

PROAKTIV



KROSSHAUGHAGEN 20F





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
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

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

- **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



HUNDVÅG

Rekkehus med god planløsning og solrike uteareal| Barnevennlig beliggenhet på bilfritt tun| Garasjeplass i lukket anlegg

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Krosshaughagen 20F, 4085 HUNDVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 1427, andelsnr. 29, org.nummer 981251385 i Borettslaget Krosshaug li

Prisantydning: 3.950.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 924.329,-

Totalpris: 4.875.419,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 2003

Rom/soverom: 4/3

BRA: 103 m²

BRA-i: 97 m²

Garasje/Parkering: Parkering i felles garasjeanlegg.

Tomt: 8235.9 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 13.012,-

Felleskostnader inkl.: Fellesutgifter kr
A konto renter, A konto avdrag
Tilleggsytelser medlemskontingent
medeiere (forfall hver 12 mnd)
Måler: fjernvarme,
Objekt: Lading elbil, Tillegg bospann

Energimerke: Energiklasse: C

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
12	22	24	29
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
117			
Budskjema			

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger boligen til kontrakt med 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!



HUNDVÅG

Kommune: Stavanger

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

Rekkehuset i Krosshaughagen 20F har en attraktiv beliggenhet på Hundvåg, i et svært barnevennlig og ettertraktet nabolag. Dette er et hjem som passer like godt for småbarnsfamilier som for par, enslige og voksne i ulike livsfaser - for alle som ønsker å bo nær sjøen i et trygt og trivelig bomiljø, samtidig med kort vei inn til Stavanger sentrum. Området er rolig med lite trafikk, og i nærheten finnes flere grønne friområder og lekeplasser. Skoler, barnehager og dagligvarebutikker ligger i gangavstand, noe som gjør hverdagen både enkel og oversiktlig.

Her har man rike muligheter for rekreasjon. Lundsneset og Trollskogen er populære turområder, og langs sjøen finner man flotte turstier som innbyr til både korte og lengre turer. Den familievennlige badestranden Kuvigå ligger også i nærheten - et naturlig samlingspunkt på varme sommerdager. Beliggenheten på Hundvåg gir dessuten gode muligheter for joggeturer,



OFFENTLIG TRANSPORT

 Hunstein Linje 1, 38, X60, X74	2 min  0.2 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min  8.4 km
 Stavanger Sola	20 min 

DAGLIGVARE

Kiwi Hundvåg PostNord	5 min  0.4 km
Coop Extra Hundvåg Post i butikk	9 min  0.7 km

VARER/TJENESTER

 Hundvågkrossen Senter	14 min 
 Boots apotek Hundvåg	12 min 

SPORT

 Lunde skole grusbane fotball Fotball	7 min  0.6 km
 Hundvåg idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	8 min  0.6 km
 Pulz Tr.senter Hundvåg	11 min 
 NO LIMITS SPORT & Fitness	14 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Hundvåg Ring	16 min 
--	--



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



kveldsturer eller små utflukter, enten rundt øya eller til steder som Lundsvågen og Trollskogen.

Fra eiendommen er det kort vei til Hundvågkrossen, hvor man finner kjøpesenter, dagligvarebutikker, apotek, frisør, interiør- og hobbybutikker samt flere hyggelige spisesteder med take-away. Her er det meste man trenger i hverdagen samlet på ett sted.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

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

Kollektivtilbudet er svært godt. Bussene går hyppig inn til Stavanger sentrum - opptil åtte avganger i timen fra Hundvågkrossen i rushtiden. I tillegg finnes ekspresslinjer som tar deg raskt til UiS, Forus, Sandnes og Tau.

Fra boligen er det gangavstand til både skole og barnehager. Nærmeste barneskole er Hundvåg skole (1.-7. trinn), mens Lund skole er nærmeste ungdomsskole (8.-10. trinn). Området har også et godt utvalg av barnehager, og Espira Scala Hundvåg barnehage ligger kun ca. 100 meter fra boligen.

Alt i alt gir denne beliggenheten en perfekt kombinasjon: et barnevennlig og trygt nabolag med kort vei til skoler, barnehager, butikker og flotte turområder - samtidig som man har enkel tilgang til bylivet i Stavanger sentrum.

Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde i hovedsakelig bestående av variert boligbebyggelse som eneboliger, rekkehus og leilighetsbygg.

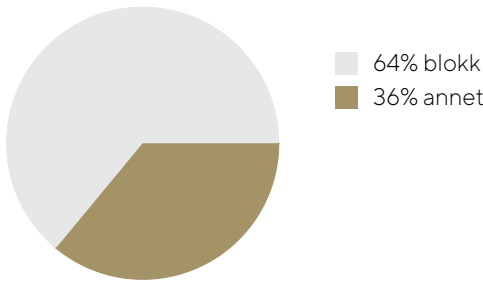


hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

BOLIGMASSE



SKOLER

Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Roaldsøy skole (1-7 kl.) 143 elever, 9 klasser	19 min 1.6 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	6 min 0.5 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	11 min 8.6 km
Stavanger katedralskole 375 elever	12 min 8.8 km

BARNEHAGER

Espira Scala Hundvåg barnehage (1-5 ... 79 barn	2 min 0.1 km
Qmarkå Fus barnehage (1-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Børesvingen barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.6 km



VELKOMMEN TIL KROSSHAUGHAGEN 20F

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

Parkering

Parkering i felles garasjeanlegg.

Tomtestørrelse

8 235 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden av bygningen. På grunn av manglende sikker tilkomst var det ikke forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon av takflaten. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen. Nedløp og beslag i aluminium. Takkonstruksjonen fremstår som en lukket sperrekonstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller kondens på tilgjengelige innvendige overflater ved befaringen. Vurderingen er begrenset til disse observasjonene.

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller. Kledningen er opplyst av eier å være skiftet i 2022/2023. Malte trevinduer med 2-lags glass på soverom 1 og 2. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder. Det er også gjort stikkprøver i vinduene. Utskifting av vinduer og dører tilfaller sameiets/borettslagets ansvar. Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 på kjøkken. Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler. Normal tid før kontroll og justering av vinduer med hengsler er 2–8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Ytterdør fra 2003 og balkongdør fra 2021 med 3-lags glass. Ytterdøren har behov for justering og vedlikehold.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- Utvendig > Taktekking
- Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Ytterdører
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
- Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
- Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Bygningssakskyndig

Ole Gunnar Tørresen (befaringsdato: Mandag, 29. juni 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

1.etg: Stue/kjøkken, entré, toalettrom, bod/teknisk rom, bod 2

2.etg: Vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, gang

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 48 kvm

BRA-e: 6 kvm

Total BRA: 54 kvm

2. etasje

BRA-i: 49 kvm

Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 38 kvm

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

Standard

Velkommen til et innholdsrikt rekkehus med god standard, beliggende i et svært ettertraktet område med kort vei til både skole og barnehage.

Første etasje byr på en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til ønsket møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Kjøkkenet har lyse fronter, gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig terrasse med god plass til utemøbler, og det er også rom for eksempelvis en trampoline for de minste.

Etasjen inneholder i tillegg et praktisk gjestetoalett.

I andre etasje finner vi tre gode soverom. Hovedsoverommet har en romslig utforming med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. De øvrige soverommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter familiens behov.

Etasjen byr også på et praktisk bad, utstyrt med det man trenger i en hektisk hverdag. I tillegg har boligen et separat vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket



eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

Første etasje byr på en lys og åpen stue- og kjøkkenløsning med god plass til ønsket møblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig dagslys.





KJØKKEN

Kjøkkenet har lyse fronter, gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass.





HOVEDSOVEROM

I andre etasje finner vi tre gode soverom. Hovedsoverommet har en romslig utforming med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.



DE ØVRIGE
SOVEROMMENE EGNER
SEG UTMERKET SOM
BARNEROM, GJESTEROM
ELLER HJEMMEKONTOR





BAD

Praktisk baderom, utstyrt med det man trenger i en hektisk hverdag.

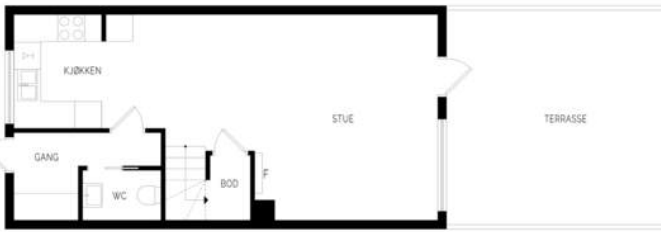


VASKEROM

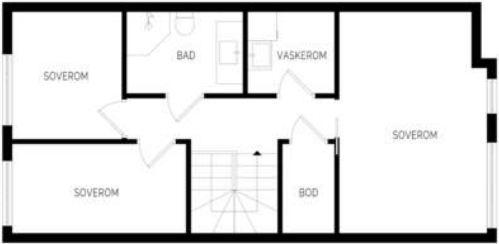
Boligen et separat vaskerom med plass til både vaskemaskin og tørketrommel.

PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Planteingen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.



Planteingen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
8 235 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt

ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om borettslaget
Borettslaget består av 36 to-etasjers boliger i rekke.

Felleskostnader pr. mnd
13.012,-

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgifter kr 5 997
A konto renter kr 1 702
A konto avdrag kr 4 552

Tilleggsytelser medlemskontingent medeiere (forfall hver 12 mnd) kr 350
Måler: fjernvarme kr 100
Objekt: Lading elbil kr 500
Tillegg bosspann kr 161

Andel fellesgjeld

924.329,- per onsdag, 24. juni 2026
Lånebetingelser fellesgjeld
Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 135465755, Husbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 4.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 24.06.2026: 8 845 953
Andel av saldo: 509 453
Første termin/første avdrag: 30.03.2026 (siste termin 30.03.2034)
Forfall april og oktober
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Lånenummer: 15160474081, DNB Boligkreditt AS
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 116
Saldo per 24.06.2026: 14 935 544
Andel av saldo: 414 876
Første termin/første avdrag: 28.09.2025 (siste termin 28.03.2055)

Andel fellesformue
37.666,-

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 4 755 319,-

Kjerneinformasjon

Driftsutgifter til sammen kr. 1 640 815,-.
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. 1 848 109
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 7 075 280,-.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige eiere/beboere.

Formuesverdi primær
984.103,- for 2024

Formuesverdi sekundær
3.936.410,- for 2024

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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

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

Diverse
Avtale om Individuell nedbetaling av fellesgjeld. Innbetaling kan foretas 4 ganger i året. Bate må kontaktes for avklaring.

Det er skiftet vindu og malt fasade 2021 -2022.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Tirsdag, 2. desember 2003

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

1103/7/1427:
22.09.1999 - Dokumentnr: 13647 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:7 Bnr:1174

25.06.2003 - Dokumentnr: 9596 - Målebrev
TIDLIGERE MÅLEBREV OVER GNR. 7 BNR. 1427 UTGÅR

25.06.2003 - Dokumentnr: 9596 - Grensejustering
FRA GNR. 7 BNR. 1174 TIL GNR. 7 BNR. 1427
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

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

Reguleringsplaner:
Id 1556
Navn Krosshaug og Loen

Id 1556
Navn Krosshaug og Loen

Id 1556B4
Navn Bebyggelsesplan for Krosshaug og Loen, felt B1.1-1.4 og F1

Id 1556B1
Navn Krosshaug og Loen, Hundvåg, Felt B1,5 - 1,7 og F2 - 5

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

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert

leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feirvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Fredag, 3. juli 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 950 000,00 (Prisantydning)

934 000,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 884 000,00 (Kontraktsum totalt)

934 000,00 (Andel av fellesgjeld)

4 884 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

4 885 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes

fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av

skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket 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 forutsettes at kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

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.

Kjerneinformasjon

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Carlos Osorio
Andrea Gutierrez

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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

Forkjøpsrett

Frist for å melde forkjøp er torsdag 13 august kl. 12:00

Dato salgsoppgave
29.7.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Stavanger Eiendomsmegling
AS



Egenerklæring

Krosshaughagen 20F, 4085 HUNDVÅG

22 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Krosshaughagen 20F

Krosshaughagen 20F

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Nov-2020

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.

Selv bodd i boligen

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 3815600

Informasjon om selger

Selger

Osorio Melendez, Carlos Daniel

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

In the bathroom on the first floor, the sink was replaced with a new one with furniture. It was not installed before.

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2021

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

A new Dusjkabinett was installed in the second-floor bathroom.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2022

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

The condominium association (Båte) together with a Norwegian construction company carried out the complete change of the facade, some windows and doors among other changes to the exterior of the house.

Side 2



4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Båte

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2022

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
The entrance roof was installed with new materials supplied by us to the construction company working on the renovation by Båte.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Båte

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

4.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.3.2

Årstall
2021

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
New terrace flooring in the front and back, plus all the laminate flooring inside the house was completely replaced. It was a job done with the support of a specialist

4.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.4.2

Årstall
2020

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
All doors were installed new inside the house, and the walls were improved in their finish after removing all the wallpaper. New skirting boards and ceiling skirtings were also installed.

4.5.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.5.2

Årstall
2022

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.5.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
New Kassetmarkise installed on the rear terrace by the construction company of Båte

4.5.5

Hvilket firma utførte jobben?
Båte



4.5.6

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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
2021

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
New Varmepumpe for the living room. A.I Varmepumper AS / Inselo Installasjon AS

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Inselo Installasjon AS

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
In my 6 years living in the house I have noticed on a couple of occasions that the Villavent system does not turn on correctly.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Service på ventilasjonsanlegg fra Norsk Klimasenter.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Norsk Klimasenter

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei



Beskriv feilen eller endringen

The old Peisovn has been removed and the access to the chimney flue temporarily blocked. The mark can be seen. No issue with the chimney system. It was inspected by firefighters (Rogaland Brann) this year Mars-2026.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ 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

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 51247676

Egenerklæringsskjema

Name

Carlos Daniel Osorio Melendez

Date

2026-07-22

Identification

 Carlos Daniel Osorio Melendez

Tilstandsrapport

 Rekkehus
 Krosshaughagen 20 F, 4085 HUNDVÅG  STAVANGER kommune
 gnr. 7, bnr. 1427
 Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 22514-1069 Eiendomsverdi ref nr: LD9161
Foretak: TAKST-KOMANIET AS Takstingeniør: Ole Gunnar Tørressen



takstkompaniet



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
KROSSHAUGHAGEN 20F

takstkompaniet

Takst-kompaniet AS

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

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

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

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

takstkompaniet

Rapportansvarlig



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



NITO

takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Beskrivelse av eiendommen

Tilstandsanalysen er utført i henhold til nivå 1 i NS 3600, hvilket innebærer visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner.
Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, er kjøper pålagt å foreta egne undersøkelser før kjøp. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, der tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene. Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling. Røranlegg og elektrisk anlegg er ikke vurdert av spesialister i denne rapporten, utover visuell observasjon og det som fremgår av opplysninger fra eier. Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Rekkehus - Byggeår: 2003

UTVENDIG [Gå til side](#)
Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden av bygningen. På grunn av manglende sikker tilkomst var det ikke forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon av takflaten. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen.
Nedløp og beslag i aluminium.
Takkonstruksjonen fremstår som en lukket sperrekonstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller kondens på tilgjengelige innvendige overflater ved befaringen.
Vurderingen er begrenset til disse observasjonene.
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller.
Kledningen er opplyst av eier å være skiftet i 2022/2023.

Malte trevinduer med 2-lags glass på soverom 1 og 2.
Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder. Det er også gjort stikkprøver i vinduene.
Utskifting av vinduer og dører tilfaller sameiets/borettslagets ansvar.

Malte trevinduer med 3-lags glass fra 2021.
Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 på kjøkken.
Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer med hengsler er 2–8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Ytterdør fra 2003 og balkongdør fra 2021 med 3-lags glass.
Ytterdøren har behov for justering og vedlikehold.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Laminatgulv i store deler av boligen.
Belegg ved inngang samt i bod/teknisk rom under trapp.

Knirk og ujevnheter som normalt i henhold til alder.
Kjøper anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Malte plater på vegger og tak.
Overflatene er malt i nyere tid og lister er byttet, både i 2021 og 2026, ifølge eier.

Betongdekke og trebjelkelag.
1. etg . Det ble målt opp mot 17 mm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.
2. etg. Det ble målt opp mot 10 mm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre.

Vedovn er ikke montert. Pipa er kun visuelt inspisert.
Eier opplyser at det var feier i 2026 uten bemerkninger.

Malt tretrapp.

Hvite innerdører med speil.
Eier opplyser at alle innerdører er byttet og montert i 2021.

VÅTROM [Gå til side](#)
Våtrom › Etasje 2 › Vaskerom
TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets oppbygning, membranløsninger og øvrige skjulte detaljer ikke kan verifiseres ved denne befaringen.
Flis på vegg og malt innvendig tak.
Fliser på gulv.
Det er 25 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskel.
Gulvet har lite fall, med fall vekk fra sluk ved hjørnet under vask.
Synlig belegg under slukrist.
Tettesjikt på vegger er ukjent.
Opplegg for vaskemaskin og vaskekum.
Mekanisk avtrekk.
Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.

Våtrom › Etasje 2 › Bad
TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets oppbygning, membranløsninger og øvrige skjulte detaljer ikke kan verifiseres ved denne befaringen.
Fliser på vegg og malt tak.
Flislagt gulv med vannbåren varme.
Det er 20 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen.

Beskrivelse av eiendommen

Våtromsvinyl på gulv er synlig under slukrist. Tettesjikt på vegger er ukjent. Det er montert dusjkabinett, slik at det ikke er direkte vannpåvirkning på tettesjikt verken på vegg eller gulv.
Plastsluk.
Mekanisk avtrekk.
Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.
Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Glatte fronter og benkeplate i tre.
Det er frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Platetopp og stekeovn er installert, og det er montert fliser over benkeplaten.
Det er utført fuksøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Avtrekk via mekanisk avtrekk.

SPESIALROM [Gå til side](#)
Malte plater på vegg og tak.
Belegg på gulv.
Mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Kobberrør er synlige i bod/teknisk rom under trapp.
Avløpsrørene er konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll.
Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.
Mekanisk avtrekk samt vegg- og vindusventiler.
Varmepumpe montert i stue.
Det er ikke foretatt besiktigelse av fjernvarmeanlegget. Anleggets tilstand og funksjon er derfor ikke vurdert.
Varmtvannstank på ca 120 liter er lokalisert i bod/teknisk rom under trapp.
Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil til beredere er 10 til 25 år.
Vannbåren varme i gulv på bad og i gulv i 1. etasje.
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.
Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.
Elbillader ved parkeringsplass montert i 2026.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)
Ukjent byggegrunn.
Dreneringen antas å være fra byggeåret, da eier ikke har kjennskap til dette.
Betonggrunnmur.
Hele parkeringskjelleren er ikke vurdert, og det kan derfor forekomme avvik eller forhold som ikke er registrert ved

befaringen.
Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

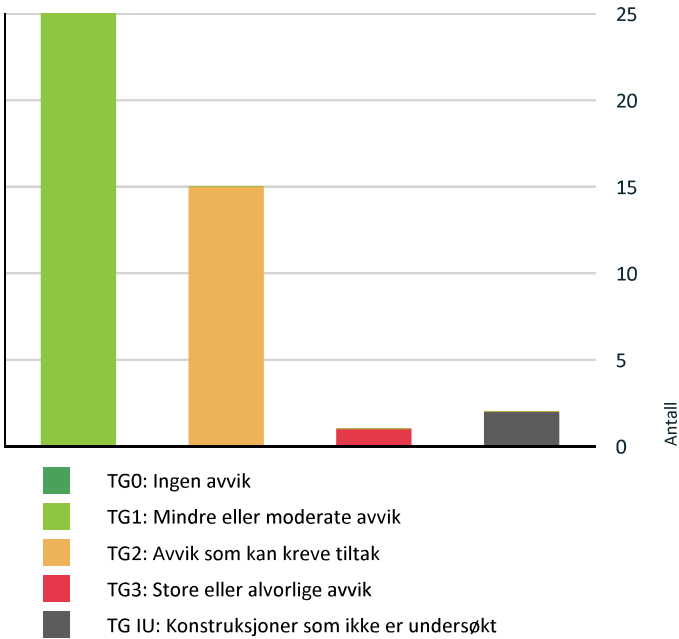
Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus
• Det foreligger ikke tegninger

Boligens lovlighet er ikke vurdert utover det som fremkommer ved visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringstidspunktet. Det forelå ikke tegninger ved befaringen.

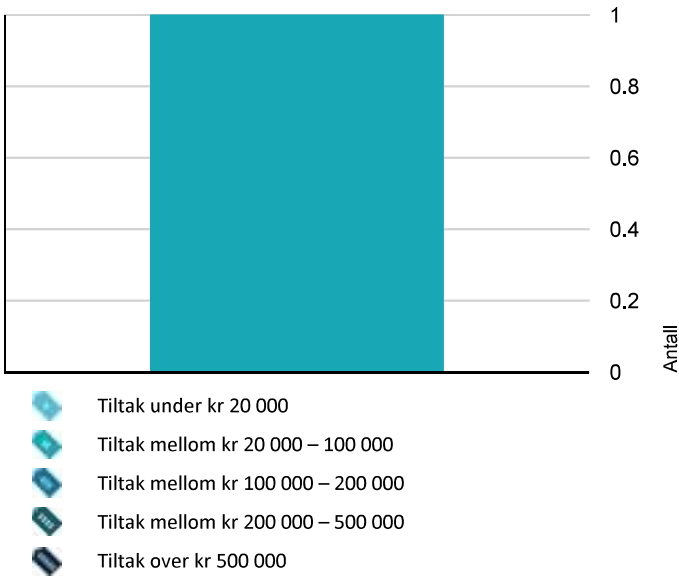
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehus

	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
	Utvendig > Taktekking	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) - 1	Gå til side
	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
	Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
	Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 2 > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2003

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2021	Modernisering	Nytt gulv samt dører, lister og malte flater.
2021	Modernisering	Nye terrassebord
2023	Modernisering	Nye vinduer og kledning 2022/2023

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking, undertak og tilhørende konstruksjoner er kun observert fra bakkenivå og fra innsiden av bygningen. På grunn av manglende sikker tilkomst var det ikke forsvarlig å foreta nærmere inspeksjon av takflaten. Takets tilstand er derfor ikke fullt ut vurdert, og det kan forekomme avvik eller skader som ikke er registrert ved befaringen.

Årstall: 2003

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Nedløp og beslag i aluminium.

Årstall: 2022

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Takkonstruksjonen fremstår som en lukket sperrekonstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller kondens på tilgjengelige innvendige overflater ved befaringen. Vurderingen er begrenset til disse observasjonene.

Årstall: 2003

Beskrivelse
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning. Kledningen er besiktiget fra bakkenivå, og det er utført stikkprøvekontroller. Kledningen er opplyst av eier å være skiftet i 2022/2023.

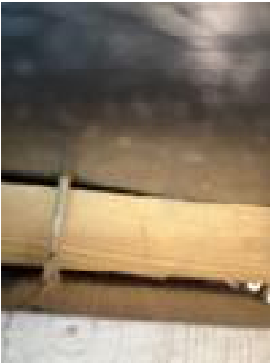
Utvendige utbedringer tilfaller sameiets/borettslagets ansvar.

Årstall: 2022

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur rundt boligen og rundt utvendig bod.
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.

TG2 er gitt på grunn av manglende eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur rundt boligen og utvendig bod, samt manglende gnagesikring (musetetting). Begrenset lufting reduserer konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fukt og øker risikoen for fuktopphopning, råteskader og nedbrytning av treverket over tid. Manglende gnagesikring gir i tillegg økt risiko for at mus og andre smådyr kan ta seg inn i konstruksjonen og forårsake skader på isolasjon, bygningsmaterialer og tekniske installasjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting og nødvendig musetetting ved fremtidige vedlikeholds- eller utbedringsarbeider.



Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass på soverom 1 og 2. Fuktmålinger er utført med Protimeter MMS3 med piggelektroder. Det er også gjort stikkprøver i vinduene.

Utskifting av vinduer og dører tilfaller sameiets/borettslagets ansvar. Eier har informert borettslaget om at dette var et problem da de andre vinduene ble skiftet, men borettslaget besluttet i 2021 at dette ikke var et problem.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er registrert et fukttinnhold på 62 % i vinduet på soverommet i 2. etasje, noe som indikerer at treverket i vinduet er mettet av vann.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
• Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklime eller ventilasjon.

Det er registrert fukttinnhold på 62 % i vinduet på soverommet i 2. etasje, noe som tilsier at treverket er gjennomfuktet og vannmettet. Forholdet innebærer betydelig risiko for råteutvikling og videre skadeutvikling, og det anbefales utskifting eller omfattende utbedring av vinduet. Det er registrert mykt treverk i enden av sprossen, noe som kan indikere påbegynnende råteskade.

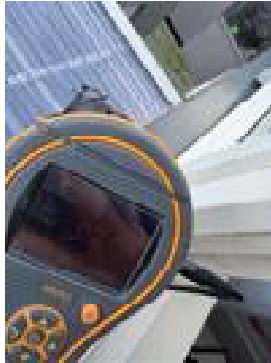
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Svertesopp.



Det er registrert innvendig slitasje på vindu og karm.



Forhøyet fuktnivå i vindu på soverom 2.

Vinduer 2021

Beskrivelse
Malte trevinduer med 3-lags glass. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2003 på kjøkken.

Normal slitasje på overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer med hengsler er 2–8 år. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Årstall: 2021

Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdør fra 2003 og balkongdør fra 2021 med 3-lags glass. Ytterdøren har behov for justering og vedlikehold.

Utskifting av vinduer og dører tilfaller sameiet/borettslaget ansvar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at ytterdøren tar i karm og har hakk i dørblad.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre dører for å sikre normal funksjon.
• Ytterdøren bør justeres og eventuelle skader på dørbladet utbedres for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til redusert levetid, dårligere tetthet og økt varmetap.

Tilstandsrapport

TG2 er gitt fordi ytterdøren tar i karm og har hakk i dørbladet. Døren har behov for justering og vedlikehold for å sikre korrekt funksjon og bevare levetiden.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasser på fremsiden og baksiden av huset fra 2021.

Årstall: 2021

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminatgulv i store deler av boligen.
Belegg ved inngang samt i bod/teknisk rom under trapp.
Knirk, merker og ujevnheter som er normalt i henhold til alder.
Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Årstall: 2021



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte plater på vegger og himling.
Overflatene er malt i nyere tid, både i 2021 og 2026, ifølge eier.
Lister ble byttet i 2021.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

KROSSHAUGHAGEN 20F

Tilstandsrapport

Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at dette ikke har vært et problem.

VÅTROM

ETASJE 2 > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.
Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2003

ETASJE 2 > VASKEROM

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.
Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets oppbygning, membranløsninger og øvrige skjulte detaljer ikke kan verifiseres ved denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er oppført eller rehabilitert i samsvar med gjeldende forskrifter og anerkjente faglige prinsipper. Dette medfører en økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet, tetthet og forventede levetid, selv om det ikke ble registrert symptomer på skade ved befaringstidspunktet.

ETASJE 2 > VASKEROM

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2003

ETASJE 2 > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Det er 25 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskel.
Gulvet har lite fall, med fall vekk fra sluk ved hjørnet under vask.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, samt utbedre bom i fliser og riss i fuger, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Manglende tilfredsstillende fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

TG2 er gitt på grunn av avvikende fallforhold mot sluk. Det er registrert fall bort fra sluk i hjørnet under vasken, noe som kan medføre at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluket ved en lekkasjesituasjon.



ETASJE 2 > VASKEROM

Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Synlig belegg under slukrist.
Tettesjikt på vegger er ukjent.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtromsvinyl på gulv bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG2 er gitt på grunn av alder på våtromsvinylen på gulvet. Belegget er eldre enn 20 år og har nådd eller passert forventet levetid. Det må derfor påregnes økt risiko for slitasje, svekket tetthet og redusert funksjon over tid. Selv om det ikke nødvendigvis ble registrert tegn til svikt ved befarings tidspunktet, medfører alderen usikkerhet knyttet til beleggets fremtidige funksjon og restlevetid.



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Årstall: 2003



ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin og vaskehum.

Årstall: 2003

ETASJE 2 > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003

ETASJE 2 > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vegg fra tilstøtende rom. Det ble ikke påvist unormale forhold ved kontrollen. Hulltaking er ikke utført i våtsone ved dusj eller bak fast innredning grunnet manglende tilkomst. Av den grunn er hulltaking gjennomført i alternativ vegg, ettersom hele gulvet i rommet defineres som våtsone.



ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

TEK 1997-2010.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Årstall: 2003

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Manglende dokumentasjon medfører at våtrommets oppbygning, membranløsninger og øvrige skjulte detaljer ikke kan verifiseres ved denne befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Uten dokumentasjon kan det ikke bekreftes at våtrommet er oppført eller rehabilitert i samsvar med gjeldende forskrifter og anerkjente faglige prinsipper. Dette medfører en økt usikkerhet knyttet til konstruksjonens kvalitet, tetthet og forventede levetid, selv om det ikke ble registrert symptomer på skade ved befarings tidspunktet.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt tak.

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med vannbåren varme.

Det er 20 mm høydeforskjell fra topp terskel til sluk, forutsatt at membranen har oppbrett bak terskelen.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dør terskel er mindre enn 25 mm.
- Det mangler fuger mellom noen av flisene.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.
- Det bør utføres fuging mellom flisene for å hindre vanninntrengning og redusere risikoen for fuktskader i underliggende konstruksjoner. Manglende fuger kan føre til at vann trenger ned i gulvet, noe som kan medføre skader og økte vedlikeholdskostnader.

TG2 er gitt på grunn av registrerte avvik ved våtrommets utførelse. Det er påvist at høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dør terskel er mindre enn 25 mm, noe som avviker fra dagens anbefalte utførelse og kan redusere våtrommets evne til å holde tilbake vann ved en lekkasjesituasjon eller tilstopping av sluk. Videre er det registrert manglende fuger mellom enkelte fliser. Manglende fuger kan medføre økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner og bidra til videre forringelse av overflatene over tid. Utbedring av fuges skader anbefales, mens omfattende tiltak knyttet til høydeforskjellen må vurderes opp mot våtrommets alder og øvrige tilstand.



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtromsvinyl på gulv er synlig under slukrist. Tettesjikt på vegger er ukjent. Det er montert dusjkabinett, slik at det ikke er direkte vannpåvirkning på tettesjikt verken på vegg eller gulv.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Våtromsvinyl på gulv er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Våtromsvinyl på gulv bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetthet og funksjon. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk.

Årstall: 2003



ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/avskallinger på servant eller lignende utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Svake riss i overflater/glasur er hovedsakelig av kosmetisk betydning, men kan over tid utvikle seg og føre til økt slitasje eller misfarging.

TG2 er gitt på grunn av registrerte riss og/eller avskallinger på servant eller tilsvarende sanitærutstyr. Skadene vurderes i hovedsak å være av estetisk karakter, men kan over tid føre til ytterligere slitasje og gjøre overflaten mer utsatt for smussansamling og misfarging. Utbedring eller utskifting kan vurderes avhengig av skadens omfang og ønsket standard.



ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon KROSSHAUGHAGEN 20F

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

ETASJE 2 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking uten at det ble påvist unormale forhold. Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke er registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene. Det ble ikke målt forhøyede eller målbare fuktverdier i den kontrollerte konstruksjonen på befaringstidspunktet.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatte fronter og benkeplate i tre. Det er frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Platetopp og stekeovn er installert, og det er montert fliser over benkeplaten. Det er utført fuksøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.

Årstall: 2012

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

TG2 er gitt på grunn av manglende lekkasjedeteksjon/vannstopp ved oppvaskmaskin og oppvaskkum. Kjøkkenet er opplyst oppgradert i 2012 i tidligere salgsoppgave, og installasjonen tilfredsstillende dermed ikke kravene som gjaldt for tilsvarende arbeider utført etter 1. juli 2010. Oppgradering anbefales for å redusere risikoen for vannskader.

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekk.

Årstall: 2012

TOALETTRUM

ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Malte plater på vegg og tak. Belegg på gulv.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Skadet eller svellet innredning bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for følgeskader, som fukt- eller råteskader.

TG2 er gitt på grunn av registrerte skader, svelling eller lignende på innredningen. Forholdet indikerer fuktpåvirkning, slitasje eller aldersrelatert nedbrytning av materialene. Skadene kan påvirke både funksjon, utseende og levetid på innredningen dersom utviklingen fortsetter. Utbedring eller utskifting av berørte deler anbefales for å hindre videre forringelse.



ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2003

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør er synlige i bod/teknisk rom under trapp.

Årstall: 2003



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene er konstruksjonen, og har derfor ikke vært tilgjengelige for visuell kontroll. Tilstandsgrad er kun satt på bakgrunn av at funksjonen er ivaretatt, da rørene ikke har vært mulig å inspisere.

Årstall: 2003

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk samt vegg- og vindusventiler.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG2 er gitt på grunn av ventilasjonsanleggets alder. Anlegget har nådd en alder hvor det må påregnes økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og behov for vedlikehold eller utskifting av komponenter. Selv om det ikke nødvendigvis ble registrert funksjonssvikt ved befaringstidspunktet, medfører alderen usikkerhet knyttet til anleggets fremtidige funksjon og levetid.

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

Beskrivelse

Varmepumpe montert i stue.

Årstall: 2020

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

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Årstall: 2003

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca 120 liter er lokalisert i bod/teknisk rom under trapp.
Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 15 til 25 år.
Normal levetid for blandeventil til beredere er 10 til 25 år.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

TG2 er gitt på grunn av alder på varmtvannstanken. Varmtvannstanken er over 20 år gammel og har passert normal forventet levetid. Det må derfor påregnes økt risiko for slitasje, lekkasjer og funksjonssvikt. Selv om det ikke ble registrert tegn til feil eller lekkasje ved befaringstidspunktet, medfører alderen usikkerhet knyttet til tankens fremtidige funksjon og restlevetid. Utskifting bør påregnes på sikt.



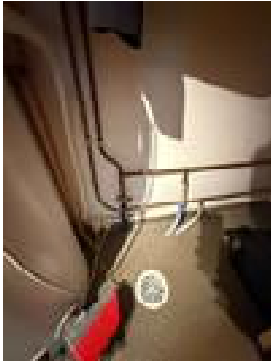
Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.

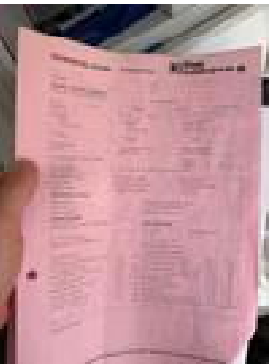
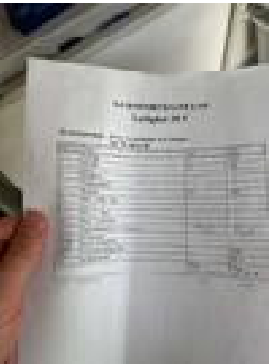


TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv på bad og i gulv i 1. etasje.

Årstall: 2003



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elbillader ved parkeringsplass montert i 2026.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen vurderes å være fra byggeåret, da eier ikke har dokumentasjon eller kjennskap til dette.
Utbedringer er sameiets/borettslagets ansvar.

Årstall: 2003

Vurdering av avvik:

- Det er registrert kjellerlukt i teknisk rom i parkeringskjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til kjellerlukten i teknisk rom, da dette kan indikere fuktproblemer eller utilstrekkelig drenering.
- Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av innneklimaet.

TG2 er gitt på grunn av registrert kjellerlukt i teknisk rom i parkeringskjelleren. Lukten kan indikere forhøyet fuktbelastning, begrenset ventilasjon eller tidligere fuktpåvirkning i konstruksjonen. Forholdet bør undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Betonggrunnmur.
Hele parkeringskjelleren er ikke vurdert, og det kan derfor forekomme avvik eller forhold som ikke er registrert ved befaringen.

Årstall: 2003

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten fremstår som lett tilgjengelig og funksjonell for formålet.

Tilstandsrapport

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

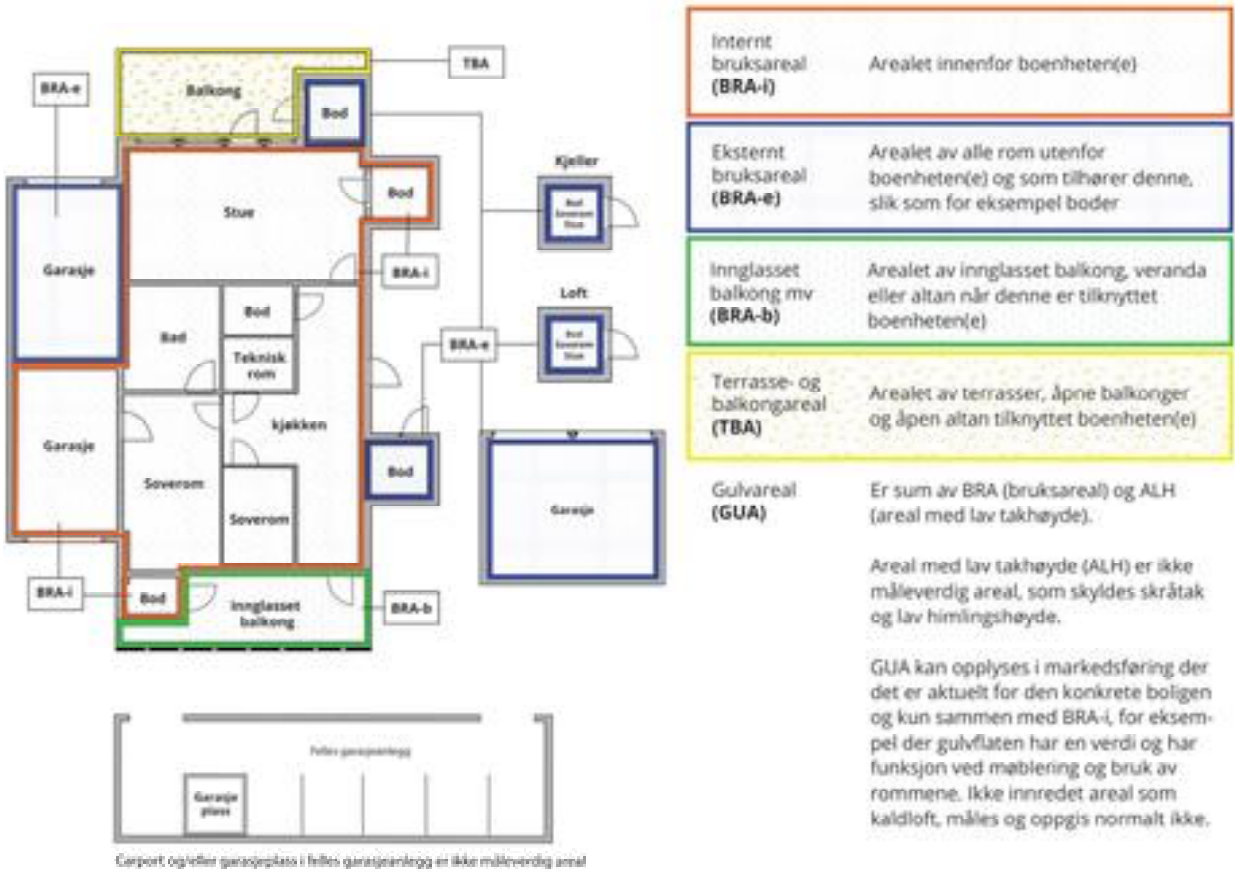
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	48	6		54	38
Etasje 2	49			49	
SUM	97	6			38
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, entré, toalettrom, bod/teknisk rom	Bod 2	
Etasje 2	Vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, gang		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligens lovlighet er ikke vurdert utover det som fremkommer ved visuell kontroll og tilgjengelig dokumentasjon ved befaringsstidspunktet. Det forelå ikke tegninger ved befaringen.

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.6.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Carlos Osorio	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	7	1427		0	8235.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krosshaughagen 20 F

Hjemmelshaver

Borettslaget Krosshaug II

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/BORETTSLAGET KROSSHAUG II	981251385	H0101		Gutierrez Verde Andrea Cristina, Osorio Melendez Carlos Daniel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

29

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hundvåg

Tilknytning vann

Kommunalt med private stikkledninger

Tilknytning avløp

Kommunalt med private stikkledninger

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

av tilstandsgradene.

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær

Forutsetninger

oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

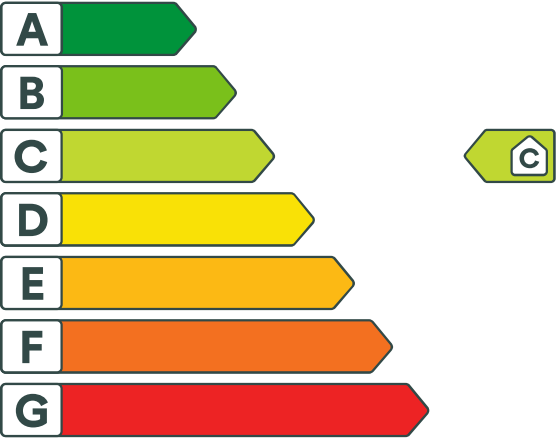
Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene. Opplysninger fra selger er gjengitt i rapporten. Disse opplysningene er selgers ansvar. Rapporten bygger for øvrig på takstmannens egne observasjoner, målinger og faglige vurderinger foretatt på befaringstidspunktet. Det er viktig at rapporten gjennomgås og godkjennes av selger før den benyttes som dokumentasjon ved salg av eiendommen. Eventuelle feil eller mangler må meldes til takstmann for korrigering. Dersom det ikke gis tilbakemelding innen rimelig tid, legges det til grunn at rapporten er gjennomgått og godkjent av selger. Tak, takbeslag og fasader er besiktiget fra bakkenivå, med mindre annet fremgår av rapporten.



Energiattest



Adresse Krosshaughagen 20F, 4085 HUNDVÅG	
Dato for energimerking 29.06.2026	Merkenummer Energiattest-2026-317913
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 4839838
Gårdsnummer 7	Bruksnummer 1427
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 2003	Bygningstype Rekkehus
Bruksareal 103,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



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
106,54 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
98,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år
12 111 kWh



Krosshaughagen 20F, 4085 HUNDVÅG



Detaljering

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



Krosshaughagen 20F, 4085 HUNDVÅG



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Ordensregler for borettslaget Krosshaug II

1. Formål og omfang

- a) Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
- b) Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
- c) Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

- a) Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- b) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
 - På hverdager klokken 07:00–20:00.
 - Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- a) At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- b) At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- c) At sluk inne i boligen renses regelmessig for å unngå vannskader i boligen.
- d) Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- e) Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakkerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- f) At risting av tøy, teppebanking og lignende fra terrasse eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- g) At uteoppholdsarealer tilknyttet boligen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- h) At avløpene på terrassene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- i) Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- j) Å begrense skaden, for eksempel å stenge hovedstoppekran for boligen for å stanse en lekkasje.

- k) Å søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

- a) Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.
- b) Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og biologisk avfall sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- c) Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.
- d) Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.
- e) Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

- a) Parkering skal kun skje i garasjekjeller eller på felles parkeringsplass. Egen parkeringsplass i garasjekjeller skal benyttes før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplassen, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

- a) Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige eiere/beboere.
- b) Dersom andelseier installerer katteluke i ytterdør, vil eier selv stå ansvarlig for å erstatte ytterdøra med ny dør av samme type ved salg eller dersom døra må byttes pga. skade/slitasje. Installasjon av katteluke må meldes skriftlig inn til styret.
- c) Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget part om å fjerne dyret.

7. Brannvern

- a) I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningene er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
- b) Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.
- c) Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.
- d) Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.
- e) Det tillates bruk av grill på terrasser, forutsatt forsvarlig bruk og oppbevaring. Engangsgrill tillates ikke. Bålpanner og tilsvarende innretninger for åpent bål tillates ikke.

8. Brudd på ordensreglene

- a) Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for B/L Krosshaug II, org nr 981 251 385, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 31.03.2005, sist endret på generalforsamling 14.04.2015.

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 (enkelpersoner) 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. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.
- Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av 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) Andelseier vedlikeholder selv terrasse og terrassefronter.

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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) Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter leveggene.

(5) 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 unødige ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) 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 tvangsfullbyrdselslovens 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 forskinkelsesrente 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 (4) andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen**9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Krosshaug II tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Øyane sykehjem.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Ole Vatsvåg ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Dordi Merete Andersen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var 13 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 13 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Årsmeldingen ble presentert av styreleder.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 90 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Retningslinjer for installasjon av varmepumpe (luft–luft)

Styret har mottatt henvendelser om installasjon av luft–luft varmepumpe i enkelte boenheter.

Installasjon av varmepumpe innebærer inngrep i yttervegg/fasade og montering av utedel på byggets eksteriør. Dette kan påvirke byggets uttrykk, samt medføre støy og visuelle forhold som kan ha betydning for naboer.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til om det skal åpnes for installasjon av luft–luft varmepumpe i borettslaget, og om det skal etableres felles retningslinjer for slik installasjon.

Formålet er å sikre:

- Forutsigbar og lik behandling av søknader
- Hensyn til estetikk og bomiljø
- Klare rammer for ansvar, vedlikehold og eventuell senere demontering

Eventuelle detaljerte retningslinjer vil bli utarbeidet av styret dersom saken vedtas.

(Saken krevde 2/3-flertall av avgitte stemmer for å vedtas)

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at det kan åpnes for installasjon av luft–luft varmepumpe i den enkelte boenhet etter skriftlig søknad til styret.

Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for plassering, utførelse, støykrav, estetiske hensyn og ansvar for vedlikehold og eventuell tilbakeføring.

Installasjon kan ikke gjennomføres før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

Saken ble tatt til votering.

Saken fikk 10 stemmer for og 3 stemmer mot, og ble vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for to år

Vedtak:
Dordi Merete Andersen og Babra Mariah butt ble valgt til styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Vedtak:
Eivor Einarsen og Kristin Solli ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.3 Valg av valgkomité

Vedtak:

Babra Mariah Butt og Dordi Merete Andersen ble valgt til valgkomité.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Vedtak:

Ole Vatsvåg ble valgt som delegert.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Ole Vatsvåg - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Babra Mariah Butt - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Dordi Merete Andersen - valgt for 2 år i 2026
Varamedlem: Eivor Einarsen - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Kristin Solli - valgt for 1 år i 2026

Hundvåg, 24.03.2026

Protokoll for Borettslaget Krosshaug II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ole Vatsvåg (sign.)	26.03.2026
Protokollvitne	Dordi Merete Andersen (sign.)	26.03.2026

Borettslaget Krosshaug

II



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Krosshaug II.

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 24.03.2026, kl. 18:00

Øyane sykehjem

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Retningslinjer for installasjon av varmepumpe (luft–luft)

6 Valg

- 6.1 Valg av styremedlem for to år
- 6.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 6.3 Valg av valgkomité
- 6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Borettslaget Krosshaug II

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 90.000, som i fjor. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Retningslinjer for installasjon av varmepumpe (luft–luft)

Styret har mottatt henvendelser om installasjon av luft–luft varmepumpe i enkelte boenheter.

Installasjon av varmepumpe innebærer inngrep i yttervegg/fasade og montering av utedel på byggets eksteriør. Dette kan påvirke byggets uttrykk, samt medføre støy og visuelle forhold som kan ha betydning for naboer.

Styret ønsker derfor at generalforsamlingen tar stilling til om det skal åpnes for installasjon av luft–luft varmepumpe i borettslaget, og om det skal etableres felles retningslinjer for slik installasjon.

Formålet er å sikre:

- Forutsigbar og lik behandling av søknader
- Hensyn til estetikk og bomiljø
- Klare rammer for ansvar, vedlikehold og eventuell senere demontering

Eventuelle detaljerte retningslinjer vil bli utarbeidet av styret dersom saken vedtas.

(Saken krever 2/3-flertall av avgitte stemmer for å vedtas)

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at det kan åpnes for installasjon av luft–luft varmepumpe i den enkelte boenhet etter skriftlig søknad til styret.

Styret gis fullmakt til å fastsette nærmere retningslinjer for plassering, utførelse, støykrav, estetiske hensyn og ansvar for vedlikehold og eventuell tilbakeføring.

Installasjon kan ikke gjennomføres før skriftlig godkjenning fra styret foreligger.

6. Valg

6.1 Valg av styremedlem for to år

Dordi velges offisielt inn som styremedlem for år 2026. Hun tok over rollen til Jeanett i 2025.

Kristin Solli er på valg, men stiller ikke til gjenvalg. Babra Mariah Butt stiller til valg som styremedlem for 2 år.

Forslag til vedtak: Dordi Merete Andersen og Babra Mariah Butt velges som styremedlemmer for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer for ett år

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha to varamedlemmer. Hvis noen er interessert i å stille til valg som vara, kan du melde ditt kandidatur på generalforsamlingen.

6.3 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite.

6.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Forslag til vedtak: Ole Vatsvåg velges som delegert til Bate sin generalforsamling.

194 Borettslaget Krosshaug II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		2 398 896	2 180 736	2 590 863
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 769 800	1 698 762	0
Innbetalt til felles lån - renter		498 133	558 306	0
Tillegg felleskostnader		22 464	21 180	25 116
Lading el-bil		66 027	64 981	90 000
Sum Inntekter		4 755 319	4 523 964	2 705 979
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	102 690	102 690	102 690
Avskrivninger	5	9 312	9 312	9 312
Forretningsførerhonorar		87 851	83 508	91 900
Tilleggstjenester forretningsfører		42 200	40 400	28 120
Revisjonshonorar	2	10 125	9 579	10 125
Vaktmestertjenester		80 762	0	84 500
Drift og vedlikehold	3	132 906	514 349	205 788
TV og/eller internett		238 880	226 368	237 168
Forsikringer		260 187	217 213	311 403
Kommunale avgifter		509 046	499 950	585 000
Energi/strøm		131 070	134 985	165 000
Kontingent Boligbyggelag		12 600	10 800	12 600
Administrasjonskostnader		23 185	24 113	8 500
Sum kostnader		1 640 815	1 873 267	1 852 106
Driftsresultat		3 114 504	2 650 698	853 873
Finansielle poster				
Renteinntekter		35 143	37 865	35 000
Rentekostnader		1 301 538	1 386 405	786 200
Netto finanskostnader		1 266 395	1 348 540	751 200
Resultat	4	1 848 109	1 302 158	102 673

Arsregnskap

194 Borettslaget Krosshaug II			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	4 375 179	4 375 179
Bygninger	5	45 844 821	45 844 821
Andre driftsmidler	5	21 729	31 042
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		50 241 729	50 251 042
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		134 959	113 881
Forskuddsbetalte kostnader		298 848	256 168
Forskuddsbetalt strøm		65 502	92 968
Andre fordringer		4 746	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 261 505	674 095
Sum omløpsmidler		1 765 560	1 137 112
SUM EIENDELER		52 007 289	51 388 154

Balanse 2025

194 Borettslaget Krosshaug II			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital		7 071 680	5 223 571
Sum egenkapital	6	7 075 280	5 227 171
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	9 594 438	11 644 147
Pant- og gjeldsbrev lån	7	14 995 368	14 336 471
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	9 214 461	8 941 042
Borettsinnskudd		10 620 000	10 620 000
Sum langsiktig gjeld		44 424 266	45 541 660
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 850	1 441
Innbetalt strøm		38 938	33 732
Leverandørgjeld		341 084	420 290
Påløpne renter		76 410	100 303
Annen kortsiktig gjeld		34 460	63 558
Sum kortsiktig gjeld		507 742	619 323
Sum gjeld		44 932 009	46 160 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		52 007 289	51 388 154

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Ole Vatsvåg
Styreleder

Kristin Solli
Styremedlem

Dordi Merete Andersen
Styremedlem

Balanse 2025

Noter 194 Borettslaget Krosshaug II

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.

Langsiktig gjeld
Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.
Foretatte innfrielser er pantelikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket 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 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Sum personalkostnader	102 690	102 690

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 194 Borettslaget Krosshaug II

Noter 194 Borettslaget Krosshaug II

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	83 630	209 841
6630 Vedlikehold uteområde	20 625	245 548
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	4 169	14 684
6730 Teknisk rådgivning	0	4 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	24 482	39 476
Sum	132 906	514 349

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	1 848 109	1 302 158
Opptak av lån	821 588	0
Avdrag på lån	-1 938 982	-1 905 357
Tilbakeføring av avskrivning	9 312	9 312
Endring disponible midler	740 028	-593 887
Omløpsmidler	1 765 560	1 137 112
Kortsiktig gjeld	507 742	619 323
Disponible midler	1 257 817	517 789

Noter 194 Borettslaget Krosshaug II

Noter 194 Borettslaget Krosshaug II

Note 5 - Varige driftsmidler

	El-bil ladeanlegg	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	93 125	45 844 821	4 375 179
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	93 125	45 844 821	4 375 179
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	71 396	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 729	45 844 821	4 375 179
Årets avskrivninger :	9 312	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2003	2003
Antatt levetid i år :	10		

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	3 600	0	3 600
Egenkapital	7 071 680	1 848 109	5 223 571
Sum Egenkapital	7 075 280	1 848 109	5 227 171

Noter 194 Borettslaget Krosshaug II

Note 7 - Langsiktig gjeld

	DNB Boligkreditt AS	DNB Bank ASA	Husbanken
Kreditor:			
Lånenummer:	15160474081	16365523294	135465755
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2022	2004
Rentesats:	4.99 %	5.45 %	4.30 %
Beregnet innfridd:	28.03.2055	27.05.2025	30.03.2034
Opprinnelig lånebeløp:	15 100 000	15 021 291	39 600 000
Lånesaldo 01.01:	0	14 336 471	11 644 147
Avdrag i perioden:	104 632	58 059	2 049 709
Opptak i perioden:	15 100 000	-14 278 412	0
Lånesaldo 31.12:	14 995 368	0	9 594 438
Saldo 5 år frem i tid:	13 703 120	0	4 166 679
Andelssaldo 01.01:	0	0	8 941 042
Innbetalt IN i perioden:	0	0	1 044 939
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	771 520
Andelssaldo 31.12:	0	0	9 214 461
Sum pantegjeld for lån:	14 995 368	0	18 808 899

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 44 424 266,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 en bokført verdi på kr 50 241 729,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Krosshaug II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Krosshaug II

Styreleder	Ole Vatsvåg (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Dordi Merete Andersen (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Kristin Solli (sign.)	02.03.2026



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

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Krosshaug II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo
Årendal
Bergen
Drammen
Hamar

Kristiansand
Stavanger
Trondheim
Tynset

Penneo Dokumentnrøkteid: 56PH0-7ZC7H-5IMXAB-YK18C-DCV0R-9KPQC



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-05 12:42:38 UTC

QES

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://euti.penneo.com>.

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

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

Penneo Dokumentnrøkteid: 56PH0-7ZCTH-5IMXAB-YKV8C-DCW0R-9KPQC

Penneo Dokumentnrøkteid: 56PH0-7ZCTH-5IMXAB-YKV8C-DCW0R-9KPQC

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Krosshaug II

Borettslaget Krosshaug II ligger i Stavanger kommune og består av 36 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 981251385.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ole Vatsvåg
Styremedlem, Kristin Solli
Styremedlem, Dordi Merete Andersen
Varamedlem, Roger Bertelsen

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 9 styremøter og behandlet 81 saker. Sakene har i hovedsak vært knyttet til drift av fellesanlegg, økonomioppfølging og håndtering av enkeltsaker.

Styrets arbeid i perioden:

Styret har i perioden hatt særlig fokus på stabil drift, kostnadskontroll og tydeligere rutiner i saker som berører fellesanlegg og felleskostnader.

Økonomi og kostnadskontroll
Økt rentenivå og kostnadsnivå har medført behov for økonomiske tiltak. Styret har i perioden behandlet refinansiering og utvidelse av lån etter anbefaling fra Bate, og har vurdert mulige kutt i faste utgifter. Styret har også vedtatt justering av felleskostnadene for å tilpasse inntektene til gjelds- og driftskostnader.

Strøm- og tjenesteavtaler
Styret har gjennomgått og justert borettslagets strømvtale med mål om lavere og mer forutsigbare kostnader. Det er inngått Norgespris-avtale både for strøm og fjernvarme for å redusere prisrisiko og sikre bedre kostnadskontroll. Styret har også vedtatt overgang til Altibox Flex M som ny fellesavtale for TV og internett.

Elbillading
Styret har arbeidet med å forbedre rutiner og informasjon knyttet til elbillading, herunder tydeliggjøring av at installasjon og endring av lader skal skje i samråd med styret/leverandør. Det er igangsatt arbeid med løsning for mer rettferdig avregning basert på faktisk forbruk, herunder individuell avregning basert på måleravlesning.

Fjernvarmeanlegg / tekniske forhold
Styret har fulgt opp forhold knyttet til drift av tekniske anlegg og behov for stabil funksjon i vinterperioder, herunder dialog og avklaringer vedrørende drift/oppfølging.

Fellesarealer og utomhus
Styret har vurdert tiltak på fellesarealer, blant annet behov for påfyll av grus på gangstier og forbedringer på lekeplassen, samt innhenting av pris/tilbud for eventuelle tiltak.

Forsikringssaker og skadehåndtering
Styret har fulgt opp enkeltsaker knyttet til skader (bl.a. vann/avløp) og avklaringer rundt egenandeler og ansvarsforhold. Styret har også fulgt opp skade på utelys.

Informasjon og kommunikasjon
Styret har arbeidet med informasjon til beboere, blant annet med plan om/arbeid med informasjonsskriv om vedlikeholdsplikt (bad, ansvarlinjer og rutiner ved skade), og med løpende informasjon i enkeltsaker.

Arrangementer:

Vår- og høstdugnad.

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i borettslaget, herunder fellesarealer og bygningskroppen. I perioden er det sendt ut informasjon i forbindelse med brannsikkerhet for å minne om beboernes ansvar for fungerende røykvarsler og manuelt slukkeutstyr i egen bolig.

Styrets planer fremover

Styret vil i kommende periode videreføre arbeidet med stabil drift og ha fokus på langsiktig og nøktern forvaltning av borettslagets økonomi.

Det vil særlig være fokus på:

- videre oppfølging av økonomi, herunder tilpasning av inntekter til gjelds- og driftskostnader
- videreutvikling og evaluering av rutiner for elbillading og avregning
- løpende oppfølging av felles avtaler og kostnadsnivå
- tydeliggjøring av ansvarsfordeling mellom andelseier og borettslag ved vedlikehold og skader

Forsikringsavtale

Borettslaget Krosshaug II er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562738.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.02.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(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.

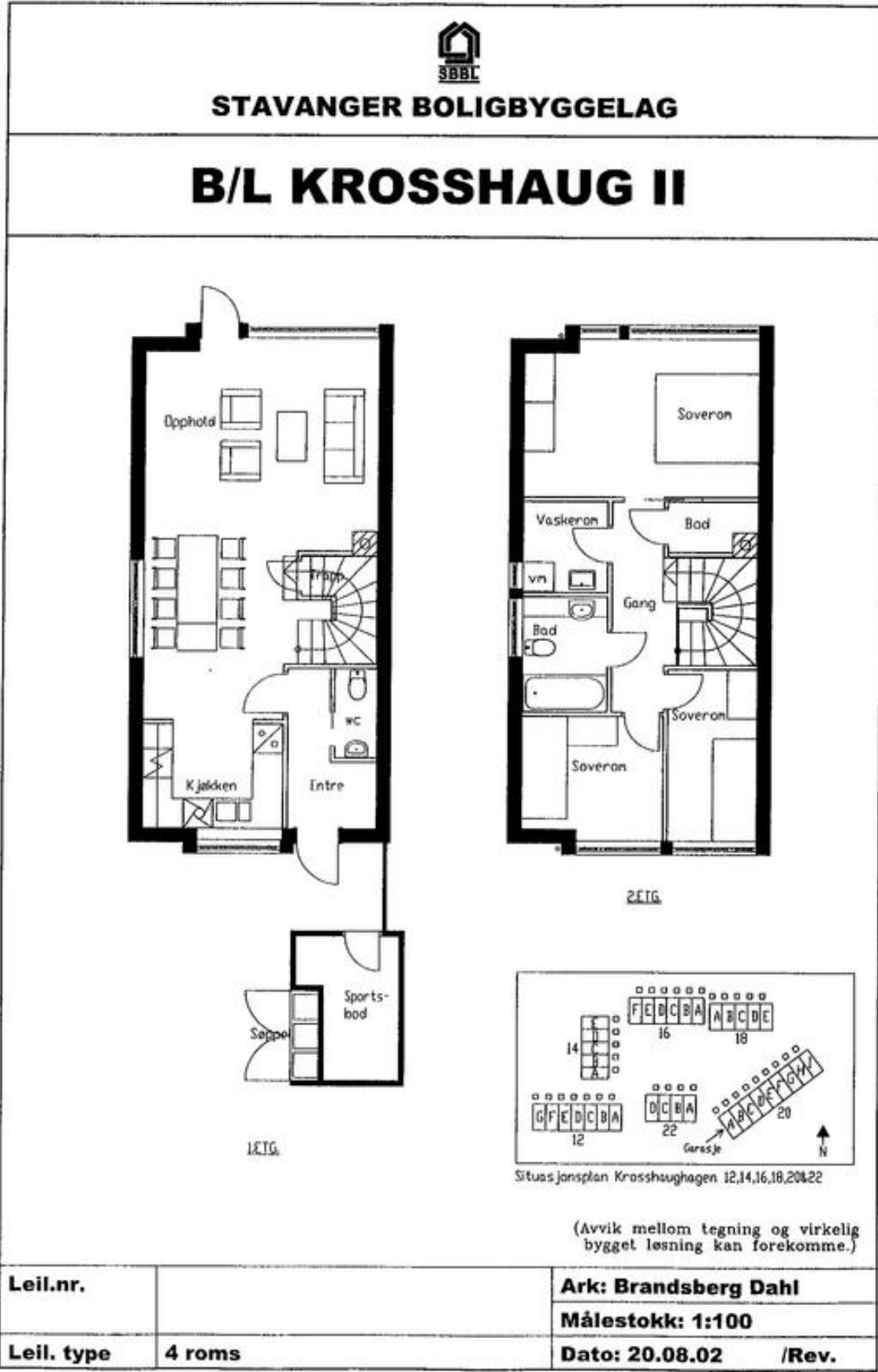
Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

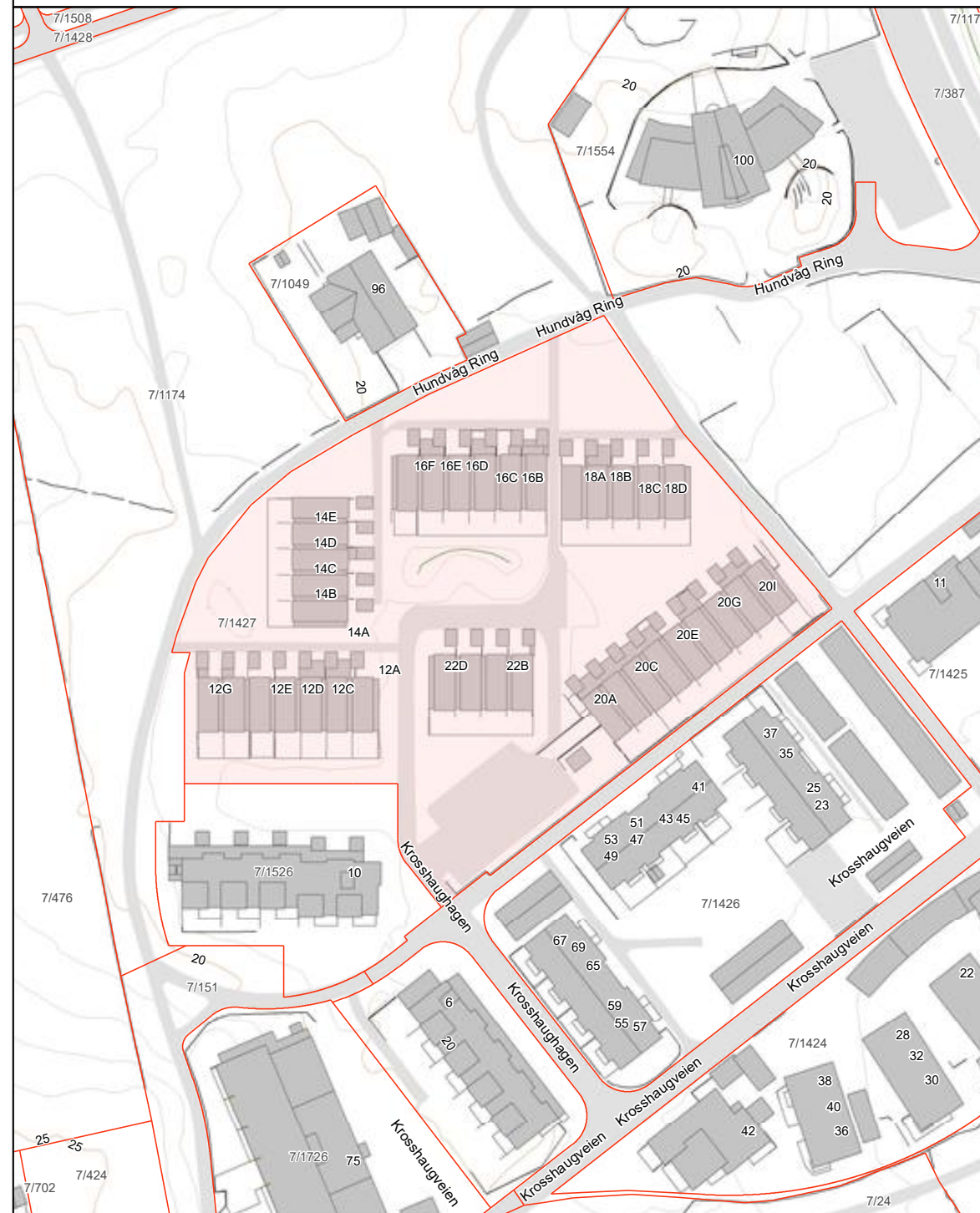
Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no





Grunnkart

Adresse: Krossshaughagen 20F, 4085 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 7/1427/0/0
Dato: 2026-06-24
Målestokk: 1:1,000

**Stavanger
kommune**

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2



SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler-/innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/- anlegg	

Teknisk infrastruktur		
Energinett		
Fjernvarmenett		
Vann- og avløpsnett		
Vannforsyningsnett		
Avløpsnett		
Overvannsnett		
Avfallssug		
Telekommunikasjonsnett		
Sikringsanlegg		
Andre teknisk infrastrukturtraseer		
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer		
Kombinerte formål for teknisk infrastrukturtraser	samferdselsanlegg og/eller	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur

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

FORSVARET

4. Forsvaret

Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyltefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Tegnforklaring Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringsSone	
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

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



Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gateun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og droseje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrative bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnytt formål	Skipstred
Allmennnytt barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnytt undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnytt institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnytt kirke	
Allmennnytt forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnytt administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Bevertning	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

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

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

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPEKIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrøk

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

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

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

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

FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL

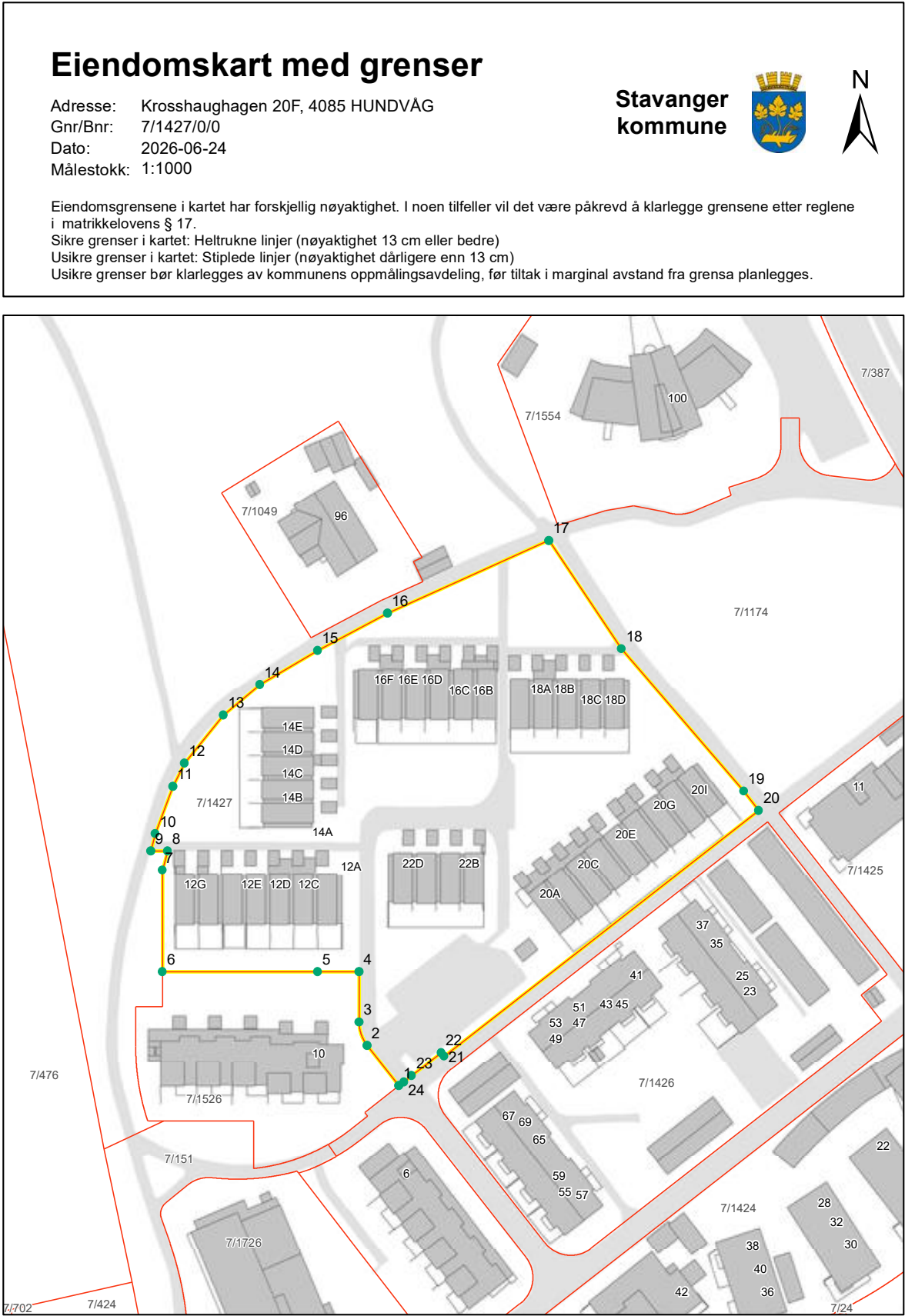
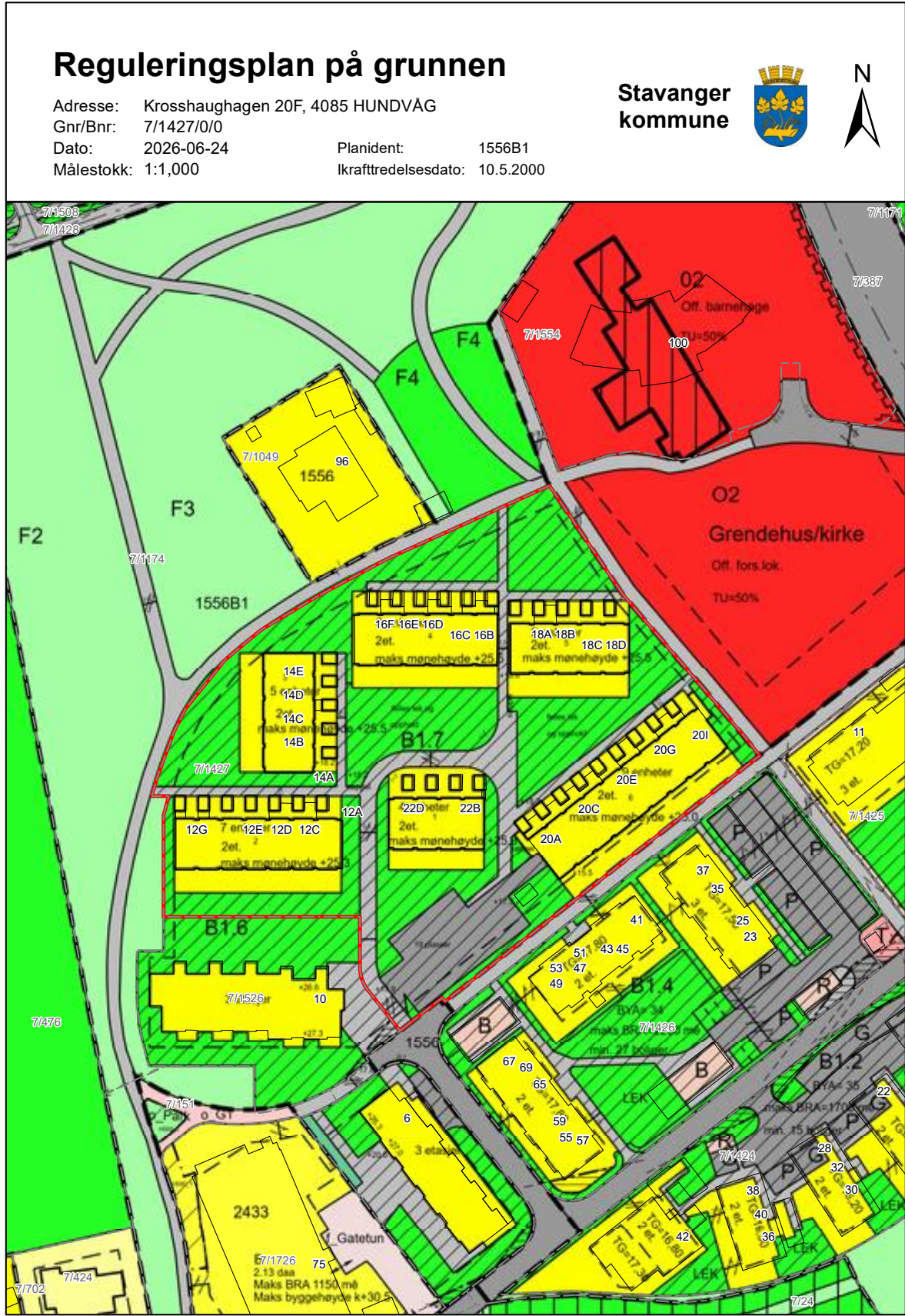
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnytt
Veserviccanlegg (Beverning / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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





Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.6.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
8235.8		EUREF89 UTM Sone 32

side: 1



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.6.2026

Grensepunkt/Grenselinje

Løpernr	Nord	Øst	Grensemerke nedbøtt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544417.8113	312832.971415	ikke spesifisert	10.83	Umerket		Terengmål	13	0
2	6544426.2864	312826.279851	ikke spesifisert	5.37	Umerket		Terengmål	13	8.024
3	6544431.24645	312824.560577	ikke spesifisert	10.67	Umerket		Terengmål	13	0
4	6544441.8875	312824.560557	ikke spesifisert	8.74	Umerket		Terengmål	13	0
5	6544441.89175	312815.851123	ikke spesifisert	32.87	Umerket		Terengmål	13	0
6	6544441.88497	312783.077682	ikke spesifisert	21.51	Umerket		Terengmål	13	0
7	6544463.33767	312783.082252	ikke spesifisert	4.21	Umerket		Terengmål	13	0
8	6544467.39072	312784.17773	ikke spesifisert	3.58	Umerket		Terengmål	13	0
9	6544467.38832	312780.604233	ikke spesifisert	3.76	Umerket		Terengmål	13	0
10	6544471.01087	312781.588433	ikke spesifisert	10.68	Umerket		Terengmål	13	0
11	6544481.00347	312785.270738	ikke spesifisert	5.48	Umerket		Terengmål	13	0
12	6544485.87981	312787.723348	ikke spesifisert	13.15	Umerket		Terengmål	13	0
13	6544496.05564	312795.983878	ikke spesifisert	10.05	Umerket		Terengmål	13	0
14	6544502.47598	312803.67263	ikke spesifisert	14.2	Umerket		Terengmål	13	0
15	6544509.73042	312815.830777	ikke spesifisert	16.78	Umerket		Terengmål	13	0
16	6544517.61877	312830.57442	ikke spesifisert	37.43	Umerket		Terengmål	13	0
17	6544532.94421	312864.597141	ikke spesifisert	27.7	Umerket		Terengmål	13	0
18	6544510.01923	312879.901419	ikke spesifisert	39.67	Umerket		Terengmål	13	0
19	6544480.02325	312905.764423	ikke spesifisert	5.19	Umerket		Terengmål	13	0
20	6544475.93608	312908.946471	ikke spesifisert	84.57	Umerket		Terengmål	13	0
21	6544424.01932	312842.521263	ikke spesifisert	0.99	Umerket		Terengmål	13	0
22	6544424.79504	312841.910644	ikke spesifisert	7.89	Umerket		Terengmål	13	0

side: 2



Grensepunktrapport

Rapportdato : 24.6.2026

23	6544419.96063	312835.710352	ikke spesifisert	2.14	Umerket	Terrengmål	13	0
24	6544418.63748	312834.027977	ikke spesifisert	1.35	Umerket	Terrengmål	13	0

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 henvedelse. 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

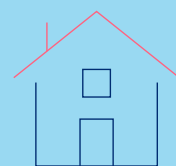
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Krosshaughagen 20F, 4085 HUNDVÅG. Gnr. 7, bnr. 1427, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260169
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

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

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

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. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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.

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Ordin Fikstvedt

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

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Stavanger

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