

# PROAKTIV



MUSLINGVEIEN 52F



## 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



# HUNDEVÅG

Innholdsrikt rekkehus i et attraktivt boligområde  
| Vestvendt terrasse | Gode solforhold | Sjøutsikt |

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Muslingveien 52F, 4083  
HUNDVÅG

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 6, bnr. 290, andelsnr. 110,  
org.nummer 955209354 i Borettslaget  
Saltnes

**Prisantydning:** 3.190.000,-

**Omkostninger:** 18.656,-

**Andel fellesgjeld:** 389.703,-

**Totalpris:** 3.598.359,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1972

**Rom/soverom:** 2/1

**BRA:** 63 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 63 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Parkering på  
borettslagets felles parkeringsplasser.  
Felles parkeringsplasser med elbil-ladere.

**Tomt:** 37258.9 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 4.869,-

**Felleskostnader inkl.:** Drift og  
vedlikehold, TV og/eller internett pakke,  
kommunale avgifter, strøm på fellesareal,  
kontingent BATE, felles byggforsikring,  
styre honorar, forretningsfører honorar mm..

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	14	34	36
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
42	43	50	72
Vedlegg	Egenerklæring	Tilstandsrapport	Energiattest
77	104	115	128
Generalforsamling 2026	Vedtekter	Midlertidig brukstillatelse	Budskjema

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

Ble møtt med en fredelig megler. Hun forklarte meg på enkel måte hvordan hele salgsprosessen var. Meget tålmodig og svarte på mine spørsmål på en enkel, forståelig og redig måte.

Murwan Mustafa Idris

Thea har høyt engasjement og servicenivå. Hun var tilgjengelig utover det som kan forventes, og alltid positiv og imøtekommende. Proff til fingerspissene! En megler jeg gjerne bruker igjen

Mina Kristin Rød

Veldig bra fra budrunde til overtakelse. Har ingenting å utsette på prosessen. Thea er en svært hyggelig megler! :-)

Øystein Løyning

Veldig fornøyd med Thea som megler på leiligheten min. Hun er tilgjengelig der man får god oppfølging og et unikt prospekt som klarte å fange mange interessenter for leiligheten min. Utrolig fornøyd med valg av megler.

Henriette Mykkeltvedt

Så fornøyd med både proaktiv og Thea Solheim. Utrolig dyktig megler, som virkelig gjør alt for kunden! Ble fulgt tett i hele prosessen, og følte oss godt ivare tatt. Anbefaler proaktiv til venner og bekjente. Takk for godt samarbeid !!

Teresa Lothe

Megler var ryddig, informativ og effektiv. Gjennomføringen av salget gikk over all forventning. Anbefaler henne på det varmeste.

Rita Kristin Veland

Megler var godt forberedt, ga tydelige og ærlige råd, og hadde en klar og gjennomtenkt strategi helt fra første møte.

Vi var i utgangspunktet usikre på både prisantydning og markedssituasjonen, men ble trygt guidet gjennom vurderingene som ble gjort underveis. Underveis i prosessen oppsto det også endringer tett opp mot annonsering, som krevde raske avklaringer og justeringer, noe som ble håndtert svært ryddig og profesjonelt. Markedsføringen var gjennomført, målrettet og skilte seg positivt ut, og budrunden ble håndtert strukturert med god og løpende dialog. Salget traff markedet svært godt og endte langt over det vi selv hadde sett for oss. Resultatet har hatt stor betydning for mulighetene våre videre - det er faktisk takket være dette salget at vi nå kan realisere nybolig-planene våre. Vi er svært fornøyde med både oppfølgingen, engasjementet og gjennomføringen, og kan trygt anbefale Thea og Proaktiv videre.

Elias Thue

Vi er godt fornøyd med Thea som megler. Hun virket hele tiden å være ett steg foran og var godt forberedt gjennom hele prosessen. Takk for samarbeidet!

Fredrik Tjemsland

”

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

Eiendomsmeglerfullmektig:  
**Thea Langeland Solheim**



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
**Mobil:** 45481221  
**E-post:** tls@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Eiendomsmegling

## DIN EIENDOMSMEGLER

Du vil alltid få mine beste råd gjennom salgsprosessen

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

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

Eiendomsmeglerfullmektig  
**Thea Langeland Solheim**

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

Lord Philip Chesterfield



”

Verdifulle kunder  
fortjener **verdifull**  
rådgivning.

## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

### Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52  
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lyktes så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



# HUNDVÅG

*Kommune: Stavanger / Område: Hundvåg*

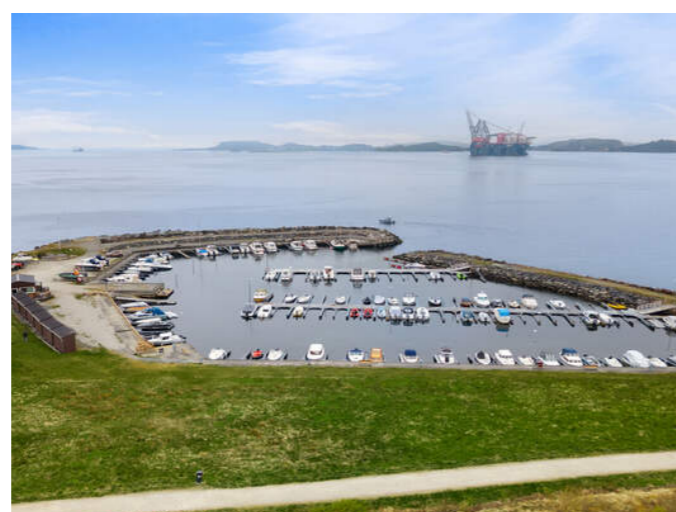
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Boligen i Muslingveien 52F ligger i et attraktivt og familievennlig område på Hundvåg, kjent for sitt rolige bomiljø og nærhet til både by og natur. Området er svært populært blant barnefamilier, med gode oppvekstvilkår og kort avstand til det meste man trenger i hverdagen.

Fra eiendommen er det gang- og sykkelavstand til flere skoler i nærområdet, blant annet Buøy skole (barneskole) og Hundvåg skole (barne- og ungdomsskole). For de eldre elevene ligger også Skeie skole i kort avstand. Dette gjør hverdagen enkel og oversiktlig for familier med barn i skolealder.

Det er også flere barnehager i området med gode fasiliteter og trygge omgivelser, herunder Buøy barnehage og Skeiehagen barnehage. Disse gir et godt og variert tilbud til de yngste i familien.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Notbasveien Linje 1, X60, X74	3 min 🚶 0.3 km
🚉 Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 🚶 8 km
✈️ Stavanger Sola	21 min 🚶

## DAGLIGVARE

Kiwi Øysenteret	7 min 🚶
Rema 1000 Hundvåg	18 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 Hundvågkrossen Senter	18 min 🚶
🏪 Apotek 1 Hundvåg	18 min 🚶

## SPORT

⚽ Kobbungveien balløkke Ballspill	3 min 🚶 0.3 km
⚽ Skeie skole Aktivitetshall	9 min 🚶 0.8 km
🏋️ NO LIMITS SPORT & Fitness	18 min 🚶
🏋️ Pulz Tr.senter Hundvåg	6 min 🚶



## Sentrumsnært

Det er kort vei til sentrum med alt av servicetilbud og fasiliteter!



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

Dagligvarehandel er lett tilgjengelig med flere butikker i kort avstand, inkludert blant annet Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra. Hundvågkrossen og Hundvågsenteret ligger en kort kjøretur eller spasertur unna, hvor man finner et bredt utvalg av servicetilbud som butikker, apotek, legesenter, treningssenter og serveringssteder.

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

For den turglade byr nærområdet på flotte rekreasjonsmuligheter. Populære turområder som Lundsneset, Trollskogen ved Ulsnes og Skeieneset ligger i nærheten, med fine turstier, sjøutsikt og gode badeplasser. Her er det gode muligheter for både rolige spaserturer, løpeturer og familieutflykter. Småbåthavn og sjønære områder gir også gode fritidsmuligheter for båtinteresserte.

Området har gode kollektivforbindelser med hyppige bussavganger til Stavanger sentrum og øvrige bydeler. Med bil er det enkel adkomst til både sentrum, Tasta, Forus og Ryfast-forbindelsen, som gir raske forbindelser videre til Ryfylke-regionen.

Alt i alt er dette en beliggenhet som kombinerer det beste av rolig boligliv med nærhet til by, sjø og flotte naturopplevelser.

#### Bebyggelse

Eiendommen er beliggende i etablert boligområde hovedsakelig bestående av rekkehus og leiligheter.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du



enkel tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

#### SKOLER

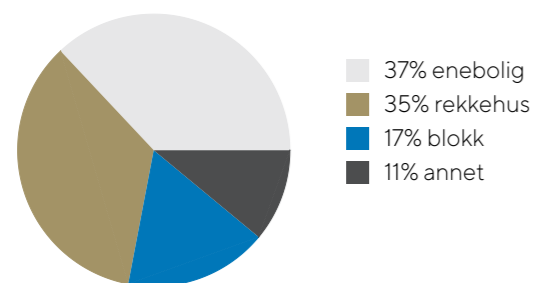
Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	7 min 3 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	19 min 1.7 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Bergeland videregående skole 700 elever	14 min 6.5 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	13 min 8.2 km

#### BARNEHAGER

Torsahagen barnehage (1-5 år) 31 barn	8 min 0.6 km
Skeiehagen barnehage (1-5 år) 69 barn	8 min 0.7 km
Husebøstykke barnehage (1-5 år) 70 barn	14 min 1.1 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL MUSLINGVEIEN 52F

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

## Parkering

Parkering på borettslagets felles parkeringsplasser.  
Felles parkeringsplasser med elbil-ladere.

## Tomtestørrelse

37 258 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for borettslaget. Opparbeidet med  
interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse  
prydbusker/beplantning.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bygningen er et rekkehus med kjeller og hovedetasje, oppført  
med fundamenter og grunnmur av betong. Ytterveggene er  
utført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med  
stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av  
Wtakstoler i saltaksform, og taket er tekket med  
betongtakstein.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter  
dagens krav. Det er trevegger med uegnet materiale på  
våtrommet, og det mangler tettesjikt. Dette medfører økt  
risiko for fuktskader og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.  
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Dører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Entredøren henger og tar borti karmen.

Innvendig > Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Overflatene viser tegn til normal aldring og slitasje, med  
typiske bruksmerker. Parketten har en del merker og små  
deformasjoner i treverket.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde  
på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens  
krav til godkjente måleavvik. Det er målt 13 mm høydeforskjell  
innenfor 2 meter i overgangen mellom stue og kjøkken.  
Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke  
systematisk kontroll av alle rom. Begrenset tilkomst grunnet  
møblering og/eller lagrede eiendeler har medført redusert  
måle- og kontrollomfang enkelte steder.

Innvendig > Rom Under Terreng

Det er ved hulltaking registrert fuktverdier i treverk i kjeller.  
Målt verdi på ca. 17 % trefukt ligger i øvre normalområde. Sett i  
sammenheng med konstruksjonstype og beliggenhet under  
terreng vurderes forholdet å innebære en økt risiko for  
fuktpåvirkning over tid.



Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på  
enkelte dører. Dører til soverom i hovedetasje tar i karm.  
Terskelen ligger løst på dørene til soverommene.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen  
kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at  
varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at  
høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran  
ved dørterkel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen  
fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til  
sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Helse, miljø og sikkerhet

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke  
utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende  
forskrift om brannforebygging.

### Bygningssakskyndig

StavangerTakst AS (befaringsdato: Fredag, 20. mars 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. etasje inneholder entré, stue/kjøkken, bad, soverom og terrasser.

Underetasje inneholder gang, vaskerom og soverom (ikke godkjent).

## Areal

Bruksareal:  
Kjeller  
BRA-i: 16 kvm  
Total BRA: 16 kvm

1. etasje  
BRA-i: 47 kvm  
Total BRA: 47 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
1. etasje: 37 kvm

Arealene er oppgitt av bygningsakkyndig 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.

## Oppvarming

Varmekabler på bad.  
Boligen har naturlig ventilasjon.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven  
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://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.

## Modernisering og påkostninger

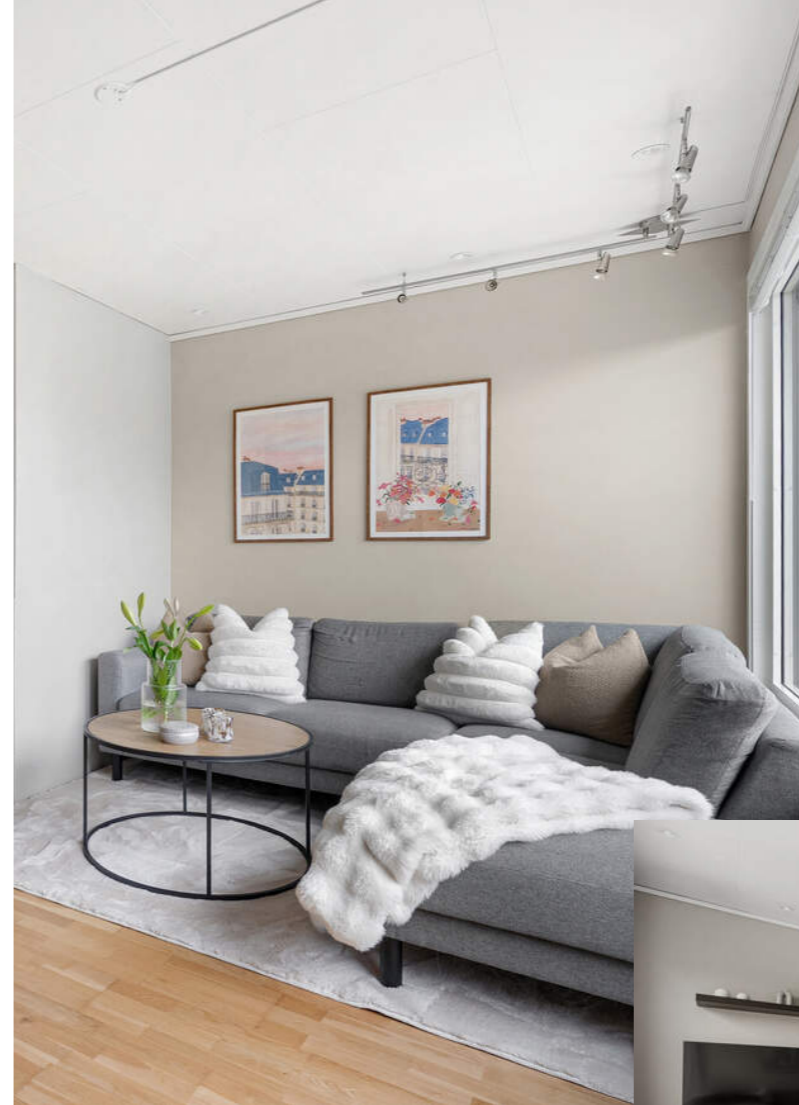
Renovert bad i 2021. Arbeidet er utført som egeninnsats av eier, som har fagbrev som rørlegger.



## DET VIKTIGE FØRSTEINTRYKKET

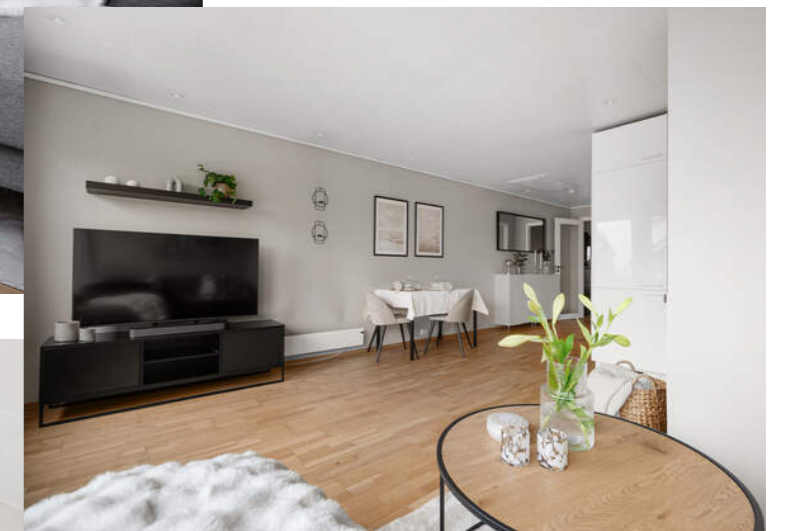
I det du trer over dørstokken blir du møtt av en lys og innbydende entré med gode muligheter for oppheng og oppbevaring av yttertøy & sko.





## SÅ LYST, SÅ ÅPENT, SÅ LEKKERT

Gangen leder deg inn til oppholdsrommet. Her vil du fort legge til de store vindusflate som slipper inn masse lys og planløsningen som gjør det enkelt å innrede akkurat slik du drømmer om! Her vil du elske å være!



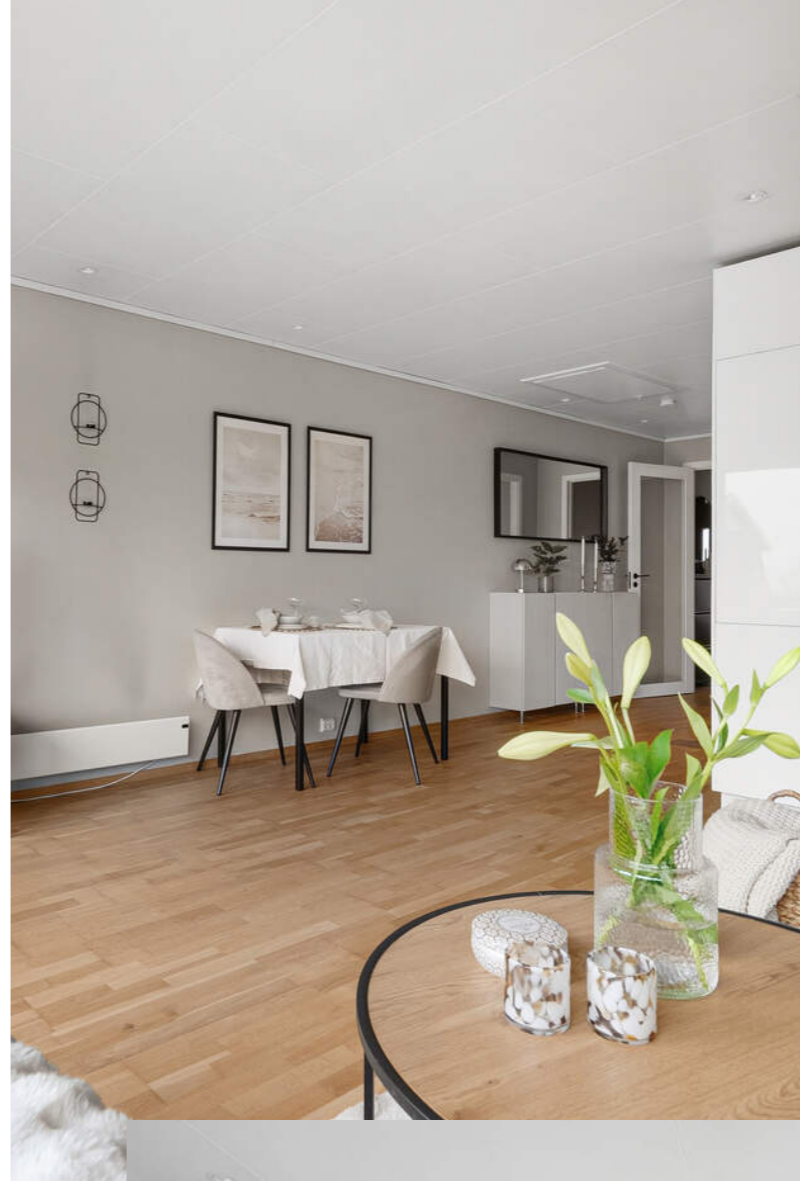


### HOBBYKOKKENS FAVORITTHJØRNE

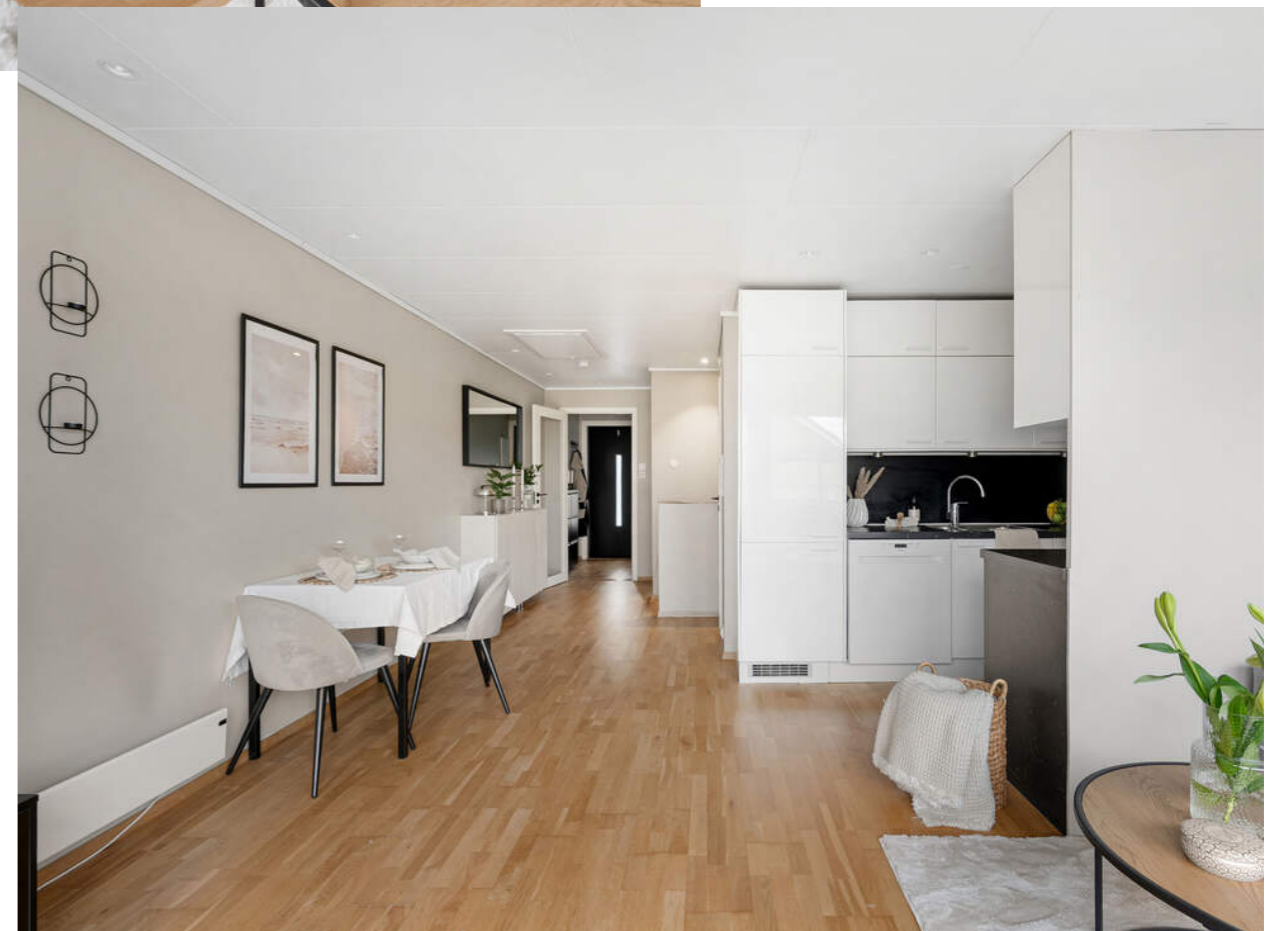
Kjøkkenet er tidløst og delikat med hvite fronter og en mørkere benkeplate. Det er godt med skap og skuffplass til alt av redskaper og utstyr. Her vil det være en glede å lage mat!







**HVEM BLIR DE  
FØRSTE GJESTENE?**



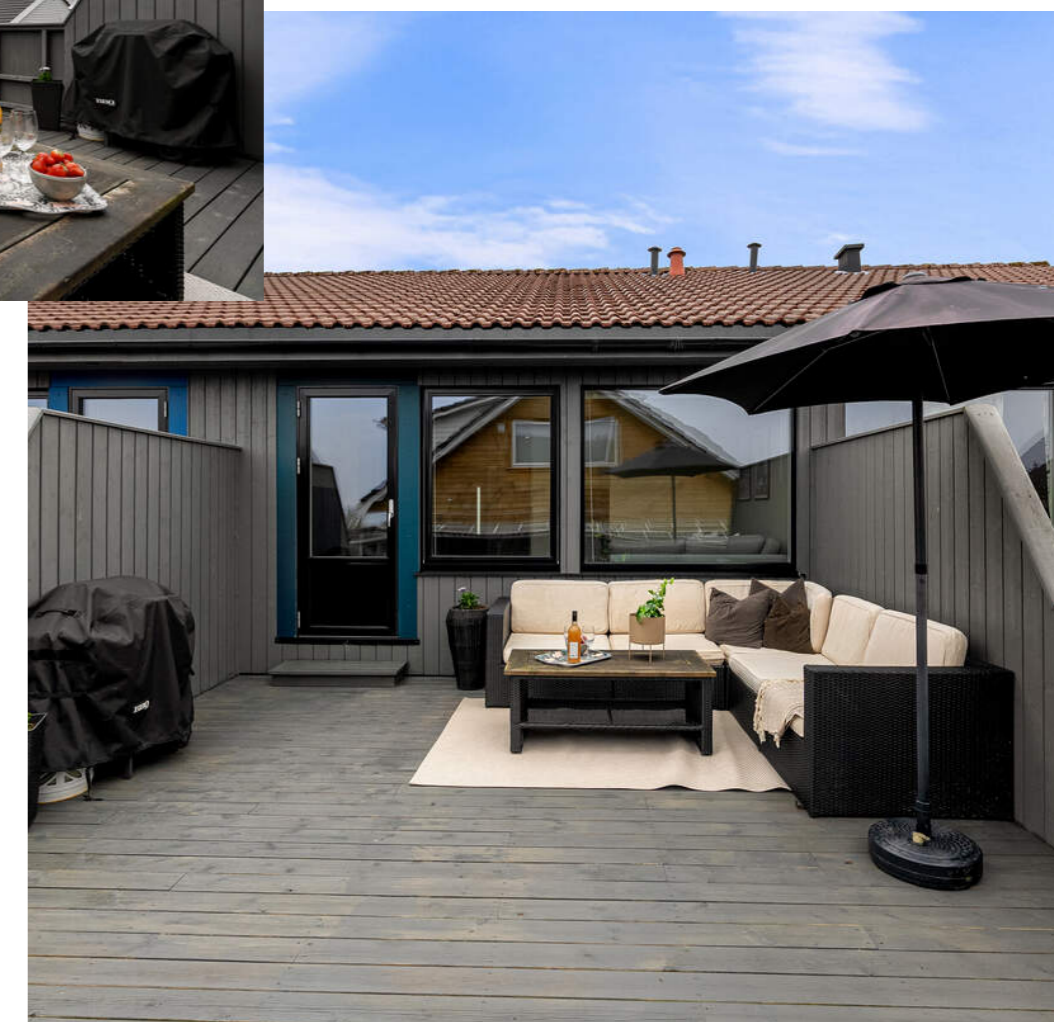
# BOLIGENS UTEOMRÅDE

Fra stuen kan du sige sømløst ut til den solrike uteplassen. Her innreder du med ønsket utemøblement, grill, solstoler, blomster og beplantning. Dette er et sted du vil sette stor pris på om sommeren!



## SOMMERENS OPPHOLDSROM

Det er kjekt å vite at du har plass til en spisegruppe av ønsket størrelse. Her ute kan du invitere til mange kjekke dager og kvelder med familie eller venner.





### NYDELIG BAD FRA 2021

Boligen har et helfliset bad med varmekabler i gulv. Det er lekker baderomsinnredning, seksjon med helservant, speilskap med belysning, dusjhjørne, vegghengt toalett og godt med oppbevaringsplass.



MODERNE



Tilbaketrukket i leiligheten finner du soverommet med god plass til dobbeltseng, nattbord og annet passende møblement. Det er allerede innredet med et skyvedørgarderobeskap.



Soverommet er malt i en dus beige farge, noe som gir en herlig atmosfære i rommet.

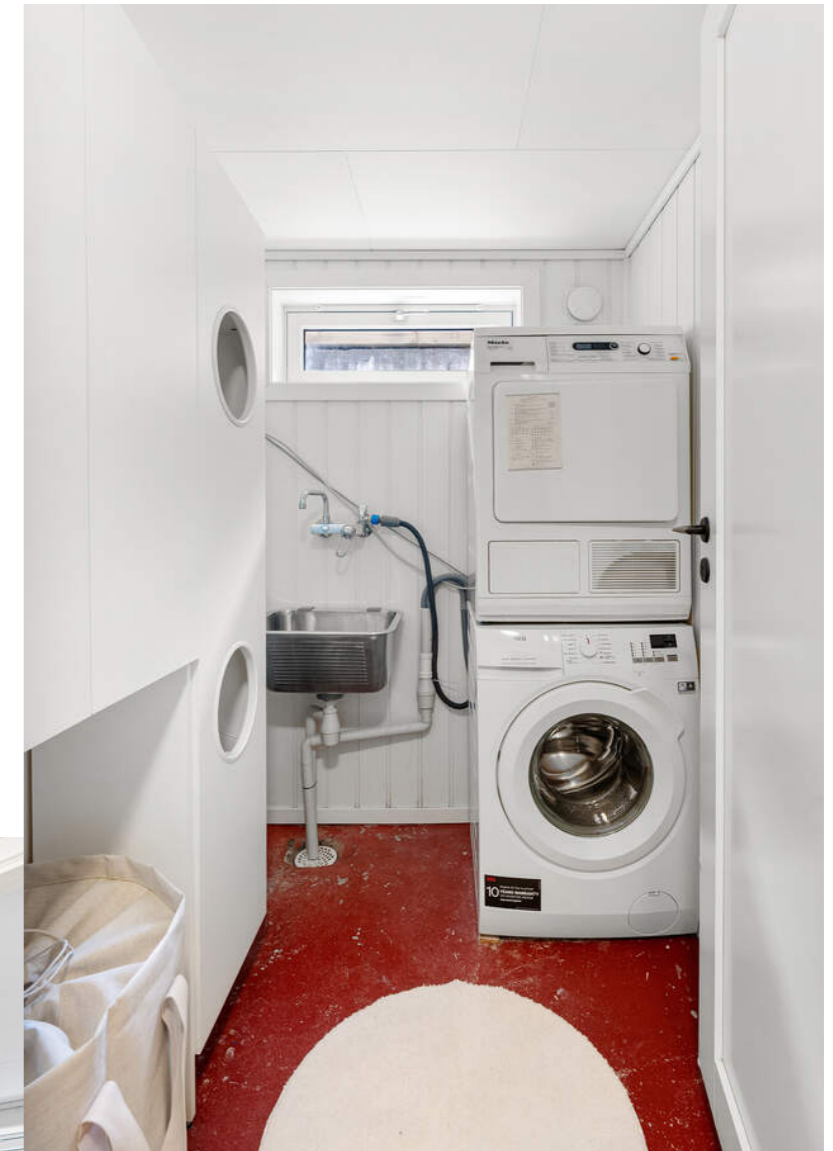


I underetasjen har du et innredet soverom (ikke godkjent). Her er det plass til ønsket sengestørrelse, nattbord og garderobeskap.



Du har et eget vaskerom i underetasjen som er innredet med utslagsvask, opplegg for vaskemaskin & tørketrommel, høyskap og skittentøyskap.

## PRAKTISK VASKEROM



EV

# PLANTEGNINGER



Kjeller



1. Etasje

Plantegning Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

### Om borettslaget

Borettslaget Saltnes ligger i Stavanger kommune og består av 112 enheter. Organisasjonsnummer: 955 209 354  
Forretningsfører: Bate boligbyggelag.

### Styrets planer fremover

- Vask av tak planlegges gjennomført puljevis over tid, av hensyn til kostnader
- Ny dugnad er satt til 12.mai.
- Det vil bli tatt stilling til videre asfaltering mot slutten av året, basert på budsjett.
- Arbeidet med bekjempelse av skadedyr vil fortsette.
- Løpende vedlikehold, inkludert gressklipping, videreføres i samarbeid med Allservice.
- Styret vil vurdere oppgradering av lekeplasser, med mål om å fremme en sak til neste generalforsamling.

### Fasiliteter:

- Standard ordensregler. Dyrehold tillatt.
- Kollektivt tilknyttet Lyse.
- Borettslaget har egen internettside: www.blsaltnes.com
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Styret har renoverert bygningsmassen i borettslaget, med ferdigstilling i 2021.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

### Felleskostnader pr. mnd

4.869,-

### Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, TV og/eller internett pakke, kommunale avgifter, strøm på fellesareal, kontingent BATE, felles byggforsikring, styrehonorar, forretningsførerhonorar mm..

Kostnadene fordeles slik:

Fellesutgifter: 4 410,-

TV-avtale: 459,-

Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) ( 350,00 i Feb. 26)

### Andel fellesgjeld

389.703,- per torsdag, 23. april 2026

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 16364659435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 23.04.2026: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 102

Saldo per 23.04.2026: 49 444 111

Andel av saldo: 385 182

Første termin: 28.12.2021Første avdrag: 28.12.2022 ( siste termin 28.09.2051 )

Pt-rente

Låneoptak ifm renovering

### Andel fellesformue

27.256,- per torsdag, 23. april 2026

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 7 342 038,-

Driftskostnader til sammen kr. 3 691 031,-.

Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 1 081 894,-

Budsjettet årsresultat 2026 er kr. 802 245,-

Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. -36 133 829,-.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og frist for å melde forkjøpsrett er 07.05.2026 kl. 11:59. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Ansiennetsregler:

1 - Andelseier i borettslaget

2 - Medlem i Storby

2 - Medlem i Bate

### Styregodkjenning

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

### Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget Saltnes, under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Jfr. § 5-11, fjerde ledd i borettslagloven/§ 19 sjetten ledd eierseksjonsloven.

### Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring

PolisenummerSP562659

### Sikringsordning

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

### 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.

Det 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: Felleskostnader, strøm, forsikring, og ellers løpende abonnementer.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas av kjøper.

### Diverse

Det gjøres oppmerksom på at kjeller er innredet med rom for varig opphold, men foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.

Det gjøres oppmerksom på at selger har observert mus på loft. Det er problemer med rotter i borettslaget. Styret opplyser at det er gjennomført flere tiltak for å få kontroll på rotteproblematikken, som f.eks. feller i området og i kloakken. Arbeidet vil fortsette fremover og det er dialog med kommunen, Jfr. Innkalling 2026.

### OFFENTLIGE FORHOLD

#### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 21.07.1972 på følgende vilkår: Rekkverk på utvendige trapper. Terreng må planeres med fall fra huset. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger ingeniørvesen. Gateopparbeidelsen må godkjennes av Stavanger ingeniørvesen. Det er uvisst om dette er utført. Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra rom i kjeller ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjenning foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste

## Kjerneinformasjon

konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 20. juli 1972

### Tinglyste heftelser og rettigheter

Det ikke er tinglyst noen heftelser/servitutter på grunnboksbladet for boretten, men at følgende heftelser/servitutter er tinglyst på borettslagets grunnboksblad. Kan sendes på forespørsel.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsplan for Thorsenfeltet, Hundvåg. For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ihht. Reguleringsplan for Thorsenfeltet, Hundvåg er delareal avsatt til Offentlig trafikkområde, Frittliggende småhusbebyggelse. Utsnitt av reguleringsplankart, kommuneplankart og reguleringsbestemmelser følger vedlagt. Kommuneplan kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

Det er reguleringsplan under arbeid i nærhet til eiendommen, med navn/ID/planstatus + utdrag fra plantinitiativ datert 19.04.2023 (skriv at det er utdrag fra planinitiativ datert 19.04.2023):

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligutbygging ved Atlanteren på Hundvåg, felt BA1, BA2 og BA3 i områdeplan for Atlanteren. Målsettingen for området er å skape et sosialt, bærekraftig boligområde, der alle typer beboere (seniorer, barnefamilier, single mv.) kan leve i et fellesskap, og skape et godt bomiljø i samspill med de rekreative og urbane omgivelsene. Planforslaget legger opp til en miks mellom leilighets-bebyggelse i 4-5 etasjer og rekkehus i 2-3 etasjer. Bebyggelsen organiseres slik at det dannes ulike indre gårdsrom, hvor bebyggelsen skjermer for støy fra Hundvåg ring. Den høyeste bebyggelsen på 4-5 etasjer plasseres mot rundkjøringen i planområdets nordøstlige hjørne. (planitativ lagt på sak).

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

### Offentligrettslig pålegg

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

### Grunnboksdato

Torsdag, 23. april 2026

## **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

### Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

389 703,00 (Andel av fellesgjeld)

3 579 703,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))

18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

3 589 459,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))

3 598 359,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

### Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssikring 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 eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar

## Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

##### Overtakelse

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

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

##### Budgivning

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

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

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

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

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

##### Boligselgerforsikring

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

##### Boligkjøperforsikring

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

##### Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at to stk. hvite skap på barnerom samt svart hylle på kjøkkenet, ikke medfølger handelen. Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. 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

Kristine Simonsen, Eirik André Wathne

##### Tilbud på lånefinansiering

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

##### Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,22% av salgssum. Estimert provisjon kr. 45 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 45 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger kr 6 000,00, Kommunale opplysninger kr 3 000,00, Kredittkostnad kr 2 000,00, Markedspakke kr 21 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 6 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 5 000,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 2 000,00. Sum faste vederlag kr. 50 300.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Avklaring forkjøpsrett kr 0,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 296,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 846.

Totale kostnader kr. 63 146.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendoms-meglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds-plasser 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.

##### Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

##### 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 eiendoms-meglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendoms-meglingsforskriften. 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 salgsopp-gave

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Edland, Mannes & Rege AS



## Egenerklæring

Muslingveien 52F, 4083 HUNDVÅG

19 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Muslingveien 52F	Muslingveien 52F	

### 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?

1. november 2021

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.

Bodd her hele veien

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

### Informasjon om selger

Selger

Wathne, Eirik André

Selger

Simonsen, Kristine

### Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2021

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pusset opp badet selv.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Meg selv

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vinduer og dører gjennom borettslag

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faber

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har 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

Satt inn spotter, strøm til bad og varmekabler, og fikset manglende jording på soverom oppe

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

Side 3



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

13.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall  
2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Har byttet alt av vannrør og avløps rør

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
Meg selv

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?  
 Ja  Nei

#### 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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid  
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall  
2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?  
 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte  
Satt inn pax vifte på bad.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?  
.

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 4



Ja  Nei

#### Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?  
Mus på loft.

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

Side 5



**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 26979068

**Egenerklærings skjema**

Name	Date	Name	Date
<b>Eirik André Wathne</b>	<b>2026-04-19</b>	<b>Kristine Simonsen</b>	<b>2026-04-19</b>
Identification		Identification	
Eirik André Wathne		Kristine Simonsen	



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

# Tilstandsrapport

Rekkehus

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG STAVANGER kommune

# gnr. 6, bnr. 290

# Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22520-1142

Eiendomsverdi ref nr: AQ8851

Foretak: STAVANGERTAKST AS

Takstingeniør: Henning Bergevik

Vår ref: Henning Bergevik



BOLGTAKSERING  
StavangerTakst AS

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.

## StavangerTakst AS

Stavangertakst er et uavhengig takstfirma med over 40 års erfaring fra boligbransjen. Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester knyttet til bolighandel, og bistår både kjøpere og selgere med fagkyndige vurderinger i forbindelse med kjøp og salg av bolig.

Vårt hovedmål er å bidra til en trygg og forutsigbar bolighandel for alle involverte parter. Vi utfører våre oppdrag i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, inkludert forskrift om tilstandsrapport (2022), som stiller skjerpede krav til dokumentasjon av boligens tilstand.

Dersom du som kjøper eller selger har spørsmål til innholdet i boligens tilstandsrapport, er du velkommen til å kontakte oss for forklaring av rapportens innhold. Vi legger vekt på tilgjengelighet, grundighet og tydelig kommunikasjon, og ønsker å være en trygg faglig støtte gjennom hele prosessen.



Rapportansvarlig

*Henning Bergevik*

Henning Bergevik  
Uavhengig Takstingeniør  
henning@stavangertakst.no  
458 69 406



NITO

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 2 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (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.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 3 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 4 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er et rekkehus med kjeller og hovedetasje, oppført med fundamenter og grunnmur av betong. Ytterveggene er utført i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i saltaksform, og taket er tekkt med betongtakstein.

BRL  
Fellesarealer og felles konstruksjoner (NS 3600)

Denne tilstandsrapporten gjelder kun den aktuelle andelen, og er utarbeidet i henhold til NS 3600. Fellesarealer og felles bygningsdeler som tak, yttervegger, bærende konstruksjoner, grunnmur, felles tekniske installasjoner, trapperom, inngangspartier og øvrige fellesrom er ikke tilstandsvurdert, da disse forvaltes og vedlikeholdes av borettslaget.

Det presiseres at vurdering av tilstand, vedlikeholdsbehov eller eventuelle avvik på fellesarealer og felles konstruksjoner faller utenfor rapportens omfang, og må eventuelt undersøkes nærmere av borettslaget selv eller via borettslagets vedlikeholdsplaner og protokoller.

### Rekkehus - Byggeår: 1970

**UTVENDIG** [Gå til side](#)  
Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.  
i kjeller fra 2015 og 2004  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre som er aluminiumsbelagt utvendig.  
Terrasse med utgang fra stue. Trebjelkelag og terrassebord, og rekkverk i tre og glass.

**INNVEDIG** [Gå til side](#)  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet som er malt.  
Innvendige tak har himlingsplater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag.  
Boligen har en lakkert tretrapp med malte sidevanger.  
Innvendige dører i malt utførelse med fylling.

**VÅTROM** [Gå til side](#)  
Bad  
Dokumentasjon: bilder.  
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg/hjørne.  
Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Vaskerom  
Vaskerom med betonggulv. Malte plater på vegger.

**KJØKKEN** [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er av ukjent årstall, men er nyere enn byggeåret. Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**TEKNISKE INSTALLASJONER** [Gå til side](#)  
Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er ifølge eier skiftet i 2021  
Det er avløpsrør av plast. Eier har opplyst om at innvendige avløpsrør er skiftet i 2021.  
Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilert i vegg i kjeller. Ventilert i vinduer i 1. etasje.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringsskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringsskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

**Lovlighet** [Gå til side](#)

**Rekkehus**  
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Kjeller er innredet med rom for varig opphold, men foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

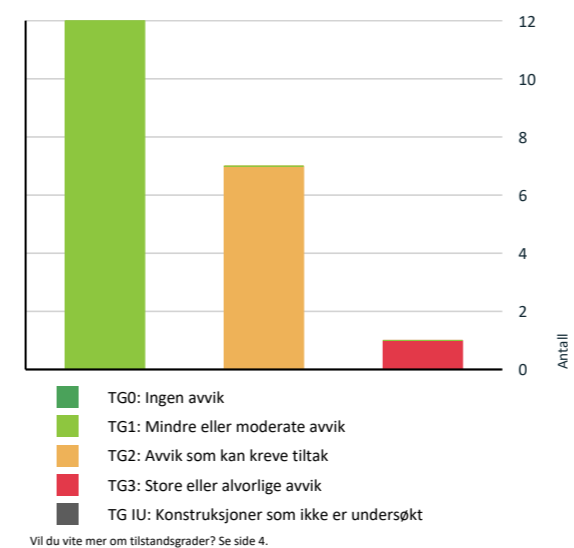
Side: 5 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

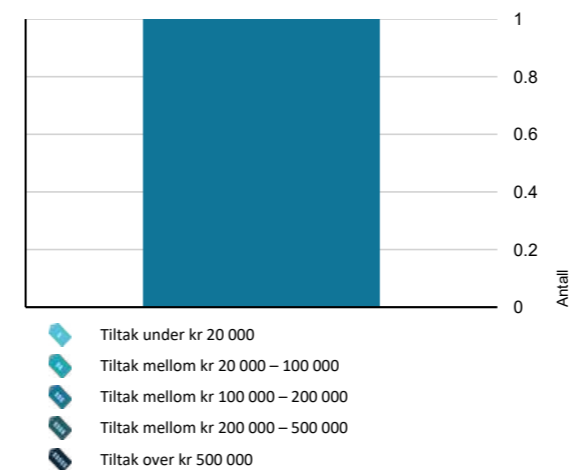
STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 6 av 22

### Oppsummering av avvik

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

#### Rekkehus

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** [Gå til side](#)  
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Det er trevegger med uegnet materiale på våtrommet, og det mangler tettesjikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.  
**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

**Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.  
Entredøren henger og tar borti karmen.

**Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Overflatene viser tegn til normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker.  
Parketten har en del merker og små deformasjoner i treverket.

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Det er målt 13 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i overgangen mellom stue og kjøkken.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.  
Begrenset tilkomst grunnet møblering og/eller lagrede eiendeler har medført redusert måle- og kontrollomfang enkelte steder.

**Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er ved hulltaking registrert fuktverdier i treverk i kjeller. Målt verdi på ca. 17 % trefukt ligger i øvre normalområde. Sett i sammenheng med konstruksjonstype og beliggenhet under terreng vurderes forholdet å innebære en økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

**Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Det er avvik:

Dører til soverom i hovedetasje tar i karm.  
Terskelen ligger løst på dørene til soverommene.

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

**Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ▲ Det er avvik i rømningsveier. [Gå til side](#)
- ▲ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ▲ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 7 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### REKKEHUS

**Byggeår**  
1970

**Anvendelse**  
Bolig

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**  
2019 Modernisering Vinduer og utvendige dører er skiftet regi av borettslaget.

### UTVENDIG

#### TO 1 Vinduer

**Beskrivelse**  
Malte trevinduer med 3-lags glass som er aluminiumsbelagt utvendig.  
i kjeller fra 2015 og 2004

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TO 2 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre som er aluminiumsbelagt utvendig.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Entredøren henger og tar borti karmen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Entredøren bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dør og karm. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og problemer med tetthet mot trekk og fukt.

#### TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**  
Terrasse med utgang fra stue. Trebjelkelag og terrassebord, og rekkverk i tre og glass.

### INNVEDIG

#### TO 2 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet som er malt. Innvendige tak har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflatene viser tegn til normal aldring og slitasje, med typiske bruksmerker.  
Parketten har en del merker og små deformasjoner i treverket.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 8 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene bør oppgraderes i forbindelse med neste vedlikeholdsperiode for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre slitasje føre til redusert brukskvalitet og økt behov for fremtidige utbedringer.

### 1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 13 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i overgangen mellom stue og kjøkken.

Målingene er utført som stikkprøver og omfatter ikke systematisk kontroll av alle rom.

Begrenset tilkomst grunnet møblering og/eller lagrede eiendeler har medført redusert måle- og kontrollomfang enkelte steder.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevd, men utbedring kan vurderes ved fremtidig renovering.

Høydeforskjeller kan påvirke møblering og innredning, samt medføre knirk eller ujevn slitasje på gulvet.

### 1 TO 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

#### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking registrert fuktverdier i treverk i kjeller. Målt verdi på ca. 17 % trefukt ligger i øvre normalområde. Sett i sammenheng med konstruksjonstype og beliggenhet under terreng vurderes forholdet å innebære en økt risiko for fuktpåvirkning over tid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner under terreng er erfaringsmessig utsatt for fukt. Det kan ikke utelukkes at det forekommer fuktpåvirkning i konstruksjonen som ikke er synlig ved denne undersøkelsen.

Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til endringer. Ved behov kan tiltak som forbedret drenering, fuktsikring eller endring til mindre fuktømfintlige materialer være aktuelt.



Ingen unormale forhold. Fuktkvotet 17,1 %.

### 1 TO 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 9 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Boligen har en lakkert tretrapp med malte sidevanger.

### 1 TO 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører i malt utførelse med fylling.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Det er avvik:

Dører til soverom i hovedetasje tar i karm.

Terskelen ligger løst på dørene til soverommene.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Tiltak:

Dør som tar i karmen bør justeres for å sikre normal funksjon og unngå unødvendig slitasje.

Løse terskler på soveromsdørene bør festes for å redusere risiko for snublefare og ytterligere skade på terskel eller dør.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: bilder.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 10 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen.

Fallforhold til sluk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende drenering og redusere risiko for vannansamling og fuktskader.

Høydeforskjellen mellom sluk og terskel bør økes for å hindre at vann renner ut av rommet ved eventuell lekkasje.

Fliser med bom bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å unngå at flisene løsner eller sprekker over tid.



Sprekk/utvasket fuge i dusjsone.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



sluk i dusj.

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

##### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 11 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

##### Beskrivelse

Det er installert en elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

### 1. ETASJE > BAD

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

##### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Ingen utslag på fukt ved måling med protimeter.

### KJELLER > VASKEROM

#### TO 3 Generell

##### Beskrivelse

Vaskerom med betonggulv. Malte plater på vegger.

##### Vurdering av avvik:

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

Det er trevegger med uegnet materiale på våtrommet, og det mangler tettesjikt. Dette medfører økt risiko for fuktskader og oppfyller ikke dagens krav til våtrom.

##### Konsekvens/tiltak

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

Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert etablering av godkjent tettesjikt og utskifting av uegnede materialer på vegger.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i konstruksjonen, som kan føre til omfattende skader og kostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



### KJELLER > VASKEROM

#### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 12 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Installasjoner ligger til yttervegg, og vegg mot nabo.

### KJØKKEN

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfryseskap, induksjonstopp og stekeovn. Kjøkkenet er av ukjent årstall, men er nyere enn byggeåret.

#### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### 1 TO 1 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er installert kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### 1 TO 1 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe og er ifølge eier skiftet i 2021

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

##### 1 TO 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Eier har opplyst om at innvendige avløpsrør er skiftet i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

##### 1 TO 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilatorer i vegg i kjeller. Ventilatorer i vinduer i 1. etasje.

##### 1 TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 13 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Varmtvannstanken fungerer i dag, men det bør vurderes å etablere tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader ved eventuell lekkasje.

På grunn av tankens alder er det økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid, noe som kan medføre vannskader og driftsstans dersom dette oppstår. Det kan derfor være aktuelt å planlegge for utskifting på sikt.



Varmtvannstank fra 2002.

### 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

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer i sikringskap. Det er kursfortegnelse som samsvarer med antall sikringer. Det er ikke registrert synlige tegn til varmgang, skader på kabler eller mangelfull innfesting. Kabelinnføringer til sikringskap fremstår tette ved visuell kontroll. Vurderingen er basert på visuell gjennomgang, og det er ikke utført målinger eller funksjonstesting.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1970**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Eier har installert spoter i tak, samt bygd nytt bad. Er utført som egeninnsats av familierelasjon som har fagbrev som elektriker.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 14 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

anlegg?  
Nei

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
Ja På generelt grunnlag anbefales det en utvidet el-kontroll av eldre elektriske anlegg, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler og vurdere anleggets samsvar med gjeldende forskrifter.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursfortegnelse.

### 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 15 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere risikoen for helseskadelige radonnivåer.

Det er påvist manglende tilfredsstillende rømningsvei fra rom for varig opphold. Dette er et avvik fra gjeldende sikkerhetskrav. Brannteknisk vurdering bør innhentes.

Manglende eller skadet håndslukkerutstyr må erstattes eller repareres i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging, for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risikoen for personskade og materielle skader.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 16 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

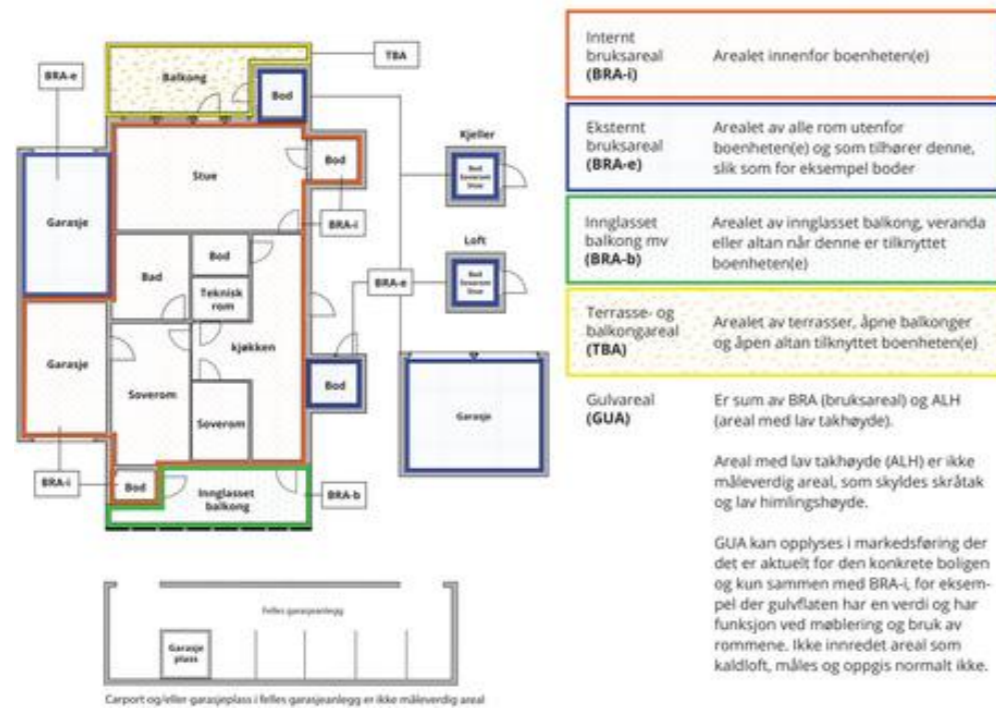
### Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 målbar 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.



### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 17 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Arealer

### Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	47			47	37
Kjeller	16			16	
<b>SUM</b>	<b>63</b>				<b>37</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Vaskerom, gang, soverom		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Kjeller er innredet med rom for varig opphold, men foreligger ikke dokumentasjon på omsøkt eller godkjent bruksendring.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Renovering bad i 2021. Arbeidet er utført som egeninnsats av eier, som har fagbrev som rørlegger.

#### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rommene i kjeller benyttes til varig opphold er endringer fra opprinnelig godkjenning som er søknadspliktig tiltak.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 18 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Henning Bergevik	Takstingeniør
	Kristine Simonsen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	290		0	37258.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Muslingveien 52 F

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Saltnes

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

110

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet på Saltnes i Hundvåg bydel i Stavanger kommune.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Tomten inneholder terrasseareal, plan og gangvei.

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 21 av 22

Muslingveien 52 F, 4083 HUNDVÅG  
Gnr 6 - Bnr 290  
1103 STAVANGER

STAVANGERTAKST AS  
Grannestunet 19  
4052 RØYNEBERG

## Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

#### PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22520-1142

Befaringsdato: 20.04.2026

Side: 22 av 22



## Energiaattest

Adresse <b>Muslingveien 52F, 4083 HUNDVÅG</b>		
Dato for energimerking <b>28.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiaattest-2026-287593</b>	
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>4217276</b>	
Gårdsnummer <b>6</b>	Bruksnummer <b>290</b>	
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>	

**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 <b>1970</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>63,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	

**Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**230,72 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år  
**200,09 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**12 606 kWh**


**Muslingveien 52F, 4083 HUNDVÅG**
**Detaljer**

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Muslingveien 52F, 4083 HUNDVÅG



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 7: 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 8: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

##### Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 15: 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 16: 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.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

 **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>

# Borettslaget Saltnes



Innkalling til generalforsamling 2026

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Saltnes.

### 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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](https://bate.no).

## Torsdag 09.04.2026, kl. 20:00

Skeie Skole

### 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 Parkeringssituasjonen ved 31-rekken

#### 6 Nedgravde Boss Conteinere

#### 7 Andelslån

#### 8 Valg

- 8.1 Valg av styremedlem for to år
- 8.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 8.3 Valg av valgkomité
- 8.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Borettslaget Saltnes

## 2. Årsregnskapet for 2025

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

### Informasjon fra styret – Borettslaget Saltnes

Om borettslaget  
Borettslaget Saltnes ligger i Stavanger kommune og består av 112 enheter.  
Organisasjonsnummer: 955 209 354 Forretningsfører: Bate boligbyggelag

#### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

- Styreleder: Christer Olsen
- Styremedlem: Tommy Carlsen
- Styremedlem: Heine Andersen Fawcett
- Varamedlem: Kjetil Andersen-Sletten
- Varamedlem: Pål Harald Leinen

#### Styrets arbeid i perioden

#### Møtevirksomhet

Det har i perioden blitt avholdt 7 styremøter.

#### Gjennomførte tiltak og arbeid

Styret har arbeidet med flere viktige saker:

- Asfaltering av utvalgte områder i gata
- Oppfølging (VOF) mot kommunen for utbedring av hull i veien (nå gjennomført)
- Organisering av henting av hageavfall og farlig avfall
- Oppfølging av vedlikehold og gressklipping i samarbeid med Allservice
- Vurdering av løsninger for nedgravde avfallscontainere
- Det er gjennomført flere tiltak for å få kontroll på rotteproblematikken, som f.eks feller i området og i kloakken. Arbeidet vil fortsette fremover og det er dialog med kommunen.

#### Arrangementer:

Det er gjennomført 1 dugnad i perioden.

HMS og vedlikehold

Styret arbeider i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan (BOP) for å sikre systematisk oppfølging av bygg og fellesområder.

#### Styrets planer fremover

- Vask av tak planlegges gjennomført puljevis over tid, av hensyn til kostnader
- Ny dugnad er satt til 12.mai.
- Det vil bli tatt stilling til videre asfaltering mot slutten av året, basert på budsjett.
- Arbeidet med bekjempelse av skadedyr vil fortsette.
- Løpende vedlikehold, inkludert gressklipping, videreføres i samarbeid med Allservice.
- Styret vil vurdere oppgradering av lekeplasser, med mål om å fremme en sak til neste generalforsamling.

#### Generell informasjon til beboere

#### Mating av fugler

Unngå å mate fuglene, dette tiltrekker skadedyr og medfører et alvorlig hygieneproblem og uønskede forhold for beboerne.

#### Trafikksikkerhet

Vis hensyn i trafikken, det er meldt om høy fart i området og det er mange barn som leker ute. Veien er kommunal, og vi kan ikke sette opp flere skilt.

#### Elbilparkering

Elbilplasser brukes til lading, flytt gjerne bilen når den er ferdiglaget slik at andre kan bruke plassen.

#### Felles ansvar

Fellesområder er et felles ansvar, bidra med enkelt vedlikehold som lusing, klipping av plen og hekk og å fjerne rusk i kjellertrapper. Dette bidrar til lavere vedlikeholdsutgifter.

#### Facebook

Minner om at beboerne har en facebookside, meld gjerne naboen inn i den. (Saltnes Borettslag). Her legger styret og andre ut relevant informasjon.

#### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på: Styret.muslingveien@gmail.com

#### Forsikring

Borettslaget er forsikret i IF Skadeforsikring (polisenummer SP562659). Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Den enkelte beboer må selv sørge for innboforsikring.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### 4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret holdes uendret og er på 200.000.-

Styret foretar selv den interne fordelingen.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 200.000.-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

#### 5. Parkeringssituasjonen ved 31-rekken

Parkeringssituasjonen i borettslaget har over tid blitt stadig mer utfordrende. Parkeringsplassen ved 31-rekken er som oftest fullt belagt. Etter at to parkeringsplasser er øremerket lading av el-biler, har den generelle kapasiteten blitt ytterligere redusert.

Beboerne i 31-rekken har ikke mulighet til å parkere på egen andel utenfor inngangsdør. Ved kjøp av bolig ble det opplyst at beboerne i denne rekken hadde førsterett til å benytte den aktuelle parkeringsplassen, selv om den formelt er definert som gjesteparkering. Denne ordningen har fungert godt i mange år, men i de siste par årene har det i perioder vært svært vanskelig, til tider umulig, å finne ledig plass.

Det oppleves også som utfordrende at enkelte parkeringsplasser - ofte over lengre tid - benyttes til oppbevaring av tilhengere, vogner og lignende, samt at det har blitt observert at flere av de store leilighetene som har mulighet til å parkere på egen grunn ofte parkerer bil nr 2 og 3 på denne parkeringsplassen - noe som fører til at det ofte på ladeplassene står biler/el-biler som ikke lader og dette ytterligere reduserer tilgjengelig kapasitet.

Det finnes øvrige gjesteparkeringsplasser både ovenfor og nedenfor området, som gjester kan benytte - hvor det også er daglig flere ledige plasser.

På denne bakgrunn foreslås det at denne parkeringsplassen omdisponeres og merkes med én fast plass per leilighet i 31-rekken.

Hensikten med forslaget er å sikre beboerne i 31-rekken en reell mulighet til parkering i rimelig nærhet til egen bolig, og å skape en mer forutsigbar og rettferdig parkeringssituasjon.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar at parkeringsplassen ved 31-rekken omdisponeres fra gjesteparkering til faste,

nummererte parkeringsplasser for leilighetene i 31-rekken med én plass per leilighet.

Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig oppmerking og skilting.

**Styrets innstilling:** Når vi vurderer forslag til endringer, er det viktig å huske på at borettslaget skal ivareta prinsippet om lik behandling for alle beboere, uavhengig av hvor de bor i området. Derfor mener vi det ikke skal gjøres spesielle unntak for enkelte rekker eller grupper, da dette kan føre til urettferdighet og utfordringer knyttet til fellesskapets regler og fordeling av ressurser.

Vi tar med oss innspillene dine videre når vi diskuterer parkeringsløsninger for borettslaget, og ser på muligheter for forbedringer som kommer alle beboere til gode. Det oppfordres samtidig til at vi sammen opprettholder fokus på fellesskapet og sikrer like muligheter for alle.

I tillegg vil vi følge ekstra nøye med på at parkeringsplassene kun brukes til biler, og ikke til oppbevaring av tilhengere, vogner eller lignende. Dette er viktig for å sikre at parkeringskapasiteten utnyttes best mulig til det formålet den er tiltenkt.

Husk også at det ofte er ledige plasser ved fellesbodene som kan benyttes ved behov.

Styrets Innstilling: Vi fortsetter slik det er i dag.

## 6. Nedgravde Boss Conteinere

Jeg ønsker å foreslå at borettslaget vurderer å etablere nedgravde boss containere på egnede fellesområder.

Nedgravde avfallsløsninger brukes i stadig flere borettslag fordi det gir en mer ryddig og plassbesparende løsning enn avfallsbeholdere.

Slike containere kan bidra til bedre avfallshåndtering, mindre lukt, redusert forsøpling og et mer ryddig uteområde.

Borettslaget har flere større felles plener og områder som kan være egnet for en slik løsning uten at det går utover bruken av fellesområdene.

Angelica LienMuslingveien 10 B

**Forslag til vedtak:** Ber styret utrede muligheten for å etablere nedgravde bosscontainere, og legge frem et kostnadsoversikt og forslag til løsning for beboerne.

**Styrets innstilling:** Dette har det vært jobbet med en god stund.

Pris på 3 stasjoner : 9 containere a kr 113.000 = 1 017 000,- eks mva (også evt tillegg for delt container på for eksempel en eller 2 punkter)

Gravearbeid:

Helt veiledende ligger nok pris på gravearbeid på mellom 150.000,- til 200.000,- pr stasjon eks.mva. Påslag for fjell.

Borettslaget har ikke penger til og finansiere dette med oppsparte midler.

Styrets Innstilling: jobbe videre med og få inn priser på graving, finnanisering osv. Legge frem en sak til generalforsamling 2027. Samt en forklaring på hvordan dette kan finansieres.

## 7. Andelslån

1. Hei! Er det mulighet til å betale ut vår part av andel adr muslingveien 2a?

### Kommentar fra styret:

Borettslaget Saltnes har fellesgjeld på rundt 49.444.111 kroner, fordelt på de 112 andelseierne etter fordelingsnøkkel. Lånet er i DNB og følger vanlig nedbetalingsplan. Det er ferdig nedbetalt 28.09.2051.

### IN-ordning

Individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kalt IN-ordning, gir deg som andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av din andel av borettslagets fellesgjeld. Du kan nedbetale din andel av fellesgjelden raskere enn det som er fastsatt av aksjeselskapets nedbetalingsplan, dermed reduseres fremtidige felleskostnader. Mange opplever denne ordningen som gunstig, enten fordi de får bedre betingelse av sin privatbank eller de har penger til rådighet til å betale inn ekstra, eller fordi de opplever at boligen blir mer verd/ lettere å selge uten fellesgjeld.

Du får sikkerhet for dine ekstrainnbetalinger ved at du får sidestilt pant i bankens pantobligasjon.

Dere finner mer informasjon om dette her: [bate.no/for-deg/hva-er-in-ordning](http://bate.no/for-deg/hva-er-in-ordning)

### Kostnad

Ordinær pris for å etablere IN-ordning er kr 37.500,-. Årlig administrasjonskostnad er kr 500,- per andel (500 x 112 = 56.000,-).

Andelseierne betaler kr 4 000,- ved hver innfrielse. Prisene er oppgitt i henhold til prisliste per 01.01.2026.

**Forslag til vedtak:** Innbetaling av andelslån

**8. Valg**

Det skal velges 1 styremedlem 2 år og 2 varamedlemmer 1 år.

**8.1 Valg av styremedlem for to år**

Heine Andersen Fawcett stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Heine Andersen Fawcett blir innstilt som styremedlem for 2 år.

**8.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

Pål Harald Leiren stiller til gjenvalg.

Kjetil Hansen Sletten stiller til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Pål Harald Leiren og Kjetil Hansen Sletten innstilles som vara medlemmer i 1 år.

**8.3 Valg av valgkomité**

Styret foreslår at valg komite består av Vara medlemmer.

**Forslag til vedtak:** Varamedlemmer utgjør valgkomite.

**8.4 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:** Styreleder Christer H. Olsen representerer Saltnes borettslag.

**116 Borettslaget Saltnes**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		6 637 320	6 381 816	6 835 888
Tillegg felleskostnader		47 360	44 240	45 248
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		616 896	616 896	616 896
Lading el-bil		40 461	8 360	20 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 342 038</b>	<b>7 051 312</b>	<b>7 518 032</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	228 200	228 200	228 200
Forretningsførerhonorar		212 748	202 236	222 747
Tilleggstjenester forretningsfører		12 706	40 031	69 240
Revisjonshonorar	2	18 543	17 258	12 500
Drift og vedlikehold	3	364 445	519 499	627 728
TV og/eller internett		616 913	616 896	616 897
Forsikringer		802 210	653 328	910 995
Kommunale avgifter		1 296 367	1 231 832	1 491 000
Energi/strøm		83 008	26 112	50 000
Kontingent Boligbyggelag		39 200	33 600	39 200
Administrasjonskostnader		16 690	53 153	27 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 691 031</b>	<b>3 622 145</b>	<b>4 295 507</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 651 007</b>	<b>3 429 168</b>	<b>3 222 525</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		130 627	142 007	20 000
Rentekostnader		2 699 740	2 820 691	2 440 280
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>2 569 113</b>	<b>2 678 684</b>	<b>2 420 280</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1 081 894</b>	<b>750 484</b>	<b>802 245</b>

**Arsregnskap**

## 116 Borettslaget Saltnes

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	5	913 836	913 836
Bygninger	5	12 045 061	12 045 061
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>12 958 897</b>	<b>12 958 897</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		18 964	55 544
Forskuddsbetalte kostnader		231 116	198 723
Andre fordringer		6 647	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		3 572 210	3 337 543
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>3 828 937</b>	<b>3 591 810</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 787 834</b>	<b>16 550 707</b>

Balanse 2025

## 116 Borettslaget Saltnes

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		11 200	11 200
Opptjent egenkapital		-36 145 029	-37 226 923
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>-36 133 829</b>	<b>-37 215 723</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	49 690 470	50 550 831
Borettsinnskudd		2 842 400	2 842 400
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>52 532 870</b>	<b>53 393 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		31 581	37 018
Leverandørgjeld		321 886	280 334
Påløpne renter		27 445	30 607
Annen kortsiktig gjeld		7 881	25 240
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>388 793</b>	<b>373 198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>52 921 663</b>	<b>53 766 430</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 787 834</b>	<b>16 550 707</b>

Stavanger 31.12.25  
Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christer Olsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Heine Andersen Fawcett  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tommy Carlsen  
Styremedlem

Balanse 2025

## Noter 116 Borettslaget Saltnes

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

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

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

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

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

Inntekter  
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

**Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	200 000	200 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	28 200
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>228 200</b>	<b>228 200</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Noter 116 Borettslaget Saltnes

## Noter 116 Borettslaget Saltnes

**Note 2 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Drift og vedlikehold**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	163 340	140 855
6630 Vedlikehold uteområde	149 558	373 769
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	22 798	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	28 750	4 875
<b>Sum</b>	<b>364 445</b>	<b>519 499</b>

**Note 4 - Disponible midler**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>1 081 894</b>	<b>750 484</b>
Avdrag på lån	-860 361	-806 046
<b>Endring disponible midler</b>	<b>221 533</b>	<b>-55 562</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>3 828 937</b>	<b>3 591 810</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>388 793</b>	<b>373 198</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>3 440 144</b>	<b>3 218 612</b>

## Noter 116 Borettslaget Saltnes

## Noter 116 Borettslaget Saltnes

## Note 5 - Varige driftsmidler

	Fasaderehab.	Bygninger	Tomter	Antenneanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 050 000	10 995 061	913 836	113 897
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 050 000	10 995 061	913 836	113 897
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	113 897
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 050 000	10 995 061	913 836	0
Anskaffelsesår :	2021	1971	1971	2004
Antatt levetid i år :				10

## Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	11 200	0	11 200
Egenkapital	-36 145 029	1 081 894	-37 226 923
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>-36 133 829</b>	<b>1 081 894</b>	<b>-37 215 723</b>

Negativ egenkapital fremkommer som følge av nødvendige renoveringsarbeider. Bygningsmassen er oppført i 1974.. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

Noter 116 Borettslaget Saltnes

## Noter 116 Borettslaget Saltnes

## Note 7 - Langsiktig gjeld

	DNB Bank ASA
<b>Kreditor:</b>	<b>16364659435</b>
Lånenummer:	Annuitet
Lånetype:	2021
Opptaksår:	5,04 %
Rentesats:	28.09.2051
Beregnet innfridd:	52 500 000
Opprinnelig lånebeløp:	50 550 831
Lånesaldo 01.01:	860 361
Avdrag i perioden:	<b>49 690 470</b>
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>44 317 254</b>
Saldo 5 år frem i tid:	

## PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 52 532 870,- sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 12 958 897,-

Noter 116 Borettslaget Saltnes

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Saltnes.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Saltnes**

Styreleder	Christer Olsen (sign.)	16.03.2026
Styremedlem	Tommy Carlsen (sign.)	06.03.2026
Styremedlem	Heine Andersen Fawcett (sign.)	06.03.2026



**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 Saltnes

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Saltnes 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	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnøkkel: JTZYQ-NO1IC-1KTL-C-EBBZA-TXCZZ-GHTOR



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 avvirket.

#### 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 risikoen, 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 modifierer 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 rettvisende 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)

# PENNEO

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

2026-03-17 09:39:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ITZY0-NO1IC-1KTL-C-EBB2A-TXCZZ-GHTQR

Penneo Dokumentnøkkel: ITZY0-NO1IC-1KTL-C-EBB2A-TXCZZ-GHTQR

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 forseglest 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.

# 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](http://bate.no)



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Saltnes torsdag 09.04.2026 kl. 20:00 - Skeie Skole.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

**Vedtak:**

Louise Skogli ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

**Vedtak:**

Det var 20 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 21 stemmeberettigede. Dessuten deltok Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag

Tatt til orientering

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saklisten.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder presenterte hovedpostene i årsregnskapet.

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte fra styrets arbeid.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret holdes uendret og er på 200.000.-

Styret foretar selv den interne fordelingen.

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 200.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

### 5. Parkeringssituasjonen ved 31-rekken

Møteleder presenterte saken.

Det ble foretatt en votering over forslagsstillers forslag til vedtak, og styrets innstilling om at parkerings ordningen forblir slik som i dag.

**Vedtak:**

Parkerings ordningen forblir slik som i dag.

Enstemmig vedtatt.

### 6. Nedgravde Boss Conteinere

Møteleder presenterte innmeldt sak.

**Vedtak:**

Styret jobbe videre med og få inn priser på graving, finansiering osv. Legge frem en sak til generalforsamling 2027. Samt en forklaring på hvordan dette kan finansieres.

Enstemmig vedtatt.

### 7. Andelslån

Møteleder presenterte innmeldt sak.

Det ble foretatt en votering over om Borettslaget Saltnes skulle inngå individuell nedbetalingsordning på borettslagets felleslån.

**Vedtak:**

Forslaget falt med 19 stemmer mot, 2 stemmer for.

### 8. Valg

#### 8.1 Valg av styremedlem for to år

Heine Andersen Fawcett stiller til gjenvalg.

Det ble fremsatt benkeforslag på Anette Olsen Kvanåli, som styremedlem

Det ble så foretatt en skriftlig avstemming mellom kandidatene.

**Vedtak:**

Heine Andersen Fawcett ble valgt til styremedlem for 2 år.

**8.2 Valg av varamedlemmer for ett år**

Pål Harald Leiren og Kjetil Hansen Sletten stilte til gjenvalg.

Det ble fremsatt benkeforslag på Anette Olsen Kvanåli, som varamedlem

Det ble så foretatt en skriftlig avstemming mellom kandidatene.

**Vedtak:**

Kjetil Hansen og Anette Olsen Kvanåli ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

**8.3 Valg av valgkomité**

Styret foreslår at valg komite består av Vara medlemmer.

**Vedtak:**

Varamedlemmene utgjør borettslagets valgkomité.

**8.4 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:**

Christer Olsen ble valgt som delegat til Bate sin generalforsamling.

**8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av****Vedtak:**

Styreleder: Christer Olsen - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Tommy Carlsen - valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Heine Andersen Fawcett - valgt for 2 år i 2026

Varamedlem: Kjetil Hansen - valgt for 1 år i 2026

Varamedlem: Anette Olsen Kvanåli - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Hundvåg 09.04.2026

## Protokoll for Borettslaget Saltnes

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Louise Skogli (sign.)	10.04.2026

## Vedtekter

for B/L Saltnes, org nr 955 209 354, tilknyttet Bate Boligbyggelag  
vedtatt på generalforsamling den 11.04.2005. Sist endret 23.03.2015.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

#### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

1

(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

2

urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

#### 4-2 Bruksoverlating

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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.

3

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(3) 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.

(4) Borettslaget vil være ansvarlig for første gangs utskifting av varmtvannsbereedere. Styret vil føre kontroll med hvilke leiligheter som har fått skiftet bereder.

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

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

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

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

### 6-1 Mislighold

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

### 6-2 Pålegg om salg

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

### 6-3 Fravikelse

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

4

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 7-1 Felleskostnader

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

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

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes 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 tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

### 9-5 Møteledelse og protokoll

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

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

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

### 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttes 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.

## Borettslaget Saltnes

### Ordensregler

Revidert 12.2.2014

#### Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget Saltnes, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem. Borettslaget Saltnes regler for parkering er en del av ordensreglene

#### 1. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget Saltnes 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 som virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger der støyen varer etter kl 23.00, skal naboer varsles i god tid før. Ved innflytning, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboene, og det tillates i tidsrommet:

Hverdager: 07.00 – 21.00.

Helg/helligdager: 09.00 – 21.00.

Det er mulig å gjøre avtaler med naboer og avtale andre tidspunkt.

#### 2. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer (fellesområder)

Beboerne skal sørge for:

Andelseier har ikke lov å sette inn kattedør i borettslagets bygningsmasse.

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

Å melde i fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen og eller ute i hage fellesområder.

At terrasse, hage, balkong ikke skal benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is i hage, terrasse og ballkong.

At rist og sluk utvendig må til en hver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Akutte skader, ta kontakt med autorisert firma.

Fellesgang i kjeller skal være ryddig, da dette er en rømningsvei.

**3. Fellesarealer.**

Beboerne pålegges å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesområder.

Avfallsdunker er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir og bioavfall sorteres i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor dunkene. Defekt avfallsbeholder eller endring av størrelse, ta kontakt med styret.

Avfallsdunker skal tas inn samme dag, etter tømning

Felles kjellerdør skal være låst.

Trampoliner skal ikke stå på fellesområdet, gjelder også inngjerdet fellesområdet. Dette er pga skader/uhell som kan oppstå.

Badebasseng skal ha overtrekk på og tømmes når det ikke er i bruk. Skal ikke stå på fellesområdet eller inngjerdet fellesområdet.

Mat skal ikke legges ut på fellesområder eller egne hager, da dette lett kan tiltrekke skadedyr.

Stiger skal ikke stå oppreist og skal sikres når de ikke er i bruk.

Badestamper er ikke tillatt i Saltnes borettslag, på grunn av HMS.

**4. Kjøring og parkering.**

Det er sone parkering i Muslingveien. Stavanger parkering kjører jevnlig i gaten.

Det er ikke lov å parkere langs veien eller på borettslagets veier / fellesareal.

Containere må plassere i gårdsrommet eller på p- plass.

Borettslaget har oppmerkede p- plasser for parkering. Den er forbeholdt andelseiere og gjester i borettslaget.

Det er ikke lov å parkere uregistrerte kjøretøy på borettslagets p-plasser.

De som har egen p-plass (gårdsrom), bør bruke denne før de tar i bruk fellesparkeringen.

Bobil skal parkeres på anvist p-plass. Ta kontakt med styret for å få tildelt p-plass.

Campingvogn/tilhenger skal stå parkert på eget gårdsrom.

Styret oppfordrer alle til å kjøre forsiktig og rygge bilen inn på p-plassen / gårdsrommet.

**5. Dyrehold**

Skal søkes om dyr i bolig.

Det er tillatt med dyr i borettslaget Saltnes, under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Dersom gode grunner taler for dyrehold, og det ikke er til ulempe for andre brukere av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Jfr. § 5-11, fjerde ledd i borettslagloven/§ 19 sjette ledd eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet av styret innen 2 måneder fra den mottas styret.

Avslag kan klages til generalforsamlingen.

Eventuell klage skal skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

**6. Brannvern**

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldene lover og forskrifter om forebygning av brann. Røykvarslere skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarslere skal vedlikeholdes av andelseier. Røykvarslerne må testes fra tid til annen. Brannslukkningsapparat skal plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til et soverom. Husk å vende på brannslukkningsapparatet 1.gang i året. Dersom det oppstår feil med røykvarsler (fra Altibox) skal de kontaktes umiddelbart slik at de kan rette feilen. Ved salg av bolig skal pålagt brannvernustyr være igjen i boligen.

**7. Søknadspliktige saker**

Andelseier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i bærende konstruksjoner, yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabol, varmepumpe, terrasser, boder, gjerder, trapper.

På enkelte søknader skal det foreligge nabovarsel sammen med søknaden.

Søknaden skal inneholde en informasjonsdel, tegning med mål og utseende. Hver søknad vil ha en gyldighet på 6 måneder fra godkjent dato. Alle søknader skal sendes skriftlig til [styret@muslingveien.no](mailto:styret@muslingveien.no)

**8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som misligholdt, og kan føre til sanksjoner.

**Søknad om dyrehold**

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde

\_\_\_\_\_ (dyr og rase)

Begrunnelsen er:

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:


**Erklæring**

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på boligselskapets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grønt anlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som boligselskapet måtte finne nødvendig å vedta.

Hundvåg den \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_

Muslingveien \_\_\_\_\_  
Adresse

 **BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER**  
LARS HERTERVIGS GT. 3 — TELEFON: 20 000

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**  
*Muslingveien 52A-H*

Bygning som er oppført på eiendommen . 444 . 6 . BAK . 220 . 444 . 44 . 1 . . Hundvåg  
tilhørende .... Stavanger Boligbyggelag ..... og utført etter  
bygningrådets vedtak av .. 14 . okt . 1971 ..... gis hermed midlertidig  
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

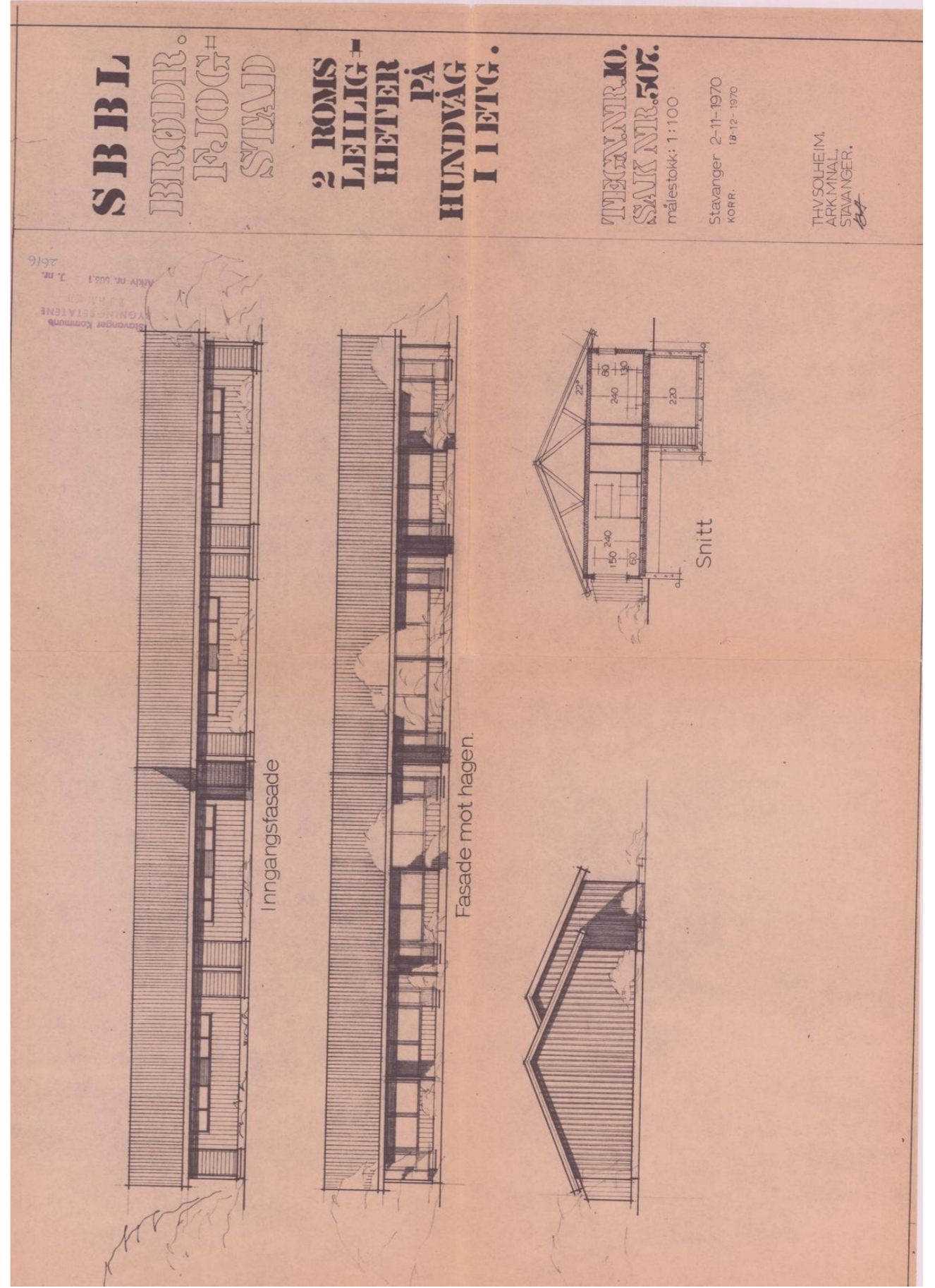
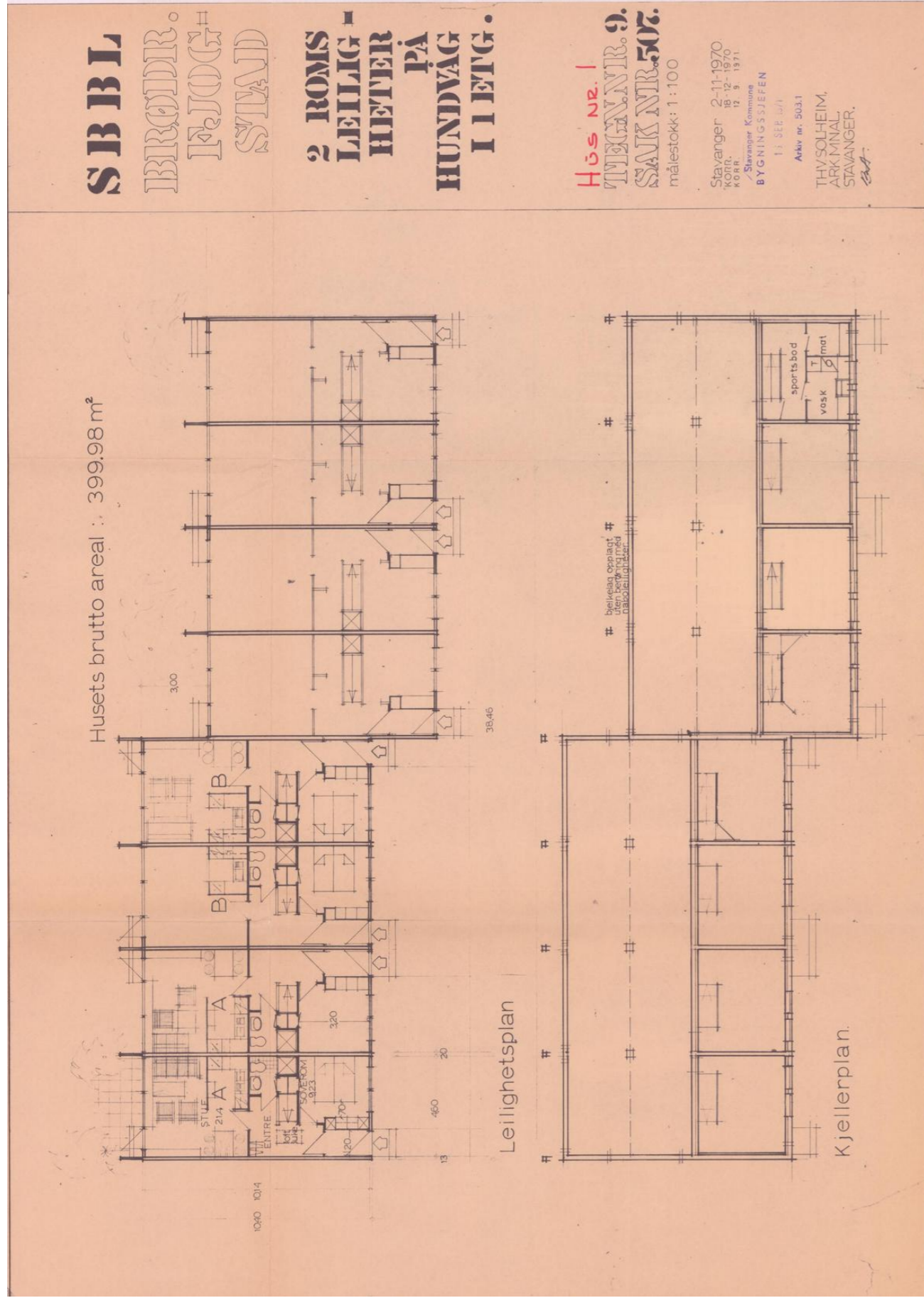
1. Rakkverk på utvendige trapper.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Sanitæranlegg, vann- og kloakkledninger må godkjennes av Stavanger ingeniervesen.
4. Gateopparbeidelsen må godkjennes av Stavanger ingeniervesen.

Påpekte mangler må være utført innen ..... oktober 1972 .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, .... 21 . juli . 1972 .....

Reidar Haukali .....

K. Egeland

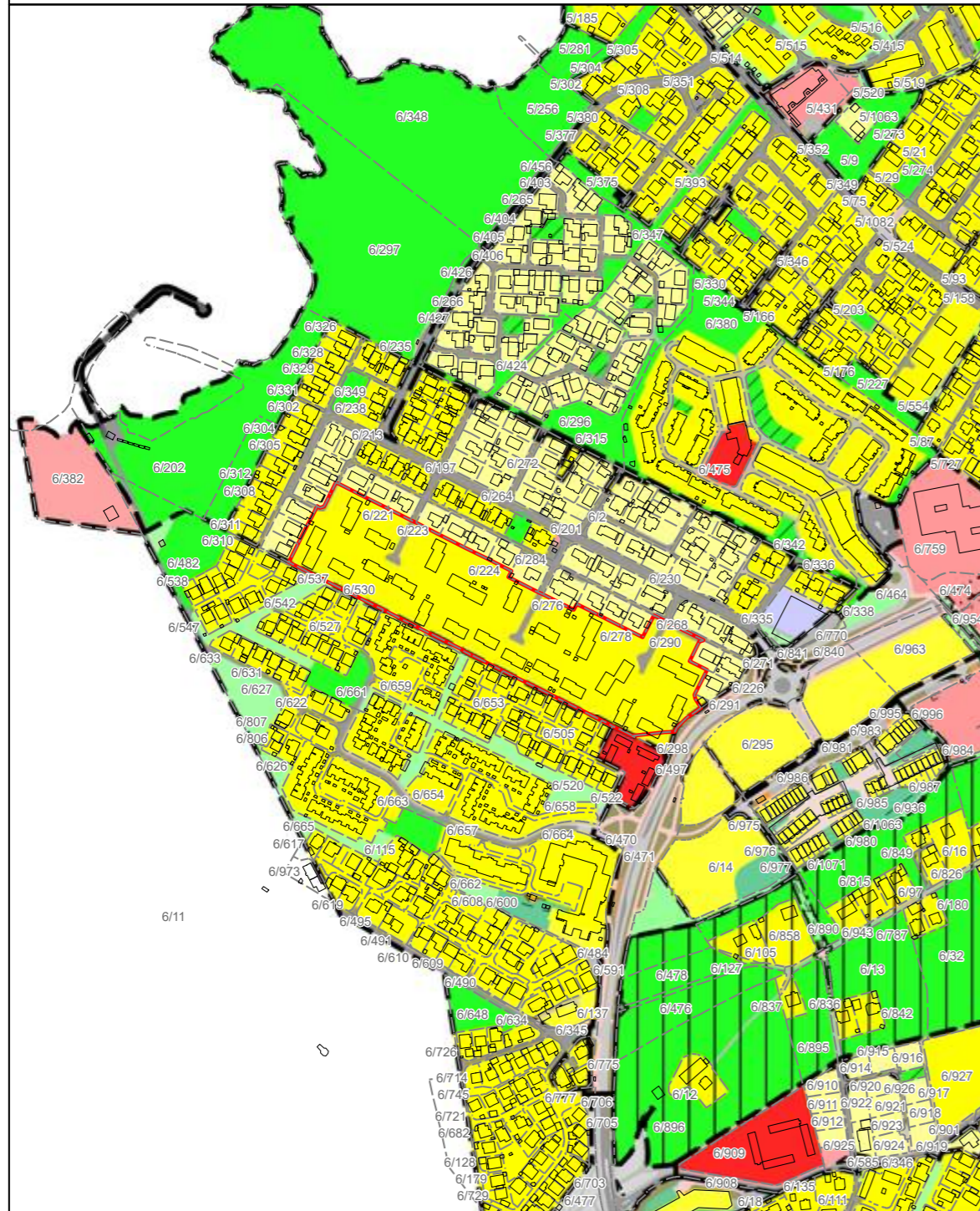


### Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Muslingveien 52F, 4083 HUNDVÅG  
 Gnr/Bnr: 6/290/0/0  
 Dato: 2026-04-08  
 Målestokk: 1:5,000

Planident: 491  
 Ikrafttredelsesdato: 30.3.1967

Stavanger kommune

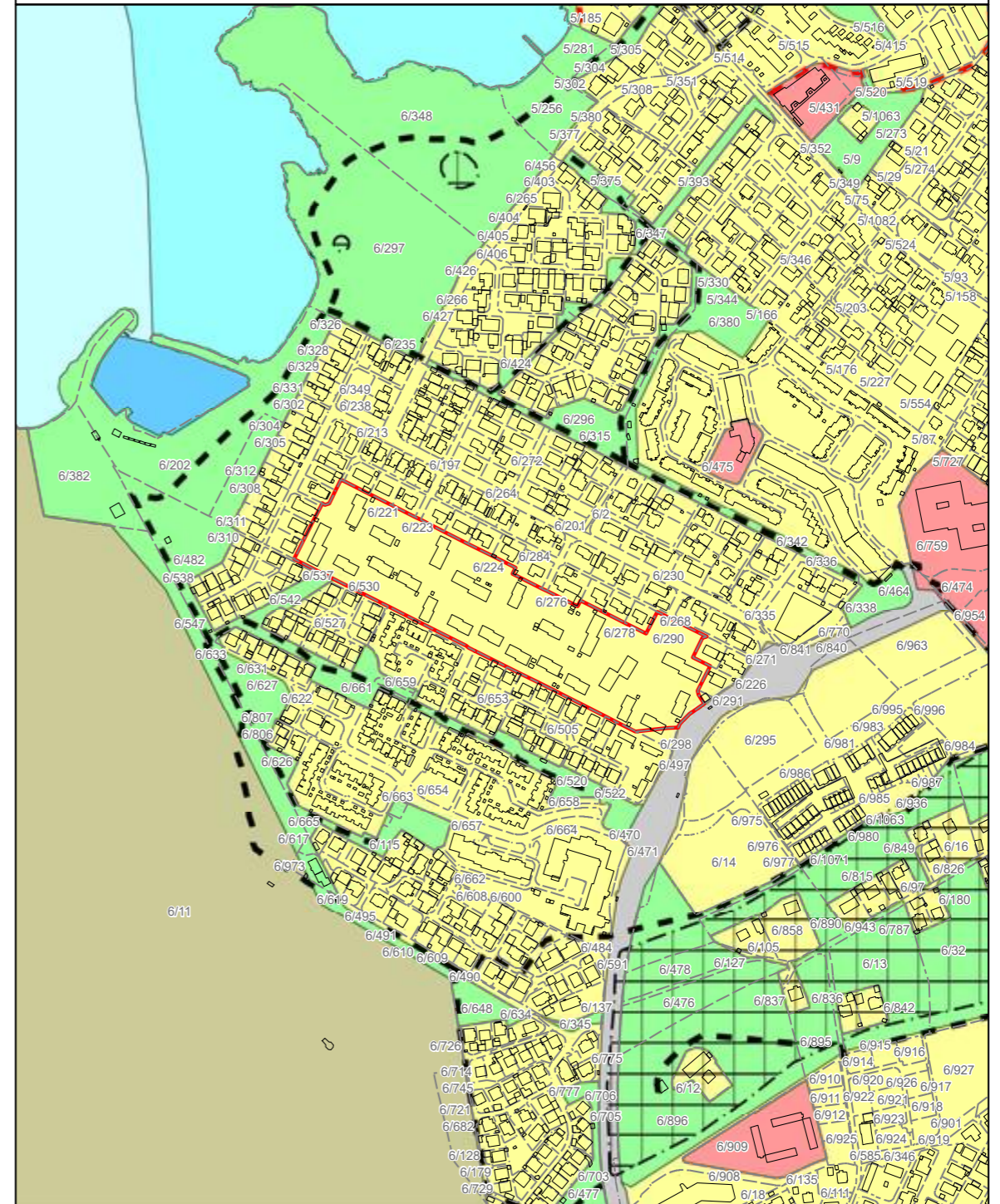


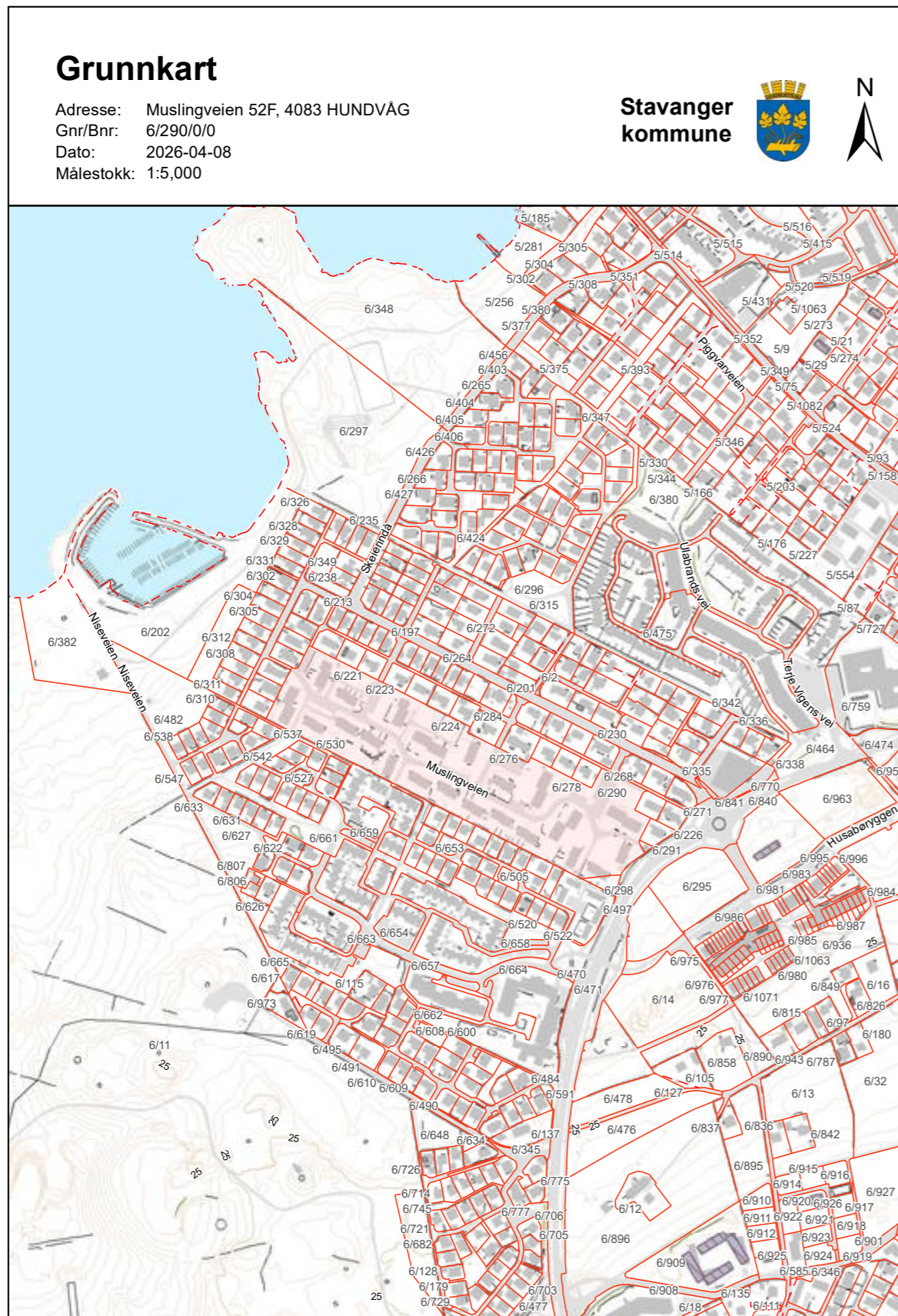
### Kommuneplan

Adresse: Muslingveien 52F, 4083 HUNDVÅG  
 Gnr/Bnr: 6/290/0/0  
 Dato: 2026-04-08  
 Målestokk: 1:5,000

Planident: KP 2023-2040  
 Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune





*Alm. 5955/72* *df. 16/6.*

STAVANGER OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 78  
Side 70  
Lnr.124 /19 72

Tingl. gjenpart av MÅLEBREV over  
matr.nr. Gnr. 6 bnr. 299

År 1972 den 7/6 ble det i henhold til bygningslovens bestemmelser holdt kart- og oppmålingsforretning over en parsell av eiendommen gnr. 6 bnr. 290.

Forretningen var rekvirert av Stavanger Boligbyggelag på vegne av Rosenberg mekaniske verksted som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Varsel ble gitt ved lovformelig innkallelse.

Forretningen ble administrert av A. K. Steine med B.Wachenfeldt som kartvitne.

Utterende konstruktør H. Ramsfjell.

Ved forretningen sette E. Larsen for Stavanger Boligbyggelag.

Bieren av bnr. 295 var ikke varslet til forretningen da grensene for denne eiendommen var fastlagt ved tidligere kart- og oppmålingsforretning som respektertes.

Parsellen ble oppmålt i henhold til byplanvedtak av 4. mai 1972 og fylkeslandbrukstyreets godkjennelse av 11/11 1965.

Grenser, størrelse og form framgår av nedenstående grensebeskrivelse og kart. Koordinatene refererer seg til Stavanger koordinat-system.

Grensebeskrivelse (alle mål i meter):

Mot gnr. 6 bnr. 291:	16.53
" " 6 " 295:	11.00
" " 6 " 290:	10.35 + 4.16 + 1.00 = 15.51

Aralet som utgjør 94 m<sup>2</sup> trekkes fra eiendommen gnr. 6 bnr. 290 og gis matrikelbenevnelsen gnr. 6 bnr. 299.

A. K. Steine

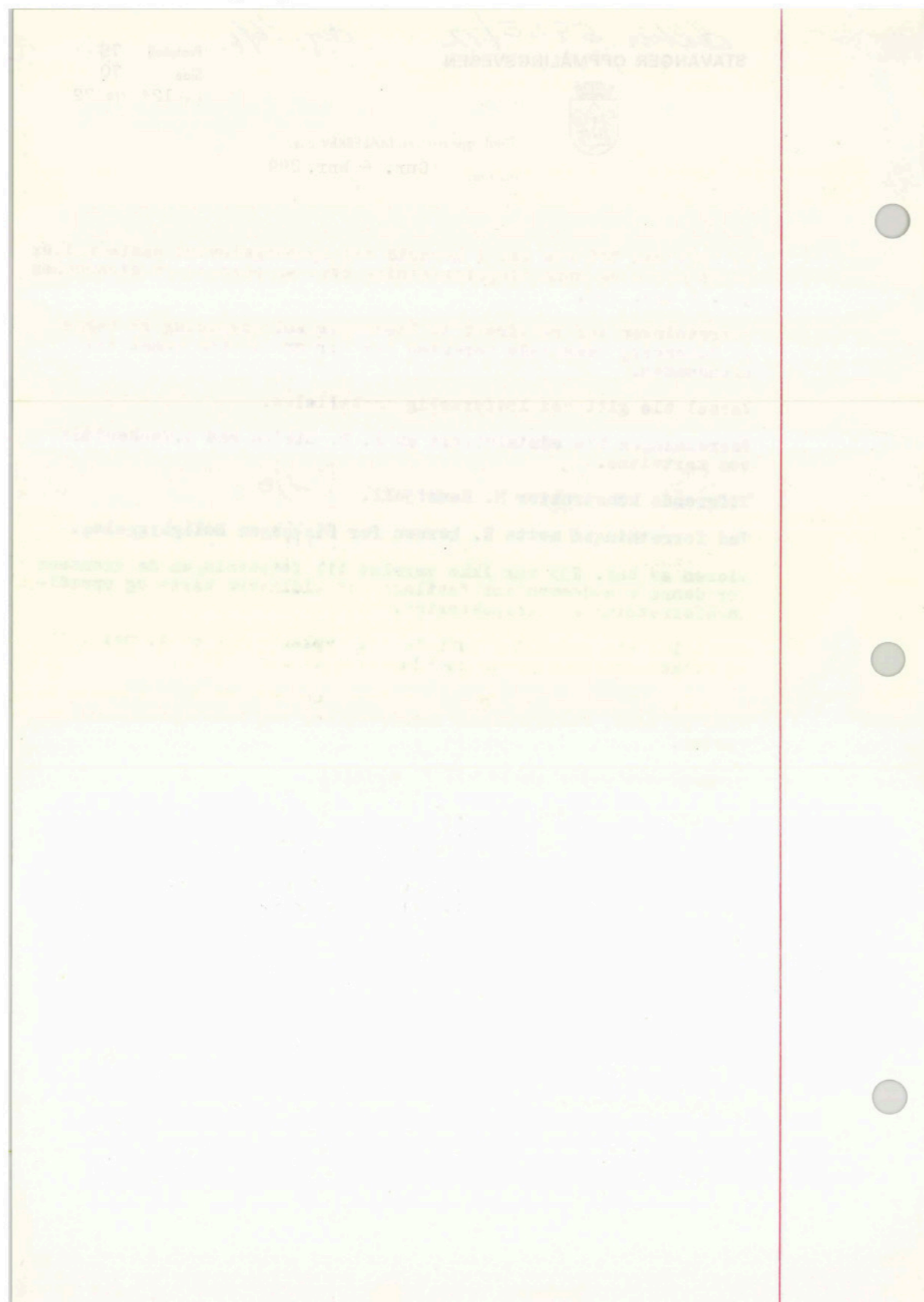
B. Wachenfeldt

Rott utskrift  
*A. K. Steine*



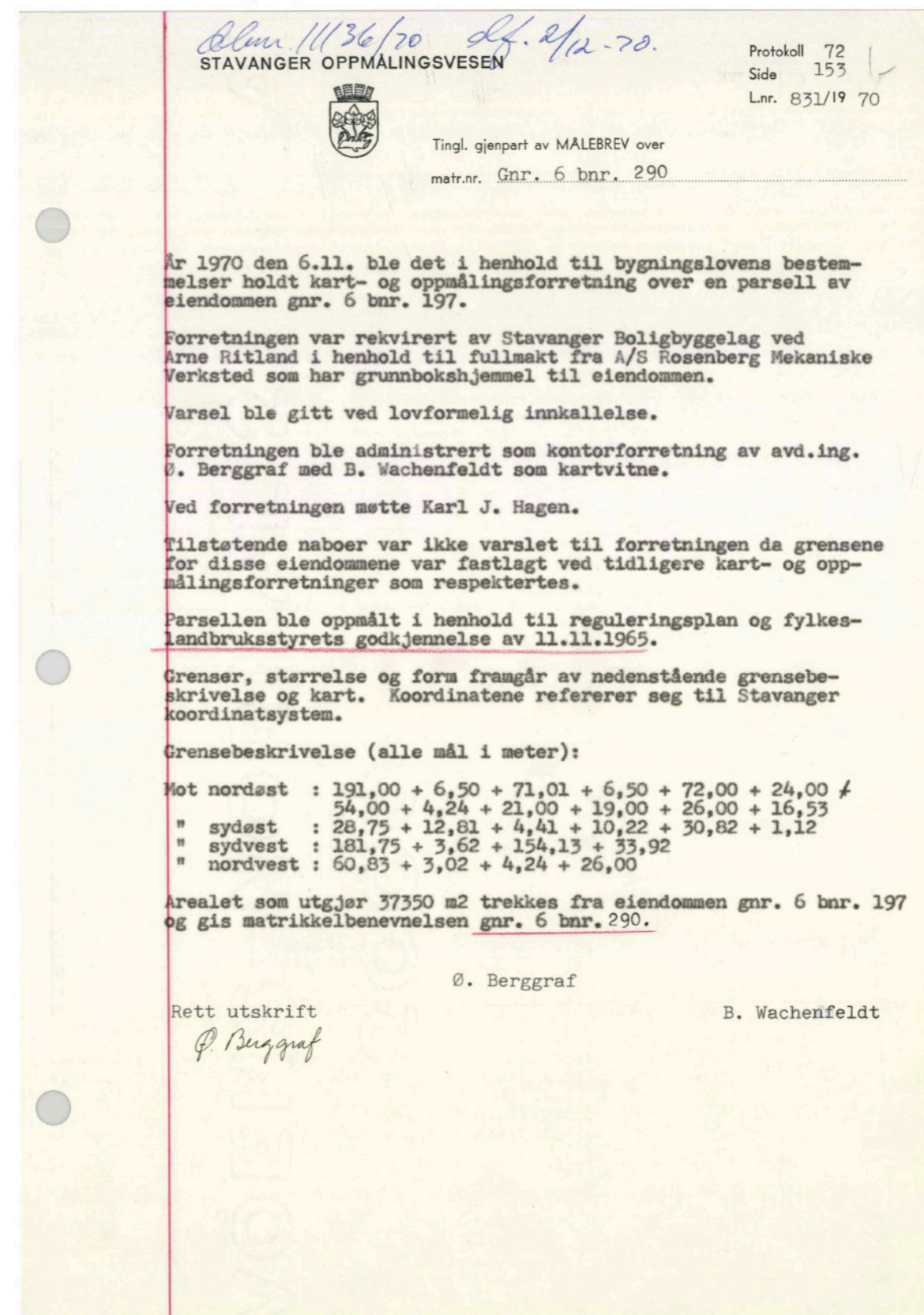
Attestert kopi av dok.nr. 1972/5955/102  
Attestingstidspunkt 2026-04-29 14:11

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 1970/11136/102  
Attestingstidspunkt 2026-04-29 14:11

Side 1 av 2



# 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 boligjakt 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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

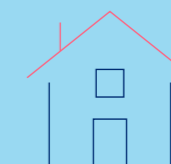
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://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 nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Muslingveien 52F, 4083 HUNDVÅG. Gnr. 6, bnr. 290, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1200260066  
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE 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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



**Thea Langeland Solheim**  
Eiendomsmeglerfullmektig  
454 81 221  
tls@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no