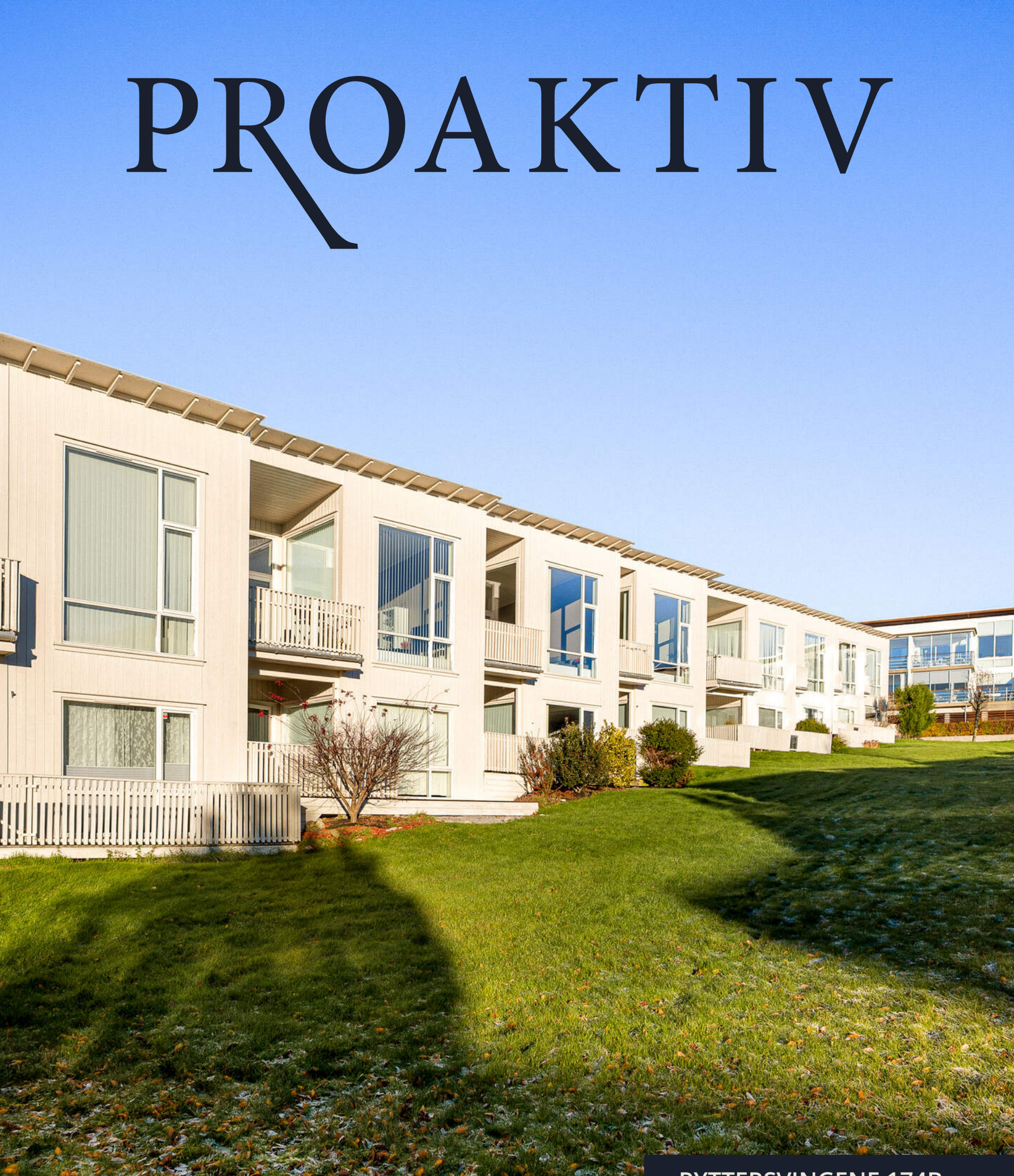
PROAKTIV



RYTTERSVINGENE 174B



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

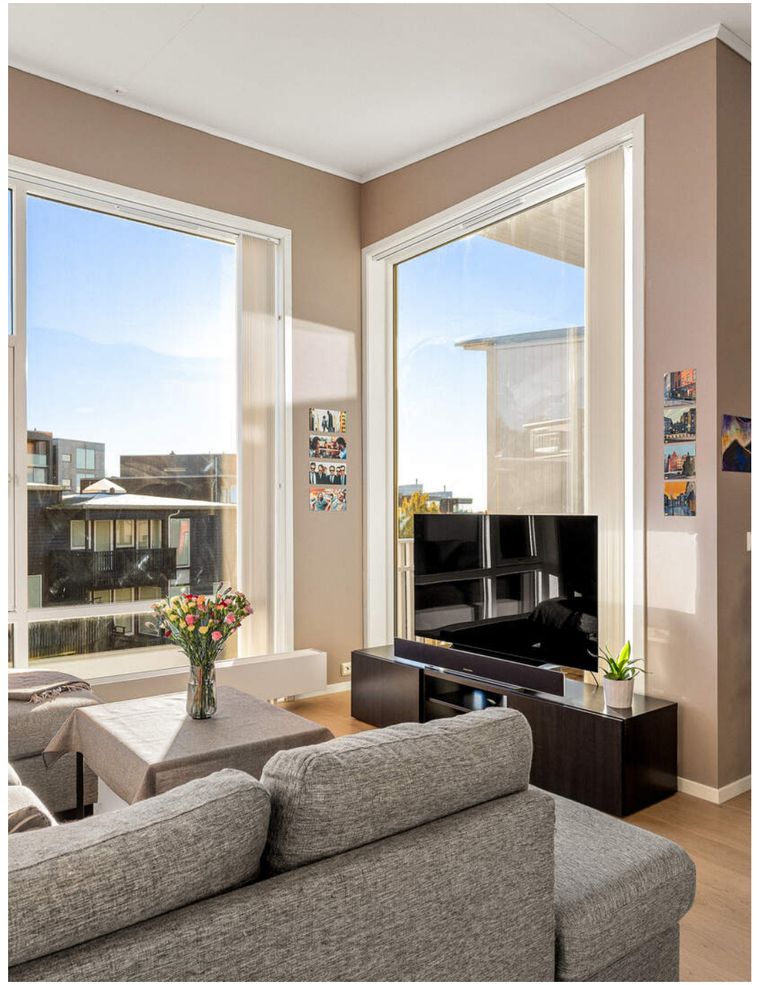
- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

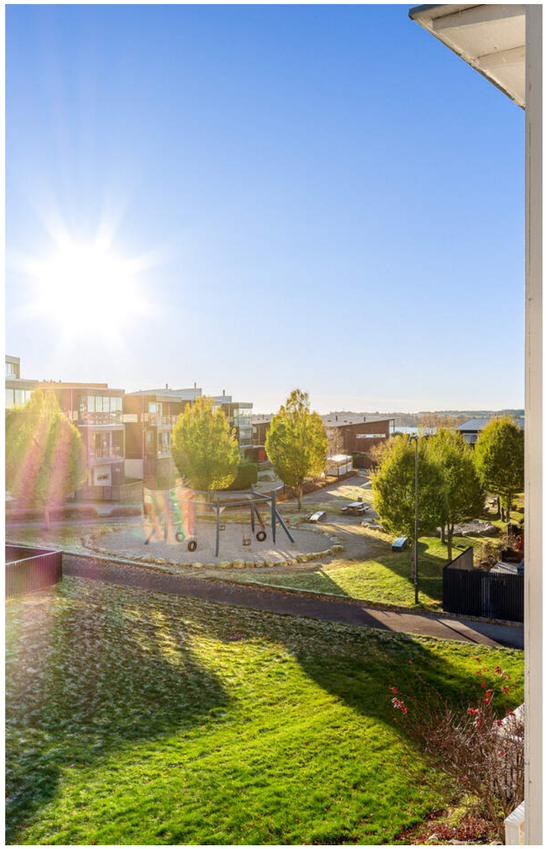
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



SUNDE

Lys og trivelig leilighet med god standard og praktisk planløsning | 2 soverom | Garasje | 2 balkonger

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Ryttersvingene 174B, 4046 HAFRSFJORD

Gnr./Bnr.: Gnr. 40, bnr. 1398, andelsnr. 7, org.nummer 985591350 i BORETTSLAGET RYTTERTUNET

Prisantydning: 3.440.000,-

Omkostninger: 19.056,-

Andel fellesgjeld: 752.332,-

Totalpris: 4.211.388,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2006

Rom/soverom: 3/2

BRA: 67 m²

BRA-i: 62 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Fast parkering i lukket anlegg med elbillader.

Tomt: 1267.2 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 11.612,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader.

For mer info se side 29.

Energimerke: Energiklasse: C

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

26 Plantegninger

28 Kjerneinformasjon

34 Vedlegg

109 Budskjema

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

Hovedgrunnen til at vi startet opp Proaktiv eiendomsmegling i Stavanger var å tilby markedet i Rogaland eiendomsmegling i ny drakt, med helt nye metoder - alt til det beste for kunden!.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtenkt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like. Der kommer vår erfaring og engasjement til sin rett.

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

Alle jobber for å skape et så godt resultat for våre kunder som overhode mulig. Kvaliteten i de rådene vi gir, det materiellet vi produserer i forbindelse med presentasjon av våre eiendommer og den motivasjonen vi har i vårt daglige virke, vil være avgjørende for et godt resultat.

Vi tror at den beste meglingen gir det beste resultatet - hver gang. Ikke fordi vi presser interessenter til å betale mer, men fordi vi tilstreber å finne den helt riktige kjøperen til rett eiendom.
Velkommen til oss!



SUNDE

Kommune: *Stavanger /* ***Område:*** *Sunde*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Sunde i Hafrsfjord. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, med kort vei til både sjø, flotte turområder og et godt utvalg av servicetilbud. Nærheten til Hafrsfjorden byr på gode muligheter for rekreasjon og friluftsliv, mens området rundt byr på flere grønne friområder og fine turmuligheter.

For den daglige handelen er det kort vei til dagligvarebutikker på Sunde, blant annet Rema 1000. Ønsker du et større utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder, ligger Thon Senter Madla en kort kjøretur unna.

Området har gode tilbud for barnefamilier, med flere barnehager og skoler i nærområdet, blant annet Sunde skole. Det finnes også gode muligheter for fritidsaktiviteter med idrettsanlegg,



OFFENTLIG TRANSPORT

Sundetunet Linje 2, 3, 37, X76, N84	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 6.9 km
Stavanger Sola	21 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Sunde	5 min
Kiwi Sunde	19 min
PostNord	1.7 km

VARER/TJENESTER

AMFI Madla	6 min
Apotek 1 Hjorten Stavanger	6 min

SPORT

Primstaven balløkke Ballspill	7 min 0.5 km
Revheim skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	11 min 1 km
SATS Madla	6 min
MOVA Tjensvoll	8 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



lekeplasser og flotte turområder i nærheten.

Det er gode kollektivforbindelser fra området, med bussforbindelser som tar deg videre mot Stavanger sentrum og øvrige bydeler. Med bil har du enkel adkomst til både Stavanger sentrum, Forus og Stavanger lufthavn, Sola.

Her får du en fin kombinasjon av rolige og etablerte omgivelser, nærhet til sjø og natur samt praktisk avstand til

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

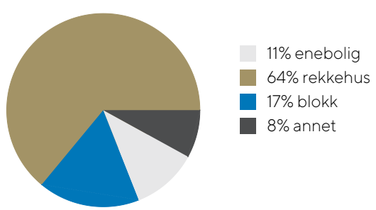
hverdagens nødvendige fasiliteter.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av leiligheter, rekkehus og eneboliger.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Sunde skole (1-7 kl.) 381 elever, 21 klasser	12 min 1.1 km
International School Of Stavanger (1-10 kl.) 337 elever, 26 klasser	4 min 2 km
Revheim skole (8-10 kl.) 287 elever, 23 klasser	12 min 1 km
The International School of Stavanger 255 elever	20 min 1.8 km
Wang Toppidrett Stavanger 175 elever, 6 klasser	9 min 5 km

BARNEHAGER

Bråde barnehage (1-5 år) 80 barn	8 min 0.7 km
Sunde barnehage (1-5 år) 52 barn	9 min 0.8 km
Malthaug barnehage (1-5 år) 29 barn	9 min 0.8 km



VELKOMMEN TIL RYTTERSVINGENE 174B

En lys og trivelig leilighet med god standard og praktisk planløsning | 2 soverom | Garasje | 2 Balkonger

Parkering
Fast parkering i lukket anlegg med elbillader.
Tomtestørrelse
1 267,20 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Betong og bindingsverk fra byggeår med liggende og stående kledning. Pultak med takpapp.

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys -1
Utvendig > Ytterdører - 1
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater - gulv
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Se vedlagt tilstandsrapport for nærmere teknisk beskrivelse.

Bygningssakskyndig
Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Torsdag, 12. november 2026)



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
Leiligheten går over et plan og inneholder to soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang
Bod (BRA-e)

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 67 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 19 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Velkommen til Ryttersvingene 174B - en flott andelsleilighet med romslige balkonger og parkering i lukket anlegg.

Leiligheten ligger i et attraktivt og familievennlig boligområde på Sunde i Hafrsfjord. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til sjø, flotte turområder, skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Madla Amfi ligger også i nærheten, med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Det er gode forbindelser til Stavanger sentrum.

Boligen byr på en lys og trivelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger åpent mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Det har stilrene grå fronter med sorte håndtak og rikelig med skap- og benkeplass. Fra kjøkkenet er det utgang til en romslig balkong, med god plass til utemøbler og hyggelige stunder utendørs.

Videre byr leiligheten på et romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, samt et ekstra rom som egner seg godt som gjesterom eller kontor. Badet har flislagt gulv med vannbåren varme, dusj med flislagte vegger og glassdører, servant med god skapplass og gulvstående toalett.

Leiligheten har også en isolert bod på 5 kvm, beliggende like utenfor inngangsdøren. Boden gir god ekstra lagringsplass og er godt egnet for trygg lagring året rundt.

Dette er en leilighet med en god planløsning, romslige oppholdsrom og en flott balkong som utvider boligens bruksområder. Velkommen til visning!

Oppvarming
Fjernvarme via vannbåren varme i gulv på bad samt radiator i stue og entré.
Fjernvarme er tilknyttet felles anlegg som borrettslaget har vedlikeholdsansvar for.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se

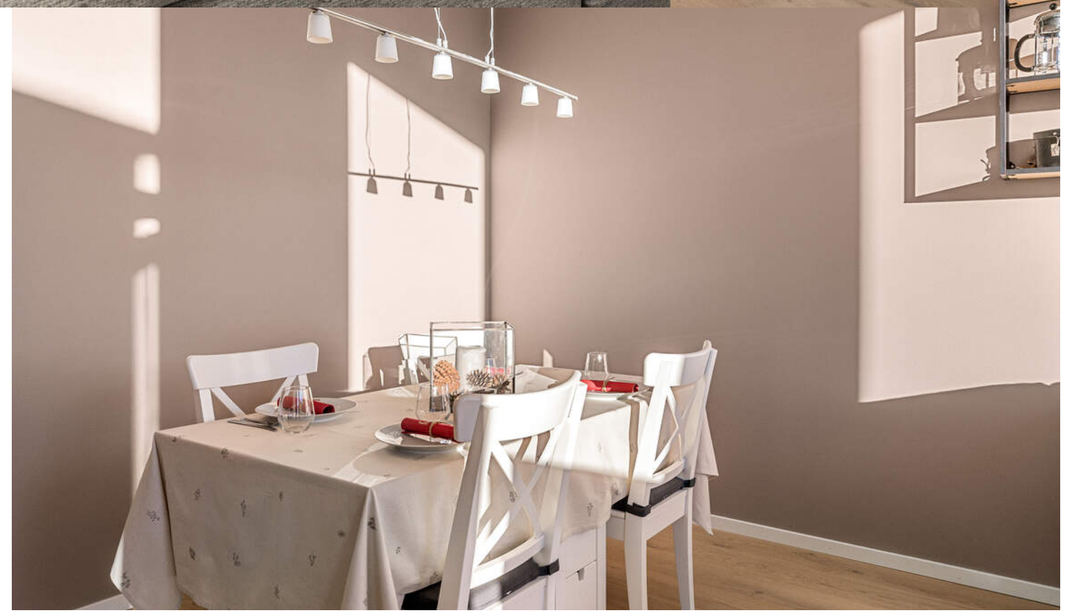


www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

STUE

Boligen byr på en lys stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord.







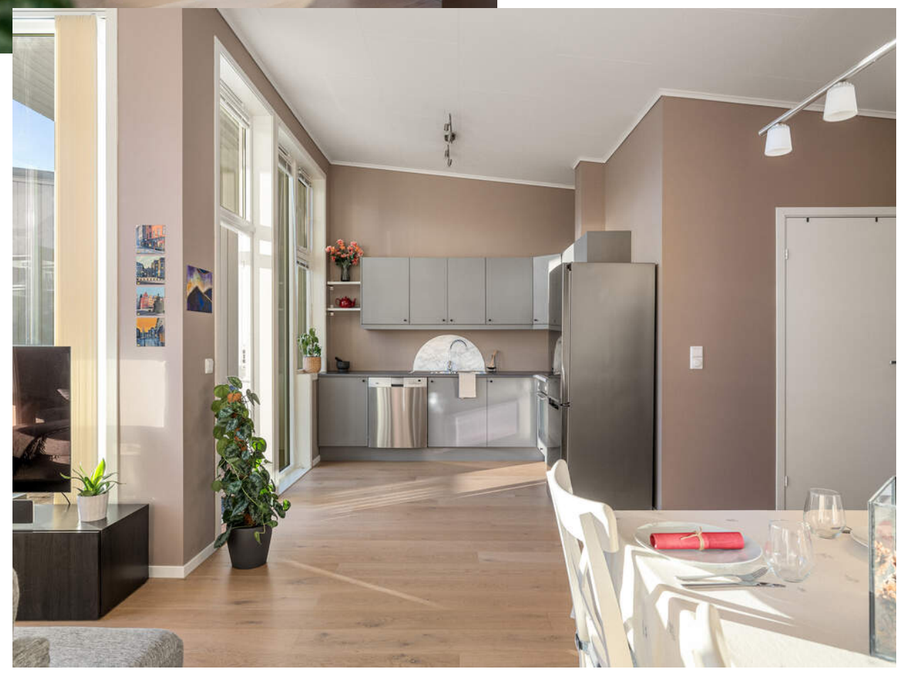






KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære. Stilrent kjøkken med moderne grå fronter og elegante sorte håndtak som gir et flott og tidløst uttrykk.







BALKONG

Fra kjøkkenet er det utgang til en herlig balkong. Her er det god plass til utemøbler, et perfekt sted å nyte morgenkaffen eller lange sommerkvelder.







HOVEDSOVEROM

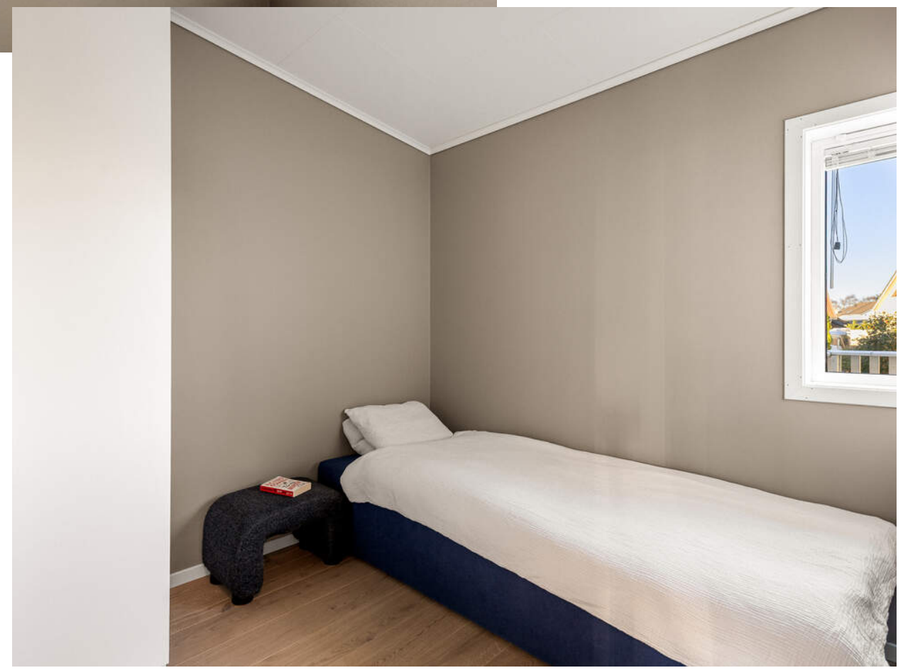
Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng samt garderobeløsning.





GJESTEROM

Ekstra gjesterom med plass til seng og oppbevaring, perfekt for overnattingsbesøk eller som et fleksibelt rom etter behov.



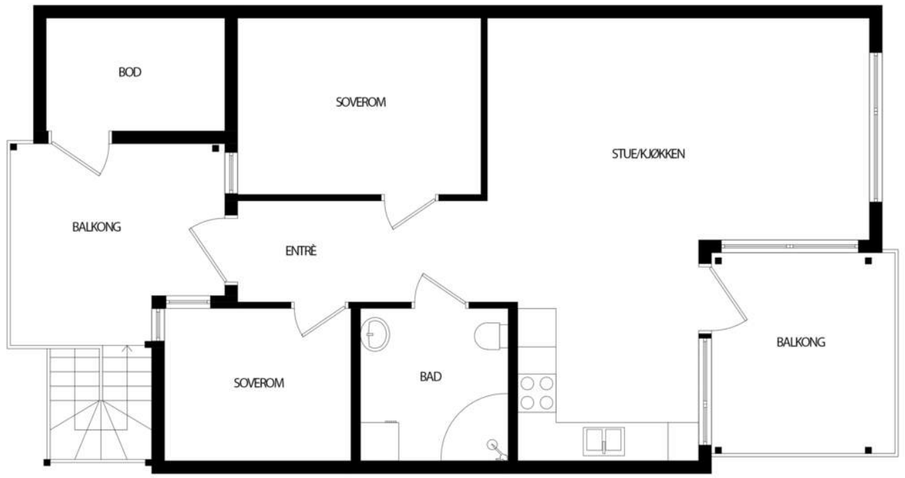
BAD

Flott bad med flislagt gulv, vannbåren varme og dusj med flislagte vegger og glassdører. Badet har servant med god skapplass og gulvstående toalett.





PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 267,20 m²

Beskrivelse av tomt
Felles eiet tomt.

ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Om borettslaget
Opplysninger om boligselskapet:
• Forkjøpsrett: Ja
• Tilknyttet Borettslag: Ja
• Styregodkjenning: Ja
• Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 562371.
• Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
• Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
• Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
• Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
• Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
• Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Mulighet for innfrielse-/nedbetaling ihht avtale med OBOS og långiver så lenge det er flytende rente. Kan gjøres ved hovedforfall 01.07 og 1.1. Ta kontakt med OBOS min. 6 uker før forfall. Avregning tappevann og varme, ved salg sendes Overtakelsesprotokoll til forvaltningrogaland@obos.no (husk to målere) Avregningen vil først bli foretatt ved kommende årsskifte. Borettslaget har rett og plikt til å benytte garasjeanlegget i Borettslaget Sundetoppen.

Felleskostnader pr. mnd
11.612,-

Felleskostnader inkluderer
Diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, TV-anlegg/bredbånd, andre driftskostnader

Hvorav:
A-konto varme: 500,-
Akonto renter: 2 140,-
Akonto avdrag: 3 779,-
Andel fellesutgifter: 5 192,72,-

Andel fellesgjeld
752.332,- per torsdag, 5. november 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 13553771
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,13%
Restsaldo 7 656 664,00
Innfrielsesdato: 30.12.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208726234
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,04%
Restsaldo 1 828 385,00
Innfrielsesdato: 30.01.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Andel fellesformue
11.833,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Årsresultatet gir et overskudd på kr. 1 380 394,-
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 10 239 942,-
Budsjettert resultat for 2026 er på 605 190,-

Forkjøpsrett
Fristen for å melde forkjøpsrett er utgått.

Styregodkjennelse
Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Forsikring
Forsikringsselskap If Skadeforsikring
Polisenummer 562371

Sikringsordning
Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i OBOS Factoring. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Formuesverdi primær
921.306,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.685.225,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt
Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm og forsikring.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 25.03.2008

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 25. mars 2008

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

1103/40/1398:
24.08.2007 - Dokumentnr: 674352 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hetland Boligbyggelag
Org.nr: 954 285 839
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

24.08.2007 - Dokumentnr: 674352 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Stavanger Kommune
Org.nr: 964 965 226
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser

15.05.2007 - Dokumentnr: 9047 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:40 Bnr:1385

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til boligbebyggelse i henhold til kommuneplaner.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Kommuneplaner
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Kommuneplaner under arbeid
Id KP 2027-2042

Reguleringsplaner
Id 1582B3
Navn BEBYGGELSESPLAN FOR FELT B3A OG B3B, SØRA BRÅDE 1

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)
Id 2874
Navn Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 440 000,00 (Prisantydning)

752 332,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
4 192 332,00 (Kontraktsum totalt)
752 332,00 (Andel av fellesgjeld)

————————————————
4 192 332,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
260,00 (Panteattest kjøper)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

————————————————
9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
19 056,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
4 202 088,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 211 388,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Christer Jonassen

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Foto inkl. plantegninger kr 8 900, Kommunale opplysninger kr 6 500, Kredittkostnad kr 3 000, Markedspakke kr 24 900, Meglers deltakelse på overtakelse kr 2 500, Oppgjørshonorar kr 9 900, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900, Visning (Totalt) kr 3 000
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296, Premium Nabolagsprofil kr 500, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 130, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 10 490
Sum vederlag kr. 126 600
Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 686
Totalt kostnadsoverslag kr. 150 286
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse
Følgende gjenstander medfølger ikke ved salg:
- Taklampe soverom.
- Lyslist nederst i stuevindu ved balkong.
- Sortlakkert lagerhylle i bod.

Dato salgsoppgave
19.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 09.11.2027

Ryttersvingene 174B, 4046 HAFRSFJORD

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Stavanger	Leilighet	1230260202
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Christer Jonassen	10.2022	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, felles bygningsforsikring
Forsikringsselskap	If
Forsikringsnummer	562371

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Sprekk i vegg over vaskemaskin.
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	Bad
Hva ble gjort og når?	Byttet baderomsmøbel, monterte høyskap og speilskap mars 2021 - utført av forrige eier, rør i baderomsmøbel koblet til av VB Rørlegger Sunde (faglært). Byttet dusjhjørne november 2021 - utført av Selebø rør (lærling). Termostat for gulvvarme ble byttet oktober 2026 av Centrum Rør og dekket av boligbyggelaget (faglært) Lampe over speil byttet november 2026 av Harestad Elektriske (faglært)
Hvem utførte arbeidet	Faglært og Ufaglært

Gjensidige

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	November 2021 - Selebø rør (lærling) byttet dusjhjørne. Mars 2021 - VB Rørlegger Sunde (faglært) koblet til rør i nytt baderomsmøbel. Oktober 2026 - Centrum Rør (faglært) feilsøkte gulvvarme og erstattet termostat på bad November 2026 - Harestad Elektriske (faglært) byttet lampe over speil.
Hva ble utført av ufaglært?	Mars 2021 - forrige eier byttet baderomsmøbel, monterte høyskap og speilskap.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Opplyst i tidligere egenerklæring at tilbakeslag i rør under vask på kjøkken i 2019. Dette ble utbedret september 2019. Har ikke opplysninger om hvem som utbedret.
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	Opplyst i tidligere egenerklæring at tilbakeslag i rør under vask på kjøkken i 2019. Dette ble utbedret september 2019. Har ikke opplysninger om hvem som utbedret.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Vet ikke hvem som utbedret, eller om det var faglært eller ufaglært.

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Ja
Hva ble gjort og når?	Radiatorer i alle borettslagets 2. etasjer ble byttet for ca. 9 år siden. Det har vært utfordringer med fjernvarme rundt 2021-22, dette ble utbedret i regi av borettslaget. Centrum rør byttet alle varmeskap og utbedret teknisk rom vår /sommer 2022. Termostat/temperatur-vrider på bad ble byttet høsten 2026 av Centrum rør i regi av borettslaget. Det gjøres årlig kontroll av fellesanlegg for fjernvarme og leilighetens radiatorer/gulvvarme /tekniske varmeskap i regi av borettslaget.
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Ja
Hva ble gjort og når?	Radiatorer i alle borettslagets 2. etasjer ble byttet for ca. 9 år siden. Det har vært utfordringer med fjernvarme rundt 2021-22, dette ble utbedret i regi av borettslaget. Centrum rør byttet alle varmeskap og utbedret teknisk rom vår /sommer 2022. Termostat/temperatur-vrider på bad ble byttet høsten 2026 av Centrum rør i regi av borettslaget. Det gjøres årlig kontroll av fellesanlegg for fjernvarme og leilighetens radiatorer/gulvvarme /tekniske varmeskap i regi av borettslaget.
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Centrum rør er borettslagets faste leverandør av vedlikehold av fjernvarmeanlegget.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Ikke tilstrekkelig fall på inngangsparti /balkong førte til vanninntrengelse ved inngangen i leiligheten under. Hele inngangspartiet/balkongen ble skiftet ut og bygget ny med tilstrekkelig fall februar 2021.
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	Inngangsparti (utvendig) ble revet og bygget opp i regi av borettslaget februar 2021. Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg. Utbedring av skjevhet i boddør som forhindret skikkelig lukking/låsing ble utbedret av byggmester anbefalt av borettslagets styreleder mars 2023 Utvendig maling i regi av borettslaget sommeren 2024
Hvem utførte arbeidet	Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Inngangsparti (utvendig) ble revet og bygget opp i regi av borettslaget februar 2021. Arbeidet ble utført av Frøiland Bygg. Utbedring av skjevhet i boddør som forhindret skikkelig lukking/låsing ble utbedret av byggmester anbefalt av borettslagets styreleder mars 2023 Utvendig maling i regi av borettslaget sommeren 2024 (ukjent firma)
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Ja
Hvilke type skadedyr, kryss av under	Skjeggkre
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Ja
Hva ble gjort og når?	Isolerte ytterboden desember 2022. Strakk to kabler for datanettverk fra teknisk skap i leiligheten til nytt veggmontert dobbelt RJ45 uttak i ytterboden desember 2022.
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært?	Isolerte ytterboden desember 2022 (faglært venn som er tømrer). Strakk to kabler for datanettverk fra teknisk skap i leiligheten til nytt veggmontert dobbelt RJ45 uttak i ytterboden (faglært venn som er dataelektroniker)

11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, borettslag
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Styret har fortalt om tidligere hendelse der det oppstod lekkasje i noen av de tekniske vannskapene i leilighetene i andre etasje som fikk konsekvenser også i leilighetene under. I sammenheng med dette ble det etablert dreneringsrør fra vannskapet inn til badet i alle leilighetene, sånn at dette ikke skal skje igjen. Usikker på når dette arbeidet fant sted, men var før oktober 2022.
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Opplyst om skjeggkre i borettslaget i 2017 ved kjøp av bolig.
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja

Gjensidige

Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Fast ladepris på 500 kr/mnd hvis man skal bruke elbil-laderen i garasjen. Fellesutgiftene inkluderer 500kr for fjernvarme/tappevann per måned, men én gang i året gjør borettslaget en avregning der en enten får penger tilbake eller må betale ekstra ut i fra hva det faktiske forbruket for året var. (F.eks for perioden perioden 30.11.24-30.11.25 kom det egen faktura på 5644kr).

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Ja
Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder	Tilstandsrapporter fra tidligere salg av eiendommen fra forrige eiere.
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Egenerklæringsskjema

Name
Christer Jonassen

Date
2026-11-09

Identification

bankID Christer Jonassen

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

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Rekkehus

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD

STAVANGER kommune

gnr. 40, bnr. 1398

Andelsnummer 7

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 11.11.2026 **Rapportdato:** 12.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1136 **Eiendomsverdi ref nr:** QC1858

Foretak: TAKST-KOMPANIET AS **Takstingeniør:** Ole Gunnar Tørressen

takstkompaniet NITO

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

Takst-kompaniet AS

Takstkompaniet er etablert av erfarne byggmestere med solid bakgrunn fra bygg- og anleggsbransjen. Med over 30 års samlet erfaring innen byggeledelse, håndverk og tekniske vurderinger, har vi opparbeidet en dyp forståelse for bygningers kvalitet, konstruksjoner og tilstand.

Gjennom mange år i bransjen har vi vært involvert i alt fra nybygg og rehabilitering til prosjektledelse og kvalitetskontroll. Denne erfaringen gir oss et sterkt faglig grunnlag når vi utfører taksering, tilstandsvurderinger og rådgivning.

Hos Takstkompaniet står kvalitet, nøyaktighet og tillit i sentrum. Vi leverer grundige vurderinger basert på solid fagkompetanse og god kjennskap til gjeldende regelverk, slik at kundene får trygge og pålitelige rapporter.

Vi er stolte av å kombinere praktisk byggeerfaring med faglig ekspertise – til fordel for våre kunder.

Dersom du har spørsmål eller lurer på noe i forbindelse med rapporten vi har utarbeidet, er det bare å ta kontakt med oss.

takstkompaniet

Rapportansvarlig

Ole Gunnar Tørressen
Uavhengig Takstingeniør
Olegunnar@takstkompaniet.com
919 18 853

NITO

takstkompaniet

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger etter byggeår:
2021: Ny parkett.
2021: Byttet baderomsmøbel, montert høyskap og speilskap. Arbeidene ble utført av tidligere eier. Rørtilkobling til baderomsmøbelet ble utført av faglært rørlegger fra VB Rørlegger Sunde.
2021: Byttet dusjhjørne. Arbeidet ble utført av lærling hos Selebø Rør.
2022: Isolert ytterbod.
2026: Termostat til gulvvarme ble byttet av faglært rørlegger fra Centrum Rør. Arbeidet ble dekket av boligbyggelaget.
2026: Lampe over speil ble byttet av faglært elektriker fra Harestad Elektriske.

Vær: Skiftende og 7 grader.

Takhøyde:
Fra 233 cm til 350 cm

Tomt:
Opparbeidet med plen, asfalt og altan.

Parkering:
I lukket anlegg.

Byggemåte:
Betong og bindingsverk fra byggeår med liggende og stående kledning.
Pultak med takpapp.

Innvendige overflater:
Malte flater på vegger og himlingsplater i taket.
Parkett på gulv.

Oppvarming:
Vannbåren varme i gulv på bad samt radiator i stue og entré.

Fuktmålinger med pigg er utført med Protimeter MMS3 (2025).
Overflatefuktsøk er utført med Tramex ME5 (2026).

Rekkehus - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekking og takkonstruksjon:
Taket har tekking av asfaltshingel. Befaringen er utført fra takfot ved bruk av stige. Takrenner og nedløp er av metall.
Taket er utført som pulttak med sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen fremstår som en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens ved visuell kontroll av innvendige takflater på befaringstidspunktet.
Utførelsen med hensyn til lufting og ventilasjon mellom isolasjon og undertak er ikke tilgjengelig for kontroll og kan derfor ikke vurderes. TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte, synlige innvendige overflater, samt at det er etablert lufting ved gesims utvendig.

Det gjøres oppmerksom på at en lukket sperrekonstruksjon uten inspeksjonsmulighet og uten dokumentasjon på oppbyggingen medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand. Det kan forekomme skjulte skader og avvik som ikke er synlige ved en visuell befaring. Slike forhold kan derfor forbli uavdekket og ikke bli omtalt i rapporten.

Yttervegger:
Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret, med liggende og stående bordkledning.
Kledningen er inspisert rundt begge altanene i 2. etasje. Den er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll. Med stikkprøvekontroll menes kontroll av enkelte utvalgte kledningsbord, hvor det er utført stikkprøver på deler av treverket. Det kan derfor forekomme skjulte skader i kledningen eller deler av kledningsbord som ikke er avdekket ved befaringen. Kledning som ikke er tilgjengelig fra bakkenivå, har begrensede kontrollmuligheter.

Vinduer:
Malte trevinduer med 2-lags glass. Det er også malte trevinduer med 2-lags glass på soverommet ved inngangspartiet. Stort stuevindu utført i tre med 2-lags glass.

Dører:
Malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Det er registrert normal slitasje på overflater, pakninger, beslag og hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2–8 år. Normal tid før utskifting av tre- og aluminiumsdører er 20–40 år.

Altaner:
Altan med treterrasse og rekkverk i tre, ut fra stuen og ved inngangspartiet.
Altan ved stue:
- Areal: ca. 9 m².
- Rekkverkshøyde: ca. 100 cm.
Altan ved inngangsparti:
- Areal: ca. 10 m².
- Rekkverkshøyde: ca. 100 cm.

Ståltrapp opp til leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Parkett på gulv. Veggene er kledd med malte plater, og himlingene har himlingsplater.

Etasjeskiller:
Etasjeskillet fremstår som tilfredsstillende, uten større skjevheter.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre. Ifølge radonaktsomhetskartet ligger boligen i et område med høy forekomst av radon.

Innvendige dører:
Malte, glatte innerdører.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM Gå til side

Våtrom – Bad
Byggteknisk forskrift (TEK) 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Himlingen er utført med himlingsplater. Gulvet er flislagt og har vannbåren varme.
Det er målt ca. 12 mm oppkant ved døren. Fallet i dusjsonen er målt til ca. 8 mm over 80 cm ut fra sluket. Resterende gulv har ca. 1 cm fall fra innerdøren mot hjelpesluk over en lengde på ca. 1,9 meter.
Det er etablert to plastsluk med synlig vinylbelegg under klemringene. Høydeforskjellen fra topp terskel til sluk er målt til ca. 27 mm. Det er ikke kontrollert om membranen har tilstrekkelig oppkant bak terskelen.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjonen består av mekanisk avtrekk som er koblet sammen med kjøkkenavtrekket. Det er luftespalte under dørbladet for tilluft.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum i stål.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor og komfyrvakt.
Kjøkkenet har ventilator med avtrekk ut. Ventilatoren er funksjonstestet, og det ble registrert tilfredsstillende avtrekk ved at ventilatoren holder et papir oppe under funksjonstesten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger:
Plastbasert rør-i-rør-system er inspisert i vannfordelerskapet uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen. Lekkasjevann fra fordelerskapet ledes til gulv med sluk. Hovedstoppekran er lokalisert i rørskapet.

Avløpsrør:
Innvendige avløpsrør er utført i PP-plast.

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduene og mekanisk avtrekk fra badet.

Fjernvarme:
Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

Varmtvannsbereder:
Sentral varmtvannsberedning. Anlegget er ikke besiktiget, og tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

Vannbåren varme:
Det er vannbåren varme i gulvet på badet og radiator i stue/kjøkken. Regulatorventilene er ikke funksjonstestet.
Rør for vannbåren varme har normalt en forventet teknisk levetid på ca. 50 år eller mer, forutsatt korrekt montering og normale driftsforhold. Tekniske komponenter som sirkulasjonspumper, ventiler, fordelere og styringsutstyr har normalt kortere forventet levetid, ofte ca. 10–25 år.
Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg fra byggeåret, med tilleggsarbeider utført i 2026.
Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren. Kontrollskjema fra byggeåret er vedlagt i sikringsskapet.
Branntekniske forhold
Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn.
Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.
Grunnmur/ringmur av betong.
Ringmuren er innkapslet med beslag, derfor er tilstandsgrad satt ut fra alder.
Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Tomten er opparbeidet med asfalt, singel, plen og terrasser.
Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da ledningene ikke er inspisert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

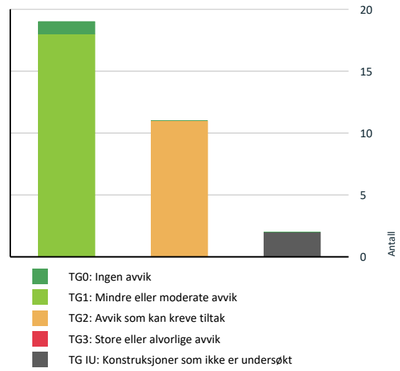
- Det foreligger ikke tegninger

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
Det er påvist mose på taket.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen ved altan ut fra stue.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot altanene.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1 Gå til side
Råte er observert i overgangslisten ved soverommet ved inngangspartiet.

Det store vinduet i stuen er værslitt og har sprekker i treverket.

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er også registrert liten oppkant opp til vinduer og dører på altanen.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er påvist knirk i gulvet.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært forekomst av skjeggkre.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling Gå til side
Det er registrert sprekk i overgangskjøt ved vaskemaskinen.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv Gå til side

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert for lite fall til sluk, samt for lav oppkant ved dør.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er observert en liten sprekk/slitasje i skjøten til veggvinyl rett over dusjløsningen.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2006

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket har tekking av asfaltshingel. Befaringen er utført fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Det er påvist mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Afalt/pappshingel brytes gradvis ned over tid som følge av eksponering for vær, vind, UV-stråling og temperaturvariasjoner. Med økende alder kan materialet tørke ut, miste fleksibilitet og få sprekker eller andre slitasjeskader som kan redusere taktekkingens evne til å lede bort vann. Skjøter, innfestinger og detaljer rundt gjennomføringer er spesielt utsatt for aldring og kan medføre økt risiko for vanninntrengning over tid.
Taktekningen har begrenset restlevetid og utskifting må påregnes i overskuelig fremtid. Samtidig bør undertakets tilstand vurderes nærmere i forbindelse med fremtidig takfornyelse.
- Mose bør fjernes fra taket for å forhindre fuktinntrengning og redusert levetid på tekkingen. Dersom mosen ikke fjernes, kan dette føre til skader på takbelegget og økt risiko for lekkasjer.





TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et pulttak med sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen fremstår som en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon uten destruktive inngrep, noe som ikke er utført. Det er ikke observert tegn til aktiv lekkasje eller kondens ved visuell kontroll av innvendige takflater på befaringstidspunktet.
Utførelse med hensyn til lufting og ventilasjon mellom isolasjon og undertak er ikke tilgjengelig for kontroll, og kan derfor ikke vurderes.
TG1 er satt på bakgrunn av kontrollerte, synlige innvendige overflater, samt at det er etablert lufting ved gesims utvendig.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Kledningen er inspisert rundt begge altaner i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist spredte råteskader i den stående bordkledningen ved altan ut fra stue.
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledningen mot altanene.

Konsekvens/tiltak
• Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot altanene for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting og redusert levetid på kledningen og underliggende bygningsdeler.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass på soverom ved inngangsparti og stort vindu i stue.

Vurdering av avvik:
• Råte er observert i overgangslisten ved soverommet ved inngangspartiet.

Det store vinduet i stuen er værslitt og har sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak
• Vinduslisten med råte bør skiftes ut for å hindre videre utvikling av skaden og redusere risiko for fuktinntrengning og ytterligere forringelse av vinduet.

Det store vinduet i stuen bør vedlikeholdes, og sprekker i treverket utbedres for å forhindre ytterligere værslitasje og redusere risiko for fuktskader og forringelse av vinduets levetid.





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og balkongdør i treverk med 2-lags glass.
Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Boddør i tre.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene for å hindre videre forvitring og redusere risiko for fuktinntrengning og råteskader.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan med treterrasse og trerekkverk ut fra stue og ved inngangsparti.

Arealet er målt 9 m2 ut fra stue
Rekkverket er målt til 100cm ut fra stue.

Arealet er målt ca 10m2 til ved inngang
Rekkverket er målt til 100 cm ved inngang.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er også registrert liten oppkant opp til vinduer og dører på altanen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av det vanntette sjiktet, da alder gir økt risiko for redusert funksjon og fremtidige lekkasjer.

Oppkantene mot vinduer og dører bør forhøyes for å redusere risikoen for vanninntrengning i tilstøtende konstruksjoner.



Utvendige trapper

Beskrivelse

Ståltrapp opp til leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Parkett på gulv.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre forringelse av gulvkonstruksjonen og redusert bokomfort. Dersom knirk skyldes underliggende konstruksjonsfeil, kan det på sikt føre til økte skader og kostnader.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med malte plater, og himlingen har himlingsplater.

TG 1 Etasjeskiller og gulv på grunn

Beskrivelse

Etasjeskille funnet i orden uten større skjevheter.
Etasjeskillet er kontrollmålt i én målelinje i hver etasje, på tilfeldig utvalgte steder. Hele etasjeskillet er derfor ikke kontrollert, og det kan forekomme lokale avvik som ikke er avdekket ved befaringen.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.
Boligen ligger ifølge radonaktsomhetskartet i et område med høy forekomst av radon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte glatte dører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser i egenerklæringen at det har vært forekomst av skjeggkre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre tiltak for å begrense og forebygge videre forekomst av skjeggkre, for eksempel ved å kontakte skadedyrfirma for vurdering og eventuell behandling.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for videre spredning og skade på bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Vedlegg

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, membranløsninger og skjulte konstruksjoner som ikke kan verifiseres ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og våtromstapet/belegg på veggene. Himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekk i overgangskjøt ved vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkene bør utbedres for å hindre fuktinntrenging og videre skade på konstruksjonen.
Dersom sprekkene ikke utbedres, kan det oppstå økt risiko for fuktskader og redusert levetid på overflatene.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme som oppvarming.
Oppkant ved dør på 12mm.
Fall i dusjone 8mm 80 cm ut fra sluk.
Fall resterende gulv fra innerdør til hjelpesluk 1 cm på ca 1,9 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er registrert for lite fall til sluk, samt for lav oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig fall til sluk og oppkant ved dør i henhold til gjeldende forskrifter, for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.
Manglende fall og lav oppkant kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er to plastsluk med synlig vinylbelegg under klemring.
Det er 27 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk. Det er ikke kontrollert om det er membran bak terskel.

Vurdering av avvik:

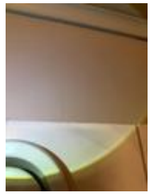
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er observert en liten sprekk/slitasje i skjøten til veggvinyl rett over dusjløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Det anbefales årlig visuell kontroll.
- Sprekk og slitasje i skjøten til veggvinyl over dusjen bør utbedres for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen, da dette kan føre til fuktskader og muggutvikling.







ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk som er koblet sammen med kjøkkenavtrekk. luftespalte under dørblad.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.

Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, komfyr og oppvaskkum av stål.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor og komfyrvakt.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet, og den holder oppe et papir når den er i bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plast (rør-i-rør) inspisert i vannfordelerskap uten synlige tegn til lekkasje på befaringsdagen.
Lekkasjevann ledes fra rør i skap til gulv med sluk. Hovedstoppekran er lokalisert i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vinduene og avtrekk på badet.

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

Beskrivelse

Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentral varmtvannsbereder. Anlegget er ikke besiktiget, og anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv på bad og radiator i stue/kjøkken og entre.
Regulatorventiler er ikke funksjonstestet.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår, med tilleggsarbeid utført i 2026.
Det er installert automatsikringer med kursfortegnelse på innsiden av skapdøren.
Kontrollskjema fra byggeår er vedlagt i sikringsskapet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er fra byggeåret.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur/ringmur av betong.
Ringmuren er innkapslet med beslag, derfor er tilstandsgrad satt ut fra alder.

Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.
Tomten er opparbeidet med asfalt, plen og terrasser.
Tilstandsgrad er ikke vurdert da boligen er i 2. etasje.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger fra byggeår. Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da ledningene ikke er inspisert.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

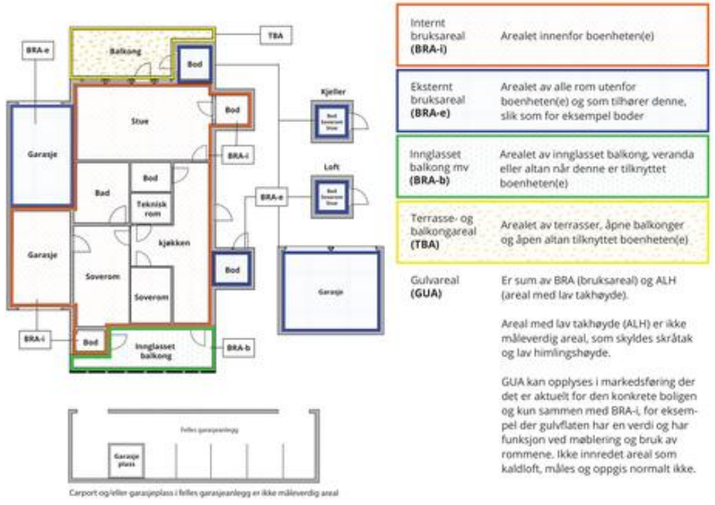
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	62	5		67	19
SUM	**62**	**5**			**19**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	To soverom, bad/vaskerom, stue/kjøkken, gang	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Christer Jonassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	40	1398		0	1267.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ryttersvingene 174 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Ryttertunet

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/BORETTSLAGET RYTTERTUNET	985591350	H0201		Jonassen Christer

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
7

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Vedlegg

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	11.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	09.11.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å

Vedlegg

Ryttersvingene 174 B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr 40 - Bnr 1398
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER
takstkompaniet

Forutsetninger

vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

Opplysninger fra selger er innhentet og gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet.

Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger.

Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.
I rapporten beskrives vann- og avløpsrør, og alder oppgis der denne informasjonen er tilgjengelig. For det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier der dette er mulig. Disse opplysningene må ikke forveksles med en kontroll av rør- eller elektrisk anlegg.

Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert rørlegger og elektriker.

Vinduer, dører og utvendig kledning vurderes visuelt og ved stikkprøvekontroller. Treverk kan kontrolleres med syl eller tynn kniv, og funksjon testes på vinduer og dører der dette er relevant.

Det må påregnes at ikke alle bygningsdeler er kontrollert eller funksjonstestet. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket eller beskrevet i rapporten.
Forhold knyttet til tetthet, ventilasjon, isolering og lydforhold kan være vanskelig å kontrollere og avdekke uten inngripende undersøkelser eller tilfredsstillende dokumentasjon. Slike forhold lar seg derfor ikke, eller kun i begrenset grad, avdekke gjennom en visuell befaring. Det samme gjelder vurderinger opp mot de til enhver tid gjeldende byggeforskrifter og offentlige krav, som kan forutsette nærmere undersøkelser og innhenting av relevant dokumentasjon.

Kontroll av byggesøknader og offentlig godkjenning inngår ikke i oppdraget.

Arealene er målt på stedet, vegg for vegg, uavhengig av eventuell byggemessig godkjenning, og deretter tegnet inn i tegneprogram. Det kan forekomme mindre avvik i arealberegningen som følge av usikkerhet knyttet til blant annet veggtykkelser, innhuk og andre forhold som kan være vanskelig å måle nøyaktig på stedet.

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

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

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

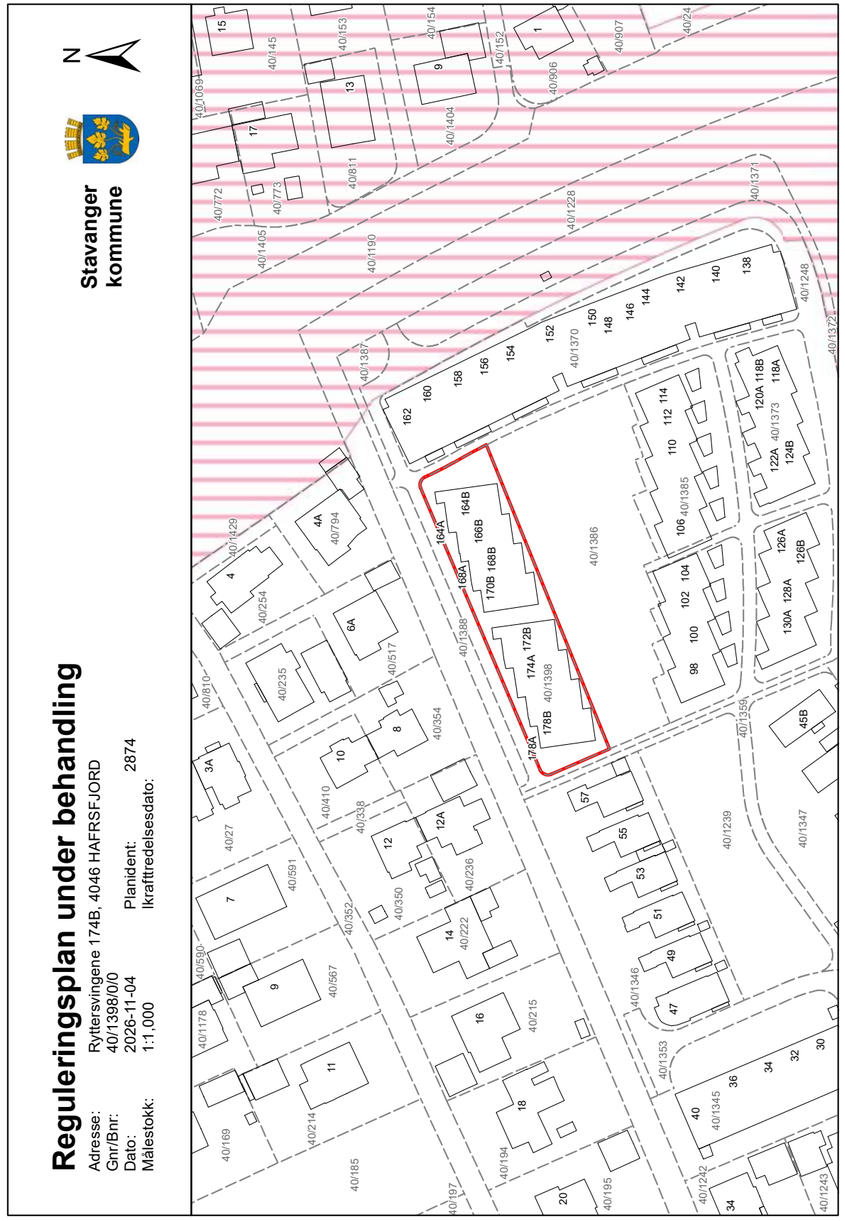
- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon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

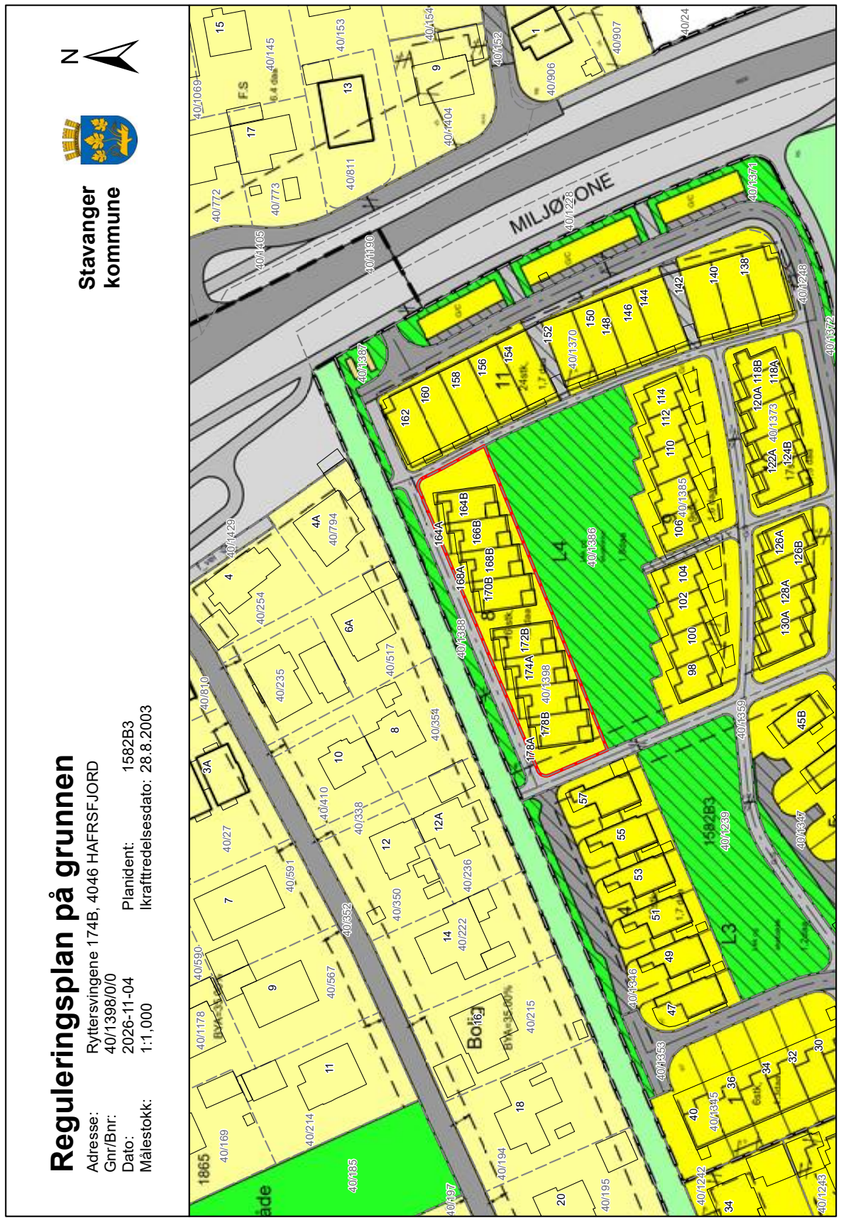
Begrensninger grense

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

Reguleringsformål

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




N
Stavanger kommune
Reguleringsplan på grunnen
Adresse: Ryttersvingene 174B, 4046 HAFRSFJORD
Gnr/Bnr: 40/1398/0/0
Dato: 2026-11-04
Målestokk: 1:1.000
Planident: 1582B3
Ikrafttredelsesdato: 28.8.2003
MILJØSONE
L4
L3
Bolig
Bolig
Bolig

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET RYTTERTUNET

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3443

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Analoge stemmesedler
Analoge stemmesedler kan leveres i lukket konvolutt til styremedlem Rune Finvik i Ryttersvingene 166 B innen stemmefristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET RYTTERTUNET

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
Maarja Risa er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Morten Myhre og Susanne Haaverstein 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
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. 3443 Årsregnskap 2025.pdf
2. 3443 Borettslaget Ryttertunet Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Det saksøkte velges 1 styremedlem og 2 varamedlemmer

Innstilling
Styret er valgkomité og innstiller følgende:

styremedlem for 2år: Jorunn Riise

2 varamedlemmer for 1år:

Morten Myhre

Susanne Haaverstein

Roller og kandidater

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

- Jorunn Riise

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

- Morten Myhre
- Susanne Håvarstein

Sak 7
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Magne Audun Kloster

vara: Jorunn Riise

Roller og kandidater

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

- Magne Audun Kloster

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

- Jorunn Riise

Styrets årsrapport

Styret for Ryttertunet borettslag har i 2025 hatt følgende styresammensetning:

Styreleder: Magne Audun Kloster

Styremedlemmer: Rune Finvik og Karoline Nyhus

Vara: Jorunn Riise og Morten Myhre

Styret har hatt 5 styremøter og behandlet 31 saker.

Det har blitt avholdt et ekstraordinært Årsmøte, grunnet valg av ny revisor.

Det er avholdt et eiermøte.

Styret inviterte også i 2025 naboborettslagene til fellesmøtet.

Borettslaget har inngått avtale om Norgespris på strømleveransen.

Borettslagene i fellesskap engasjerte et firma som fjernet defekte installasjoner på det felles utearealet. Tiltaket ble finansiert fra miljøfondet.

Vi har fortsatt servicesavtalen vedr tekniske skap og teknisk anlegg for fjernvarme.

Styret gjør det de kan for å holde utgiftene nede. Økonomien er stram, men hoveddelen av budsjettet er knyttet opp til faste utgifter.

BORETTSLAGET RYTTERTUNET
ORG.NR. 985591350, KLIENTNR. 3443

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**112 538**	**68 638**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 380 394	419 865
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-592 241	-575 033
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-740 744	-300 000
Innsk. øremerk. bankkto		-739	-932
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**46 670**	**43 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**159 207**	**112 538**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		291 555	661 571
Kortsiktig gjeld		-132 348	-549 033
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**159 207**	**112 538**

Document ID 092221155575709999923 Signed MAK, KN, RARF

BORETTSLAGET RYTTERTUNET
ORG.NR. 985591350, KLIENTNR. 3443

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	926 355	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	954 848	1 887 800	1 926 000	1 838 000
Andre inntekter	3	13 159	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 894 361**	**1 887 800**	**1 926 000**	**1 838 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 250	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-55 760	-53 615	-57 000	-59 200
Konsulenthonorar		-12 326	-6 319	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-159 761	-662 927	-150 000	-150 000
Forsikringer		-167 115	-148 753	-178 600	-195 300
Kommunale avgifter	8	-150 472	-138 880	-159 900	-166 900
TV-anlegg/bredbånd		-104 768	-100 608	-104 000	-107 120
Andre driftskostnader	9	-29 628	-42 342	-47 600	-29 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-744 879**	**-1 217 743**	**-772 150**	**-782 810**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 149 483**	**670 057**	**1 153 850**	**1 055 190**
Innbetalt andel fellesgjeld		740 744	300 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 890 227**	**970 057**	**1 153 850**	**1 055 190**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 824	2 773	0	0
Finanskostnader	11	-511 657	-552 965	-559 000	-450 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-509 833**	**-550 192**	**-559 000**	**-450 000**
ÅRSRESULTAT		**1 380 394**	**419 865**	**594 850**	**605 190**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 380 394	419 865		

Document ID 09222115557570999923 Signed MAK, KN, RARF

BORETTSLAGET RYTTERTUNET
ORG.NR. 985591350, KLIENTNR. 3443

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	20 741 187	20 741 187
Tomt		2 735 046	2 735 046
Øremerkede bankinnskudd		21 585	28 964
SUM ANLEGGSMIDLER		**23 497 818**	**23 505 197**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	13	336	0
Energiavregning	14	6 751	30 561
Driftskonto OBOS-banken		284 464	631 006
Sparekonto OBOS-banken		4	4
SUM OMLØPSMIDLER		**291 555**	**661 571**
SUM EIENDELER		**23 789 373**	**24 166 768**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
Annen egenkapital	15	10 238 342	8 857 948
SUM EGENKAPITAL		**10 239 942**	**8 859 548**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 877 776	11 210 761
Borettsinnskudd	17	3 520 000	3 520 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	19 307	27 425
SUM LANGSIKTIG GJELD		**13 417 083**	**14 758 186**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		131 810	62 399
Påløpte renter		538	228 694
Påløpte avdrag		0	257 941
SUM KORTSIKTIG GJELD		**132 348**	**549 033**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 789 373**	**24 166 768**
Pantstillelse	19	23 520 000	25 520 000
Garantiansvar		0	0

Document ID 09222115557570999923 Signed MAK, KN, RARF

Stavanger, 25.02.2026
Styret i Borettslaget Ryttertunet

Magne Audun Kloster | Karoline Nyhus | Rune Andre Rimereit Finvik

Document ID 092221155575709999923 Signed MAK, KN, RARF

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	954 848
Kapitalkostnader IN I	924 929
Reg.kapitalkostnader IN I	1 426

Document ID 092221155575709999923 Signed MAK, KN, RARF

Fratrekk kapitalkostnader	-926 355
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**954 848**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøtiltak	13 159
SUM ANDRE INNTEKTER	**13 159**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	**-7 050**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
SUM STYREHONORAR	**-50 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 000**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-60 542
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 401
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-77 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-159 761**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-62 775
Renovasjonsgebyr	-87 697
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-150 472**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Gressklipping	-2 966
Andre driftskostnader	-19 455
Trykksaker	-621
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Porto	-510
Kontingenter	-3 200

Document ID 09222115557570999923 Signed MAK, KN, RARF

Bank- og kortgebyr	-2 060
Øreavrunding	-26
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-29 628**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 085
Renter av sparekonto i OBOS-banken	739
SUM FINANSINNTEKTER	**1 824**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-403 500
Pantegjeldsrenter	-79 167
Pantegjeldsrenter	-28 990
SUM FINANSKOSTNADER	**-511 657**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	20 741 187
SUM BYGNINGER	**20 741 187**

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	336
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**336**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-17 100
SUM INNTEKTER	**-17 100**

KOSTNADER

Fjernvarme	18 708
SUM KOSTNADER	**18 708**
Uoppgjorte avregninger	5 144
SUM ENERGIAVREGNING	**6 751**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Document ID 09222115557570999923 Signed MAK, KN, RARF

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	8 743 136
Egenkapital fra IN tidligere	2 375 365
Egenkapital fra IN 2025	740 744
Reduksjon EK fra IN	-1 620 903
SUM ANNEN EGENKAPITAL	10 238 342

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	145 713	
Nedbetalt i år	47 534	
		-1 306 753
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,54 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-500 000	
Nedbetalt tidligere	8 542	
Nedbetalt i år	21 852	
		-469 606
Husbanken, HUS601		
Lånet er et annuitetslån		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,304 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig, 2007	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 259 619	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	522 855	
Nedbetalt tidligere, IN	2 375 365	
Nedbetalt i år, IN	740 744	
		-8 101 417

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-9 877 776**

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-3 520 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-3 520 000**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-19 307
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-19 307**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	3 520 000
Pantelån	9 877 776
Beregnende IN-forpliktelser	1 495 206
TOTALT	**14 892 982**

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

Bygninger	20 741 187
Tomt	2 735 046
TOTALT	**23 476 233**

Til generalforsamlingen i Borettslaget Ryttertunet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Vedlegg

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, 10. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 2 3463 Borettslaget Ryttertunet Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf 2 / 2

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.26
Selskapsnummer: 3443 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET RYTTERTUNET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Maarja Risa er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Myhre og Susanne Haaverstein er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jorunn Riise

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Morten Myhre
☐ Susanne Håvarstein

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Magne Audun Kloster

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Jorunn Riise

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Vedtekter

For Ryttertunet borettslag org nr 985 591 350

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.04.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 0 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf.lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår.

Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Vedlikehold av rekkverk og terrasse er andelseiers ansvar. Dette innebærer også utskifting av terrassebord og rekkverk dersom nødvendig.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3)I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

BRANNINNSTRUKS

BRANNINNSTRUKS VED BRANN I GARASJEANLEGGET

1. **Dersom mindre brann oppstår i garasjeanlegget, forsøkes denne først slukket med tilgjengelig slukkeutstyr.**
   Dersom brannen ikke lar seg slukke, aktiver brannmelder ved nordre utgang eller ved inngang til trappegang.

2. **Forlat deretter garasjeanlegget. Ingen personer som ikke har trening i brannslukning går inn i garasjeanlegget når brannalarmen er aktivert.**

3. **Dersom brannmelder blir aktivert, vil brannklokkene i garasjeanlegget og i branntavle i inngangspartiet starte og ringe. Brannvesenet blir varslet automatisk når alarm er aktivert.**

4. **Dersom brann oppstår uten at dette oppdages av noen personer, vil røykdetektorene utløse brannalarmen og klokkene starter å ringe. Brannvesenet blir også i slike tilfeller varslet automatisk**

5. **Start evakuering av beboerne i BRL Sundetoppen. Disse samles på samleplass midt på gjesteparkeringsplass. NB: Ikke bruk heisen!**

6. **En person tar ledelse på samleplass og fungerer som kontakt mot brannvesenet når de ankommer.**

7. **Lederen tar ansvar for å sjekke at alle beboere som er hjemme blir evakuert.**

8. **Brannalarm avstilles ikke før at brann er slukket og dette gjøres i samråd med brannvesenet.**

9. **Beboerne kan gå tilbake til sine leiligheter når brannvesenet gir tillatelse til dette.**

10. **Den enkelte beboer som har fått skadet personlige eiendeler kontakter selv sitt eget forsikringsselskap.**

11. **Ved skader på borettslagets eiendom, kontakter styret borettslagets forsikringsselskap.**

Revidert: 15.03.2013

BRANNINNSTRUKS

BRANNINNSTRUKS VED BRANN I LEILIGHET

1. **Dersom brann oppstår i en leilighet, forsøkes denne slukket med tilgjengelig slukkeutstyr. NB: Bruk ikke vann i gryter hvis der har oppstått brann på komfyr.**

2. **Dersom brann ikke lar seg slukke umiddelbart, forlat leiligheten.**

3. **Brannen varsles deretter til brannvesenet på telefon 110. Oppgi navn, adresse og hvor det brenner.**

4. **Dersom brannen utvikler seg vil sprinklersystemet utløses og alarmklokke for den aktuelle blokk hvor brann har oppstått vil bli aktivert.**
   Brannvesenet varsles automatisk når sprinkler alarm blir aktivert.

5. **Dersom brann oppstår i en leilighet hvor beboerne er bortreist vil sprinkleranlegget utløses og alarm bli aktivert. Brannvesenet blir også i slike tilfeller automatisk varslet.**

6. **Beboerne i den aktuelle blokk hvor brann har oppstått, evakuerer til samleplass midt på gjesteparkeringsplass. NB. Ikke lås dørene når en forlater leiligheten og ikke bruk heisen.**

7. **En person tar ledelse på samleplass og fungerer som kontakt person mot brannvesenet.**

8. **Lederen tar ansvar for å sjekke at alle beboere som er hjemme i den aktuelle blokken blir evakuert. Evakuering av beboerne i de andre blokkene gjøres etter samråd med brannvesenet.**

9. **Dersom brann har oppstått i en leilighet hvor beboerne er bortreiste, må brannvesenet ta seg inn med makt i den aktuelle leilighet da masternøkkel ikke er tilgjengelig.**

10. **Når brann er slukket, avstilles brannalarm ved å avstenge vannet til sprinkleranlegget i det tekniske rommet på badet. Dette gjøres i samråd med brannvesenet. Alarm kan også avstilles ved å stenge hovedvannkranen i det tekniske rom i garasjen.**

11. **Beboerne kan gå tilbake til sine leiligheter når brannvesenet gir tillatelse til dette.**

12. **Den enelte beboer som har fått skadet personlige eiendeler, kontakter selv sitt eget forsikringsselskap.**

13. **Ved skader på borettslagets eiendom, kontakter styret borettsslagets forsikringsselskap.**

Revidert: 15.03.2013

ORDENSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

I BRL SUNDETOPPEN

- Parkeringsplassene i garasjeanlegget er beregnet til motorkjøretøy, alt annet skal oppbevares i egen bod. Det er ikke anledning til å oppbevare andre gjenstander i garasjeanlegget.
- Hver enkelt parkeringsplass skal holdes ryddig av eieren
- I bod delen av garasjeanlegget skal lyset slås av når den enkelte forlater boden, og det skal holdes ryddig utenfor. Hver enkelt må rydde etter seg på utsiden av sin bod i forbindelse med søl fra plantekrukker/juletre osv. Sykler skal ikke parkeres på utsiden av bodene.
- Beboerne har ansvar for å melde fra hvis det blir feil med garasjeanlegget så feilen kan repareres så snart som mulig, slik at uvedkomne ikke får tilgang til garasjeanlegget. Eventuelle feil skal rapporteres til styreformann. Garasjedørene kan, om nødvendig, lukkes fra innsiden ved å bruke bryteren (>|<) på tavlen til venstre for døren.
- De som bruker utgangsdøren i andre enden av garasjen må påse at døren er lukket etter at de har forlatt garasjeanlegget.
- Fremleie eller bortlån av garasjeplass skal godkjennes av styret. Eventuell leieavtale skal godkjennes og signeres av styret.
- Personadkomst til garasjen skal skje via nordre dør for de som ikke bor i blokken

Stavanger 06.06.07

Styret

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Ryttersvingene 174B, 4046 HAFRSFJORD. Gnr. 40, bnr. 1398, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260202
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
928 06 297
of@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger, 51 52 75 75, stavanger@proaktiv.no