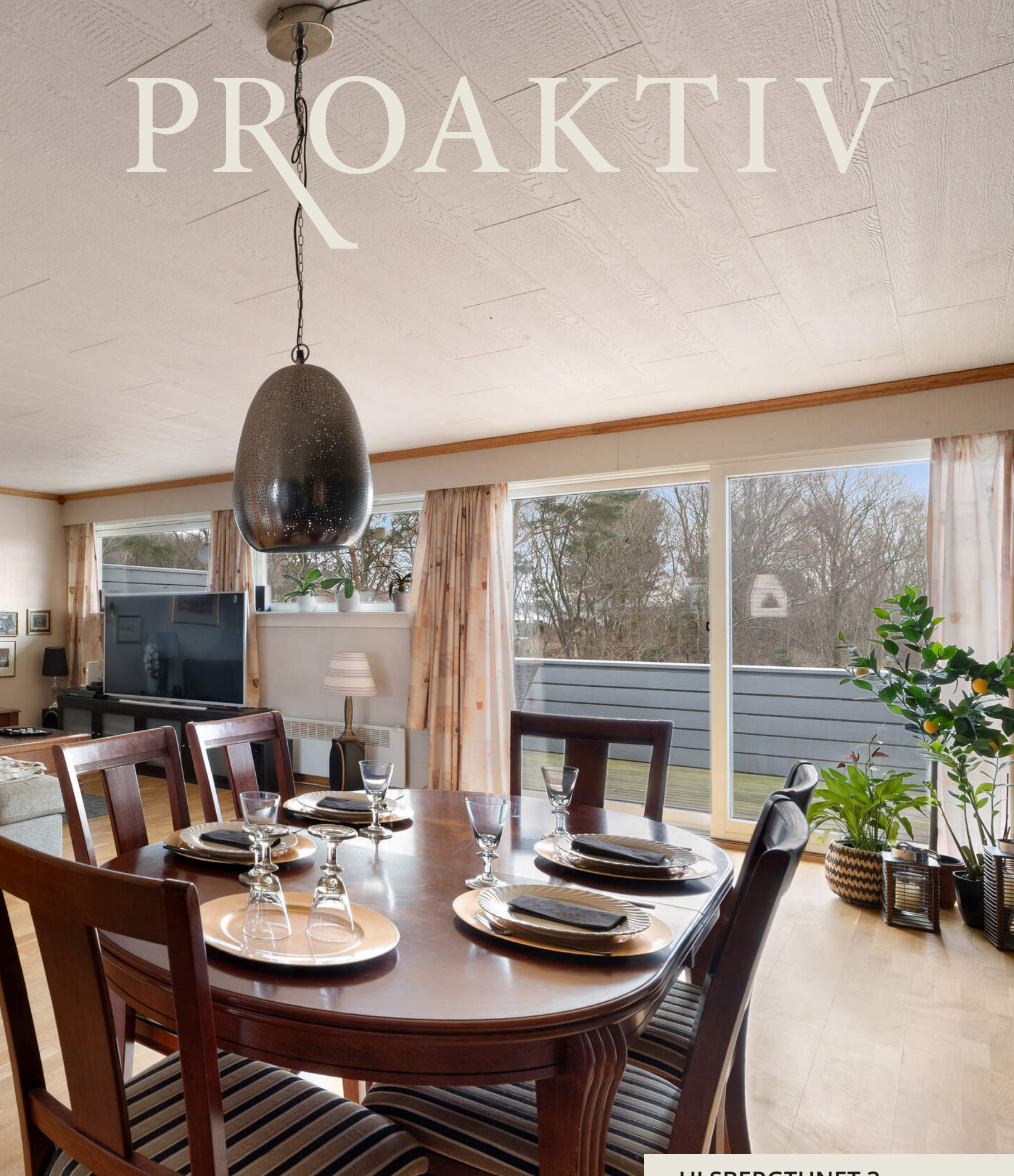


PROAKTIV



ULSBERGTUNET 3





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**
Brøsetveien 168,
7069 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
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@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

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@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

TELEMARK

- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



FORUS

Flott og innholdsrik familiebolig med balkong, terrasse og sentral beliggenhet.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER

Gnr./Bnr.: Gnr. 14, bnr. 635, andelsnr. 2, org.nummer 952606239 i BORETTSLAGET SØRKVIE

Prisantydning: 4.300.000,-

Omkostninger: 1.635,-

Totalpris: 4.587.074,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 4/3

BRA: 136 m²

BRA-i: 129 m²

Tomt: 3155.1 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.287,-

Felleskostnader inkl.: Diverse honorarer, drift og vedlikehold, TV/og eller internett, forsikringer, kommunale avgifter, energi/strøm, kontingent boligbyggelag

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

Andel fellesgjeld: 285.439,-

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	28	30
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
35	108		
Vedlegg	Budskjema		

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

"Helt fantastisk reise. Kay Stian var med oss fra tanken på å selge, og til dagen det ble overdratt til nye eiere. God oppfølging, informasjon og hadde svar på alt underveis. Totalt 10/10!"

Andrea Hanssen

"Proff gjennomførelse av salget. Spesielt god oppfølging underveis. Vi har kjøpt en gang og solgt 2 ganger gjennom Kay Stian. Smertefritt hver gang"

Frøde Sørnes Andersen

"Vi opplevde Proaktiv med Megler Kay Stian Espeland som svært kompetent og erfaren megler."

Han var veldig proaktiv og god rådgiver gjennom hele prosessen noe som resulterte i en helt problemfri salgsprosess og overtakelse av ny eier

Øyvind Naustvik

"Godt med en megler som en får tillit til. Er lett tilgjengelig og hjelpsom. Har bare gode ord."

Kirsten Madsen

"Å få hjelp av Proaktiv til salg av vår eiendom har vært en fornøyelse fra første møte."

Vi har blitt fulgt opp og behandlet på en veldig profesjonell og ikke minst behagelig måte. Det har vært veldig god informasjonsflyt i hele salgs prosessen. Mao. vi kunne ikke fått en bedre oppfølging enn det vi har fått av Proaktivs megler Kay Stian.

Roald Ommundsen

"Fikk et godt førsteinntrykk av en tillitsskapende og erfaren megler som jeg også tror kundene søker når de skal handle bolig. Veldig hyppig og god oppfølging helt frem til handel var gjennomført."

Anders Tungland

"Veldig fornøyd med hvordan mine interesser ble ivaretatt og tatt i betraktning av megler. Var god kommunikasjon og informasjonsflyt."

Behagelig megler å samarbeide med. Så anbefaler Proaktiv på det sterkeste.

Hilde Kallhovd Kleppa

"Boligen ble presentert på en utrolig fin måte! Det var kanskje derfor det ble mange interesserte og et raskt salg!"

Marianne Reme

"Proaktiv fremstod som meget profesjonelle fra begynnelse til slutt."

Jeg fikk super veiledning og oppfølging gjennom hele salgs prosessen. Jeg kan ikke si noe annet enn at jeg er veldig fornøyd. Tipp topp tommel opp!

Hilde Knutstad Støldal

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder: **Kay Stian Espeland**



Kay Stian Espeland
Daglig leder
Mobil: 928 11 315
E-post: kse@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Stavanger
Telefon:
Stavanger Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 813 285 312

DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen.

En god eiendomsmegler kjennetegnes av mange faktorer. Noe av det viktigste en god eiendomsmegler gjør, er å gi riktige råd til riktig tid. Markedet er alltid i endring, det som var viktig å gjøre i juni, er ikke alltid like riktig i november eller mars. Eiendomsmeglere ser markedet utenfra og kan til en hver tid gi de beste råd for nettopp din salgs prosess. Det er det som skiller en god og en dårlig eiendomsmegler. Noen er opptatt av antall solgte eiendommer, andre bryr seg mer om fornøyde kunder og å oppnå maksimal pris for hver enkelt eiendom i porteføljen.

For meg er kundene det viktigste i en

salgsprosess. Du vil aldri føle deg forbigått eller overkjørt, men alltid vite at du får mine beste råd til enhver tid. På den måten blir prosessen optimal, og vi vet med sikkerhet at prisen som oppnås er maksimal i markedet vi står i. Dine beste interesser er mine beste interesser, vi jobber mot det samme målet.

Daglig leder **Kay Stian Espeland**

«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 nye 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!



FORUS

Kommune: STAVANGER / Område: Forus

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

Ulsberggtunet 3 har en sentral og attraktiv beliggenhet på Forus – et område som kombinerer rolige, etablerte bomiljøer med umiddelbar nærhet til arbeidsplasser, handel og servicetilbud. Forus er sentralt plassert mellom Stavanger, Sandnes og Sola, noe som gir kort vei til hele regionens tilbud.

Fra boligen er det kort avstand til et bredt utvalg av butikker, servicetilbud og spisesteder. Kvadrat, et av regionens største kjøpesentre, ligger kun få minutters kjøring unna og byr på et variert tilbud av butikker, caféer og tjenester. I tillegg finnes dagligvarebutikker, treningssentre, helsetjenester og øvrige servicetilbud i nærområdet.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Det er flotte turområder og gang- og sykkelstier i nærheten, blant annet rundt Gandsfjorden, som er populære for både



OFFENTLIG TRANSPORT

Jegerveien Linje X31	5 min 0.4 km
Gausel stasjon Linje L5	13 min 1.1 km
Stavanger Sola	13 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min 10.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Storaberget PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Petroleumsveien Post i butikk, PostNord	8 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

Tvedtsenteret	20 min
Apotek 1 Forus	8 min

SPORT

Kviebakken balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Knudamyrå idrettspark (Forus & Ga... Fotball, håndball, friidrett	5 min 0.3 km
CrossFit Centrum	11 min
MOVA Forus	12 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Forus	7 min
----------------	-------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



spaserturer, jogging og sykkelturner.

Forus tilbyr et rikt fritidstilbud for både barn og voksne. Det finnes flere idrettsanlegg, treningssentre og organiserte aktivitetstilbud i nærheten. Kort vei til både svømmehaller, fotballbaner og idrettshaller gir gode muligheter for en aktiv hverdag. Boligen ligger i et veletablert område med god tilgang til barnehager og skoler i nærområdet. Det er flere barnehager innen kort gang- eller sykkelavstand, samt både

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

barne- og ungdomsskoler i nærhet.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger mellom Stavanger, Sandnes og Sola. For pendlere er beliggenheten ideell med kort vei til E39. Det er også sykkelvennlige forbindelser til omkringliggende arbeidsplasser og bysentra.

Ulsbertunet 3 på Forus byr på en praktisk og sentral beliggenhet med nærhet til både arbeid, handel, natur og fritidsaktiviteter – et attraktivt utgangspunkt for en enkel og komfortabel hverdag.

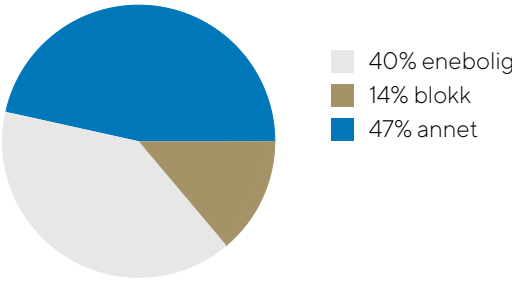
Bebyggelse

Tilliggende bebyggelse: Blokkleiligheter, eneboliger/rekkehus og område for kontorer.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Norlights Montessoriskole Stavanger (1-1...	6 min	0.5 km
Biss Gausel (1-10 kl.)	7 min	0.5 km
Gausel skole (1-7 kl.)	8 min	0.6 km
Godeset skole (1-7 kl.)	15 min	1.2 km
Gautesete skole (8-10 kl.)	11 min	0.9 km
Tryggheim Forus vgs	7 min	
Jåttå videregående skole	9 min	

BARNEHAGER

Bamsefaret barnehage (1-5 år)	7 min	0.5 km
Biss Preschool (1-5 år)	8 min	0.6 km
Dronningåsen barnehage (1-5 år)	8 min	0.7 km



VELKOMMEN TIL ULSBERGTUNET 3

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Tomtestørrelse

3 155 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre. Saltak av takstoler med betongtaktekking.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag bod
- Utvendig > Bordkledning bod
- Utvendig > Terrasse/platte i tre på terreng
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Generell

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekking bod
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Hovedytterdør
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Utvendig > Andre utvendige forhold
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige trapper

- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Kjøkken > 2 etg > Kjøkken > Benkeplate
- Kjøkken > 2 etg > Kjøkken > Avtrekk
- Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Se vedlagt tilstandsrapport.

Bygningssakskyndig

STAVANGER BYGG OG BOLIGTAKST AS (befaringsdato: Mandag, 16. februar 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

Boligen går over to plan og inneholder
2 etg.: Stue m/trapp, soverom, kjøkken
1 etg.: Entré, mellomgang med trapp, 2 soverom, toalettrom, bad, vaskerom, bod.

Det gjøres særlig oppmerksom på at i plantegning for første etasje er stue/soverom definert som klesbod/matbod i originale plantegninger. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 71 kvm

2. etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 19 kvm

2. etasje: 21 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Ekstern bod på ca 7 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Balkong i 2 etg og terrasse/platte på terreng med ett samlet areal på ca 40 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal/TBA.

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 Ulsbergstunet 3 – en flott og innholdsrik familiebolig med balkong, terrasse og sentral beliggenhet. Boligen har en attraktiv plassering på Forus – et område som kombinerer rolige og etablerte bomiljøer med umiddelbar nærhet til arbeidsplasser, handel og servicetilbud. Forus ligger sentralt mellom Stavanger, Sandnes og Sola, noe som gir kort vei til hele regionens tilbud.

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement. Fra stuen er det utgang til balkong – perfekt for morgenkaffen. Kjøkkenet er adskilt fra stuen og er stilrent med slette, grå fronter. Her er det god skap- og benkeplass, og vinduet sørger for naturlig lysinnslipp under matlagingen. I andre etasje finner man et romslig





soverom med store vindusflater og plass til dobbeltseng.

I første etasje er det tre soverom (hvorav ett ikke er godkjent for varig opphold), bad, toalettrom og vaskerom. Hovedsoverommet er av god størrelse, med store vindusflater, plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap. Det andre soverommet passer godt som gjesterom eller hjemmekontor. Det tredje rommet benyttes i dag som soverom, men er ikke godkjent for dette formålet. Rommet gir fleksible bruksmuligheter etter behov.

Badet har flislagt gulv med varmekabler og er innredet med servant og dusj med glassvegg. Toalettrom og vaskerom er praktisk plassert ved siden av badet.

Alt i alt er dette en kjøkk og innholdsrik familiebolig med sentral beliggenhet. Velkommen til visning!

Energimerke

Oransje E

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Oppvarming

Varmekabler på gulv på bad.
Ellers elektrisk.

STUEN

Stuen er lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Her er det god plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig møblement.





FRA STUEN ER DET
UTGANG TIL BALKONG -
PERFEKT FOR
MORGENKAFFEN.

KJØKKEN

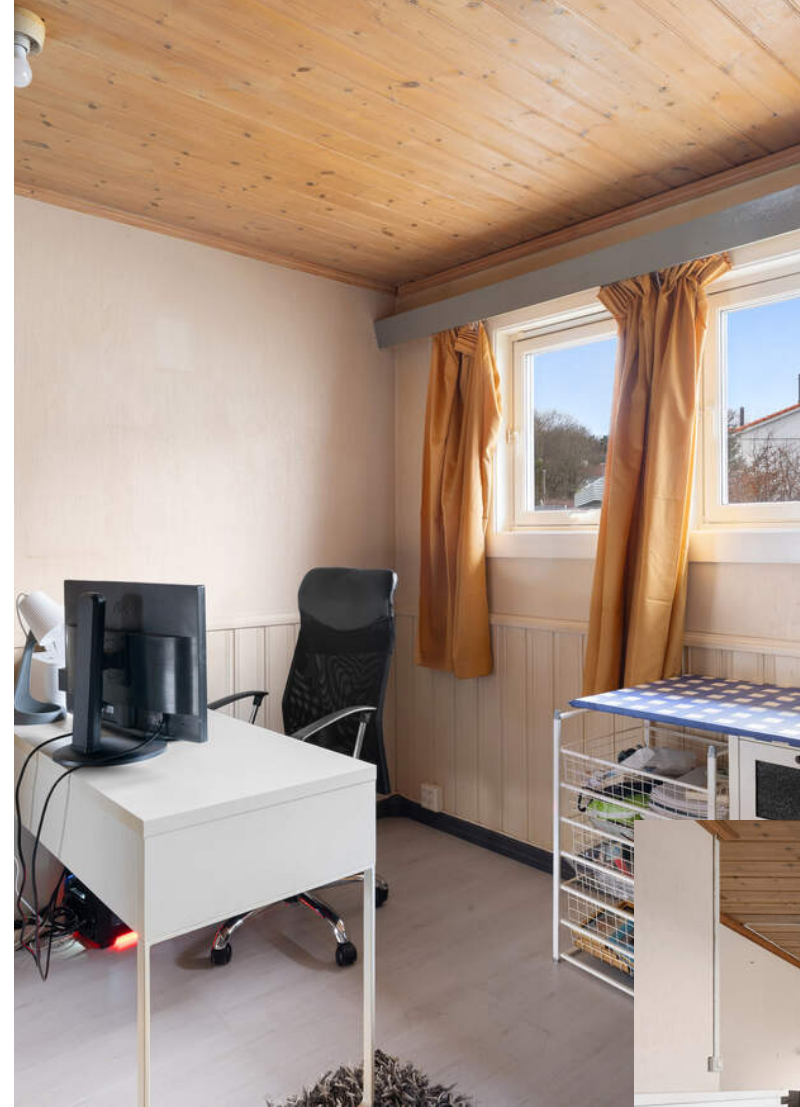
Kjøkkenet er adskilt fra stuen og er stilrent med slette, grå fronter. Her er det god skap- og benkeplass, og vinduet sørger for naturlig lysinnslipp under matlagingen.



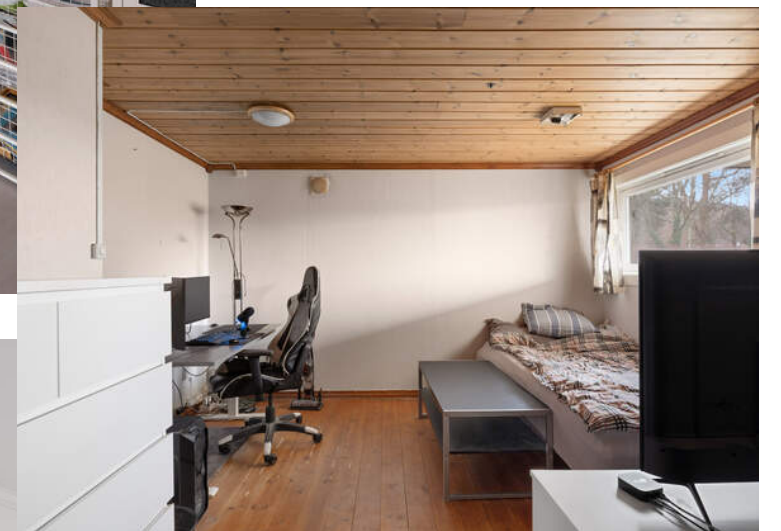


SOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse, med store vindusflater, plass til dobbeltseng og er innredet med garderobeskap. Det andre soverommet passer godt som gjesterom eller hjemmekontor.



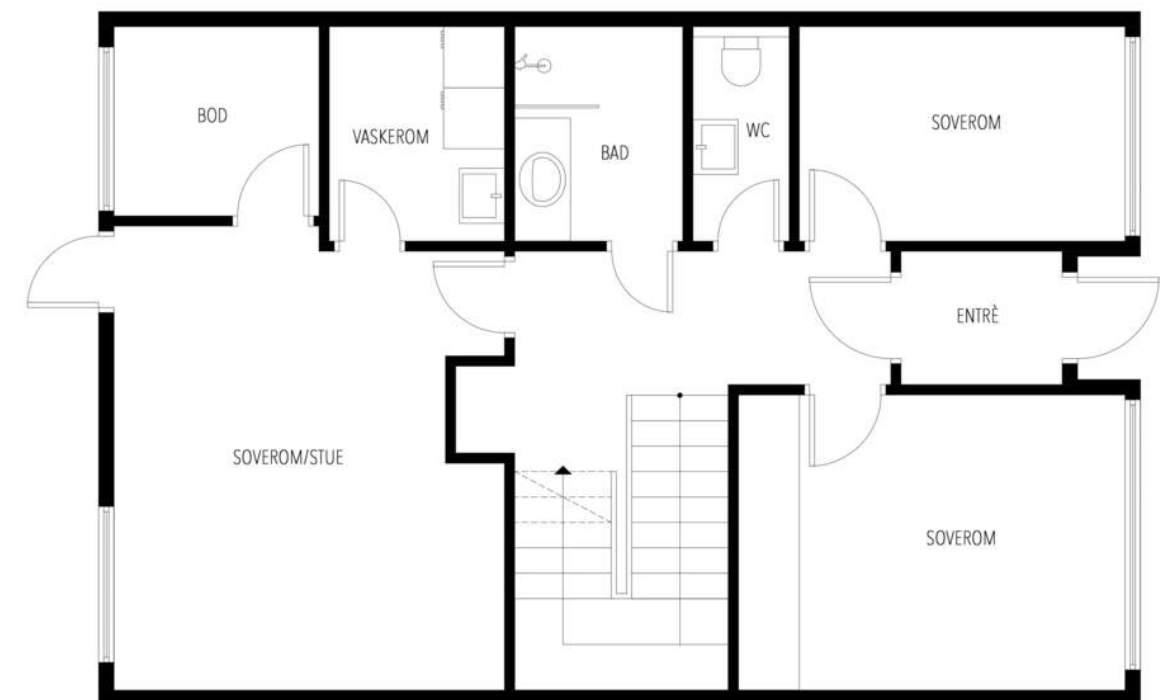
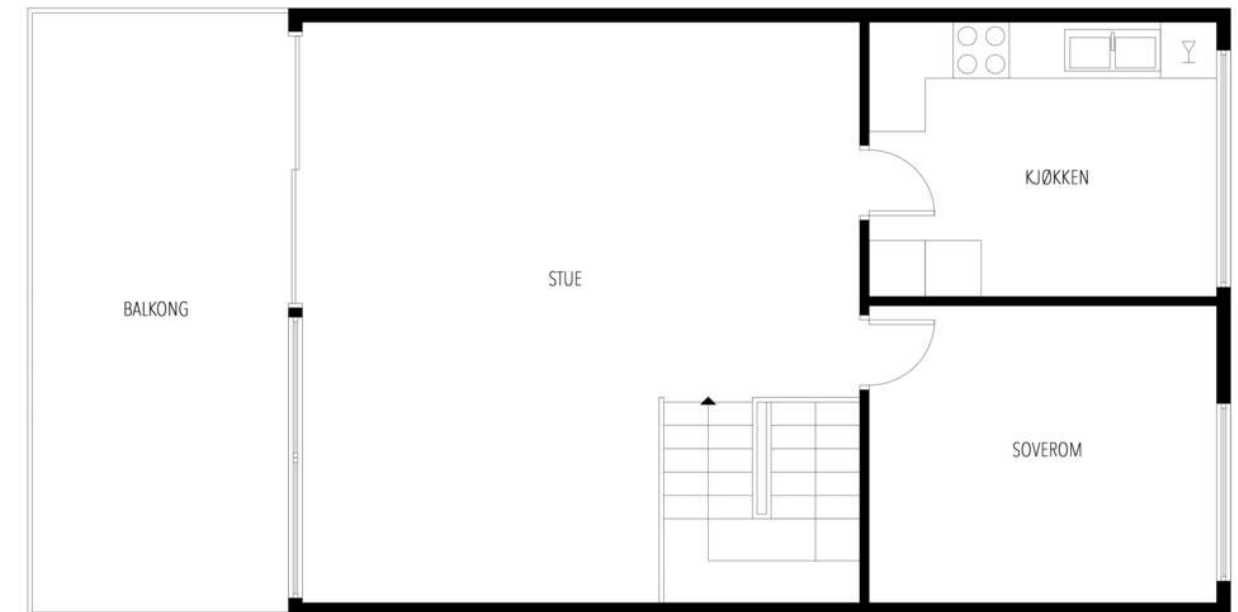
Det tredje rommet benyttes i dag som soverom, men er ikke godkjent for dette formålet. I andre etasje finner man et romslig soverom med store vindusflater og plass til dobbeltseng.



Badet har flislagt gulv med varmekabler og er innredet med servant og dusj med glassvegg. Toalettrom og vaskerom er praktisk plassert ved siden av badet.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Felleskostnader pr. mnd

6.287,-

Felleskostnader inkluderer

Diverse honorarer, drift og vedlikehold, TV/og eller internett, forsikringer, kommunale avgifter, energi/strøm, kontingent boligbyggelag

Hvorav:
Felleskostnader: 6 227
Tillegg bod (173 - 1): 60

Andel fellesgjeld

285.439,- per mandag, 2. februar 2026

Andel fellesformue

19.871,- per mandag, 2. februar 2026

Formuesverdi primær

1.305.370,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.221.481,- for 2024

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Borettslaget har en ok økonomi og hadde i 2024 et resultat på kr. 471 580,- og egenkapital i 2024 på kr. - 10 023 508,-.

Negativ egenkapital fremkommer som følge av nødvendige renoveringsarbeider. Bygningsmassen er oppført i 1980.. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 135604676, Husbanken
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 4.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 02.02.2026: 10 730 010
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.06.2014Første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2043)
Pt-rente
Lån blokk

Lånenummer: 32607813646, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 4.87% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 02.02.2026: 3 285 905
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2040)

Pt-rente
Lån blokk

Lånenummer: 32607813654, Rogaland Sparebank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 02.02.2026: 4.87% pa.
Antall terminer til innfrielse: 84
Saldo per 02.02.2026: 16 876 630
Andel av saldo: 285 439
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.12.2046)
Pt-rente
Lån rekke

Forkjøpsrett

Frist 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.

Dyrehold

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

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer95706990

Sikringsordning

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS

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 [LEVERANDØR]. 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.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta

Kjerneinformasjon

utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi(spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

Diverse

Det gjøres særlig oppmerksom på at i plantegning for første etasje er stue/soverom definert som klesbod/matbod i originale plantegninger. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Det gjøres særlig oppmerksom på at det foreligger ingen attest eller tegninger for utvendig bod. Det er den som til enhver tid eier eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Samarbeidspartnere
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 samarbeidspartere 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger verken brukstillatelse eller ferdigattest, trolig grunnet eiendommens alder.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/14/635:
31.10.1979 - Dokumentnr: 14883 - Best. om vann/kloakkledn. Elektriske kraftlinjer
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1979 - Dokumentnr: 12045 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:14 Bnr:2

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til boligformål

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

Reguleringsplaner:
Id 788
Navn Kvie sør,Gausel.

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.

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.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

4.587.074,-

Omk. kjøper beskrivelse

4 300 000,00 (Prisantydning)
285 439,00 (Andel av fellesgjeld)

4 585 439,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 635,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
10 535,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 587 074,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 595 974,00 (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. Enkelt saker 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. 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.

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

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. Rekvirering 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.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse 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

Kjerneinformasjon

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 budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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.

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/>.

Boligselgerforsikring

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

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

Anne Brit Johannessen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi

har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris tilsvarende kr. 60 000,00
Sum fastpris og andre inntekter 102 300,00

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 samarbeidspartere er: Söderberg & 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.

Dato salgsoppgave
18.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Ulsberggtunet 3, 4034 STAVANGER

04 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Ulsberggtunet 3

Ulsberggtunet 3

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2000

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP562677

Informasjon om selger

Selger

Johannessen, Anne Brit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2011

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet kledning, dører og vinduer, tak og takpanner er og skiftet

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bate

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

36

ULSBERGTUNET 3

PROAKTIV.NO

37



Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2011

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet hele skapet automat sikringet

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Husker ikke



28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 31753774

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Johannessen, Anne Brit

2026-02-04

Identification

 bankID

Johannessen, Anne Brit

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Johannessen, Anne Brit

04/02-2026
13:58:04

BANKID



Tilstandsrapport

- Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
- STAVANGER kommune
- gnr. 14, bnr. 635
- Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 16.02.2026

Rapportdato: 17.02.2026

Oppdragsnr.: 20137-2555

Referansenummer: TE1298

Autorisert foretak: Stavanger Bygg og Boligtakst AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Gisle Fossmark
Uavhengig Takstingeniør
gisle@sbbtakst.no
926 12 159



Ulsberggtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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
- tilleggbygg 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 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 4 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte med betongkonstruksjoner, bindingsverkkonstruksjon med bordkledning av tre. Saltak av takstoler med betongtakteking.

En borettslags vertikaldelt tomannsbolig med normalt vedlikehold ute, mindre deler med behov for vedlikehold eller bytte. Innvendig med normal standard, vaskerom fra byggeår som renoveres, bad fra 2008 og kjøkkeninnredning fra 2011.

Tomannsbolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein iflg eier fra ca 2015, sett fra bakkeplan ligger disse pent uten synlige mangler/skader. Betongtakstein på bod. Takrenner/nedløp i lakkert aluminium. Takrenner/nedløp i plast på sportsbod, avvik.

Bindingsverkkonstruksjon med iflg eier liggende bordkledning fra ca 2011. Denne er godt behandlet og vedlikeholdt, tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre. Bindingsverkkonstruksjon på bod med liggende bordkledning, deler med avvik.

Saltak av takstoler. Deler av takkonstruksjonen er synlig på kaldtloft, ingen observasjoner på svakheter/svekkelser, sett fra bakkeplan er takkonstruksjonen rett uten spesielle sig/svank.

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011 og beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon. Fabrikkmalt skyvedør i tre i stue og fra soverom i 1 etg fra 2011. Disse er funnet i orden. Fabrikkmalt hovedytterdør, værslitasjer.

Balkong fra stue i 2 etg i tre. Terrasse/platte i tre. Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Laminat, belegg, furugulv og parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak. Etasjeskille i tre, støpt gulv i 1 etg.

Malt trapp med trinn i lakkert furu. Heltre furu fyllingsdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad iflg eier renover/nytt ca 2008 med fliser på gulv, sokkelflis og vinylbelegg på vegger, malt tak. Seksjon med nedfelt vask, dusj med glassvegg/dør, profil og sluk på gulv. Ventil i tak for naturlig lufting.

Våtromstapet/belegg på vegger, malt tak. Fliser på gulv med varmekabel. Plastsluk i gulv.

Seksjon med nedfelt vask, dusj med glassvegg/dør, profil og sluk på gulv. Naturlig lufting i tak.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.

Vaskerom fra byggeår/1980 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og tak. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder. Ventil i tak for naturlig lufting. Rommet renoveres.

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2011 med malte fronter/dører. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utstte steder på gulv uten unormale forhold.

Benkeplate i heltre, mindre avvik. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapeserte vegger og malt tak. Seksjon med vask på, toalett på gulv. Ventil i tak for naturlig lufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber. Avløpsrør i plast/PVC. Naturlig ventilasjon fra boligen.

Ca 200 liters varmtvannsbereder produsert i 2009. Varmepumpe luft/luft. Automatsikringer, el skap i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser. Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Stedstøpt grunnmur av betong fra byggeår. Synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger. Lett skrånet terreng.

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

[Gå til side](#)

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 5 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått.
Rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

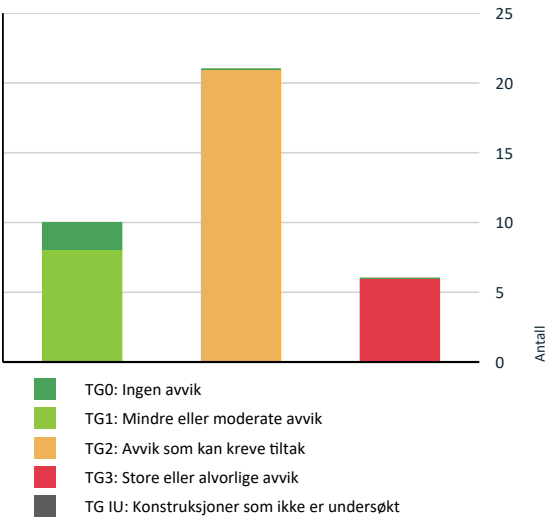
Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



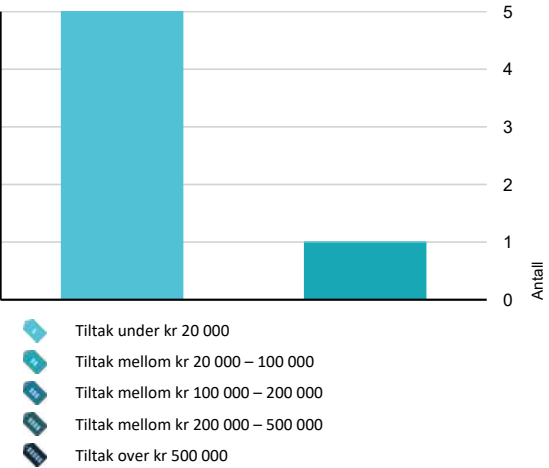
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag bod	Gå til side
Utvendig > Bordkledning bod	Gå til side
Utvendig > Terrasse/platte i tre på terreng	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etg > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekking bod	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Hovedytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe luft/luft	Gå til side

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Sammendrag av boligens tilstand

🚩	Tomteforhold > Fuksikring og drenering	Gå til side
🚩	Kjøkken > 2 etg > Kjøkken > Benkeplate	Gå til side
🚩	Kjøkken > 2 etg > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
🚩	Spesialrom > 1 etg > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
🚩	Våtrom > 1 etg > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
🚩	Våtrom > 1 etg > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
🚩	Våtrom > 1 etg > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
🚩	Våtrom > 1 etg > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

[Gå til side](#)
- ⚠️

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1980

Kommentar
Fra Eiendomsverdi

Anvendelse
Borettslags vertikaldelt tomannsbolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normalt

Tilbygg / modernisering		
2008	Modernisering	Bad renover/nytt.
2010	Modernisering	Oppgradert el anlegget/automatsikringer.
2011	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning og parkett i stue. Skyvedørsgarderober på det ene soverommet. Nye vinduer, dører og bordkledning på boligen. Ny varmepumpe luft/luft.
2015	Modernisering	Nye panner og takrenner.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein iflg eier fra ca 2015, sett fra bakkeplan ligger disse pent uten synlige mangler/skader.

Årstall: 2015 Kilde: Eier



Betongtakstein fra ca 2015.

Taktekking bod

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein på bod.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre betongtakstein på sportsbod, en del mose på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Takfasader kan rengjøres.



Betongtakstein på sportsbod.

Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp i lakkert aluminium.

Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Takrenner/beslag i lakkert aluminium fra ca 2015, sett fra bakkeplan og balkong synes ingen mangler/mekaniske skader. Det mangler snøfangere på deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er snøfangere på entresiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige, det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Takrenner i lakkert aluminium

1 TG 3 Nedløp og beslag bod

Takrenner/nedløp i plast på sportsbod

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre takrenner/nedløp, det er større sprikk i takrenne, lekkasje. Rust på festklammer for nedløpsrør

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenner/utstyr bør byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Sprikk/lekkasje fra takrenne.



Rust på festklammer for nedløpsrør.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkkonstruksjon med iflg eier liggende bordkledning fra ca 2011. Denne er godt behandlet og vedlikeholdt, tilfeldig valgte steder med synlig museband/sperre.



Liggende bordkledning



Synlig museband/sperre

1 TG 3 Bordkledning bod

Bindingsverkkonstruksjon på bod med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader på enkelte kledningsbord. Byttes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bytte kledningsbord med råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Råteskader på enkelte kledningsbord.

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 10 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak av takstoler. Deler av takkonstruksjonen er synlig på kaldtloft, ingen observasjoner på svakheter/svekkelser, sett fra bakkeplan er takkonstruksjonen rett uten spesielle sig/svank.



Saltak av takstoler.

1 TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte vinduer i tre produsert i 2011 og beslått med beslag ute. Disse er funnet i orden, tilfeldig valgte med god åpne/lukkefunksjon.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vinduer fra 2011.

1 TG 1 Dører

Fabrikkmalt skyvedør i tre i stue og fra soverom i 1 etg fra 2011. Disse er funnet i orden.



Skyvedør i stue fra 2011.

1 TG 2 Hovedytterdør

Fabrikkmalt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del lakkavflassing ute på dørbblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterdør kan utbedres/relakkeres.



Hovedytterdør.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong fra stue i 2 etg i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong fra stue i 2 etg i tre, overflater terrassebord er værslitte, en del grønnske på overflater. Glatte/høvlede overflater med malingsavflassing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkong rengjøres/vedlikeholdes etter behov.

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

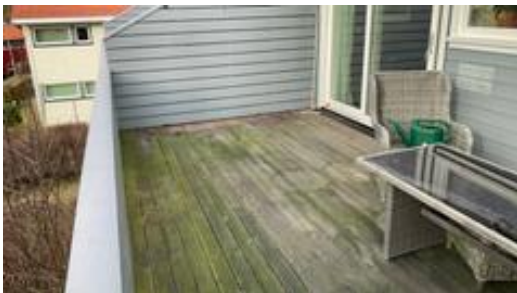
Side: 11 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Balkong fra stue



Mindre malingsavflassing på overflater

TG 3 Terrasse/platte i tre på terreng

Terrasse/platte i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er råteskader på enkelte terrassebord samt mangler av enkelte av disse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse/platten vedlikeholdes, med råteskader byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Mangler av enkelte terrassebord.

TG 2 Andre utvendige forhold

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Laminat, beleg, furugulv og parkett på gulv, tapeserte og malte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre overflater, en del bruksslitasjer/merker på gulv, spesielt i gang/sittesoner og ved ytterdører.

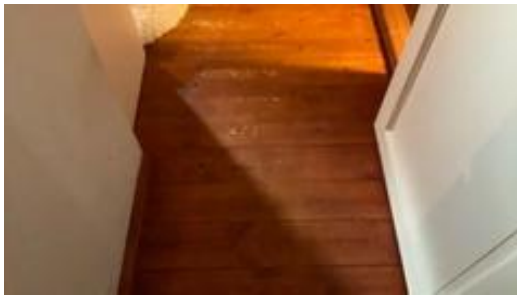
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater vedlikeholdes/utbedres etter behov.



Bruksslitasjer på gulv, her i stue.



Slitt furubord.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre, støpt gulv i 1 etg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 12 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet, stue 2 etg. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Innvendige trapper

Malt trapp med trinn i lakkert furu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malt trapp med trinn i lakkert furu, bruksslitasjer/merker på enkelte overflater, trinn/repos.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trapp pusses opp etter behov.



Bruksslitasjer/merker i trapp/trinn.

TG 2 Innvendige dører

Heltre furu fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

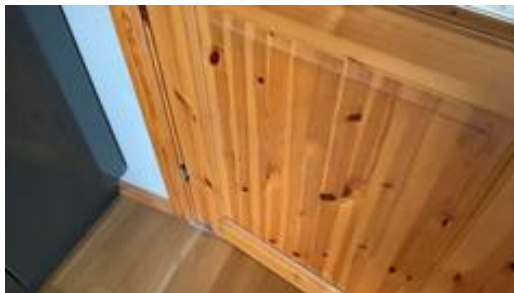
- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm, har store åpninger mellom dørbblad og karm eller er satt inn ute av lodd, de siger opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innerdører pusses opp/justeres etter behov.



Skraper i dørbblad,

VÅTROM

1 ETG > BAD

Generell

Bad iflg eier renovert/nytt ca 2008 med fliser på gulv, sokkelflis og vinylbelegg på vegger, malt tak. Seksjon med nedfelt vask, dusj med glassvegg/dør, profil og sluk på gulv. Ventil i tak for naturlig lufting.

Årstall: 2008

Kilde: Eier



Bad.

1 ETG > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Våtromstapet/belegg på vegger, malt tak.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromstapet/belegg på vegger, malt tak, belegg på vegg med en del buling/runde innerhjørner, svertesopp i overflater/mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater rengjøres/vedlikeholdes.

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 13 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

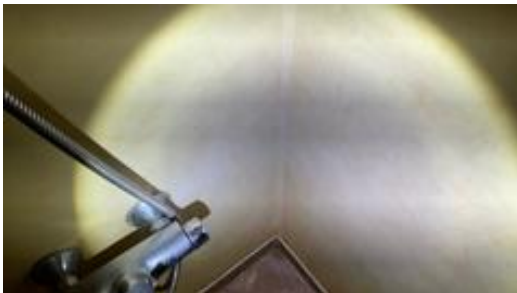
Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Svertesopp i overganger



Buling av belegg på innvendige hjørner.

1 ETG > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv med varmekabel.

Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet, det er motfall, laveste punktet på gulv er ved dør. Enkelte mykfuger i overganger med sprikk/mangler eller svertesopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



Merker, svertesopp og ugjevne mykfuger.

1 ETG > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk/membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp. noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.



Sluk fra byggeår.

1 ETG > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Seksjon med nedfelt vask, dusj med glassvegg/dør, profil og sluk på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning og vanntrykk ved samtidighet. Enkelte fuktskader/merker i dører/fronter seksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dører/fronter med avvik utbedres eller byttes.

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 14 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport



Fuktskader på dører.

1 ETG > BAD

TG 2 Ventilasjon

Naturlig lufting i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon og det mangler styrt tilluftsventilering, spalteåpning i dør/karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1 ETG > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerom mot bad/dusjnisen uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

1 ETG > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår/1980 med vinylbelegg på gulv med oppbrett, tapeserte og malte vegger og tak. Utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder. Ventil i tak for naturlig lufting.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke ett fuktett gulv/belegg, sprikk ved rørgjennomføring for vann.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Vaskerom



Sprikk i belegg.

1 ETG > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltatt/fuktsøkt i vegg på vaskerommet uten unormale forhold.



Fuktsøkt i vegg uten unormale forhold.

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 15 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

KJØKKEN

2 ETG > KJØKKEN

TG 2 Benkeplate

Benkeplate i heltre.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Benkeplate har bruksslitasjer/merker utover normale bruksslitasjer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Benkeplate vedlikeholdes/pusses opp etter behov.



Bruksslitasjer på benkeplate.

2 ETG > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning iflg eier fra ca 2011 med malte fronter/dører. Frittstående oppvaskmaskin, kjøleskap/frys og komfyr med ventilator over. Avløp under vask er funnet i orden, god avrenning. Fuktsøkt utstte steder på gulv uten unormale forhold.

Årstall: 2011 Kilde: Eier



Kjøkkeninnredning

2 ETG > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekk er testet med papir og funnet med funksjon. TG basert på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Avtrekk funksjonstestet med papir.

SPESIALROM

1 ETG > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med vinylbelegg på gulv, tapeserte vegger og malt tak. Seksjon med vask på, toalett på gulv. Ventil i tak for naturlig lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Treg avrenning i vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



Toalettrom

Tilstandsrapport

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Treg avrenning i vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Stengekran på vann er identifisert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



Stengekran på vann

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast/PVC.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. bad, vaskerom og toalettrom bør ha mekanisk avtrekk/elektrisk styrte vifter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bad, vaskerom og toalettrom bør ha mekanisk avtrekk/elektrisk styrte vifter, det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmtvannstank

Ca 200 liters varmtvannsbereider produsert i 2009.

Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmepumpe luft/luft

Varmepumpe luft/luft.

Årstall: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmepumpe luft/luft fra 2011, minst halvparten av forventet levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige.



Varmepumpe luft/luft.

Elektrisk anlegg

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

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

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

Automatsikringer, el skap i entre.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1980 Byggeår, deler oppgradert ca 2010.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Har hendt, ved for mye belastning på soverom i 2 etg.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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



El skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn men basert på observasjoner terreng og grunnmur er det faste/stabile masser.

TO 2 Fuktsikring og drenering

Fuktsikring/drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsikring/drenering fra byggeår, mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendige men overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Stedstøpt grunnmur av betong fra byggeår. Synlige steder uten observasjoner på sprekker/setninger.

TO 3 Terrengforhold

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapport

Lett skrånet terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terreng har fall mot mur, her på entresiden.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Helse, miljø og sikkerhet, se rapport.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



Brannslukkerapparatet skal ha neste kontroll i 2027



Større åpninger i rekkverk.



Ingen håndrekker/løpere på vegger.

Ulsberggtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

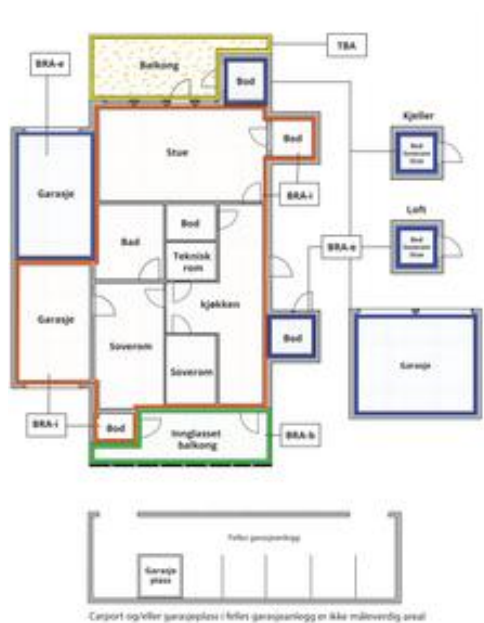
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 m.v. (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 åpne 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 20 av 25

Ulsberggtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etg	65			65	21
1 etg	64	7		71	19
SUM	129	7			40
SUM BRA	136				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etg	Stue m/trapp, soverom, kjøkken		
1 etg	Entré, mellomgang med trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, vaskerom, bod	Sportsbod	

Kommentar

Ekstern bod på ca 7 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett eksternt bruksareal/BRA-e.
Balkong i 2 etg og terrasse/platte på terreng med ett samlet areal på ca 40 m2 er tatt med i arealoppstillingen som ett terrasse/balkongareal/TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Byggegodkjente tegninger er ikke mottatt/gjennomgått. Rominndeling og bruk er derfor ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 21 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.2.2026	Gisle Fossmark	Takstingeniør
	Anne Brit Johannessen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	14	635		0	3155.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ulsbergtunet 3							
Hjemmelshaver Borettslaget Sørkvie							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SØRKVIE	952606239			Johannessen Anne Brit

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Ligger ved Ulsberget/Eikeberget i Stavanger kommune.

Adkomstvei
Via Forusbeen til Ulsbergtunet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt/gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.02.2026	Innhentet.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.02.2026	Opplyst på befaringen.	Gjennomgått	1	Nei
Energirapport	16.02.2026	Utarbeidet.	Gjennomgått	5	Nei

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 22 av 25

Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.02.2026	1. utgave.

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 23 av 25

Ulsberggtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 24 av 25

Ulsberggtunet 3, 4034 STAVANGER
Gnr 14 - Bnr 635
1103 STAVANGER

Stavanger Bygg og Boligtakst AS
Øvre Strandgate 114
4005 STAVANGER



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 20137-2555

Befaringsdato: 16.02.2026

Side: 25 av 25

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TE1298>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Energiattest



Adresse Ulsbergtunet 3, 4034 STAVANGER	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260608
Bygningskategori Småhus	Byggningsnummer 4243250
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 635
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1980	Bygningstype Tomannsbolig vertikal delt
Bruksareal 129,0 m²	Oppvarmet bruksareal 129,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Varmepumpe	
Ventilasjon Naturlig ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 243,57 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 208,59 kWh/m²	Totalt levert pr. år 26 908 kWh
--	---

Vedtekter

for B/L Sør Kvie, org nr 952 606 239, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 9. mars 2005, sist endret 17. mars 2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER
FOR SØR-KVIE BORETTSLAG

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper også rettigheter. Ordensreglene skal være vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjems hygge og velvære. Hver enkel beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted.

Hovedregelen må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår på grunn av uaktsomhet.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Det påviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et godt inntrykk.

Vi har fellesopplegg for TV, internett, telefon og alarm. Her må man bare bruke dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking /lufting av tøy samt støvende arbeid må ikke skje på søndag og andre helligdager som feks. 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvask er ikke tillatt pga. forurensning.

Plener og beplanting.
Vær med og pass på at busker, trær og beplanting ikke blir ødelagt ved barns lek. Sykling på lekeplasser og plener er ikke tillatt.

Fotballsparking.
Ballspill skal ikke foregå på en slik måte at det er til sjenanse for andre, eller kan føre til skade på bygninger, biler eller annen eiendom.

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

Ro i boligene.
I tiden mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro i boligene.
I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av musikkinstrumenter og vaskemaskiner ikke tillatt. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søn- og helligdager.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre, under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Utstyr m.v.
Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser, antenner m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

Parkering.
Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. **For småhusene:** Benytt parkeringsplassene som tilhører øvre og nedre felt. **Bløkken** har sine egne ved trafohuset. Veinettet tilhører Stavanger kommune, så pass på å ikke parker der. Det kan innebære bot.

Dette er spesielt for bløkken.
Å bo i blokk så tett innpå hverandre som en gjør i blokk med felles inngang/oppgang krever at det må tas ekstra mye hensyn. Lydgjennomgangen er stor i betong. Ordensreglene er derfor satt opp med dette for øye, for ikke å si øre. Vi må derfor be alle prøve å etterleve disse.
I trappeoppgangen må en huske på å snakke lavt.

Der skal være ro mellom kl. 23.00 – 07.00.
Arbeid som medfører støy avsluttes kl.20.00 på hverdager og kl. 17.00 på lørdager.
Søndager er det ikke tillatt med arbeidsstøy eller borrying.

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre. Hovedårsak: Sikker fri ferdsel.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder o.l. rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur, eller i henhold til oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst.

Ristene (sluken) på balkongene MÅ til en hver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ANSVAR. Ref. Vedtekter.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes i søppelsjakten. Kildesortering skal benyttes i den grad der er lagt til rette for det.

Rørsus på grunn av vanntapping og bruk av klosett så vidt mulig bør unngås i tidsrommet Kl.23.00 – 06.00. For å unngå rørsus i vannledningen bør en kran aldri skruses helt opp i dette tidsrom.

Endringer av disse ordensregler kan kun skje etter vedtak på generalforsamlingen.

Borettslaget Sør Kvie

Styret.

Mars 2014.

Borettslaget Sørkvie



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sørkvie.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 01.04.2025, kl. 20:00

Gausel Fritidsgård

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Sørkvie

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 102 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Styremedlem Trond Stensland er på valg, og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Trond Stensland velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Geir Tore Aamdal og Ole Jarl Madland er på valg, og stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Geir Tore Aamdal og Ole Jarl Madland velges som
varamedlemmer for 1 år

5.3 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Styreleder Tor-Arne Magnussen velges som delegert til Bate sin
generalforsamling.

148 Borettslaget Sørkvie				
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		5 898 216	4 915 716	6 783 390
Tillegg felleskostnader		67 730	59 705	68 600
Lading el-bil		61 170	62 173	53 000
Sum inntekter		6 027 116	5 037 594	6 904 990
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	116 382	117 891	116 400
Forretningsførerhonorar		210 792	201 132	221 800
Tilleggstjenester forretningsfører		13 516	17 423	12 000
Revisjonshonorar	2	15 101	13 941	14 600
Drift og vedlikehold	3	1 303 200	1 490 985	1 520 850
TV og/eller internett		246 860	228 052	247 000
Forsikringer		561 030	529 462	654 400
Kommunale avgifter		1 173 021	1 194 100	1 400 500
Energi/strøm		291 063	284 566	270 000
Kontingent Boligbyggelag		28 200	28 200	32 900
Administrasjonskostnader		14 714	21 173	8 900
Sum kostnader		3 973 879	4 126 925	4 499 350
Driftsresultat		2 053 237	910 669	2 405 640
Finansielle poster				
Renteinntekter		61 097	84 393	62 000
Rentekostnader		1 642 754	1 321 424	1 585 000
Netto finanskostnader		1 581 658	1 237 031	1 523 000
Resultat	4	471 580	-326 362	882 640

148 Borettslaget Sørkvie			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	819 446	819 446
Bygninger	5	31 045 385	31 045 385
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		31 864 830	31 864 830
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		33 280	5 610
Forskuddsbetalte kostnader		806 460	705 107
Bankinnskudd og kontanter			
Innstående på driftskonto		1 305 136	1 980 956
Sum omløpsmidler		2 144 876	2 691 674
SUM EIENDELER		34 009 706	34 556 504

148 Borettslaget Sørkvie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		9 400	9 400
Opptjent egenkapital		-10 032 908	-10 504 488
Sum egenkapital	6	-10 023 508	-10 495 088
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	11 112 000	11 469 770
Pant- og gjeldsbrev lån	7	19 399 359	20 016 540
Borettsinnskudd		12 721 300	12 721 300
Sum langsiktig gjeld		43 232 659	44 207 610
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 100	183
Leverandørgjeld		725 428	772 056
Skyldig off. avgifter		0	17
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	122
Påløpne renter		11 767	12 065
Annen kortsiktig gjeld		56 261	59 538
Sum kortsiktig gjeld		800 555	843 982
Sum gjeld		44 033 214	45 051 592
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		34 009 706	34 556 504

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tor-Arne Magnussen
Styreleder

Frode Bekkedal
Styremedlem

Trond Erik Stensland
Styremedlem

Balanse 2024

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	0	1 322
Styrehonorar	102 000	102 000
Arbeidsglveravgift	14 382	14 568
Sum personalkostnader	116 382	117 891

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	23 104	21 026
6500 Verktøy	0	700
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	682 583	902 241
6610 Leie av infrastruktur ladeanlegg	123 345	117 030
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	89 503	57 833
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	6 239	6 147
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	378 427	386 007
Sum	1 303 200	1 490 985

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	471 580	-326 362
Avdrag på lån	-974 951	-1 030 056
Endring disponible midler	-503 371	-1 356 418
Omløpsmidler	2 144 876	2 691 674
Kortsiktig gjeld	800 555	843 982
Disponible midler	1 344 321	1 847 692

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Disponible midler pr. avdeling

	Felles	Blokk	Rekke
Disponible midler 01.01	1 847 692	1 070 334	777 359
Resultat	471 580	270 444	201 136
Opptak av lån			
Avdrag på lån	-974 951	-590 414	-384 537
Aktiverte anskaffelser			
Endring disponible midler	-503 371	-319 970	-183 401
Disponible midler 31.12	1 344 321	750 364	593 958

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Porttelefonanlegg	Radonsug	Gesims,trapp	Tak innganger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	819 446	29 545 628	87 426	240 000	481 250	166 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	819 446	29 545 628	87 426	240 000	481 250	166 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	87 426	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	819 446	29 545 628	0	240 000	481 250	166 000
Anskaffelsesår :	1981	1981	1999	2013	2012	2013
Antatt levetid i år :			10			
	Lamper	Fliser	Div.påkostninger	Nedgravd		
		1986-1990	søppelcontainer			
Anskaffelseskost pr.01.01 :	43 000	119 000	36 757	413 750		
Årets tilgang :	0	0	0	0		
Årets avgang :	0	0	0	0		
Anskaffelseskost pr.31.12:	43 000	119 000	36 757	413 750		
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0		
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0		
Bokført verdi pr.31.12:	43 000	119 000	36 757	413 750		
Anskaffelsesår :	2013	2013	1990	2018		
Antatt levetid i år :						

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	9 400	0	9 400
Egenkapital	-10 032 908	471 580	-10 504 488
Sum Egenkapital	-10 023 508	471 580	-10 495 088

Negativ egenkapital fremkommer som følge av nødvendige renoveringsarbeider. Bygningsmassen er oppført i 1980.. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	Husbanken
Formål:	Rekke	Blokk	Renovering Fasade Blokk
Lånenummer:	12137771533	12136891381	135604676
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2018	2013
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	4.705 %
Beregnet innfridd:	28.12.2046	30.06.2032	30.12.2043
Opprinnelig lånebeløp:	20 000 000	3 000 000	13 775 202
Lånesaldo 01.01:	17 553 020	2 463 520	11 469 770
Avdrag i perioden:	384 537	232 644	357 770
Lånesaldo 31.12:	17 168 483	2 230 876	11 112 000
Saldo 5 år frem i tid:	14 862 303	848 113	9 053 062

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 43 232 659,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 31.864 830,- Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	2 132 136	3 766 080	5 898 216
Tillegg felleskostnader	3 600	64 130	67 730
Lading el-bil	19 187	41 983	61 170
Sum Inntekter	2 154 923	3 872 193	6 027 116
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	37 142	79 240	116 382
Forretningsførerhonorar	67 272	143 520	210 792
Tilleggstjenester forretningsfører	4 313	9 202	13 516
Revisjonshonorar	4 819	10 282	15 101
Drift og vedlikehold	350 692	952 508	1 303 200
TV og/eller internett	78 783	168 077	246 860
Forsikringer	171 616	389 414	561 030
Kommunale avgifter	306 937	866 084	1 173 021
Energi/strøm	238 305	52 758	291 063
Kontingent Boligbyggelag	9 000	19 200	28 200
Administrasjonskostnader	4 985	9 730	14 714
Sum kostnader	1 273 864	2 700 015	3 973 879
Driftsresultat	881 059	1 172 179	2 053 237
Finansielle poster			
Renteinntekter	44 681	16 415	61 097
Rentekostnader	655 296	987 458	1 642 754
Netto finanskostnader	610 615	971 043	1 581 658
Resultat	270 444	201 136	471 580

Noter 148 Borettslaget Sørkvie

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sørkvie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sørkvie

Styreleder	Tor-Arne Magnussen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Frode Bekkedal (sign.)	02.03.2025
Styremedlem	Trond Erik Stensland (sign.)	02.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sørkvie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sørkvie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 5 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Ålesund	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandnessjøen	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulssteinvik
Bodø	Kjevik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Strøme	

Penneo Dokumentnr: 7BA71-QUO2X-WKGSE-CS307-PJLEH-W7EHH



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 16:04:32 UTC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7BA71-QUO2X-WKGSE-CS307-PJLEH-W7EFH

Penneo Dokumentnøkkel: 7BA71-QUO2X-WKGSE-CS307-PJLEH-W7EFH

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Sørkvie

Borettslaget Sørkvie ligger i Stavanger kommune og består av 94 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 952606239.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Tor-Arne Magnussen
Styremedlem, Trond Erik Stensland
Styremedlem, Frode Bekkedal
Varamedlem, Geir Tore Aamdal
Varamedlem, Ole Jarl Madland

Styrets arbeid i perioden

Styrets arbeidsmengde har i perioder vært stor, og deler av arbeidet har også vært svært tidkrevende. Dette gjelder ikke minst oppgaver som dukker opp uventet. I mange tilfeller kan slike saker også kreve at styret må ta tak i disse med det samme. Styret har derfor i likhet med de siste årene prioritert å løse noen av sakene ved hjelp av epost eller på telefon i stedet for å avholde styremøter. Det har f.eks. vært gjennomført flere befaringer i forbindelse med skader og for å vurdere behovet for vedlikehold. Det har i tillegg blitt avholdt flere styremøter i de tilfellene der dette har vært nødvendig, herunder søknader o.l. som krever formell behandling.

I enkelte tilfeller har styret også benyttet seg av BATE sine konsulenttjenester, men dette har styret prøvd å begrense så mye som mulig, da det har vist seg å være svært kostbart. Styret har derfor så langt som mulig prøvd på å benytte egen kompetanse når dette har latt seg gjøre.

I siste periode har det blitt behandlet saker om skader, herunder utskifting av ødelagte vinduer, ødelagt døråls og tvist rundt vannskade. For å nevne noen. Det har også blitt behandlet søknader om å sette opp gjerde, dyrehold ol. Styret har videre også mottatt en lang rekke generelle henvendelser fra beboere.

Styret har hatt befaring i blokk med tanke på å bytte ut varmtvannsberederne og bytte av lysarmaturer i garasjen. Videre har styret også laget en oversikt over hvilke småhus som skal males i 2025.

Arrangementer

Det ble arrangert dugnad våren 2024. Vi prøvde da å informere litt mer hvilke oppgaver som vi ønsket skulle bli utført. Det ble også kjøpt i bark til alle bedene. Det ble ikke arrangert dugnad om høsten. Dette fordi flere års erfaring har vist at dette ikke er hensiktsmessig siden Rogaland Gartnerservice utfører det meste av dette.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

Lys i blokk

I 2024 byttet vi til sensorstyrt lys i oppgangene i blokk. I tillegg byttet vi ut de gamle lysrørene i garasje til sensorstyrt ledlys. I disse dager bytter vi ut gamle skrusikringer til nye automatsikringer i teknisk rom i blokk.

Bytte av varmtvannsentral i blokk

Høsten 2024 ble det oppdaget en mindre vannlekkasje fra den ene varmtvannsentralen i blokk. I den forbindelse kontaktet vi Bate tekniske avdeling for å komme å se på varmtvanssentralene. De konkluderte med at de måtte byttes. Vi ga Bate ansvaret med å innhente priser og styre prosjektet. I disse dager er vi klare til å undertegne avtale med et firma om bytte av varmtvannsentralen og i løpet av kort tid vil de begynne med jobben. Samtidig har vi fått tilbud på å montere stoppekraner til den enkelte beboer. Det prosjektet må vi trolig vente noe med pga. økonomien. I tillegg har vi hentet inn pris på varmepumpe som et strømsparetiltak. Det er ikke avklart om vi går videre med det enda.

Forlengelse av avtale med Verisure

Styret har forlenget avtalen med Verisure. De vil i løpet av våren/sommeren bytte ut sentralen og røykvarslerne kostnadsfritt.

Skader

Det har kommet inn noen skader på vinduer i blokk, skyvedør i rekke og ødelagt ventil.

Det har blitt oppdaget noen tilfeller av skjeggkre/sølvkre i borettslaget. Dette melder beboerne selv direkte til Anticimex. Styret oppfordrer alle beboere til selv å sjekke boligen for disse insektene.

Andre henvendelser

Det har kommet en rekke henvendelser fra beboere knyttet til bl.a. felleskostnader, måking, felling av bjørketrær, nøkler til leilighet, bestilling eller bytte av avfallsdunker o.l.

Felleskostnader

På grunn av prisstigning, renteøkning og omfanget av tjenester som kjøpes inn ble det nødvendig å øke felleskostnadene.

HMS-arbeid

Styret har påbegynt jobben med å bruke Bates HMS verktøy BevarHMS mer aktivt. Tanken er at alt innen HMS arbeid som kontroll av vannslanger i blokk, brannslukningsapparater, kontroll av varmtvannsanlegg i blokk, ventilasjon i blokk, kontroll av lekeplassene ol. blir lagt inn med hvem som gjør hva og når. I den forbindelse jobber vi nå med å inngå rammeavtale med rørlegger, elektriker og et ventilasjonsfirma. Samtidig vil vi se på de avtalene vi allerede har.

Strøing

For noen år siden anskaffet borettslaget to strømaskiner. Dette var for å gjøre det enklere for beboere som ønsket å bidra til fellesskapet ved å strø. Det er ikke styrets medlemmer som skal strø. De fleste veiene er kommunale, og det er kommunes oppgave å måke og strø. Når ikke kommunen kom hadde vi tidligere en avtale med Rogaland Gartnerservice om dette, men det var såpas dyrt at vi valgte vi å kutte det ut. Vi vurderer å inngå avtale med ett annet firma. Dette fritar imidlertid ikke beboerne fra sitt eget ansvar. Alle beboere er selv ansvarlige for å strø foran egen dør og på vei herfra til fellesareal.

Styrets planer fremover

Økonomi

Det er planlagt en ny gjennomgang av borettslaget økonomi med Bate i løpet av våren. Dette får å se om størrelsen i økningen av felleskostnadene var riktige.

Inngåelse av avtaler

Etter samtale med Bate har vi blitt anbefalt å inngå flere rammeavtaler med ulike

håndverksyrker. Dette for å få ned prisen med firmaer når uhell er ute og når det gjelder lovpålagte kontrollerer av bl.a. lekeplasser, ventilasjon og varmtvannssentralene.

Vannlekkasjer

Det må jevnlig gjennomføres tiltak mot vannskader. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å kontrollere og rengjøre sluk og vannlåser. Dette må gjøres minst en gang årlig.

Felling av bjørketrær

Styret har vedtatt og vil selv felle ned noen bjørketrær mellom blokk og lekeplass.

Bytte av varmvannssentral

Blir om alt går etter planen ferdig før påske. Styret følger opp arbeidet

Vedlikehold/maling

I 2020 ble det vedtatt at maling av småhusene vil foregå etter en syklus på 8-9 år og utføres av et malerfirma. Arbeidet ble først igangsatt våren 2023 og gjennomført i henhold til styrets prioritering. Plan for maling i 2025 er allerede avtalt med det samme firmaet.

Styret understreker at gjerder, porter o.l. skal vedlikeholdes og males på begge sider, og at ansvaret for dette ligger på beboeren/eier av boenheten som opprinnelig har satt dette opp.

Styret har tidligere vært på befaring for å kartlegge behovet for renovering av de bodene som er bygget på en del av småhusene. Her har det bl.a. blitt avdekket råteskader, vinduer, dører og takpanner som bør skiftes. Planen var å innhente priser på dette arbeidet, men på grunn av økonomien har styret valgt å utsette dette til vi ser at vi har økonomi til dette.

Bekjempelse av skadedyr

Bekjempelse av skadedyr utføres av Anticimex. Det er likevel viktig at den enkelte beboer melder fra dersom det blir observert skadedyr.

Dugnad

Det planlegges dugnad om våren 2025. Styret vurderer også en dugnad til høsten.

Parkeringsplasser

Skilting av parkeringsplassene skulle etter planen ha blitt utført i 2024, men ble satt på vent pga. økonomien. Om vi ser at økonomien tillater oss å gjøre det, vil styret sette i gang med skiltingen.

Lekeplasser/utearealer

Lekeplassene kontrolleres årlig med tanke på sikkerhet. Nødvendige tiltak blir innrapportert til styret som deretter følger dette opp. Beboerne som bruker lekeplassene oppfordres til selv å bidra til at disse holdes rene og fri for evt. søppel, slik at lekeplassene kan være til glede for alle beboere. Styret vil også selv jevnlig følge med på lekeplassene.

Vaktmester ordning/avtale med nytt firma

Vi nevnte i fjor at kostnadene ved å bruke Rogaland Gartnerservice har blitt høye, og at vi måtte vurdere sparetiltak. Det har vi gjort ved å gjøre flere oppgaver selv, som å felle trær og beskjære busker. Vi fikk i høst høre at Rogaland Gartnerservice var konkurs.

Styret har da diskutert ulike løsninger og er i dialog med andre tilbydere. Samtidig vedtok styret i fjor å vurdere om vi skal forsøke å etablere en ordning med en egen vaktmester i borettslaget. Dette vil helst måtte være en beboer som ikke er i jobb, og som helst også har erfaring med denne typen praktisk arbeid. Vi har til nå ikke hørt noe fra noen av beboerne.

Oppgavene vil bl.a. være å slå plenene, klippe hekkene, strøing på vinteren og evt. også kunne bistå med forefallende oppdrag som å smøre dørlåser o.l.

Styret må foreta en kostnadsberegning for å se om dette vil være kostnadsbesparende sammenlignet med dagens løsning. Videre vurderes det hvilke oppgaver en vaktmester skal utføre, hvilke krav som skal stilles til vedkommende, utforming av arbeidsavtale og avlønning.

Informasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon. Viktige beskjeder vil bli sendt til den enkelte beboer på epost. Det er beboer selv som er ansvarlig for at korrekt epostadresse til enhver tid er oppdatert hos BATE. De som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon får informasjonen tilsendt skriftlig.

Henvendelser til styret/hjemmeside

Henvendelser skal ikke skje til det enkelte styremedlemmets private telefon eller ved personlig henvendelse. I likhet med alle beboerne har også styrets medlemmer behov for fritid. Henvendelser til styret skal heller ikke sendes til det enkelte styremedlemmets private epost. Disse blir ikke besvart.

Styret har opprettet en egen hjemmeside: <https://sorkvie.no/>. Alle henvendelser til styret skal sendes via kontaktskjemaet her eller til epostadressen sorkvie@gmail.com.

Løpende avtaler med leverandører

TV gjennom kabel fra Lyse/Altibox

Bredbånd gjennom kabel fra Lyse/Altibox

Bekjempelse av skadedyr ved Anticimex som del av forsikringsavtale

Serviceavtale for brannslukningsutstyr ved Schou-Andreassen

Renhold av matter i blokken ved Elis

Stavanger Klima for ventilasjonsanlegget i blokken

Portteknikk for vedlikehold og reparasjon av garasjeporten i blokken

993 Hjelp for vedlikehold/kontroll av lekeplassene samt annet forefallende arbeid

Brannalarm ved Verisure

Borettslaget er medlem av sikringsordning BBL Finans

Levering av ladetjenester ved Smartly

Forsikringsavtale

Borettslaget Sørkvie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562677.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

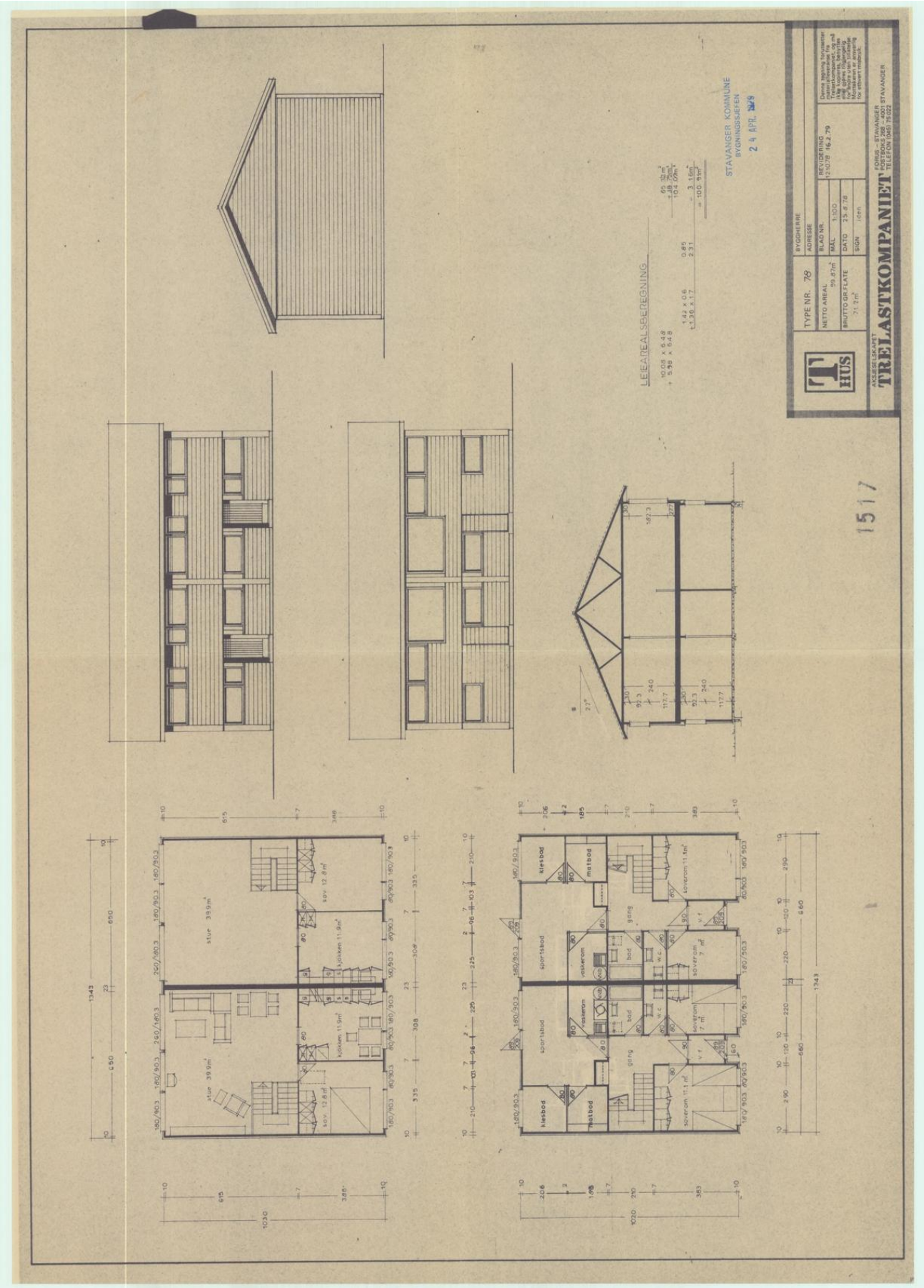
Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

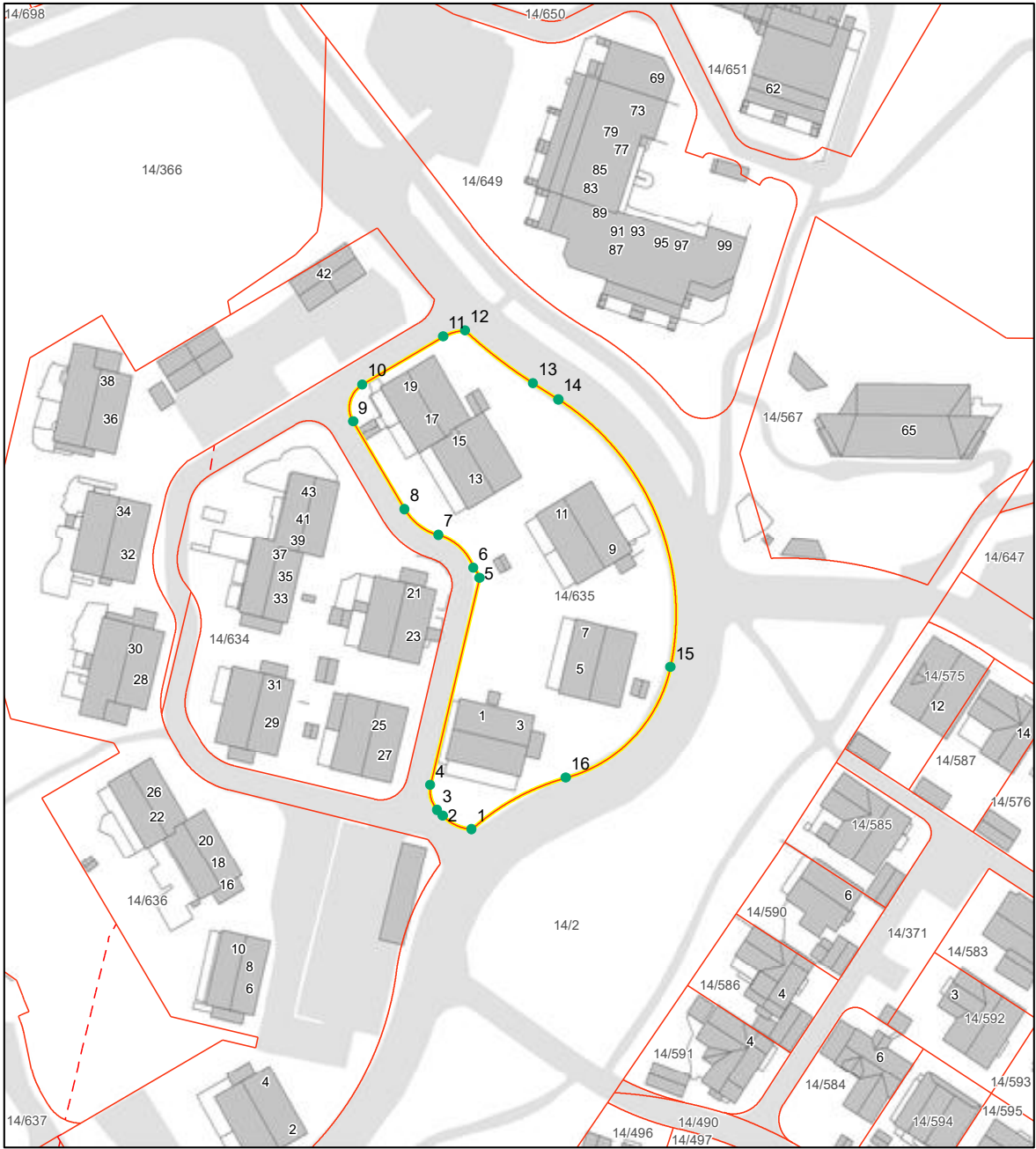


Eiendomskart med grenser

Adresse: Ulsbergtunet 1, 4034 STAVANGER
Gnr/Bnr: 14/635/0/0
Dato: 2026-02-02
Målestokk: 1:1000



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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 2.2.2026

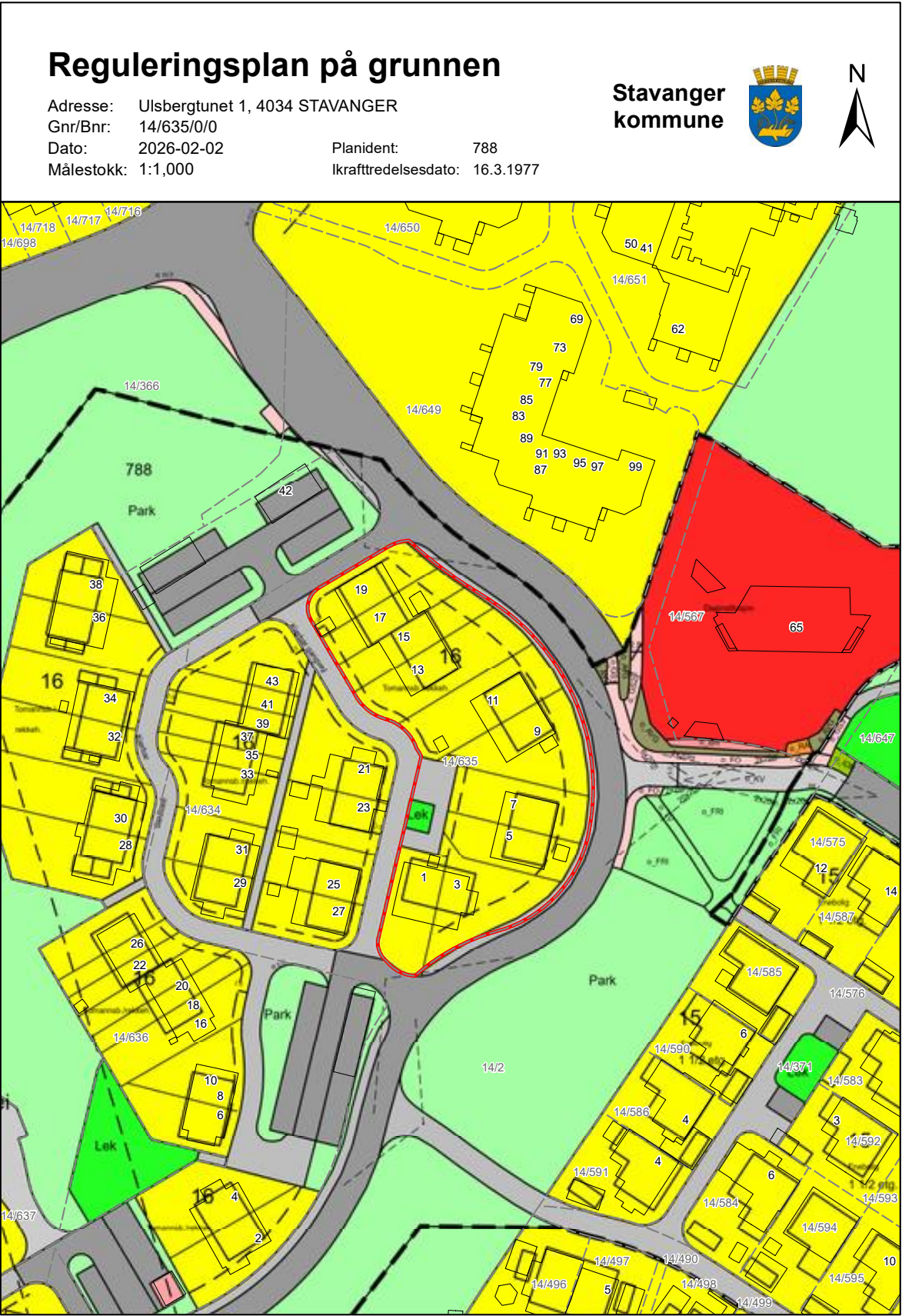
Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3155.2		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6533034.45117	311500.434483	ikke spesifisert	6.09	Umerket		Terrengmålt	13	8.025
2	6533036.91807	311495.046729	ikke spesifisert	1.48	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6533037.99827	311494.038359	ikke spesifisert	4.96	Umerket		Terrengmålt	13	5.015
4	6533042.57985	311492.784175	ikke spesifisert	39.39	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6533080.80164	311501.808446	ikke spesifisert	2.1	Umerket		Terrengmålt	13	5.015
6	6533082.58772	311500.746404	ikke spesifisert	9.27	Umerket		Terrengmålt	13	9.529
7	6533088.69194	311494.289751	ikke spesifisert	8.07	Umerket		Terrengmålt	13	10.53
8	6533093.44392	311488.045186	ikke spesifisert	18.8	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6533109.59171	311478.520247	ikke spesifisert	7.89	Umerket		Terrengmålt	13	5.015
10	6533116.44668	311480.274191	ikke spesifisert	17.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6533125.26934	311495.184031	ikke spesifisert	4.24	Umerket		Terrengmålt	13	8.028
12	6533126.384	311499.217629	ikke spesifisert	15.95	Umerket		Terrengmålt	13	89.284
13	6533116.66698	311511.786047	ikke spesifisert	5.48	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6533113.72946	311516.395437	ikke spesifisert	57.18	Umerket		Terrengmålt	13	47.143
15	6533064.30492	311537.090753	ikke spesifisert	29.62	Umerket		Terrengmålt	13	27.083
16	6533043.90576	311517.799847	ikke spesifisert	20.01	Umerket		Terrengmålt	13	43.147

side: 1



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøvelser 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 budgivningsplattform, 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 budforhøvelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Ulsberg tunet 3, 4034 STAVANGER. Gnr. 14, bnr. 635, i STAVANGER kommune, oppdragsnr.: 1230260105
Megler: Kay Stian Espeland, mobil: 92811315, e-post: kse@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.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



proaktiv.no



Kay Stian Espeland

Daglig leder/Megler
928 11 315
kse@proaktiv.no

PROAKTIV

Stavanger Eiendomsmegling AS

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