mindre bolig som utgjør 5 % av totalarealet, vil være ansvarlig for 5 % av felleslånet, altså 500 000 kroner.

Fordelingsnøkkel sørger for at fordelingen av fellesgjeld og kostnader er mer rettferdig, da de med større boliger (som ofte kan ha større verdi) også bærer en større andel av kostnadene.

**Se neste vedlegg for individuelle felleskostnader. Leilighetsnummer finner du på vibbo.**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

LEILNR	Andel fellesutgifter	etasje	ant. rom	Endr. FK- all 1B			Endr. FK All. 3B år 1-6			Endr. FK år 7-30			Endr. FK All. 4B år 1-6			Endr. FK år 7-30					
				økn. %	økn. kr	nye_FK	økn. %	økn. kr	nye_FK	økn. %	økn. kr	Justert husb	nye_FK	økn. %	økn. kr	Justert Husb	nye_FK				
1	4 152	BG 2A	H0101	2	99,5 %	4 131	8 283	80,9 %	3 359	7 511	15,80 %	1 187	-999	8 099	76,30 %	3 168	7 320	15,3 %	1 120	-999	7 841
2	5 223	BG 2A	H0102	4	99,5 %	5 197	10 420	80,9 %	4 225	9 448	15,80 %	1 493	-999	10 342	76,30 %	3 985	9 208	15,3 %	1 409	-999	10 018
3	4 205	BG 2A	H0201	2	99,5 %	4 184	8 389	80,9 %	3 402	7 607	15,80 %	1 202	-999	8 210	76,30 %	3 208	7 413	15,3 %	1 134	-999	7 949
4	5 223	BG 2A	H0202	4	99,5 %	5 197	10 420	80,9 %	4 225	9 448	15,80 %	1 493	-999	10 342	76,30 %	3 985	9 208	15,3 %	1 409	-999	10 018
5	4 229	BG 2A	H0301	2	99,5 %	4 208	8 437	80,9 %	3 421	7 650	15,80 %	1 209	-999	8 260	76,30 %	3 227	7 456	15,3 %	1 141	-999	7 997
6	5 960	BG 2A	H0302	4	99,5 %	5 333	10 693	80,9 %	4 336	9 696	15,80 %	1 532	-999	10 629	76,30 %	4 090	9 450	15,3 %	1 446	-999	10 296
7	4 340	BG 2A	H0401	2	99,5 %	4 318	8 658	80,9 %	3 511	7 851	15,80 %	1 240	-999	8 493	76,30 %	3 311	7 651	15,3 %	1 171	-999	8 223
9	4 152	BG 2B	H0101	2	99,5 %	4 131	8 283	80,9 %	3 359	7 511	15,80 %	1 187	-999	8 099	76,30 %	3 168	7 320	15,3 %	1 120	-999	7 841
10	5 223	BG 2B	H0102	4	99,5 %	5 197	10 420	80,9 %	4 225	9 448	15,80 %	1 493	-999	10 342	76,30 %	3 985	9 208	15,3 %	1 409	-999	10 018
11	4 205	BG 2B	H0201	2	99,5 %	4 184	8 389	80,9 %	3 402	7 607	15,80 %	1 202	-999	8 210	76,30 %	3 208	7 413	15,3 %	1 134	-999	7 949
12	5 223	BG 2B	H0202	4	99,5 %	5 197	10 420	80,9 %	4 225	9 448	15,80 %	1 493	-999	10 342	76,30 %	3 985	9 208	15,3 %	1 409	-999	10 018
14	4 229	BG 2B	H0301	2	99,5 %	4 208	8 437	80,9 %	3 421	7 650	15,80 %	1 209	-999	8 260	76,30 %	3 227	7 456	15,3 %	1 141	-999	7 997
15	5 360	BG 2B	H0302	4	99,5 %	5 333	10 693	80,9 %	4 336	9 696	15,80 %	1 532	-999	10 629	76,30 %	4 090	9 450	15,3 %	1 446	-999	10 296
16	4 340	BG 2B	H0401	2	99,5 %	4 318	8 658	80,9 %	3 511	7 851	15,80 %	1 240	-999	8 493	76,30 %	3 311	7 651	15,3 %	1 171	-999	8 223
17	5 531	BG 2B	H0402	4	99,5 %	5 503	11 034	80,9 %	4 475	10 006	15,80 %	1 581	-999	10 987	76,30 %	4 220	9 751	15,3 %	1 492	-999	10 644
18	2 665	BG 2C	U0101	1	99,5 %	2 652	5 317	80,9 %	2 156	4 821	15,80 %	762	-999	4 984	76,30 %	2 033	4 698	15,3 %	719	-999	4 818
19	2 665	BG 2C	U0102	1	99,5 %	2 652	5 317	80,9 %	2 156	4 821	15,80 %	762	-999	4 984	76,30 %	2 033	4 698	15,3 %	719	-999	4 818
20	4 152	BG 2C	H0101	2	99,5 %	4 131	8 283	80,9 %	3 359	7 511	15,80 %	1 187	-999	8 099	76,30 %	3 168	7 320	15,3 %	1 120	-999	7 841
21	5 223	BG 2C	H0102	4	99,5 %	5 197	10 420	80,9 %	4 225	9 448	15,80 %	1 493	-999	10 342	76,30 %	3 985	9 208	15,3 %	1 409	-999	10 018
22	4 205	BG 2C	H0201	2	99,5 %	4 184	8 389	80,9 %	3 402	7 607	15,80 %	1 202	-999	8 210	76,30 %	3 208	7 413	15,3 %	1 134	-999	7 949
23	5 223	BG 2C	H0202	4	99,5 %	5 197	10 420	80,9 %	4 225	9 448	15,80 %	1 493	-999	10 342	76,30 %	3 985	9 208	15,3 %	1 409	-999	10 018
24	4 229	BG 2C	H0301	2	99,5 %	4 208	8 437	80,9 %	3 421	7 650	15,80 %	1 209	-999	8 260	76,30 %	3 227	7 456	15,3 %	1 141	-999	7 997
25	5 360	BG 2C	H0302	4	99,5 %	5 333	10 693	80,9 %	4 336	9 696	15,80 %	1 532	-999	10 629	76,30 %	4 090	9 450	15,3 %	1 446	-999	10 296
26	4 340	BG 2C	H0401	2	99,5 %	4 318	8 658	80,9 %	3 511	7 851	15,80 %	1 240	-999	8 493	76,30 %	3 311	7 651	15,3 %	1 171	-999	8 223
27	5 531	BG 2C	H0402	4	99,5 %	5 503	11 034	80,9 %	4 475	10 006	15,80 %	1 581	-999	10 987	76,30 %	4 220	9 751	15,3 %	1 492	-999	10 644
28	3 438	BG 2D	U0101	2	99,5 %	3 421	6 859	80,9 %	2 781	6 219	15,80 %	983	-999	6 603	76,30 %	2 623	6 061	15,3 %	927	-999	6 390
29	4 536	BG 2D	H0101	3	99,5 %	4 513	9 049	80,9 %	3 670	8 206	15,80 %	1 296	-999	8 903	76,30 %	3 461	7 997	15,3 %	1 224	-999	8 622
30	4 536	BG 2D	H0102	3	99,5 %	4 513	9 049	80,9 %	3 670	8 206	15,80 %	1 296	-999	8 903	76,30 %	3 461	7 997	15,3 %	1 224	-999	8 622
31	4 644	BG 2D	H0201	3	99,5 %	4 621	9 265	80,9 %	3 757	8 401	15,80 %	1 327	-999	9 129	76,30 %	3 543	8 187	15,3 %	1 253	-999	8 841
32	4 644	BG 2D	H0202	3	99,5 %	4 621	9 265	80,9 %	3 757	8 401	15,80 %	1 327	-999	9 129	76,30 %	3 543	8 187	15,3 %	1 253	-999	8 841
33	4 699	BG 2D	H0301	3	99,5 %	4 676	9 375	80,9 %	3 801	8 500	15,80 %	1 343	-999	9 245	76,30 %	3 585	8 284	15,3 %	1 268	-999	8 563
34	4 699	BG 2D	H0302	3	99,5 %	4 676	9 375	80,9 %	3 801	8 500	15,80 %	1 343	-999	9 245	76,30 %	3 585	8 284	15,3 %	1 268	-999	8 563
35	4 807	BG 2D	H0401	3	99,5 %	4 783	9 590	80,9 %	3 889	8 696	15,80 %	1 374	-999	9 471	76,30 %	3 668	8 475	15,3 %	1 297	-999	9 172
36	4 807	BG 2D	H0402	3	99,5 %	4 783	9 590	80,9 %	3 889	8 696	15,80 %	1 374	-999	9 471	76,30 %	3 668	8 475	15,3 %	1 297	-999	9 172
37	2 665	BG 2E	U0101	1	99,5 %	2 652	5 317	80,9 %	2 156	4 821	15,80 %	762	-999	4 984	76,30 %	2 033	4 698	15,3 %	719	-999	4 818
38	2 665	BG 2E	U0102	1	99,5 %	2 652	5 317	80,9 %	2 156	4 821	15,80 %	762	-999	4 984	76,30 %	2 033	4 698	15,3 %	719	-999	4 818
39	4 536	BG 2E	H0101	3	99,5 %	4 513	9 049	80,9 %	3 670	8 206	15,80 %	1 296	-999	8 903	76,30 %	3 461	7 997	15,3 %	1 224	-999	8 622
40	4 536	BG 2E	H0102	3	99,5 %	4 513	9 049	80,9 %	3 670	8 206	15,80 %	1 296	-999	8 903	76,30 %	3 461	7 997	15,3 %	1 224	-999	8 622
41	4 644	BG 2E	H0201	3	99,5 %	4 621	9 265	80,9 %	3 757	8 401	15,80 %	1 327	-999	9 129	76,30 %	3 543	8 187	15,3 %	1 253	-999	8 841
42	4 644	BG 2E	H0202	3	99,5 %	4 621	9 265	80,9 %	3 757	8 401	15,80 %	1 327	-999	9 129	76,30 %	3 543	8 187	15,3 %	1 253	-999	8 841
43	4 699	BG 2E	H0301	3	99,5 %	4 676	9 375	80,9 %	3 801	8 500	15,80 %	1 343	-999	9 245	76,30 %	3 585	8 284	15,3 %	1 268	-999	8 563
44	4 699	BG 2E	H0302	3	99,5 %	4 676	9 375	80,9 %	3 801	8 500	15,80 %	1 343	-999	9 245	76,30 %	3 585	8 284	15,3 %	1 268	-999	8 563
45	4 807	BG 2E	H0401	3	99,5 %	4 783	9 590	80,9 %	3 889	8 696	15,80 %	1 374	-999	9 471	76,30 %	3 668	8 475	15,3 %	1 297	-999	9 172
46	4 807	BG 2E	H0402	3	99,5 %	4 783	9 590	80,9 %	3 889	8 696	15,80 %	1 374	-999	9 471	76,30 %	3 668	8 475	15,3 %	1 297	-999	9 172
47	2 665	BG 2F	U0101	1	99,5 %	2 652	5 317	80,9 %	2 156	4 821	15,80 %	762	-999	4 984	76,30 %	2 033	4 698	15,3 %	719	-999	4 818
48	2 665	BG 2F	U0102	1	99,5 %	2 652	5 317	80,9 %	2 156	4 821	15,80 %	762	-999	4 984	76,30 %	2 033	4 698	15,3 %	719	-999	4 818
49	4 536	BG 2F	H0101	3	99,5 %	4 513	9 049	80,9 %	3 670	8 206	15,80 %	1 296	-999	8 903	76,30 %	3 461	7 997	15,3 %	1 224	-999	8 622
50	4 536	BG 2F	H0102	3	99,5 %	4 513	9 049	80,9 %	3 670	8 206	15,80 %	1 296	-999	8 903	76,30 %	3 461	7 997	15,3 %	1 224	-999	8 622
51	4 644	BG 2F	H0201	3	99,5 %	4 621	9 265	80,9 %	3 757	8 401	15,80 %	1 327	-999	9 129	76,30 %	3 543	8 187	15,3 %	1 253	-999	8 841
52	4 644	BG 2F	H0202	3	99,5 %	4 621	9 265	80,9 %	3 757	8 401	15,80 %	1 327	-999	9 129	76,30 %	3 543	8 187	15,3 %	1 253	-999	8 841
53	4 699	BG 2F	H0301	3	99,5 %	4 676	9 375														

## Fellesgjeld

Bor du i et borettslag er det mest sannsynlig et felleslån eller en fellesgjeld. Fellesgjeld eller felleslån er lånet borettslaget har tatt opp for å bygge, vedlikeholde eller forbedre boligene.

Borettslaget er ansvarlig for hele lånet - og du er kun ansvarlig for den delen av lånet som er knyttet til boligen din. Hvis du selger boligen, så overtar den nye eieren fellesgjelden og fortsetter nedbetalingen der du slapp. ([Obos.no](https://www.obos.no))

Du betaler fellesgjeld gjennom felleskostnadene hver måned.

**Se neste vedlegg for individuelle fellesgjeld. Leilighetsnummer finner du på vibbo.**

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

LEILNR	gjeld pr 01.08.24	Økning av gjeld		Gjeld etter opptak	
		62 000 000	70 000 000	62 000 000	70 000 000
1	43 596	637 594	719 864	681 190	763 460
2	43 596	802 060	905 551	845 656	949 147
3	43 596	645 733	729 053	689 329	772 649
4	43 596	802 060	905 551	845 656	949 147
5	43 596	649 418	733 214	693 014	776 810
6	43 596	823 098	929 304	866 694	972 900
7	43 597	666 464	752 459	710 061	796 056
8	43 596	849 357	958 952	892 953	1 002 548
9	43 596	527 950	596 072	571 546	639 668
10	43 596	637 594	719 864	681 190	763 460
11	43 596	802 060	905 551	845 656	949 147
12	43 596	645 733	729 053	689 329	772 649
13	43 596	802 060	905 551	845 656	949 147
14	43 596	649 418	733 214	693 014	776 810
15	43 596	823 098	929 304	866 694	972 900
16	43 596	666 464	752 459	710 060	796 055
17	43 596	849 357	958 952	892 953	1 002 548
18	43 596	409 245	462 051	452 841	505 647
19	43 596	409 245	462 051	452 841	505 647
20	43 595	637 594	719 864	681 189	763 459
21	43 596	802 060	905 551	845 656	949 147
22	43 596	645 733	729 053	689 329	772 649
23	43 596	802 060	905 551	845 656	949 147
24	43 596	649 418	733 214	693 014	776 810
25	43 595	823 098	929 304	866 693	972 899
26	43 595	666 464	752 459	710 059	796 054
27	43 593	849 357	958 952	892 950	1 002 545
28	43 593	527 950	596 072	571 543	639 665
29	43 593	696 562	786 441	740 155	830 034
30	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
31	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
32	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
33	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
34	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
35	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
36	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
37	43 592	409 245	462 051	452 837	505 643
38	43 592	409 245	462 051	452 837	505 643
39	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
40	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
41	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
42	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
43	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
44	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
45	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
46	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

47	43 592	409 245	462 051	452 837	505 643
48	43 592	409 245	462 051	452 837	505 643
49	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
50	43 591	696 562	786 441	740 153	830 032
51	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
52	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
53	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
54	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
55	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
56	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
57	43 592	527 950	596 072	571 542	639 664
58	43 591	696 562	786 441	740 153	830 032
59	43 591	696 562	786 441	740 153	830 032
60	43 591	713 147	805 166	756 738	848 757
61	43 591	713 147	805 166	756 738	848 757
62	43 591	721 593	814 701	765 184	858 292
63	43 591	721 593	814 701	765 184	858 292
64	43 591	409 245	462 051	452 836	505 642
65	43 591	696 562	786 441	740 153	830 032
66	43 591	696 562	786 441	740 153	830 032
67	43 591	713 147	805 166	756 738	848 757
68	43 591	713 147	805 166	756 738	848 757
69	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
70	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
71	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
72	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
73	43 592	409 245	462 051	452 837	505 643
74	43 592	409 245	462 051	452 837	505 643
75	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
76	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
77	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
78	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
79	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
80	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
81	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
82	43 592	738 178	833 426	781 770	877 018
83	43 592	409 245	462 051	452 837	505 643
84	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
85	43 592	696 562	786 441	740 154	830 033
86	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
87	43 592	713 147	805 166	756 739	848 758
88	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
89	43 592	721 593	814 701	765 185	858 293
90	43 591	738 178	833 426	781 769	877 017
91	43 590	738 178	833 426	781 768	877 016

## Bostøtte

Bostøtte er en statlig støtteordning for deg som har lav inntekt og høye bostøtgifter. Hvor mye bostøtte du kan få hver måned, kommer an på inntektene og bostøtgiftene til husstanden din. (Husbanken)

### Finn inntektsgrensen til husstanden din for september

Hvilken kommune bor du i?

Stavanger ▼ [Finn min posisjon](#)

Hvor mange bor i husstanden?

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

Noen i husstanden er ung ufør.

Noen i husstanden er alderspensjonist med sivilstatus enslig.

Så mye kan husstanden ha i inntekt per måned før skatt:

**25 583 kr**

Bor du i spesialtilpasset bolig, kan inntekten være noe høyere.

[Kan du få bostøtte? Trykk her for å finne det ut](#)

Bostøtte enslig minstepensjonist: [Bostøttekalkulator - husbanken](#)

Et eksempel på hvordan bostøtte kan kompensere for økningen i felleskostnader:  
En enslig minstepensjonist som i dag får 152 kr/mnd i bostøtte med felleskostnader på 5000 kr/mnd, vil få 2360 kr/mnd i bostøtte ved felleskostnader på 8000 kr/mnd. Dermed vil den faktiske økningen i utgifter for denne personen være rundt 800 kr/mnd, ikke 3000 kr/mnd.

## Skattefradrag

I Norge kan andelseiere trekke fra renteutgifter på lån i skattemeldingen, noe som reduseres deres skattemessige inntekt og dermed skatten de betaler. Per 2024 får du fradrag for 22% av rentene på din andel av fellesgjelden, dersom du har inntekt du betaler skatt av. ([Fradragsveilederen](#), [Borettslag/boligselskap/sameie](#))

Her er et regneeksempel på hvordan en andelseier som betaler skatt kan få skattefradrag for rentekostnader, noe som reduserer den reelle nettoøkningen i årlige utgifter:

La oss anta følgende situasjon:

- Lånebeløp for renovering: 200 000 kr
- Rentesats på lån: 4%
- Fellesgjeld før oppgradering: 500 000 kr med 3% rente
- Skattesats for personen: 22% (2023-nivå)

### 1. Før oppgradering

- Fellesgjeld: 500 000 kr
- Årlige renteutgifter:  $500\,000\text{ kr} \times 3\% = 15\,000\text{ kr}$
- Skattefradrag:  $15\,000\text{ kr} \times 22\% = 3\,300\text{ kr}$
- Netto renteutgifter:  $15\,000 - 3\,300\text{ kr} = 11\,700\text{kr}$

### 2. Etter oppgraderingen (med nytt lån)

- Ny fellesgjeld:  $500\,000\text{kr}(\text{gammelt lån}) + 200\,000\text{kr}(\text{nytt lån}) = 700\,000\text{kr}$
- Årlige renteutgifter:  $15\,000 + 8000 = 23\,000\text{ kr.}$   
 $(500\,000\text{kr} \times 3\%) + (200\,000\text{kr} \times 4\%)$
- Skattefradrag:  $23\,000 \times 22\% = 5\,060\text{ kr}$
- Netto renteutgifter:  $23\,000\text{ kr} - 5\,060\text{ kr} = 17\,940\text{ kr.}$

Økning i netto renteutgifter:

Før rehabilitering: 11 700 kr

Etter rehabilitering: 17 940 kr.

Netto økning i **årlige utgifter** blir  $17\,940 - 11\,700\text{kr} = \mathbf{6\,240\text{ kr.}}$

Dette betyr at selv om felleskostnadene øker som følge av lånet, vil skattefradraget redusere den reelle kostnadsøkningen, ettersom andelseieren kan trekke fra renteutgiftene på skatten.

## Forklaring:

Uten skattefradrag ville de totale renteutgiftene ha økt med 8000 kr årlig, men takket være fradraget blir den reelle økningen redusert til 6 240 kr. Dette viser hvordan skattefradraget bidrar til å dempe den økonomiske belastningen av økningene i felleskostnader.

## Andre bemerkninger

### **Renter**

For øyeblikket er styringsrenten høyere enn den har vært på lenge, signaler fra sentralbanken er at den skal begynne å trappes ned fra 2025. Dersom dette skjer vil det slå positivt ut på den enkeltets renteutgifter.

### **Reduserte strømudgifter**

Ved felles berederanlegg og varmepumpeløsning vil den enkeltes strømudgifter gå ned. Dette er vanskelig å gi et anslag på.

### **Vedlikeholdsutgifter**

Ved dette prosjektet vil vi gjennomføre mye vedlikehold. Dette vil føre til mindre fremtidige vedlikeholdsutgifter for borettslaget. Utskiftning av rør og fjerning av varmtvannsberedere før lekkasjer vil forhindre økt forsikringspremie og lignende dersom vi ikke gjør det.

### **Pris på prosjekt**

Tallene som utregningen er basert på er noe høyere enn den anslåtte prisen for prosjektet. Prosjektet er anslått til å koste ca 61 500 000 mil, men Multiconsult har lagt inn et slingringsmunn på 6 250 000 for uforutsette utgifter. I tillegg har styret søkt om finansiering for ca. 2 000 000 mer enn dette. Slik har vi kommet frem til de 70 000 000 vi søker finansiering til.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 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 20.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.01.25

Selskapsnummer: 3408 Selskapsnavn: BAKKEVOLL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sander Lorentzen (styreleder) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Lasse Wathne Lorentzen og Arnt Mørkesdal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Prosjektet</b></p> <p>Bakkevoll Borettslag gjennomfører det planlagte og presenterte prosjektet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Opsjon - felles beredersentral</b></p> <p>a)</p> <p>Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:</p> <p><input type="checkbox"/> For opsjon - felles beredersentral</p> <p><input type="checkbox"/> Mot opsjon - felles beredersentral</p> <p>b)</p> <p>Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> Dersom prosjektet stemmes gjennom, gjennomføres opsjon alternativ 1</p> <p><input type="checkbox"/> Dersom prosjektet stemmes gjennom, gjennomføres opsjon alternativ 2</p>

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### Sak 6 Nedbetalingstid

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det ved låneopptak fra OBOS-banken på 70 000 000 med nedbetalingstid på 40 år.

For

Mot

### Sak 7 Avdragsfrihet

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det med avdragsfrihet frem til lånet i husbanken (balkonglån) er nedbetalt.

For

Mot

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BAKKEVOLL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948744449

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. januar kl. 18:00 til 23. januar kl. 18:00 og møtet ble avholdt 20. januar 2025, Frida Hansens Hus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 78.

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:

Sander Lorentzen (styreleder) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

### 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Lasse Wathne Lorentzen og Arnt Mørkesdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 59

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 16

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: 61

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 4. Prosjektet

Prosjektet innebærer:

Fasaden:

- Inngangsparti: Omteking av takoverbygg, nye vinduer, dører og porttelefoni
- Etterisolering av gavlvegger med nye fasadeplater
- Utskifting av eldre vinduer
- Reparasjon av betongskader og maling av betongoverflater.

Rørsystem

- Komplette utskifting av vannrør, avløpsrør og sluker på alle bad

Ventilasjon

- Ny avtrekksventilasjon gjennom bad

Bad

- Komplette nye bad i alle leiligheter

Vedlegg

- Kravspesifikasjon med detaljert beskrivelse av hva Styret sammen med Multiconsult har bedt entreprenører om tilbud på.

- Tilbudsbrevet fra Sans Bygg og vedlegg til tilbudsbrevet. Tallene i tilbudet fra Sans Bygg blir noe økt, da det justeres etter byggekostnadsindeks som er opplyst at er økt med 2,1%. Dette på grunn av at tilbudets frist har gått ut og prisene har endret seg noe siden tilbudet ble gitt.

- Oversikt over økonomiske aspekter ved prosjektet. Denne er oppdatert med tall for 40 års nedbetalingstid mellom side 2 og 3.

Styrets innstilling

Bakkevoll Borettslag gjennomfører det planlagte og presenterte prosjektet.

Styret mener at prosjektet er nedskalert til det som er absolutt nødvendig for å vedlikeholde borettslaget.

Rørfornyng er undersøkt i flere omganger og vurderes å ikke være aktuelt.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 41

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Opsjon - felles beredersentral

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Det er lagt inn en opsjon i prosjektet. En opsjon betyr at det har blitt beskrevet at borettslaget ønsker å få et tilbud på å gjennomføre noe, uten at vi har forpliktet oss til det. Forsamlingen skal derfor stemme over om dette er noe flertallet ønsker å ha med i prosjektet.

I dag har vi en løsning med varmtvannsberedere i hver leilighet. Alderen på disse varierer og tilstanden er i noen leiligheter ganske dårlig. Tilbudet uten opsjon tar utgangspunkt i å beholde dagens løsning, uten å skifte noen av varmtvannsberederne i leilighetene.

Sans bygg har gitt tilbud med to alternativer til opsjon. Ved alternativ 1 er det gitt tilbud på 3 036 000 kr. Ved alternativ 2 er det gitt tilbud på 5 232 000kr.

Opsjon alternativ 1 går ut på å lage en felles beredersentral i kjelleren for hver oppgang. Da blir det felles varmtvann for hele oppgangen med elektrisk oppvarming. Dette vil fjerne behovet for varmtvannsbereder i leilighetene og gi mindre vedlikehold.

Opsjon alternativ 2 går ut på det samme som alternativ 1, men da vil det monteres en varmepumpe for oppvarming av varmtvannet i kjelleren av hver oppgang, i stedet for å bruke en ren elektrisk løsning. Ekstrakostnadene vil på sikt betale seg inn med reduserte utgifter til oppvarming av varmtvann. Rundt 15% av strømforbruket i norske husstander går til oppvarming av varmtvann, en utgift som med varmepumpe vil reduseres til omkring 4-5%.

## Styrets innstilling

Styrets innstilling er at dersom prosjektet gjennomføres, gjennomføres også beskrevet opsjon alternativ 2.

Styrets innstilling er basert på flere elementer. Det blir lavere risiko å flytte berederne ut fra kjøkkenet i hver enkelt leilighet, og få felles vedlikehold av berederanlegg. Det vil bli lavere kostnader til strøm med en felles løsning, stabil tilgang på varmtvann og mindre plassbruk i leilighetene. Dette er noe som ruster borettslaget for fremtiden med tanke på energi og miljøkrav.

Denne muligheten får vi kun når vi har tilgang til rørene i forbindelse med utskiftingen. Når det først skal gjøres tiltak på sjaktene er dette en veldig fornuftig ekstra investering for fremtiden som vil gi svært reduserte kostnader til oppvarming av varmtvann. Å beholde dagens løsning med egne varmtvannsberedere i hver leilighet gir en unødvendig høy risiko når det først skal gjøres så omfattende tiltak på vann og avløp.

## Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: **34**

Antall stemmer mot saken: **35**

Antall blanke stemmer: **9**

Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

### Forslag til vedtak 1:

Dersom prosjektet stemmes gjennom, gjennomføres opsjon alternativ 1

### Forslag til vedtak 2:

Dersom prosjektet stemmes gjennom, gjennomføres opsjon alternativ 2

Antall stemmer for vedtak 1: **11**

Antall stemmer for vedtak 2: **44**

Antall blanke stemmer: **9**

Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Ingen forslag ble vedtatt.

## 6. Nedbetalingstid

Styret har søkt om finansiering hos flere banker, og OBOS-banken ga best betingelser. Det ble forespurt tilbud med 40 års nedbetalingstid, som ble innvilget av banken.

Ved å forlenge nedbetalingstiden vil lånets totalpris for borettslaget bli høyere, men de månedlige kostnadene for den enkelte beboer vil bli lavere. Andel av fellesgjeld pr. enhet vil ikke økes, men det vil ta lengre tid å betale ned lånet. Det er særlig fra år 7 man merker en nedgang i fellesutgiftene sett opp mot 30 års nedbetaling.

Dersom det ikke er flertall for 40 års nedbetalingstid, vil det være 30 års nedbetalingstid på lånet.

### Styrets innstilling

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det ved låneopptak fra OBOS-banken på 70 000 000 med nedbetalingstid på 40 år.

Lengre nedbetalingstid vil totalt sett koste mer for borettslaget, men kostnadene blir fordelt mer utover i tid slik at belastningen blir mindre for den enkelte beboer.

#### Forslag til vedtak:

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det ved låneopptak fra OBOS-banken på 70 000 000 med nedbetalingstid på 40 år.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 45

Antall stemmer mot vedtaket: 18

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Avdragsfrihet

Borettslaget har et lån i husbanken etter balkongene som pr. 05.01.25 er på 4 057 234 kr. For å jevne ut kostnadene kan det være hensiktsmessig å innfri dette lånet, før man begynner å betale avdrag på det nye lånet. Lånet i husbanken blir innfridd 01.01.2031. Etter dette vil man begynne å betale avdrag på det nye lånet. Det nye lånet vil ha en dyrere totalpris ettersom man ikke betaler avdrag de første 6 årene, men andel fellesgjeld pr. enhet vil ikke endres.

### Styrets innstilling

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det med avdragsfrihet frem til lånet i husbanken (balkonglån) er nedbetalt.

Styret ønsker minst mulig belastning på beboerne i borettslaget og mener det er mest hensiktsmessig å fordele kostnadene over tid, selv om totalkostnaden for borettslaget blir høyere.

#### Forslag til vedtak:

Dersom prosjektet stemmes gjennom, finansieres det med avdragsfrihet frem til lånet i husbanken (balkonglån) er nedbetalt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 15

Antall blanke stemmer: 14

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder: Sander Lorentzen /s/

Protokollvitne: Arnt Mørkesdal /s/

Protokollvitne: Lasse W. Lorentzen /s/



**Bakkevoll Borettslag – Ekstraordinær generalforsamling 20.01.2025.**

**Protokolltilførsel fra Bernt Mæland**

**Sakspapirene til den ekstraordinære generalforsamlingen viser at styret foreslår at det vedtas full rørutskifting med riving av alle bad og alle rør, og at dette kan vedtas med simpelt flertall.**

**Et slikt tiltak er ikke nødvendig vedlikehold. Det er oppgradering som i henhold til Lov om borettslag krever 2/3 dels flertall.**

**Hvis forslaget får kun simpelt flertall og styret tolker dette som et gyldig vedtak, så vil denne tolkingen bli prøvd rettslig.**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3408

Bri Bakkevoll

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Velkommen til årsmøte i Brl Bakkevoll

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:

30. april 2024 kl. 18:00, Frida Hansens hus.

### 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.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Prosjekt oppussing - ekstraordinær behandlingsform
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
Styret i Brl Bakkevoll

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Valg av møteleder - Styreleder Lasse Lorentzen

### Forslag til vedtak

Lasse Lorentzen 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 optelling 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 en til å føre protokoll og 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.

### Styrets innstilling

Forslag: Marianne Kambo (rådgiver OBOS) skriver protokoll.

Forslag til protokollvitne: Arnt Mørkesdal.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Marianne Kambo foreslått. Som protokollvitne ble Arnt Mørkesdal 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. Årsrapport med årsregnskap.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

## Styrets innstilling

Rehabilitering og fasadeprosjekt har medført til ekstraordinær arbeidsbelastning. Viser til "styrets arbeid".

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

---

Sak 7

## Prosjekt oppussing - ekstraordinær behandlingsform

Forslag fremmet av:

Egil Sandgren

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for beskrivelse av saken.

### Styrets innstilling

Det er ingen tvil om at prosjektets suksess avhenger av god informasjon ut til andelseiere, og god kommunikasjon mellom styret, prosjektadministrasjonen og andelseiere. Mange av punktene i forslaget ivaretas best av styret selv. Styret har egne rutiner for når det bør informeres og hvor ofte, i samarbeid med ekstern prosjektledelse (per i dag Multiconsult). Styrets oppfatning av forslaget er at det er for omfattende og rigid. Selv om intensjonene er gode, fremstår kravene som urimelige og vil medføre store mengder merarbeid. For at prosjektet skal ha de beste forutsetninger må styret ha langt mer fleksibilitet enn det forslaget legger opp til.

Styret vil sterkt fraråde forsamlingen å vedta dette forslaget.

## Forslag til vedtak

Se vedlegg for forslag til vedtak

## Vedlegg

2.

BakkevollBri\_Innkommen\_sak\_2024\_Prosjekt\_oppussing\_ekstraordinaer\_behandlingsform\_Egil\_Sandgren.pdf

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Styret består i dag av:

Styreleder: Lasse W. Lorentzen

Nestleder: Marie Kipperberg

Styremedlem: Magnus H. Wathne

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styremedlem: Hanna Iversen

Styremedlem: Sander Lorentzen

Varamedlem 1: Arnt Morkesdal

Varamedlem 2: Egil Sandgren

I år skal det velges:

1 styreleder

2 ordinære styremedlem

2 varamedlem

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sander Lorentzen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas H. Ryen
- Ella Nordvang
- Hege Usken Nevestveit

**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.

### Innstilling

Styrets leder og evt. nestleder.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sander Lorentzen

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Marie Kipperberg
-

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lasse Wathne Lorentzen	Bjaalands Gate 2 C
Nestleder	Marie Kipperberg	Bjaalands Gate 2 B
Styremedlem	Hanna Iversen	Bjaalands Gate 2 G
Styremedlem	Sander Lorentzen	Bjaalands Gate 2 E
Styremedlem	Magnus Halvorsen Wathne	Bjaalands Gate 4 A
Varamedlem	Arnt Mørkesdal	Bjaalands Gate 2 A
Varamedlem	Egil P Sandgren	Sundgata 90

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lasse Wathne Lorentzen Bjaalands Gate 2 C

Varadelegert

### Valgkomiteen

Kåre Hellstrøm Bjaalands Gate 2 A  
Adis Kadic Bjaalands Gate 2 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [bakkevoll@styrommet.no](mailto:bakkevoll@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Brl Bakkevoll

Borettslaget består av 91 andelsleiligheter.

Brl Bakkevoll er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948744449, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

22 289 292 339

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Bakkevoll har ingen ansatte.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Bri Bakkevoll

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PWC Oslo.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Styrets arbeid 2023-2024

Her følger de viktigste sakene styret har jobbet med fra juni, 2023 tom. april, 2024.

### Styremøter

- Styret har avholdt 17 ordinære styremøter (per 4.april) og har i tillegg gjennomført flere andre særmøter (byggherremøter, møter med ulike aktører osv).
- Styreleder og nestleder har hatt jevnlig samarbeidsmøter, fra månedlig til ukentlig avhengig av arbeidsmengde.
- Styret har en egen uformell chat som brukes til mindre avklaringer

### Årshjul

- Oppdatert digitalt årshjul på Styrommet.no
- Hengt opp og tatt ned flagg/vimpler
- Oppdatert ventelisten til leiegarasjene
- Lagret hagemøbler til vinteren, satt de ut til sommeren
- Oppfordret beboere til å plante blomster og stelle i felles bed
- Årlig utdeling av batterier til brannalarm og infoskriv ift brannsikkerhet (desember 2023)
- HMS: Gjennomgang og opprydding av fellesareal
- Årlig kontroll av leietakere
- Forberedelser og gjennomføring av 1.des. julelystenning med konsert
- Innsendt bilag til årsregnskap
- Justering av felleskostnader med bakgrunn i generell prisvekst. Økningen gjelder også garasjeleie.
- Arrangert dugnad vår
- Arrangert sommerfest
- Fakturering av elbilladestasjonene
- Gjennomgang og vurdering av eksisterende kontrakter
- Tømme myntautomater i fellesvaskeri og satt pengene inn i banken

### Oppussingsprosjekt

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Like før sommeren avlyste styret det siste informasjonsmøtet og ekstraordinær generalforsamling pga. misnøye med OBOS Prosjekt som prosjektadministrasjon
- Etter ferien startet arbeidet med å finne ny prosjektadministrasjon. Styret henvendte seg til 10 forskjellige selskaper, og kjørte flere runder med befaringer, telefonmøter og fysiske møter.
- Til slutt inngikk styret samarbeid med MultiConsult.
- Det har blitt utarbeidet og utsendt konkurransegrunnlag (forventes utsendt medio april).

## Forsikringssaker

- Sotskader i leiligheter etter feiing
- Lekkasje inn fra fasade/tak
- Lekkasje rør i leil.
- Ødelagt hovedstoppekran
- Oppfølging kloakklekkasje Styrerommet
- Tilbakeslag spillvann
- Pipebrann

## Annet

- Tømt farlig avfall
- Behandlet og fulgt opp saker i forhold til dyrehold
- Behandlet godkjenning av nye andelseiere
- Behandlet innkomne saker fra andelseiere
- Styremedlemmer har deltatt på kurs relevant for styrearbeid
- Laget nyheter og temaer på Vibbo
- Fulgt opp retting av feil på elektrisk anlegg
- Fulgt opp retting av feil på jordbryterene
- Bestilt og fulgt opp vask av fasaden
- Hengt opp ekstra sykkelstativ i 2g
- Varslet Stavanger kommune om fulle nedgravde containere ved flere anledninger
- Fikset treige utgangsdører
- Oppdatert vaskelistene med de nye åpningstidene for vaskeriene
- Bestilt fiksing av vaskemaskiner
- Knolling/beskjæring av trær

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Bestilt ekstra strøing da det var glatt ute, samt styremedlemmer har selv kjøpt strøsalt og strødd
- Fakturahåndtering
- Reparasjon av vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeri
- Håndtert ødelagt låsesylinder på ytterdør
- Elbil-ladestasjoner og porttelefoner som ikke vil fungere, mm.
- Fulgt opp feil vedrørende de nye flaggstengene
- Fulgt opp feiing av pipene i alle oppgang
- Innhentet anbud på maling av leiegarasjene
- Nytt parkeringsskilt ved parkering nedenfor eiegarasjer
- Fjernet tujahekk og komposthaug ved 2er-blokken. Laget til blomstereng og benk. (april-mai, 2024)
- mm.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Stavanger kommune**

Det er budsjettet med 4,8% økning på alle poster som hører til kommunale avgifter.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Bakkevoll.

### **Lån**

Brl Bakkevoll har lån i Husbanken.

HUS603; annuitetslån med halvårlig forfall. 14 terminer gjenstår.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Det er budsjettet med 6% økning i forretningsførerhonorar for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

Ellers vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Bakkevoll borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bakkevoll borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsrapport med årsregnskap.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**BAKKEVOLL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 744 449, KUNDENR. 3408**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>6 094 945</b>	<b>6 762 939</b>	<b>6 094 945</b>	<b>7 050 118</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 425 601	857 755	696 458	639 350
Tilbakeføring av avskrivning 14	70 389	62 920	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 14	0	-29 875	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-537 851	-1 558 307	-729 000	-542 000
Innsk. øremerk. bankkto	-2 966	-488	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>955 173</b>	<b>-667 995</b>	<b>-32 542</b>	<b>97 350</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 050 117</b>	<b>6 094 945</b>	<b>6 062 403</b>	<b>7 147 468</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	7 588 132	6 766 153
Kortsiktig gjeld	-538 015	-671 208
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>7 050 117</b>	<b>6 094 945</b>



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## BAKKEVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 948 744 449, KUNDENR. 3408

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 309 746	4 949 122	5 280 000	5 320 000
Andre inntekter	3	369 291	29 003	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 679 037</b>	<b>4 978 125</b>	<b>5 280 000</b>	<b>5 320 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-70 389	-62 920	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 125	-7 700	-10 000
Forretningsførerhonorar		-184 740	-177 635	-195 400	-195 800
Konsulenthonorar	7	-1 089 082	-801 937	-500 000	-500 000
Kontingenter		-18 200	-18 200	-18 200	-18 200
Drift og vedlikehold	8	-339 341	-781 042	-1 151 500	-1 288 000
Forsikringer		-311 808	-291 618	-320 780	-343 000
Kommunale avgifter	9	-832 143	-805 358	-884 012	-872 200
Energi/fyring		-75 634	-64 779	-150 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-413 821	-349 702	-372 500	-436 700
Andre driftskostnader	10	-627 498	-444 582	-605 200	-478 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 257 655</b>	<b>-4 092 148</b>	<b>-4 490 542</b>	<b>-4 517 650</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 421 382</b>	<b>885 977</b>	<b>789 458</b>	<b>802 350</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	149 745	46 424	0	0
Finanskostnader	12	-145 526	-74 646	-93 000	-163 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 219</b>	<b>-28 222</b>	<b>-93 000</b>	<b>-163 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 425 601</b>	<b>857 755</b>	<b>696 458</b>	<b>639 350</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 425 601	857 755		



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## BAKKEVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 948 744 449, KUNDENR. 3408

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	21 300 224	21 300 224
Tomt		275 850	275 850
Andre varige driftsmidler	14	678 736	749 125
Miljøbankkonto, øremerket		140 039	98 047
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>22 394 849</b>	<b>22 423 246</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		108 392	99 861
Andre kortsiktige fordringer	16	29 268	72 500
Driftskonto OBOS-banken		1 927 334	1 231 108
Sparekonto OBOS-banken		5 434 295	5 291 243
Innestående i andre banker		88 844	71 442
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>7 588 132</b>	<b>6 766 153</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>29 982 982</b>	<b>29 189 399</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 91 * 100		9 100	9 100
Opptjent egenkapital		23 486 865	22 061 264
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 495 965</b>	<b>22 070 364</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 323 016	4 860 867
Borettsinnskudd	17	1 489 400	1 489 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	136 585	97 559
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 949 001</b>	<b>6 447 826</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		192 220	329 887
Påløpte renter		79 919	37 498
Påløpte avdrag		265 876	281 738
Annen kortsiktig gjeld		0	22 086
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>538 015</b>	<b>671 208</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>29 982 982</b>	<b>29 189 399</b>



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Pantstillelse	19	12 726 100	12 726 100
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 02.04.2024  
Styret i Bakkevoll Borettslag

Lasse Wathne Lorentzen /s/      Marie Kipperberg /s/      Hanna Iversen /s/

Magnus Halvorsen Wathne /s/      Sander Lorentzen /s/



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 verdifallet 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 verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 575 462
Balkong	683 376
Garasjeleie	50 908
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 309 746</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Automatpenger	19 217
Strøm/forsikring garasjelag	2 980
Lading	5 393
Nøkler	780
Kontantoppgjør, If forsikring	40 921
Tilskudd, Husbanken	300 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>369 291</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket matvarer til julemiddag 2023 for kr 882, jf. noten om andre

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-792 226
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 475
Arkitektkontoret IHT AS	-100 013
Kompakt AS	-2 144
Multiconsult Norge AS	-93 600
Stav Arkitekter AS	-68 750
Sweco Norge AS	-4 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 089 082</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-133 068
Drift/vedlikehold VVS	-16 701
Drift/vedlikehold elektro	-57 992
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-74 407
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 947
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 601
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 082
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-815
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 728
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-339 341</b>

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

## NOTE: 9

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-160 336
Vann- og avløpsavgift	-168 589
Avløpsavgift	-256 215
Feieavgift	-16 887
Renovasjonsavgift	-230 116
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-832 143</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## NOTE: 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-155 000
Lyspærer og sikringer	-4 131
Vaktmestertjenester	-238 836
Renhold ved firmaer	-111 422
Snørydding	-41 513
Andre fremmede tjenester	-4 163
Trykksaker	-22 574
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 560
Andre kostnader tillitsvalgte	-882
Andre kontorkostnader	-827
Telefon, annet	-2 985
Porto	-1 800
Bank- og kortgebyr	-4 294
Velferdskostnader	-27 063
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-627 498</b>

## NOTE: 11

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 727
Renter av sparekonto i OBOS-banken	146 018
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>149 745</b>

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-145 526
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-145 526</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1960	3 595 627
Tilgang 2000, møterom	99 630
Tilgang 2002, dører	777 196
Tilgang 2005, balkonger	10 296 985
Tilgang 1988, kledning/vinduer/altaner	2 668 728
Tilgang 1994, elektro/dørtelefoner	327 765
Tilgang 1996, altaner	894 678
Tilgang 1999, fasader	2 335 030
Tilgang 2000, antenne/kabel tv	304 585
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>21 300 224</b>

Tomten ble kjøpt i 1960

Gnr.22/bnr.289 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER



# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	487 815	
Avskrevet tidligere	-52 845	
Avskrevet i år	-24 390	
		410 580
Garasjeanlegg, avskrives ikke		
Tilgang 1990	241 716	
		241 716
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2022	29 875	
Avskrevet tidligere	-2 489	
Avskrevet i år	-9 958	
		17 428
Ladestasjon for el bil nr 1		
Tilgang 2021	108 125	
Avskrevet tidligere	-63 072	
Avskrevet i år	-36 041	
		9 012
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>678 736</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-70 389**

## NOTE: 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,873 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2005 -10 490 000

Nedbetalt tidligere 5 629 133

Nedbetalt i år 537 851

-4 323 016

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 323 016**

## NOTE: 16

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning balkonglån 2023 29 268

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **29 268**

## NOTE: 17

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960 -1 489 400

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 489 400**

## NOTE: 18

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -136 585

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-136 585**

## NOTE: 19

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

### **PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 489 400
Pantelån	4 323 016
Påløpte avdrag	265 876
<b>TOTALT</b>	<b>6 078 292</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	21 300 224
Tomt	275 850
<b>TOTALT</b>	<b>21 576 074</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 562359. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Prosjekt Oppussing – Ekstra ordinær behandlingsform

### Bakgrunn:

Borettslaget har i lengre tid arbeidet med Prosjekt Oppussing. I de siste nyhetene publisert på Vibbo 5. desember 23 og 6. februar 24 heter det blant annet: «Det er ingen tvil om at behovet for oppussing i borettslaget er stort. Oppussing vil ha økonomiske konsekvenser gjennom økning av felleskostnadene, og styret tar ikke lett på avgjørelser som omfatter borettslaget økonomiske fremtid» .... «Det vil komme hyppigere infoskriv om temaet fremover» .... «Økonomi er øverste prioritet, samtidig som det er opplagt at noe må gjøres, og det vil koste. Med hensyn til fremdrift sikter vi på å legge frem forslag for generalforsamling før sommeren. Forslag til løsninger vil orienteres om i god tid i forkant gjennom informasjonsmøter.»

Prosjekt Oppussing vil dermed ha store konsekvenser for alle andelseierne – både praktisk og økonomisk. Det er av stor betydning at informasjon når fram til alle andelseiere i prosessen og sikre at alle kan delta i beslutningen når den tid kommer. Finner det av den grunn nødvendig å foreslå en ekstra ordinær behandlingsform for denne omfattende saken.

### Forslag:

På denne bakgrunn fremmes følgende forslag om en ekstraordinær behandlingsform både når det gjelder infoskriv, informasjonsmøter og ekstraordinær generalforsamling:

#### Infoskriv:

- Utarbeides ukentlig eller hver 14. dag og deles gjennom oppslag på Vibbo, utsending på e-post og i postkassen til alle.
- Ulike alternativer til løsninger med økonomiske konsekvenser fremmes fortløpende så snart det er mulig.

#### Informasjonsmøter:

- Avholdes minst 1 gang pr. måned med invitasjon gjennom Vibbo, e-post og oppslag i gangene.
- Søkelys på tiltaksalternativer og økonomiske konsekvenser.
- Saksliste til hvert møte hvis mulig.
- Unngå møter i perioden 16. mai 24 – 7. juni 24 pga. helligdager, skoleeksamener, avslutninger osv.

#### Generalforsamling/ekstra ordinær generalforsamling behandling av Prosjekt oppussing:

- Innkalling utsendes 14 dager før på Vibbo, e-post og eget hefte i postkassene til alle andelseiere. Påminning i SMS 3 dager før.
- Alle tiltaksforslag og økonomiske konsekvenser utredes.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Søkelys på tiltaksalternativer/tiltaks pakker.
- Generalforsamlingen avholdes både fysisk og digitalt. Fysisk gjennom fastsatt møtedato som kan følges digitalt.
- Avstemming skjer fysisk i møte, digitalt i løpet av en 3 – 6 dagers periode og i postkasse til borettslaget.
- Krav til flertall foreslås satt til 2/3 (67 %).
- Tilstrebes at minimum 2/3 av alle andelseiere deltar i avstemmingen med å avgi stemme for, imot eller blank.
- Generalforsamlingen foreslått avholdt i uke 24 eller 25 før sommerferien alternativt uke 34 eller 35 etter sommerferien.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 3408 Selskapsnavn: BrI Bakkevoll

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: \_\_\_\_\_

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll til årsmøte 2024 for Bri Bakkevoll

Organisasjonsnummer: 948744449

Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Frida Hansens hus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 42

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

#### Styrets innstilling

Valg av møteleder - Styreleder Lasse Lorentzen

##### Forslag til vedtak:

Lasse Lorentzen 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 en til å føre protokoll og 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.

#### Styrets innstilling

Forslag: Marianne Kambo (rådgiver OBOS) skriver protokoll.

Forslag til protokollvitne: Arnt Mørkesdal.

##### Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Marianne Kambo foreslått. Som protokollvitne ble Arnt Mørkesdal foreslått.

✓ Vedtatt.

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 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 250 000.

### Styrets innstilling

Rehabilitering og fasadeprosjekt har medført til ekstraordinær arbeidsbelastning. Viser til "styrets arbeid".

## Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

✓ Vedtatt.

## 7. Prosjekt oppussing - ekstraordinær behandlingsform

Fremmet av: Egil Sandgren

Se vedlegg for beskrivelse av saken.

### Styrets innstilling

Det er ingen tvil om at prosjektets suksess avhenger av god informasjon ut til andelseiere, og god kommunikasjon mellom styret, prosjektadministrasjonen og andelseiere. Mange av punktene i forslaget ivaretas best av styret selv. Styret har egne rutiner for når det bør informeres og hvor ofte, i samarbeid med eksternt prosjektledelse (per i dag Multiconsult). Styrets oppfatning av forslaget er at det er for omfattende og rigid. Selv om intensjonene er gode, fremstår kravene som urimelige og vil medføre store mengder merarbeid. For at prosjektet skal ha de beste forutsetninger må styret ha langt mer fleksibilitet enn det forslaget legger opp til.

Styret vil sterkt fraråde forsamlingen å vedta dette forslaget.

## Forslag til vedtak:

Forslagstiller trakk saken. Generalforsamlingen godkjente dette.

✓ Vedtatt.

## 8. Valg av tillitsvalgte

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **Innstilling**

Styret består i dag av:

Styreleder: Lasse W. Lorentzen

Nestleder: Marie Kipperberg

Styremedlem: Magnus H. Wathne

Styremedlem: Hanna Iversen

Styremedlem: Sander Lorentzen

Varamedlem 1: Arnt Morkesdal

Varamedlem 2: Egil Sandgren

I år skal det velges:

1 styreleder

2 ordinære styremedlem

2 varamedlem

## **Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

Sander Lorentzen

Følgende stilte til valg:

Sander Lorentzen

## **Styremedlem 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:

Andreas H. Ryen

Ella Nordvang

Følgende stilte til valg:

Andreas H. Ryen

Ella Nordvang

## **Styremedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Hege Usken Nevestveit

Følgende stilte til valg:

Hege Usken Nevestveit

## **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Adis Kadic

Arnt Mørkesdal

Følgende stilte til valg:

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Adis Kadic  
Arnt Mørkesdal

## 9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Innstilling

Styrets leder og evt. nestleder.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Sander Lorentzen

Følgende stilte til valg:

Sander Lorentzen

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Marie Kipperberg

Følgende stilte til valg:

Marie Kipperberg

Møtet ble hevet 19.00. Protokollen signeres av:

Møteleder Lasse Lorentzen /s/  
Protokollfører: Marianne Kambo /s/  
Protokollvitne: Arnt Mørkesdal /s/

## Husordensregler Bakkevoll borettslag

### Formål og omfang:

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Styret har egen mailadresse og hjemmeside:

<https://vibbo.no/bakkevoll> og [bakkevoll@styreverrommet.no](mailto:bakkevoll@styreverrommet.no)

### 1. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader på borettslagets eiendom.

Beboerne skal sørge for:

- Å begrense skader
- Å melde alle skader til styret
- Straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller skadedyr i boligen.
- Å påse at leiligheten har en lekkasjevarsler på kjøkkenet, og at denne til enhver tid virker.

### 2. Parkering:

- Kjøring og parkering utenfor inngangene er kun tillatt ved avlessing/pålessing.
- Parkering på borettslagets område utenom parkeringsplassene er ikke tillatt.

Bakkevoll borettslag har 10 eie-garasjer og 11 leie-garasjer

- Det er en venteliste for å få leie de 11 garasjene. Dersom du ønsker å stå på ventelista sender du en epost eller brev til borettslaget.
- Ved salg/kjøp av andel (leilighet) følger verken en leid garasje eller en plass på ventelisten med.
- De private garasjene kan selges fritt mellom andelseiere. De kan både selges sammen med en leilighet, eller fritt utenom salg av leilighet.
- De som har garasje skal parkere i garasjen eller på parkering utenfor garasjen.
- Venner og familie skal ikke parkere på borettslagets parkering når de reiser på ferie.

### 3. Husdyrhold

-Beboer som ønsker å holde hund eller katt må søke styret om tillatelse til dette (eget søknadsskjema). Det er en forutsetning for dyrehold at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

-Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge at dyret fjernes.

## **4.Regler om ro**

-Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23.00-06.00 (23:00-08:00 på lørdag og søndag/helligdag). I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Dette gjelder også utenfor inngangene.

-Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles i god tid.

-Ved møblering, modernisering og reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping og lignende skal naboer varsles. Slik støy tillates på hverdager mellom klokken 07.00 og 20.00, lørdag mellom klokka 08:00 og 18:00, men ikke på søndager og helligdager.

## **5.Fellesarealer**

-Borettslagets eiendom skal holdes rent og ryddig

-Fellesareal skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

-Barnevogner eller rullatorer som er i bruk skal settes på anviste plasser.

-Inngangspartiene skal holdes frie for hindringer i tilfelle behov for utrykningskjøretøy.

-Plen, trær, busker og beplantning skal ikke ødelegges.

## **6.Avfall**

-Det er egne avfallsbeholdere for glass/metall, papir, restavfall og bioavfall.

-Avfall skal ikke ved noen tilfeller settes utenfor avfallscontainerne eller i fellesareal!

-Avfallscontainere er kun begrenset til husholdningsavfall. Større mengder fra oppussingsarbeid skal ikke kastes i avfallscontainerne.

-Farlig avfall kan kastes i egne røde beholdere i kjeller-rom. Dersom du har større mengder som ikke får plass i den røde beholderen, kan du levere dette til gjenvinningsstasjon eller bruke kommunens henteordning

## **7.Utleie av boligen**

-Andelseier må søke obos og styret før en leier ut sin leilighet.

-Det må være opplyst i søknaden om lengden på utleie og kontaktinfo til leietaker

## **8.Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at boligen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Borettslaget har delt ut røykvarsler og brannslukningsapparat til alle leilighetene.

-Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget

-Det er ikke tillatt å grille på balkongen

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Alle leiligheter skal ha minst en røykvarsler.
- Alle leiligheter skal ha minst ett brannslukningsapparat. Apparatet skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig.
- Ved salg av boligen skal minst en røykvarsler og brannslukningsapparatet stå igjen i leiligheten.
- Ta kontakt med styret før du installerer ny vedovn, og få avklart at du monterer ovnen på rett pipeløp.
- Ved innsetting av nytt ildsted er andelseier ansvarlig for at utførelsen er gjort iht. de enhver tid gjeldende forskrifter. Ildstedet må etter montering kontrolleres av kvalifisert kontrollør som er faglært murer eller ildstedsmontør/kontrollør med minimum nivå 2 fra Norsk Varmes bransjeskole. Melding om nytt ildsted skal sendes til Rogaland brann og redning IKS med kopi til bakkevoll@styrerommet.no

### **9.Nøkler**

- Nøkler til sikringskap kan kjøpes ved henvendelse til styret
- Bestilling av nøkler til inngangsdørene gjøres via OBOS

### **10.Sykelrom**

- Sykler skal enten henges opp eller settes i sykkelstativ. Sykler skal ikke settes slik at de stenger inne andre sykler.
- El-sykler har prioritet i stativer på gulvet i begge sykkelrom. Vanlige sykler skal henges på veggen dersom det er ledig plass.
- Dersom du har garasje og har sykkelen din i et av sykkelrommene, setter vi pris på om du setter sykkelen din i garasjen

# 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.



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

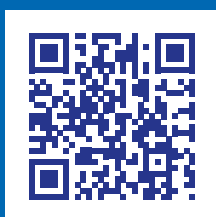
**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Har du hørt om Etablererpakken?

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

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



## Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 000</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 600</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 100</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

### Boligkjøperforsikring PLUS

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



### PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 900/4 600/4 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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

# 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men 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.

# Forbrukerinformasjon om budgivning

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrenerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2206250037 / Noah Andersen-David, tlf. 45068487

Bjaalands gate 2E, 4016 Stavanger

Andels nr. 143 i Brl Bakkevoll, org.nr. 948 744 449

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 besøkt 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)



Oppdragsnr: 2206250037  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 07.03.2025

Noah Andersen-David  
Eiendomsmegler

450 68 487  
noah.andersen-david@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero  
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no