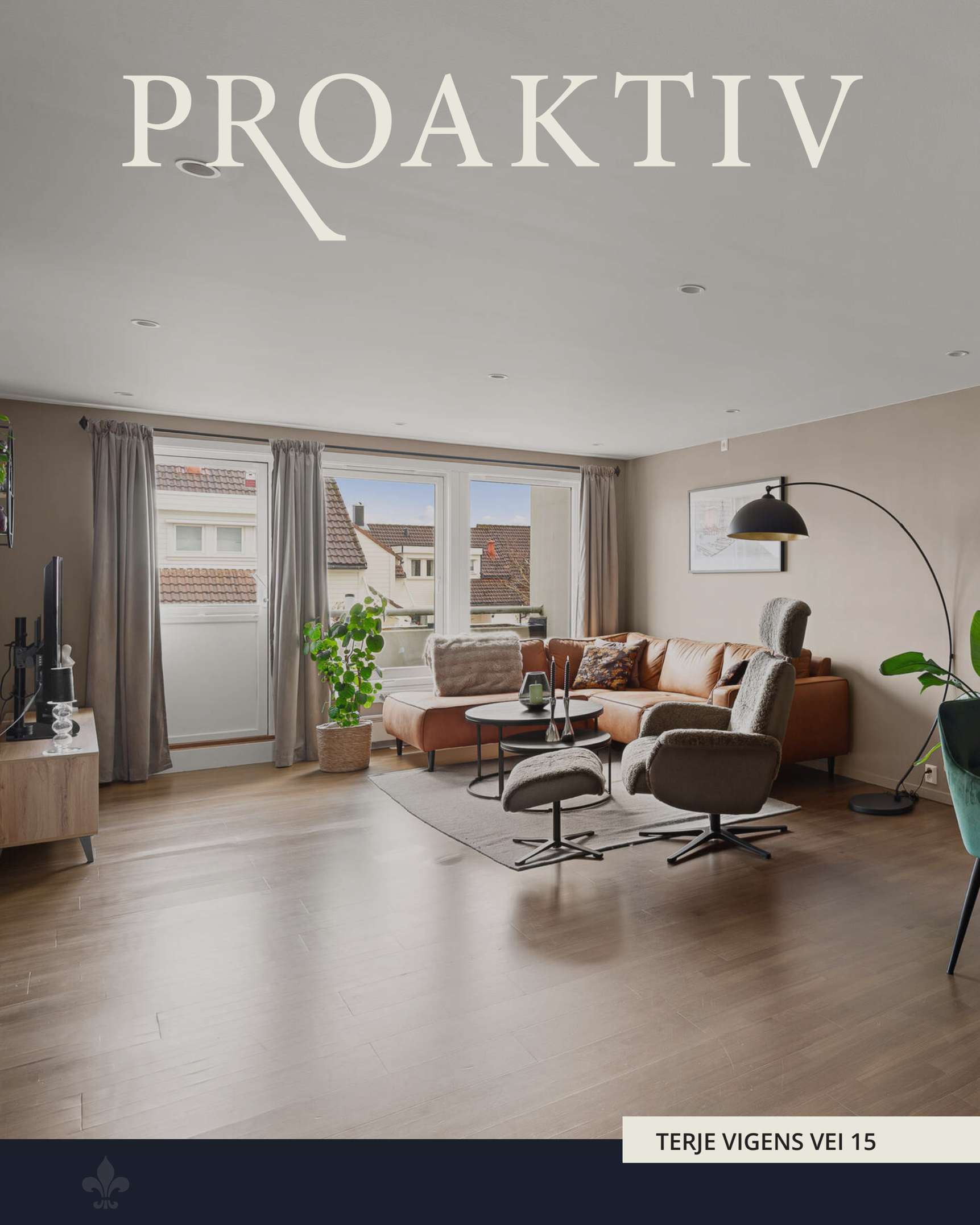
PROAKTIV



TERJE VIGENS VEI 15



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

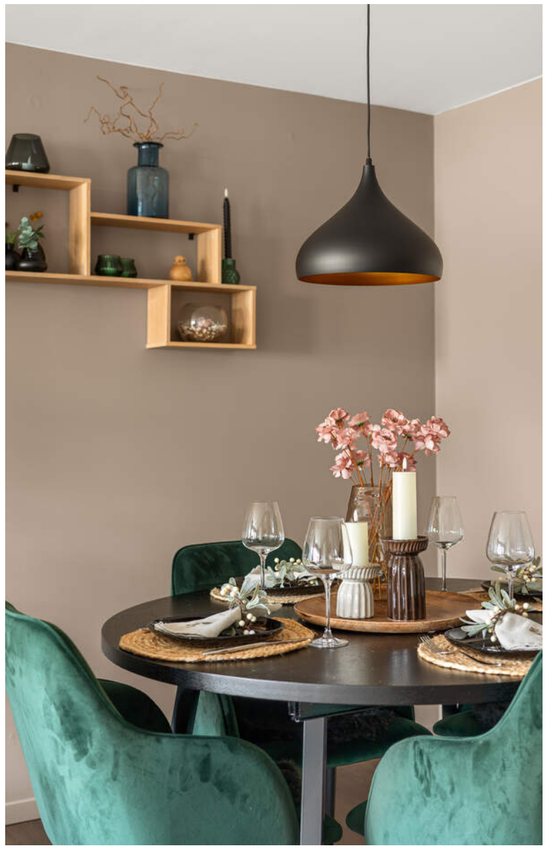
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HUNDVÅG

Stor, innholdsrik leilighet med 3 soverom og 2 balkonger - Romslig bad
- Parkering i lukket anlegg

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG

Gnr./Bnr.: Gnr. 6, bnr. 380, andelsnr. 1112, org.nummer 954774899 i Skeie Brl

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 18.796,-

Andel fellesgjeld: 670.587,-

Totalpris: 4.189.383,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 4/3

BRA: 106 m²

BRA-i: 104 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkering i lukket anlegg

Tomt: 43547 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.994,-

Felleskostnader inkl.: Trappevask kr 153,51
Andel fellesutgifter kr 7 840,83

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

5 Kontorets side

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

12 Boligen i bilder

24 Plantegninger

26 Kjerneinformasjon

33 Vedlegg

148 Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Proaktiv Stavanger

Beliggenhet
Stavanger sentrum

Stavanger
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger

Tlf.: 51 52 75 75

E-post:
stavanger@proaktiveiendom.no

PROAKTIV Eiendomsmegling Stavanger

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

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

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning

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

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



HUNDVÅG

Kommune: *Stavanger*

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

Beliggenhet

Hvis du ønsker å bo i et veletablert og barnevennlig område har Terje Vigens vei 15 en ideell plassering. Leiligheten ligger tilbaketrukket til på Skeie i Hundvåg bydel, med kort gangavstand til alt man trenger.



Hundvåg kan tilby natur og flotte turløyper, både langs sjøen eller i mark og skogsområder. Fra boligen er det kort vei til Trollskogen, Vennskapshyttå på Kuneset park og Lundsvågen, og du har ellers Klampen, Kuvika, Andaskogen og Jadarholm en liten sykkeltur unna. I nabolaget er det både skole og barnehager, og det er lekeplasser like ved. Her ligger du også et steinkast unna sjøen, med Sandvågen ca. 900 m fra boligen. Saltnes Båtforening er ca. 900 m fra boligen, hvor man kan søke om båtplass. Hundvågkrossen med kjøpesenter, matbutikker, apotek, restauranter og treningssentre har du ca. 1,4 km fra boligen. Det er også enkelt å komme seg til Stavanger sentrum hvor man

OFFENTLIG TRANSPORT

Østersveien Linje 1, X60, X74	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	11 min 8.4 km
Stavanger Sola	20 min

DAGLIGVARE

Kiwi Øysenteret	3 min
Helgø Meny Hundvåg PostNord	16 min 1.3 km

VARER/TJENESTER

Hundvågkrossen Senter	16 min
Boots apotek Hundvåg	16 min

SPORT

Skeie skole Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Skeiehagen balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
NO LIMITS SPORT & Fitness	16 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	23 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



finner det meste en trenger som kaféer, barer og mange gode shoppingmuligheter i byens butikker.

Det er ca. 500 m til nærmeste busstopp, med hyppige avganger inn til sentrum. Jernbanestasjonen er 8,8 km unna med godt tilbud innen offentlig kommunikasjon med både buss, tog og flybuss.

Dette er beliggenheten for deg som ønsker å ha kort vei til

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

sentrum, men allikevel vil bo i roligere og naturskjønne omgivelser på Hundvåg.

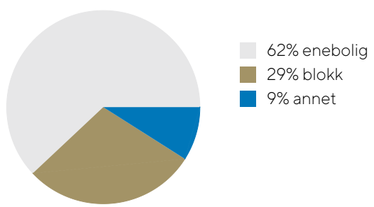
For mer informasjon, se vedlagt nabolagsprofil.

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

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



BOLIGMASSE



SKOLER

Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	7 min 2.8 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	12 min 8.6 km
Stavanger katedralskole 375 elever	13 min 8.8 km

BARNEHAGER

Torsahagen barnehage (1-5 år) 32 barn	1 min 0.1 km
Skeiehagen barnehage (1-5 år) 71 barn	6 min 0.5 km
Husebøstykket barnehage (1-5 år) 68 barn	13 min 1.1 km



VELKOMMEN TIL TERJE VIGENS VEI 15

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

Parkering
Parkering i lukket anlegg

Tomtestørrelse
43 547,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Bygningen er oppført med stedstøpt betong og bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og plater.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 14 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Boligen har fått følgende TG2:
- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys -1
- Utvendig > Balkongdører - 1
- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
- Innvendig > Overflater - gulv
- Innvendig > Overflater - vegger og himlinger
- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
- Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom
- Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
- Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr



Boligen har fått følgende TG-IU:
- Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Ole Gunnar Tørressen (befaringsdato: Onsdag, 14. oktober 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
2. etg: Stue, kjøkken, 3 soverom, bod, bad, vaskerom, entré / gang, toalettrom
1.etg: Bod

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

2. etasje
BRA-i: 104 kvm
Total BRA: 104 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 17 kvm

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

Standard
Velkommen til Terje Vigens vei 15! Her presenteres en romslig og innholdsrik bolig med en gjennomtenkt planløsning, tre soverom og gode oppholdsarealer. Boligen har en lys og tidløs stil, praktiske løsninger og en solrik balkong med skjermet beliggenhet og lite innsyn. Her ligger alt til rette for en komfortabel hverdag, med god plass til både familieliv, avslapning og hyggelige sammenkomster.

Stuen fremstår som et hyggelig og innbydende oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til en romslig sofagruppe og en egen sone for avslapning og sosialt samvær. Eikeparketten og de lyse, slette veggene bidrar til et tidløst uttrykk, mens downlights gir en moderne og behagelig belysning. Stuen har en naturlig sammenheng med boligens øvrige oppholdsarealer og danner et fint samlingspunkt i hjemmet.

Kjøkkenet har hvit innredning med integrert komfyr og oppvaskmaskin og god plass til spisebord. I 2020 ble det montert nye kjøkkenfronter og benkeplate, samtidig som gulvet ble fornyet. Den praktiske utformingen gir gode arbeidsflater og en funksjonell hverdag, mens den direkte utgangen til balkongen skaper en fin forbindelse mellom inne- og uteområdene.

Boligen har tre soverom, med god plass til ønsket garderobeløsning og gode muligheter for praktisk innredning. Den romslige gangen er utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til en ryddig entré.

Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet, downlights, dobbel servant og dusjnisje. I tillegg finnes et separat toalett med flislagte overflater, vegghengt toalett og baderomsinnredning. Boligen har også et eget vaskerom med utslagsvask og praktiske oppbevaringsmuligheter – løsninger som bidrar til en funksjonell og lettstelt hverdag.



Fra balkongen kan du nyte gode solforhold i skjermede omgivelser med lite innsyn. Her får du en fin uteplass med rom for både morgenkaffen, avslappende ettermiddager og hyggelige stunder med familie og venner.

Terje Vigens vei 15 byr på en kombinasjon av romslige oppholdsarealer, tre soverom, praktiske løsninger og en solrik balkong. En bolig med gode kvaliteter og en planløsning som legger til rette for en komfortabel hverdag.

Velkommen til visning!

Oppvarming
Elektrisk. Varmekabler.

Energimerke
Rød F

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.



STUE

Stuen fremstår som et hyggelig og innbydende oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til en romslig sofagruppe og en egen sone for avslapning og sosialt samvær.











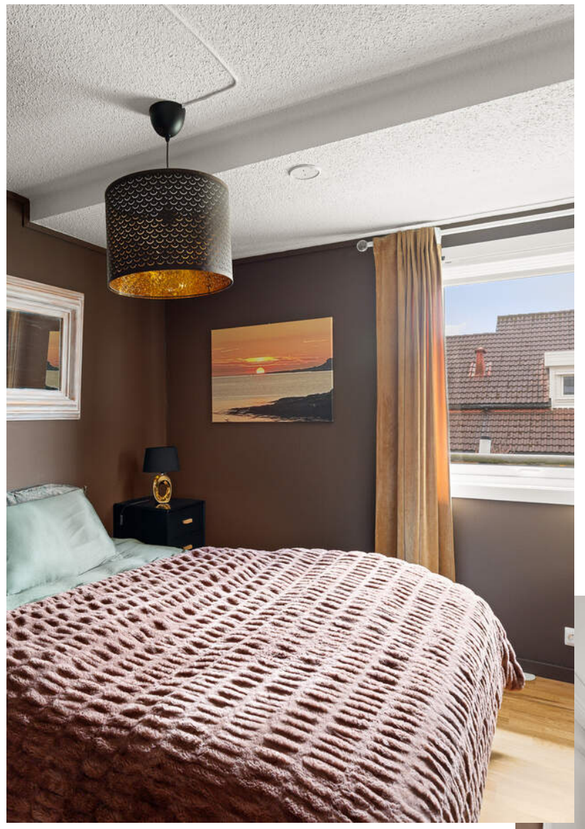
KJØKKEN

Kjøkkenet har hvit innredning med integrert komfyr og oppvaskmaskin og god plass til spisebord. I 2020 ble det montert nye kjøkkenfronter og benkeplate, samtidig som gulvet ble fornyet.





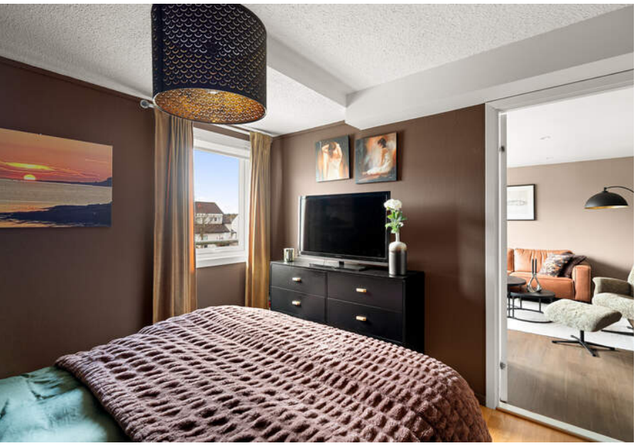




HOVEDSOVEROMMET

Boligen har tre soverom, 2 stk med garderobeløsning og gode muligheter for praktisk innredning.







ØVRIGE SOVEROM







BAD OG TOALETTROM

Badet er helfliset og har varmekabler i gulvet, downlights, dobbel servant og dusjnisje. I tillegg finnes et separat toalett med flislagte overflater, vegghengt toalett og baderomsinnredning.



PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
43 547,00 m²

Beskrivelse av tomt
Felles tomt.

ØKONOMI

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Felleskostnader pr. mnd
7.994,-

Felleskostnader inkluderer
Trappevask kr 153,51
Andel fellesutgifter kr 7 840,83

Andel fellesgjeld
670.587,- per tirsdag, 13. oktober 2026

Lånebetingelser fellesgjeld
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208700219
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,14%
Restsaldo 148 520 548,00
Innfrielsesdato: 30.12.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208700219
Restsaldo: 670 587,47
Kapitalkostnader: 3 774,92
IN-avtale: Nei

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 20 031 218,-
Driftsutgifter til sammen kr. 20 693 760,-.
Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. - 662 542
Egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 83 832 545,-.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er forhåndsutlyst, med frist for medlemmer å melde seg den 20.10.26

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

Dyrehold
Kun etter søknad til styret. (refvedtektene pkt18) Andelseiere/beboere plikter å følge retningslinjer for dyrehold og lov om dyrevelferd. I borettslaget er det båndtvang hele året.

Forsikring
Forsikringsselskap Tryg Forsikring
Polisenummer 3986567

Formuesverdi primær
1.052.820,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.211.281,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Brukstillatelse datert
Tirsdag, 20. november 1979

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål.

Kommuneplaner:
Id KP 2023-2040
Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 06/28/2024 00:00:00
Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf
Vedtatt plankart Kommuneplanens arealdel vedtatt 19.06.2023.pdf
Delarealer
Areal 0.0 kvm
Omrnavn V30
Kparealformal Veg
Areal 0.0 kvm
Omrnavn o_T40
Kparealformal Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting side
Areal 6749.78 kvm
Omrnavn FRI58
Kparealformal Friområde
Areal 36797.11 kvm
Omrnavn B4
Kparealformal Boligbebyggelse
Areal 0.0 kvm
Omrnavn o_T156
Kparealformal Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting.

Kommuneplaner under arbeid:
Id KP 2027-2042
Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel
Status 1 - Planlegging igangsatt

Reguleringsplaner:
Id 2285
Navn Snuplass i enden av Piggvarveien ved kvartalslekeplass.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 09/21/2009 00:00:00
Bestemmelser 2285 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart 2285 plankart.pdf
Delarealer
Areal 102.01 kvm

Feltnavn VEG
Regform 310 - Kjørevei

Id 814
Navn Skeisvika.Hundvåg.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 11/07/1977 00:00:00
Bestemmelser 814.pdf
Vedtatt plankart 814 plankart.pdf
Delarealer
Areal 0.0 kvm
Feltnavn
Regform 322 - Gangvei

Id 767
Navn Reg.plan for Gnr.6, Bnr.33 og 296 Skeie, Hundvåg
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/08/1976 00:00:00
Bestemmelser 767 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart 767 plankart.pdf,767 plankart 1.PDF,767 plankart.PDF

Id 2425
Navn Områderegulering for Atlanteren.
Plantype 34 - Områderegulering
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 04/20/2015 00:00:00
Bestemmelser 2425 bestemmelser vedtatt 16.02.2024.pdf
Vedtatt plankart 2425 plankart Alternativ B.pdf
Delarealer
Areal 357.53 kvm
Feltnavn T1
Rparealformal 1162 - Undervisning
Areal 23.23 kvm
Feltnavn o_KV
Rparealformal 2011 - Kjøreveg
Areal 55.99 kvm
Feltnavn
Rparealformal 2012 - Fortau

Id 792
Navn Skeie og Saltnesfeltet
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/27/1977 00:00:00
Bestemmelser 792.pdf
Vedtatt plankart 792 plankart.PDF
Areal 0.0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 455.42 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 14.86 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 1.27 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 13.75 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

Id 2290
Navn Snuplass ved Skeie skole
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/07/2009 00:00:00
Bestemmelser 2290 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart 2290 plankart.pdf
Delarealer
Areal 24.94 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 1245.42 kvm
Feltnavn P-plass
Regform 333 - Parkeringsplass
Areal 93.13 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 7.85 kvm
Feltnavn GVEG
Regform 322 - Gangvei
Areal 17.27 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 0.16 kvm
Feltnavn G/S
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 82.09 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 24.56 kvm
Feltnavn ADKT
Regform 621 - Kommunalteknisk virksomhet
Areal 25.83 kvm
Feltnavn VEG
Regform 310 - Kjørevei

Id 2290
Navn Snuplass ved Skeie skole
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/07/2009 00:00:00
Bestemmelser 2290 bestemmelser.pdf
Vedtatt plankart 2290 plankart.pdf
Delarealer
Areal 24.94 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 1245.42 kvm
Feltnavn P-plass

Regform 333 - Parkeringsplass
Areal 93.13 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 7.85 kvm
Feltnavn GVEG
Regform 322 - Gangvei
Areal 17.27 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 0.16 kvm
Feltnavn G/S
Regform 320 - Gang-/sykkelvei
Areal 82.09 kvm
Feltnavn AV
Regform 319 - Annen veigrunn
Areal 24.56 kvm
Feltnavn ADKT
Regform 621 - Kommunalteknisk virksomhet
Areal 25.83 kvm
Feltnavn VEG
Regform 310 - Kjørevei

Id 792
Navn Skeie og Saltnesfeltet
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 05/27/1977 00:00:00
Bestemmelser 792.pdf
Vedtatt plankart 792 plankart.PDF
Delarealer
Areal 0.0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 455.42 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 14.86 kvm
Feltnavn
Regform 710 - Felles avkjørsel
Areal 1.27 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 13.75 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

Id 520
Navn Reguleringsplan for Skeie, Hundvåg.
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 12/03/1968 00:00:00
Bestemmelser 520.pdf
Vedtatt plankart 520 plankart.pdf
Delarealer
Areal 0.01 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei
Areal 0.03 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 0.02 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

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

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

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

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

Grunnboksdato
Tirsdag, 13. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 500 000,00 (Prisantydning)

670 587,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)
————————————————
4 170 587,00 (Kontraktsum totalt)
670 587,00 (Andel av fellesgjeld)
————————————————
4 170 587,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

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

————————————————

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 796,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

4 180 083,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 189 383,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Mette Torjussen

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
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. 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 etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Ved tegning av markedspakke Komplett gis det til forbruker full salgsgaranti på vederlag. Tilstandsrapport som dekkes direkte av oppdragsgiver. Ytterligere kostnader og utlegg som avtales/pådras etter signering av denne oppdragsavtalen dekkes ikke av salgsgarantien. 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 etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

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

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

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

Dato salgsoppgave
19.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

takstkompaniet

Leilighet

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG

STAVANGER kommune

gnr. 6, bnr. 380

Andelsnummer 1112

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 14.10.2026 **Rapportdato:** 15.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22514-1126 **Eiendomsverdi ref nr:** RK7809

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

takstkompaniet NITO

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

Takst-kompaniet AS

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

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

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

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

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

takstkompaniet

Rapportansvarlig

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

NITO takstkompaniet

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger etter byggeår:
2010: Nytt kjøkken.
2011/2012: Ny utvendig kledning, nye vinduer og ny ytterdør.
2013: Nytt bad og gjestetoalett. Stuen ble renovert.
2020: Nye kjøkkenfronter og benkeplate. Nytt gulv på kjøkkenet.
2024: Maling av enkelte overflater.

Tomt: Opparbeidet med plen, gjersteparkering og asfalt.

Parkering: Parkering i lukket parkeringsanlegg.

Byggemåte: Bygningen er oppført med stedstøpt betong og bindingsverk, utvendig kledd med trekledning og plater.

Innvendige overflater:
Malte flater på vegger og tak.
Parkett og laminat på gulv.

Oppvarming: Panelovner og varmekabler på bad.

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

Konklusjon:
Tilstandsgrader er fastsatt på bakgrunn av blant annet alder, forventet levetid i henhold til levetidstabeller og registrert tilstand.
Møbler og fast inventar er ikke flyttet i forbindelse med befaringen. Vegg- og gulvflater som er tildekket, er derfor ikke kontrollert fullt ut. Det kan forekomme sprekker eller andre forhold på overflater som ikke er synlige ved befaring.
Det må også påregnes mindre hull, merker, misfarging og skjolder etter bilder, hyller, møbler og annet inventar. Gulv kar ha normal bruksslitasje, herunder riper, merker og misfarging etter møblering.

Tilstandsanalysen er utført i henhold til NS 3600 og med det undersøkelsesnivå som fremgår av rapporten. Undersøkelsen er i hovedsak basert på visuelle observasjoner og tilgjengelige opplysninger, uten omfattende inngrep i konstruksjonene utover det som følger av standardens krav. Dersom egenerklæring fra eier er utfylt og videresendt før befaringen, vil relevante opplysninger fra denne kunne inngå som en del av grunnlaget for tilstandsanalysen og vurderingene i rapporten.

Viktig informasjon til kjøper:
Selv om det foreligger en tilstandsrapport, har kjøper etter avhendingslova plikt til å sette seg inn i rapporten og øvrige salgsdokumenter, samt foreta de undersøkelser som det er grunn til å gjennomføre før kjøp.
For øvrig henvises det til rapportens enkelte poster, hvor tilstandsgrad (TG) er angitt for de vurderte bygningsdelene.
Tilstandsgrader er fastsatt på grunnlag av visuelle observasjoner, registrerte avvik, tilgjengelig dokumentasjon, funksjonsvurderinger og vurdert risiko for skadeutvikling.
Røranlegg og elektriske installasjoner er ikke vurdert av spesialister som en del av denne rapporten, utover visuelle observasjoner og opplysninger mottatt fra eier.
Dersom det skulle oppstå spørsmål eller usikkerhet, kan det være hensiktsmessig å innhente vurdering fra fagkyndig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

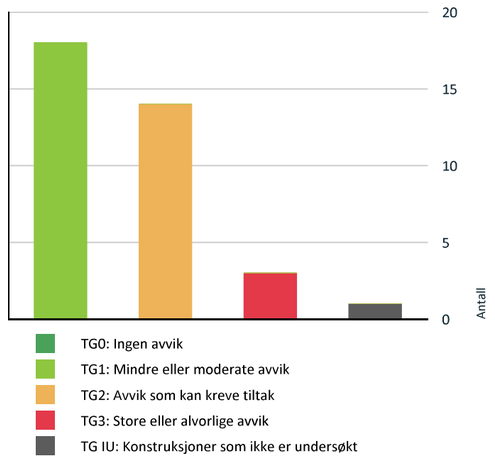
• Det foreligger ikke tegninger

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

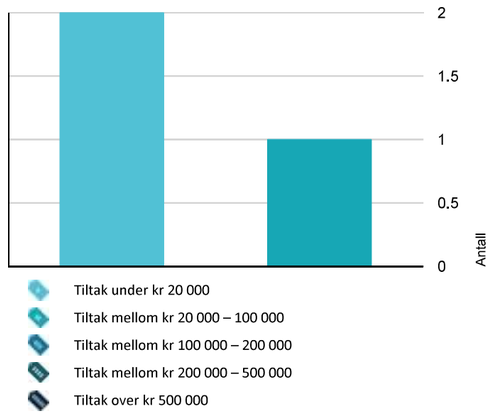
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkongdører - 1** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - vegger og himlinger** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > 2.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1979

UTVENDIG

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av stedstøpt betong og bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med utvendig kledning fra 2011 samt ståltplater av ukjent alder.

Kledningen er kontrollert visuelt og ved stikkprøvekontroll ved balkonger. Kledningen er kun sjekket rundt balkonger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting)

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.

Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys - 1

Beskrivelse
Malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• På vinduet ut fra stue ble det målt en fuktkvote på 28 % nede i venstre hjørne. Dette indikerer forhøyet fuktinnhold i dette området, noe som kan medføre risiko for fuktskader eller råteutvikling over tid dersom forholdet vedvarer. Videre undersøkelser og eventuelle utbedringer anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres videre undersøkelser og nødvendige utbedringer for å redusere fuktinnholdet i vinduet.
Dersom forhøyet fuktinnhold vedvarer, øker risikoen for fuktskader og råteutvikling, noe som kan føre til behov for utskifting av vinduet på sikt.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Balkongdører - 1

Beskrivelse

Balkongdør ut fra stue.
Balkongdør ut fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Balkongdøren ut fra stuen er værslitt og har en skade midt i dørbladet.
Det er skade i dørbladet ved kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Balkongdøren bør utbedres eller skiftes for å hindre ytterligere forringelse og sikre god funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre skaden er økt risiko for fuktskader, varmetap og redusert levetid på døren.





TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong ut fra kjøkken med trerekkverk og betonggulv.
Areal ca. 6 m².
Rekkverk er målt til 90 cm.

Balkong ut fra stue med betongrekkverk og plastfliser over tekkingen.
Areal ca. 11 m².
Rekkverk er målt til 90 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset fall på avrenning på tettesjiktet. Det er målt et fall til sluk på 45 mm over en strekning på 7 meter på balkong ut fra kjøkken.

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Topprekken på balkongen ut fra kjøkkenet er værslitt, og det er flassende maling på betongdekket.
• Tekkingen på balkongen har passert over halve forventede levetid, og det er usikkerhet knyttet til videre funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Begrenset fall kan gi redusert avrenning og risiko for vannansamlinger, som over tid kan føre til fuktskader.
• Det anbefales å forbedre fallforholdene for å sikre bedre avrenning og redusere fuktbelastning.
• Topprekket bør overflatebehandles eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for råte og svekket sikkerhet.

Flassende maling på betongdekket bør fjernes og overflaten behandles på nytt for å beskytte betongen mot fuktinntrengning og forringelse. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for skader på konstruksjonen og redusert levetid.
• Tekkingen bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes for å sikre videre funksjon.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare reparasjoner.
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Eventuelle tiltak og videre oppfølging vil normalt være et ansvar som tilligger sameiet eller borettslaget.
Det gjøres oppmerksom på at tekking/tettesjikt og konstruksjonens ventilering ikke er kontrollert.







INNVENDIG

TG 3 Overflater - gulv

Beskrivelse

Laminat og parkett på gulv.

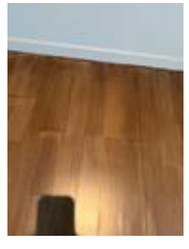
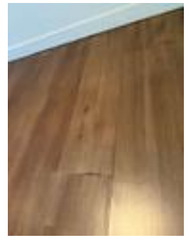
Vurdering av avvik:
• Det er påvist misfarging, fuktskade og svelling i overflater på gulv i stue og soverom etter lekkasje fra våtrom, som det er opplyst om i egenerklæringen.

Gulvet buler noe i stue som følge av tidligere vannlekkasje. Det er utført overflatefuktsøk på gulv i stue uten utslag.
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak
• Skadet gulv bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og sikre tilfredsstillende inneklima.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for sopp- og muggdannelse, samt redusert levetid og funksjon på gulvkonstruksjonen.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Overflater - gulv - kjøkken/bod

Beskrivelse

Laminatgulv på kjøkken.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte, slette flater på vegger. Slett tak i stue med listefri overgang mellom vegg og tak, samt "popcorn"-tak i øvrige himlinger.

Vurdering av avvik:
• Synlige skjøter på deler av veggplatene.

Konsekvens/tiltak
• Synlige skjøter på veggplatene bør utbedres ved behov for å oppnå en jevnere overflate og et mer helhetlig visuelt uttrykk. Dersom dette ikke utbedres, vil synlige skjøter fortsatt kunne påvirke overflatenes estetikk og finish.



TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det ble målt opp mot 30 cm høydeforskjell i etasjen på kontrollerte punkt i stue.

Vurdering av avvik:
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.
Konsekvensen av høydeforskjeller er redusert brukervennlighet, samt risiko for skjev belastning på konstruksjonen og forkortet levetid på gulv/parkett.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger over et ventilert parkeringsanlegg, som fungerer som et radontiltak.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det ikke har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter inne i leiligheten.

Fra egenerklæringen: Borettslaget har opplyst om rotter i området. Eier har personlig ikke sett noe til dette eller vært berørt.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Oppført etter TEK10.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

Tilstandsrapport

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt, slett tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler som oppvarmingskilde.
Oppkant ved dør på 8 mm er etablert med fugemasse, membran er ikke synlig.
Fallet i dusjsonen er tilnærmet flatt.
Det er motfall ved begge innerdører.
Fra begge sluk til dør ved soverom er det motfall på 1,5 cm.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann fra vask ikke ledes til sluk og kan renne ut av våtrommet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker.
- Det er et hakk i glasuren på en flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres korrekt fall mot sluk for hele våtrommet, slik at alt lekkasjevann ledes til sluk og ikke ut av rommet.
Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannskader på tilstøtende konstruksjoner og rom, samt redusert levetid på gulvkonstruksjonen.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.
- Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.
- Det anbefales å utbedre hakket i glasuren på flisen i dusjsonen for å forhindre at vann trenger inn i flisen og underliggende konstruksjon, noe som kan føre til økt fuktbelastning og risiko for skader på konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimatet gjelder utbedring av fallforholdene på gulvet og legging av nye fliser. Estimatet omfatter ikke eventuell øvrig oppgradering eller rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



Motfall mot innerdør på 15 mm.



Fuger i dusjsone.



Dårlige fuger.



Hakk i glasuren i flis ved dusjsone.

2.ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

To plastsluker.
mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.
Eksakt type membran er ukjent og det er ikke synlig membran i sluk. Med hensyn til aldersvurdering er det tatt utgangspunkt i smøremembran, da dette er den desidert vanligste membrantypen

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell til topp fug ved innerdør. Mot innerdør til soverom er det målt 5 mm høydeforskjell fra sluk.
- Det foreligger usikkerhet om det er membran under gulvet, da dette ikke er synlig rundt slukene eller ved oppkant til innerdører.
- Det er observert løs pakning rundt overgangen til sluk ved dusj. Dette kan medføre risiko for lekkasje og redusert tetthet i våtsonen.
- Sluket har passert over halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare om det faktisk er membran under gulvet.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranens tilstedeværelse er økt risiko for at utførelsen er mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til vannlekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner som kan oppstå skjult uten at dette er synlig ved visuell befaring.

- Løs pakning rundt slukovergang bør utbedres for å sikre tilstrekkelig tetthet og hindre lekkasje i våtsonen.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av sluk og membran, og det anbefales å vurdere utskifting eller utbedring.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da sluket har passert over halvparten av forventet levetid og membranens tilstand er usikker.

Kostnadsestimatet gjelder videre undersøkelser av slukovergangene og kontroll av om det er etablert membran, da membranen ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Estimatet omfatter ikke eventuelle kostnader for utbedring.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport







2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med to vasker og dusjhjørne.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og luftespalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført bak vask, da det ikke var mulig å foreta hulltaking bak dusj på grunn av fliser på veggene i toalettet.

Det er gjennomført fuktmåling i forbindelse med hulltaking, uten at det ble påvist unormale fuktforhold. Måleinstrumentet viste tre streker, som indikerer ingen utslag. For å få utslag på denne typen måling må det være tilstede fuktighet som leder elektrisk spenning mellom piggelektrodene. Det ble dermed ikke registrert målbar fuktighet som kunne lede spenning mellom elektrodene.

TGIU settes i henhold til NS 3600:2025 når hulltaking er utført, men ikke i det mest fuktutsatte området, eller når hulltaking ikke er mulig, men det er utført fuktmåling med andre typer måleinstrumenter.

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport



2.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

TEK før 1997.
Det foreligger ingen dokumentasjon.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

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

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

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

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med malte plater og himling med "popcorn" utførelse i innvendig tak.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulvet og ingen varmekilde.
Oppkant ved dør er ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
• Det er noen merker i gulvet, samt en dårlig utført skjøt i et hjørne.

Konsekvens/tiltak
• 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 vaskerommet.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å utbedre skjøten i hjørnet og eventuelle merker i gulvet for å hindre videre slitasje.

Dårlig utførte skjøter kan føre til at vann trenger ned i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje, noe som øker risikoen for fuktskader og redusert levetid på gulvet.





2.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det vanntette sjiktet i våtrommet består av vinylbelegg på gulvet.
40 mm høydeforskjell fra topp vanntett sjikt til sluk, forutsatt at membran har oppbrett bak terskel.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad 3 er gitt på bakgrunn av alder.

• Sluket har passert over halvparten av forventet levetid, noe som medfører økt risiko for slitasje og behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Sluket bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader, da sluket har passert over halvparten av forventet levetid og dermed har økt risiko for slitasje og funksjonssvikt.

Kostnadestimat gjelder legging av ny vinyl på gulv.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i tak og luftespalte under dørblad.

2.ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er tatt hulltaking i vegg vegg bak utslagsvask.
Måleinstrumentet viste tre streker, noe som indikerer at det ikke ble registrert fukt som leder spenning mellom piggelektrodene.

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



KJØKKEN

2.ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Gipsplater på bakvegg under kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert eldre renninger fra kobberrør under vask, samt forekomst av sopp på bunnen av gipsplatene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas en kontroll av rørinstallasjonene og fjerning av sopp på gipsplatene.
Dersom dette ikke utbedres, er det økt risiko for videre soppvekst, fuktskader ved en eventuell lekkasje og forringelse av inneklimaet.



2.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Slette, hvite fronter og laminat benkeplate med kompositttvask som ble byttet i 2020.

Tilstandsrapport

Det er hvitevarer som ovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.
Det er utført fuktsøk på utsatte områder ved vask, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det ble ikke registrert unormale forhold eller indikasjoner på fukt.
Det anbefales å montere lekkasjedetektor og komfyrvakt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Egenerklæring

2.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilatoren er funksjonstestet, og den holder oppe et papir når den er i bruk.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TOALETTROM

2.ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på vegger og gulv.
Malt tak.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2.ETASJE > TOALETTROM

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett fra 2013 og innredning med servant fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

2.ETASJE > TOALETTROM

Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon og luftespalte under dør.

Årstall: 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Kobberrør er besiktiget i inspeksjonsluke på bad og vaskerom.

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å planlegge utskifting eller oppgradering av rørsystemet for å sikre videre driftssikkerhet.
• TG 2 er gitt på grunn av alder på røropplegget. Det er registrert kobberrør med loddede, klemte eller tilsvarende skjøter som er eldre enn 33 år. Rørene har passert forventet levetid, og det må påregnes økt risiko for slitasje, korrosjon, lekkasjer og funksjonssvikt. Det ble ikke registrert aktive lekkasjer ved befaringstidspunktet, men den høye alderen medfører usikkerhet knyttet til anleggets fremtidige funksjon og levetid. Utskifting eller oppgradering bør påregnes på sikt







Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Tilstandsrapport

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke foretatt teknisk kontroll eller funksjonstest av ventilasjonsanlegget i forbindelse med befaringen.

For nærmere vurdering av anleggets funksjon, kapasitet og tekniske tilstand, herunder kontroll og testing av anlegget, anbefales det å kontakte eller benytte egnet fagfirma.

Det kan derfor ikke gis en fullstendig vurdering av ventilasjonsanleggets funksjon og tilstand basert på visuell kontroll alene.

Luftespalte i vindu på to av soverommene.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder montert på vaskerom på ca 200 liter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår.

Opplysninger fra egenerklæringen:
Spotter i tak er skiftet. Arbeidet er utført av ufaglært, men anlegget er kontrollert ved el-kontroll utført i 2025.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannvarslere er montert, og brannslukningsapparat er tilgjengelig.

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

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

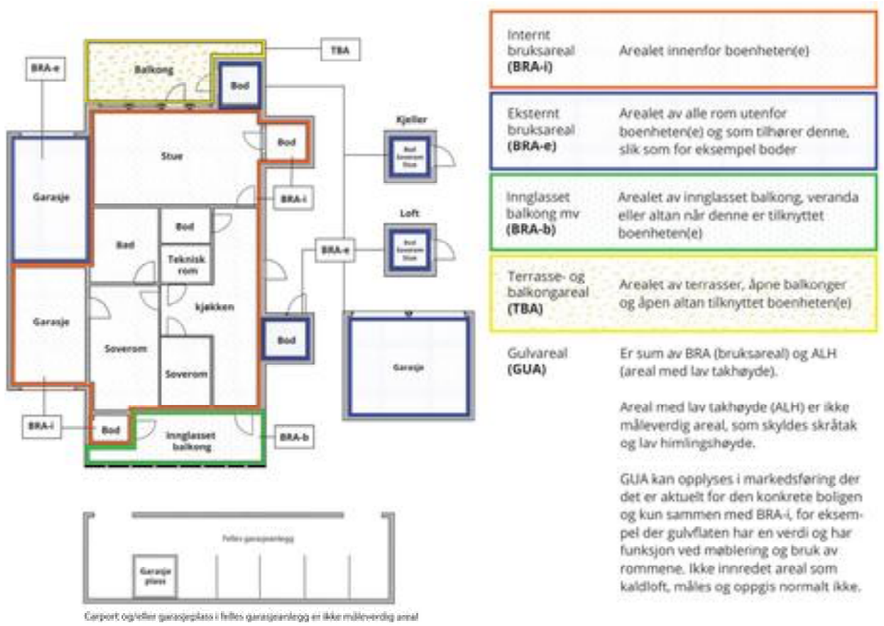
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.Etasje	104			104	17
1. Etasje		2		2	
SUM	**104**	**2**			**17**
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Ole Gunnar Tørressen	Takstingeniør
	Mette Torjussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	380		0	43547.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Terje Vigens vei 15

Hjemmelshaver
Skeie Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/SKEIE BRL	954774899	H0201		Torjussen Mette

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
1112

Eiendomsopplysninger

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.

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 380
1103 STAVANGER

TAKST-KOMPANIET AS
Gamle Forusveien 10A
4031 STAVANGER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Energirapport			Ingen		Ja
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	13.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Innvendige overflater kan i enkelte tilfeller være utfordrende å vurdere fullt ut. Møblering, lagrede gjenstander og begrenset tilgjengelighet kan medføre at tilstandsvurderingen blir mindre presis enn ved full tilgang til konstruksjonene.

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

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

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

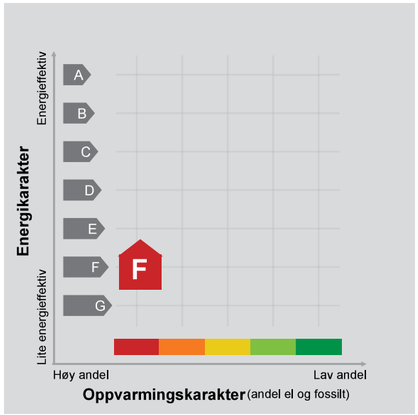
Undertegnede har ikke fagkompetanse innen VVS eller elektriske anlegg, og kan derfor ikke vurdere faglig utførelse, teknisk tilstand eller lovlighet knyttet til disse områdene. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre egne kontroller av VVS-anlegg og elektrisk anlegg utført av henholdsvis autorisert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

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

Det må påregnes at ikke alle bygningsdeler er kontrollert eller funksjonstestet. Det kan derfor forekomme feil og mangler som ikke er avdekket eller beskrevet i rapporten.

ENERGIATTEST

Adresse	Terje Vigens vei 15
Postnummer	4083
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4218221
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-201894
Dato	10.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Terje Vigens vei 15	4218221	H0201	0	0	1112

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1979

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	59 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,61 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,41 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	188,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,84
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.5.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.504
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	21 485 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	221,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	17 501 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	189,94 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	18 424 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	21 485 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	21 485 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Stavanger Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG 13 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Terje Vigens vei 15

Postadresse
Terje Vigens vei 15

Enhetsnummer

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?
August 2017

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.
Har bodd i bolig selv siden 2017.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Torjussen, Mette

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Midlertidig lekkasje fra badekarets avløp på grunn av løsnet sluk-/avløpskomponent. Badekar i ettertid fjernet.

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny varmtvannsbereder.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rør-Service AS

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

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje i tak i det ene soverommet. Utbedret i regi av borettslag.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Skiftet spotter i tak. Utført av ufaglært men sjekket ved el kontroll utført i 2025.

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, bronn, 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

Tett innvendig avløpsrør på wc i 2017.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2024

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt ventilasjonsanlegg installert i regi av borettslag.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Caverion

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ 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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Endel fuger i fliser på bad må utbedres.

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

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Borettslaget har opplyst om rotter i området. Har personlig ikke sett noe til dette eller vært berørt.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 64023046

Side 6

Egenerklæringsskjema

Name
Mette Torjussen

Date
2026-10-13

Identification

bankID Mette Torjussen

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3419
SKEIE BRL

Velkommen til årsmøte i SKEIE BRL

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

Dato for årsmøtet:
25. mars 2026 kl. 18:00, Skeie Skole - Aula.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Bevertning under Generalforsamlingen
Det vil bli satt fram enkel bevertning, kaffe, saft og kjeks/boller under Generalforsamlingen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fugleskremsel
8. Forslag til vedtektsendring: Pkt 6 Styret og dets vedtak
9. Forslag til vedtektsendring: El-Bil lader
10. Forslag til vedteksendring: Sykkelbod pkt 27.2
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SKEIE BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Lennart Jonassen

Forslag til vedtak
Lennart Jonassen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår 2 styremedlemmer, med mindre andre andelseiere stiller seg disponibel eller utfordrer forslaget under Generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
June Helen Tjensvold og Jone Alsvik Larsen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg
1. 3419 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sist endring av styrehonoraret ble gjort i 2021. Ser man på Obos sine tall fra 23.11.2025 (hentet fra 4000 boligselskap), var snitt-honorar pr andel, for borettslag med mellom 81-250 andeler; 1872 kr. pr andel. Vi ønsker å tilrettelegge for mer aktiv bruk av varamedlemmer, med midler til å gi en kompensasjon som reflekterer arbeidet.

Foreslås det å øke honoraret fra 400.000kr til 450.000kr.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 450000kr

Sak 7
Fugleskremsel

Forslag fremmet av:
Anders Bringeland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker fugleskremsel på toppen av blokkene i form av kunstig fugl. Vil anta fugleskitten som innehilder syre tærer på duken aom er lagt ny.

Styrets innstilling
Styret er positive til å få montert en form for fugleskremsel på toppen av blokkene, men minner på at kostnadene vil være høyere, da personell som skal opp og arbeide på taket må sikres, samt ha lift. Dette medfører en ekstra kostnad. Man må bruke skremsel som ikke må skrus fast/festes i takpappen da dette vil medføre skade.

Forslag til vedtak
Montere fugleskremsel. Kost ca. 400 kr pr stk.

Sak 8
Forslag til vedtektsendring: Pkt 6 Styret og dets vedtak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om å endre:

"6 Styret og dets vedtak

6.1 Styret

6.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 medlemmer fra terrasseblokk og 2 medlemmer fra rekkehus, med 3 varamedlemmer, forutsatt at nok kandidater fra blokker/rekkehus stiller til valg.

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

6.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og faktura behandler blant sine medlemmer. "

til

"6 Styret og dets vedtak

6.1 Styret

6.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 medlemmer fra terrasseblokk og 2 medlemmer fra rekkehus, med 3 varamedlemmer, forutsatt at nok kandidater fra blokker/rekkehus stiller til valg.

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

6.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og faktura behandler blant sine medlemmer.

6.1.4 Ved valg av ny styreleder, bør avtroppende styreleder stille seg til disposisjon som et av vara-medlemmene, for en periode av 1år. Dette for å sikre kontinuitet i styret. I perioden som vara, skal avtroppende styreleder jobbe med å gjennomgå og arkivere gamle mailer og dokumenter under føringer av ny styreleder. Unntak gis avtroppende styreleder ved søknad/forespørsel, eller i de tilfeller avtroppende styreleder er avsatt ved mistillitsforslag."

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar forslaget til vedtektsendring

Sak 9
Forslag til vedtektsendring: El-Bil lader

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Endre vedtaket vedrørende el-bil lader:

17.1.4 Andelseier plikter seg å bruke den leverandøren(e), borettslaget har avtale med for levering av lader og betalingstjeneste.

til

17.1.4 Andelseier plikter seg å bruke den Zaptec lader (som er kompatibel med borettslaget system), og at det installeres av godkjent elektro-firma.

17.1.5 Borettslaget har ansvaret for inngåelse av avtale vedrørende betalingstjeneste og elektro kontroll av ladeanlegget.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar forslaget til vedtaktsendring

Sak 10

Forslag til vedteksendring: Sykkelbod pkt 27.2

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av brannforskrifter som medfører at vi må fjerne lagring av sykler, sparkesykler og el sparkesykle fra oppgangene. (da slik ved brann kan skape giftig røyk) ønsker borettslaget å tilrettelegge for mer bruk av sykkel bodene for akkurat sykkler.

Forslag er da å endre:

"27.2 Kun tillatt med lagring av (primært) sykkel, sparkesykkel og/eller barnevogn. (Sekundert) Moped og motorsykkel."

til

27.2 Kun tillatt med lagring av sykkel og/eller sparkesykkel. (ink elektrisk)

Styrets innstilling
Styret ber andelseierne om å støtte forslaget. Vi ser i dag at enkelte sykkel-boder brukes opp, for lagring av mopeder, motorsykkel, dekk osv. Noe som gjør at det er liten plass for sykler, sparkesykler etc.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen går inn for vedteksendringen

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle kandidatene til styremedlem har sagt seg villige til å både fylle verv som styremedlem og Vara. Kandidatene som ikke velges for styremedlem 2 år, vil bli med til valg som styremedlem i 1 år, og videre som alternativ for vara om ikke valgt.

Om Linda Helland velges som Styreleder, må en kandidat velges inn i hennes nåværende verv som Styremedlem med 1 år igjen.

Innstilling
Styret ønsker å foreslå følgende innstilling.

Styreleder

- Linda Helland som Styreleder (2år)

Styremedlemmer (for å kun stemme en gang)

Om Linda går inn som Styreleder, vil det bli nødvendig med 2 styremedlemmer for 1år, i tilegg til 2 styremedlemmer for 2 år.

-

Hakim Hasan, June Tjensvold, Ken Brandsø og Sissel Bøthun som styremedlem. (de to med flest stemmer vervet 2år, de med færrest 1år)

Som vara:

- Kristina Reinkjøp og Anders Kristiansen som vara (1år)
- Andreas Henriksen som vara (1år) iht nyvedtekt 6.1.4 (om vedtatt)

Merknad: Lennart Jonassen har iht gjeldene verv, 1 år igjen som styremedlem. Han har pga fraflytting, bedt om å bli fritatt fra sitt siste år. Dette har styret innvilget, og er grunnen til at vi har et styremedlems verv på kun 1 år.

Roller og kandidater

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

- Linda Helland

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

- Hakim Hasan
- June Tjensvold
- Ken Brandsø
- Sissel Bøthun

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

- Andreas Henriksen
- Hakim Hasan
- June Tjensvold
- Ken Brandsø
- Robert Dahl
- Sissel Bøthun

Valg av 3 vara-medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som vara-medlem:

- Anders Kristiansen
- Andreas Henriksen
- Hakim Hasan
- June Tjensvold
- Ken Brandsø
- Kristina Reinkjøp

Vedlegg
1. Skeie BRL- valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Grunnet at flere nøkkelroller i styret står til valg. Anbefaler styret at man delegat gis til den som blir valgt som styreleder. Samt at nytt styre får velge en varadelegat basert på hvem som faktisk har tid og anledning til å delta fra styret.

Roller og kandidater

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

- Nyvalgt Styrelder

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

- Styre- Medlem
  Styret velger selv internt en vara-delegat ut ifra hvem som har anledning til å stille.

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

I perioden siden sist Generalforsamling, har styret avholdt 12 ordinære styremøter; med snitt på 4-5 timer per møte. I tillegg har det vært avholdt 2 ekstra styremøter, 2 møte med forvalter, 1 møter med Viden, over 20 dokumenterte befaringer for drenering med Norconsult, pluss en del ad hoc-befaringer. Samt oppfølging etter rehabilitering av ventilasjonsanlegget.

I tillegg til dette, kommer alle ekstra oppgavene de enkelte medlemmene i styret har tatt på seg, gjennomgang av gamle dokumenter, forhandlet med leverandører av tjenester, HES-kontroller, befaring/besøk hos beboere, vakt på styrerommet m.m.

Jeg som styreleder er, som tidligere år, utrolig takknemlig for den innsatsen hver enkelt i styret har lagt ned i sitt arbeid det siste året. Det ville være helt umulig for styret å dra alt dette i land, uten det pågangsmotet, viljen og interessen de i styret viser. Hvor vi utfyller hverandre på en positiv og god måte, med tanke på tilgjengelighet og kunnskap.

Som styreleder har jeg ikke opplevd noe annet en god dynamikk og samarbeidsvilje i styret. Og for å gjenbruke ordene fra i fjor: «Vi er både like og ulike, medlemmene tør å stille kritiske spørsmål, si stopp om de mener noe er galt/glemt, utfordre flertallet; og alle bidrar derfor til gode diskusjoner og dialog.»

Styret har fortsatt med et fokus om lik behandling blant andelene, avgjørelser etter vedtektene og ikke personlige formeninger, samt fortsatt å jobbe for borettslaget med tanke på de kommende 10, 20, 30 og 40 år fram i tid.

Det er fortsatt sterk enighet i styret at det er viktig for borettslaget og ikke stoppe opp, eller begynne med kortsiktige løsninger, men heller ta den kostnaden med å få ting i orden. Arbeidet som er gjort, har drastisk redusert forsikringssaker og bygg-masse klager.

Men som tidligere, ser vi at mens noen kostander går ned, går dessverre andre opp; og noen kostander vi trodde vi var kvitt; har kommet tilbake.

Stavanger kommune økte atter en gang kommunale avgifter, samt gjeninnfører eiendomsskatten allerede fra i år. Samtidig som en mer usikker verden rundt oss, påvirker de generelle priser.

Alt av tjenester vi kjøper stiger i pris, både materialkostnader, men også at utførsel av tjenesten koster mer enn tidligere. Vi ennå til gode, å få et komplett bilde på hvordan disse økningene vil påvirke oss i detalj igjennom det kommende året.

Vi er halvveis i dreneringsprosjektet av feltet, men resterende av Ulabrands vei som står for tur. Samt å starte opp med utskiftning av takstein på rekkehusene. Det var planlagt å starte opp med en rekke i 2025, men vi valgte å avvente pga usikkerheten rundt kostnadsøkning med tanke på situasjonen i verden, og ryktet som kom om tilbakekomsten av eiendomsskatten. Som en del av skiftet av taket, ser vi også på energikartlegging av rekkehusene med tanke på framtiden.

Vi har også på listen, et ønske om å gjøre tiltak på fasaden til blokkene. Her ble det laget en egen sparekonto, hvor vi har jevnt og trutt spart opp midler med tanke på dette formålet. Pr i dag, har vi spart opp 750.000kr.

Styret har holdt ved en «hardere stil» over det som omfatter vedlikeholdsplikten til den enkelte, og det er

en holdning vi anbefaler at borettslaget legger seg på i tiden som kommer. Dette for å hindre at det ikke er fellesskapet som skal betale for, at noen få enkelt andeler ikke velger å følge opp sin skadebegrensnings- og vedlikeholds-plikt i borettslaget. Andelseiere som derfor velger å ikke følge opp vedlikeholdsplikten sin eller etterkomme krav, vil måtte forvente seg å bli stilt økonomisk til ansvar.

Styret har som ved sist Generalforsamling, jobbet samstemt for at å ha fokus på det langsiktige for borettslaget. At vi skal jobbe for et godt bomiljø for alle, med godt inneklima, godt velholdte andeler og forutsigbarhet. Vi ønsker å aktivisere beboerne med fellesarrangement ved passende anledninger, og appellerer til at beboere også selv kan arrangere med støtte fra borettslaget.

Under årets Generalforsamling vil det være en større utskiftning i styrets. Vi vil bruke anledningen til å anbefale de som eventuelt blir valgt, og ikke tenke forhastet på oppgaven. Styre-arbeidet i Skeie Borettslag er ganske meget og mye, da vi er et veldig stort borettslag. Vi håper de som tar over ønsker å bygge videre på det arbeidet vi har sett de siste 10 årene. Med standardisering, sikre god saksbehandling og motarbeidet forskjeller mellom andelene.

Som tidligere år, har vi i år igjen avholdt St. Hans feiring, julelys-konkurranse og Lucia-feiring. Samt støttet opp under beboer arrangerte loppemarkeder. Dette håper vi blir faste innslag i mange år som kommer.

Styret har også i perioden delt ut følgende gaver/priser:

- Det er gitt ut 2 blomsterbuketter.
- 8 stk Gavekort på Pizzabakeren som ble loddet ut under to forskjellige Loppe-markeder (4 i hver)
-Premier til de som vant julelys-konkurransen
-Styret har de siste årene avstått fra å kjøpe og dele ut julegaver internt i styret.
-Styret har også siste årene ikke avholdt internt julebord, men brukt midlene spredd over hele året.

SKEIE BORETTSLAG
ORG.NR. 954774899, KLIENTNR. 3419

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 049 087**	**10 402 065**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 601 353	-53 345 659
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 733	24 275
Økning annen langsiktig gjeld	16	140 947 182	147 952 246
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-135 578 076	-100 970 261
Innsk. øremerk. bankkto		-8 194	-13 579
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 224 708**	**-6 352 978**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 824 379**	**4 049 087**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 829 201	7 146 984
Kortsiktig gjeld		-1 004 822	-3 097 896
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 824 379**	**4 049 087**

Document ID 09222115557570092222

SKEIE BORETTSLAG
ORG.NR. 954774899, KLIENTNR. 3419

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 640 831	17 754 059	19 960 000	20 600 082
Ladeinntekter elbil		72 674	121 202	150 000	150 000
Andre inntekter	3	317 713	55 572	0	305 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**20 031 218**	**17 930 833**	**20 110 000**	**21 055 082**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-143 540	-184 760	-149 445	-149 445
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	14	-15 733	-24 275	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-15 875	-14 375	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-293 480	-282 190	-295 000	-306 600
Konsulenthonorar		-148 776	-1 917 044	-150 000	-110 000
Drift og vedlikehold	7	-11 564 021	-55 446 587	-13 009 143	-9 004 000
Forsikringer		-1 647 251	-1 456 187	-1 772 579	-1 837 100
Kommunale avgifter	8	-3 212 447	-3 007 639	-3 348 203	-3 518 400
Energi/fyring	9	-624 711	-596 122	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 124 582	-1 102 603	-1 107 000	-1 131 265
Andre driftskostnader	10	-1 503 344	-1 419 778	-1 534 000	-1 477 150
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-20 693 760**	**-65 851 560**	**-22 395 370**	**-18 564 410**
DRIFTSRESULTAT		**-662 542**	**-47 920 728**	**-2 285 370**	**2 490 672**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	344 027	323 296	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-7 282 838	-5 748 228	-6 130 000	-6 763 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-6 938 811**	**-5 424 932**	**-6 030 000**	**-6 663 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 601 353**	**-53 345 659**	**-8 315 370**	**-4 172 328**
Overføringer:					
Udekket tap:		-7 601 353	-53 345 659		

Document ID 09222115557570092222

SKEIE BORETTSLAG
ORG.NR. 954774899, KLIENTNR. 3419

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 757 411	72 757 411
Tomt		915 332	915 332
Andre varige driftsmidler	14	2	15 735
Øremerkede bankinnskudd		242 413	421 794
SUM ANLEGGSMIDLER		**73 915 159**	**74 110 273**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 262	0
Forskuddsbetalte kostnader		379 785	461 895
Andre kortsiktige fordringer		0	6 973
Driftskonto OBOS-banken		615 166	2 114 797
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 690	3 606
Sparekonto OBOS-banken		1 674 119	2 176 482
Sparekonto OBOS-banken II		111 179	2 383 230
SUM OMLØPSMIDLER		**2 829 201**	**7 146 984**
SUM EIENDELER		**76 744 359**	**81 257 256**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 233 * 100		23 300	23 300
Udekket tap	15	-83 855 845	-76 254 492
SUM EGENKAPITAL		**-83 832 545**	**-76 231 192**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	139 316 288	133 947 182
Borettsinnskudd	17	20 044 000	20 044 000
Annen langsiktig gjeld		211 795	399 370
SUM LANGSIKTIG GJELD		**159 572 083**	**154 390 552**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		953 038	3 043 630
Skyldige offentlige avgifter	18	6 402	6 322
Påløpte renter		37 329	39 892
Annen kortsiktig gjeld	19	8 052	8 052
.			
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 004 822**	**3 097 896**

Document ID 09222115557570092222

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**76 744 359**	**81 257 256**
Pantstillelse	20	160 947 000	154 947 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 16.02.2026
Styret i Skeie Borettslag

Andreas Henriksen /s/ Lennart Jonassen /s/ Linda Helland /s/

June Helen Tjensvold /s/ Jone Alsvik Larsen /s/

Document ID 09222115557570092222

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel fellesutgifter	19 658 819
Avregning Telia	-182 148
Trappevask	164 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**19 640 831**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	45 157
Miljøtilskudd OBOS	260 969
Nøkler	11 357
Skilt	230
SUM ANDRE INNTEKTER	**317 713**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-67 100
Påløpte feriepenger	-8 052
Arbeidsgiveravgift	-66 988

Document ID 09222115557570092222

Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-143 540**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
SUM STYREHONORAR	**-400 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 011

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 849 227
Drift/vedlikehold VVS	-156 235
Drift/vedlikehold elektro	-161 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 813
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 630
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-175 745
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 968
Annet vedlikehold	-844 859
Annet vedlikehold 2	-7 217 581
Egenandel forsikring	-48 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-11 564 021**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 706 640
Feie- og tilsynsgebyr	-31 500
Renovasjonsgebyr	-1 474 307
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-3 212 447**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-624 711
SUM ENERGI / FYRING	**-624 711**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-111 313
Annen leiekostnad	-1 463

Diverse utstyr	-4 710
Annet driftsmateriale	-8 496
Vaktmestertjenester	-842 683
Vakthold	-400 695
Snørydding	-37 349
Andre driftskostnader	-10 186
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 740
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 011
Andre kontorkostnader	-7 212
Telefon, annet	-1 970
Kontingenter	-46 600
Gave, fradragsberettiget	-940
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 573
Bank- og kortgebyr	-3 275
Øreavrunding	44
Velferdskostnader	-15 173
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 503 344**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 790
Renter av sparekonto i OBOS-banken	187 010
Andre renteinntekter	154 227
SUM FINANSINNTEKTER	**344 027**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-6 302 195
Pantegjeldsrenter	-979 645
Renter på leverandørgjeld	-997
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	**-7 282 838**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	65 229 979
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	7 527 432
SUM BYGNINGER	**72 757 411**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Audio/video utstyr		
Tilgang 2017	34 224	
Avskrevet tidligere	-34 223	
		1
Hjertestarter		
Tilgang 2023	21 555	
Avskrevet tidligere	-14 369	
Avskrevet i år	-7 186	

		0
Kontormøbler		
Tilgang 2017	17 500	
Avskrevet tidligere	-17 499	
		1
WIFI nett garasje		
Tilgang 2020	85 456	
Avskrevet tidligere	-76 909	
Avskrevet i år	-8 547	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 733**

NOTE 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,89 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-140 947 182	
Nedbetalt i år	1 630 894	
		-139 316 288
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-134 711 242	
Nedbetalt tidligere	764 060	
Nedbetalt i år	133 947 182	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-139 316 288**

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-20 044 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-20 044 000**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-3 690
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 712
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-6 402**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-8 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 052**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 044 000
Pantelån	139 316 288
TOTALT	**159 360 288**

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

Bygninger	72 757 411
Tomt	915 332
TOTALT	**73 672 743**

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av lånet.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.
Disponible midler pr 31.12.25 var kr 1 824 379,-

Til generalforsamlingen i Skeie Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 3. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 9 004 000,-
Av dette er ca kr 6 500 000,- til større vedlikehold som omfatter blant annet drenering.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.
Det er lagt inn økning i lønn til ansatt nøkkelansvarlig ihht kpi for 2026.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.26.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Skeie BRL, Generalforsamling 2026

Valgkomiteen har her prøvd å ivareta såvel kontinuitet som fornying. Komiteen ser begge som verdifullt, med et skråblikk på fornying for å drive styrets dynamikk fremover.

For kontinuiteten er det særdeles prisverdig at avtroppende styreleder velger å bruke et ytterligere år som varamedlem, for å bistå det nye styret og dets mangslungne oppgaver på en best mulig måte. Det er derfor viktig at han får en sikker plass som varamedlem.

Det er å håpe at hans valg for kontinuitet kan danne mal for fremtidige styrelderes avgang, det være seg frivillig eller forkastet.

Videre har målet vært å i større grad å rette opp savnet av blokkeiere/blokkbeboere i styret, da BRLets sammensetting er omtrent 50/50.

Vi har også forsøkt å ivareta etnisitet, kjønnsfordeling og aldersspenn - alt i hht. BRLets formålsparagrafer.

Valgkomiteens instilling:

Styreleder:	Linda Helland, Terje Vigens Vei 71
Styremedlem 2 år (2 posisjoner):	Ken Brandsø, Terje Vigens Vei 41
	Hakim Hasan, Terje Vigens Vei 37
	June Tjensvold, Ulabrands Vei 27
	Sissel Bøthun, Terje Vigens Vei 66
	Linda Helland, Terje Vigens Vei 71 *(om ikke valgt som styreleder)*
Styremedlem 1 år (1 posisjon):	Robert Dahl, Terje Vigens Vei 13
Varamedlem (4 posisjoner):	Andreas Henriksen, Terje Vigens Vei 78
	Hakim Hasan, Terje Vigens Vei 37 (*om ikke valgt som styremedlem)*
	Kristina Reinkjøp, Terje Vigens Vei 3

Ken Brandsø, Terje Vigens Vei 41 (*om ikke valgt som styremedlem)*

June Tjensvold, Ulabrands Vei 27 *(om ikke valgt som styremedlem)*

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26
Selskapsnummer: 3419 **Selskapsnavn:** SKEIE BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Vedlegg

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER
FOR
SKEIE BORETTSLAG



Vedtatt på ordinær generalforsamling: 07.Mai.2024

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling: 22.Des.2024

Innholdsfortegnelse

1 Innledende bestemmelser 3
2 Andeler og andelseiere 3
3 Forkjøpsrett 4
4 Borett og overlating av bruk 5
5 Myndighet og Administrasjon 7
6 Styret og dets vedtak 8
7 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 9
8 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 10

Fellesbestemmelser 11
9 Interne andelslag/grupper 11
10 Bygningsmessige arbeider 11
11 Vedlikehold 12
12 Felleskostnader og pantesikkerhet 15
13 Mislighold , salgspålegg og fravikelse 15
14 Forsikring 16
15 Nøkkelsystem 16
16 Parkering 16
17 El-billading 17
18 Husdyrhold 18

Rekkehus spesifikke bestemmelser 19
19 Sportsbod/drivhus/vinterhage 19
20 Terrasse og platting 19
21 Gjerder 19
22 Plexiglass tak framsied 19

Blokkleilighets spesifikke bestemmelser 20
23 Innglassering av balkong 20
24 Varmepumper 20
25 Ventilasjon 20
26 Boder 20
27 Sykkelboder 21
28 Blomsterkasser 21
29 Brannvarslingssytem 19

30 Vedlegg 22

1 Innledende bestemmelser

1.1 **Formål**
Skeie BRL er et samvirkeforetak på 233 andeler, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 **Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

1.2.1 Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010. Tidligere Hetland Boligbyggelag.

2 Andeler og andelseiere

2.1 **Andeler og andelseiere**

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,- (ETHUNDREKRONER)

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

2.1.3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

2.1.4 I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 4 % av andelene. (**Endret sist ved GF 04.04.2006*)

2.1.5 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene

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

2.1.7 Styret er ansvarlig for å levere ut, et eksemplar av borettslagets vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon personlig til nye innflyttede andelseiere.

2.1.7.1 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 **Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

2.2.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2.2.2 Dette kan allikevel bare skje til personer.

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

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

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

2.2.6 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.

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

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

3.1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3.2 Interne forkjøpsberettigede

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

3.2.2 Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 **Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

3-4 **Rettsovergang til nærstående**

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

4 Borett og overlating av bruk

4.1 **Boretten**

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

4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

4.1.4 Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.1.5 Styret skal fastsette dyreholds reglement for eiendommen. Med utgangspunkt i punkt 18

4.2 **Overlating av bruk**

4.2.1 Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

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

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

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

4.2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier er fortsatt ansvarlig for bruken og vedlikeholde av boligen, og utbedring av evt skader.

4.2.6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 12.1.3

5 Myndighet og Administrasjon

5.1 **Generalforsamlingen**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

5.2 **Tidspunkt for generalforsamling**

5.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

5.3 **Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

5.3.2 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.

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

5.4 **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

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

5.6 **Møteledelse og protokoll**

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

5.7 **Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

5.8 **Vedtak på generalforsamlingen**

5.8.1 Foruten saker som nevnt i pkt. 5.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

5.8.2 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.

5.8.3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

6 Styret og dets vedtak

6.1 **Styret**

6.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 medlemmer fra terrasseblokk og 2 medlemmer fra rekkehus, med 3 varamedlemmer, forutsatt at nok kandidater fra blokker/rekkehus stiller til valg.

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

6.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og faktura behandler blant sine medlemmer.

6.2 **Styrets oppgaver** *(*Endret sist Mai 2024)*

6.2.1 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.

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

6.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

6.2.4 Styret skal utarbeide retningslinjer for styrearbeid i løpet av første kvartal av styreperioden.

6.2.5 Ved gjennomføring av anbud, inngåelse av kontrakter eller prosjekteringsarbeid av større karakter, skal styret innhente fagmessig veiledning; igjennom juridisk og/eller byggeteknisk assistanse.

6.3 **Styrets vedtak** *(*Endret sist 22.des 2024)*

6.3.1 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. Dog kan ikke et styre, hvor kun 3 medlemmer er til stede, gjøre vedtak uten at det er enstemmig.

6.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- Ved alle investeringer skal det foreligge en kostnadsoversikt med en oversikt over hvorledes investeringene vil bli finansiert og i hvilken grad felleskostnadene vil bli påvirket.

6.4 **Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og signerer i dets navn.

6.5 **Tvister i/mot styret** *(*Vedtatt Mai 2024. Endret sist Mai 2024)*
Ved tvister i styret, hvor enkelt flertall av styretsmedlemmer trekker seg fra sine verv, eller hvor det rettes mistillit fra andelseierne mot styret og/eller styreleder. Har ikke styret anledning til å inngå nye kontrakter, avtaler eller lån. Gjenværende styre, skal kun drifte borettslaget til tvisten er løst, ved GF og/eller EGF.

7 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

7.1 **Inhabilitet**

7.1.1 Et styremedlem er selv ansvarlig for å melde om forhold som kan medføre inhabilitet i utførselen av sitt verv.

7.1.2 Et styremedlem skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

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

7.3 **Mindretallsvern**

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

8 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

8.1 **Vedtektsendringer**

8.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

8.2 **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.

Fellesbestemmelser

9 Interne andelslag/grupper *(*Vedtatt mai 2024)*

Borettslaget åpner for at følgende lag/grupper kan dannes og driftes av andelseiere, og søke om midler fra borettslagets miljø konto. Dannelse og avslutting av lag/grupper varsles styret. Laget/gruppen er regnet aktiv, ved minimum 2 aktiviteter pr år.

-Nyhetsbrev/avis «Ulavigen»
-Aktivitetsklubb for barn/ungdom)
-Hagelag
-Velferdsforening (arrangere aktiviteter for beboerne)

10 Bygningsmessige arbeider *(*Vedtatt april 2021, endret mai 2024)*

10.1 Alle endringer som påvirker vedlikeholdsplikten til borettslaget, eller endringer på borettslagets eiendom, er søknadspliktig til Styret. Dette gjelder, men ikke begrenset til:

- Oppsetting av bod, drivhus eller vinterhage
- Endring på fasade
- Etablering av platting
- Tiltak på bærestruktur
- Oppussing/Renovasjon av våtrom
- Montering av Radio, vær og/eller TV antenner
- Endring på ventilasjon

Godkjenning av en søknad gjelder for den enkelte andel. Styret skal ikke nekte en andelseier en endring som andre har fått godkjent, uten saklig grunn.

10.2 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.

10.3 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og/eller vedtektene er ikke tillatt. Styret har ikke myndighet til å gi fritak fra disse.

10.4 Andelseiere som skal rehabilitere våtrom, plikter seg til å følge kravspek for våtrom, utarbeidet av borettslaget. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.

10.5 Andelseier er selv ansvarlig for søknad til kommune eller andre etater relevant for det arbeid som skal gjennomføres på andelen. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.

11 Vedlikehold

11.1 **Andelseiernes vedlikehold/skadebegrensnings-plikt** *(*Endret sist mai 2024)*

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

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

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

11.1.4 Andelseier har ansvarlig for å påse god lufting av boligen for å hindre fukt.

11.1.5 Andelseier har ansvaret for å påse at boligen holder en gjev temperatur om vinteren, for å hindre dannelse av kondens, is og sprekk i rør. Anbefalt 14 -15 Celsius.

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

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

11.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

11.1.9 Oppdager andelseieren skade i/på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

11.1.11 Om uhellet er ute, plikter andelseier å gjøre tiltak for skadebegrensende, samt varsle styret og/eller vaktmester. Så langt det ikke er fare for egen helse.

11.2 **Borettslagets vedlikeholdsplikt**

11.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne (ref 11.1) . Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og dører.

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

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

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

11.2.5 Borettslaget er av Generalforsamling 04.april 2006, pliktig til å dekke kostnadene for skifte av varmtvannsberedere som er fra byggeåret. Denne praksisen frafaller 2026, og punkt 11.2.5 bortfaller.

11.3 **Utbedringsansvar og erstatning**

11.3.1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Kostnadene for utbedring/reparasjonen tilfaller andelseieren med skyld.

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

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

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

11.4 **Bruksendring** *(*Vedtatt Aug 1990. Endret sist mai 2024)*
Utvidelse av boligens grunnflate, innredning av kjeller og/eller loft eller endring av bruk (endre fra tilleggsdel til hoveddel) er søknadsplikig ovenfor Stavanger kommune. Andelseier plikter å sende kopi av godkjent bruksendring til styret for arkivering.

11.4.1 Ved mangel på godkjent registrert bruksendring, skal boligen ved skade, tilbakeføres iht original godkjenning.

11.5 **Maling** *(*Vedtatt Mai 2024, endret sist 22.Des 2024)*
Andelseier har ansvaret for å overflatebehandle ytterkledningen på egen andel. For rekkehus inkluderer dette gjerdet som avgrenser bruksarealet rundt boligen, både innvendig og ut mot fellesområde/vei.

Maling av utvendig trekledning på blokkleiligheter og rekkehus samt beisning av gjerder skal skje hvert åttende år, iht den planen som fremgår under pkt 11.5.4. Ved utbygging, nybygg eller skifte av kledning, plikter andelseier å male dette i løpet av de første 6 månedene. Borettslaget skal i løpet av april, ved teknisk forvalter eller annen kompetent tjenesteleverandør, kontrollere kledning på de andelene som skal males samme kalenderår. Andelseier gis perioden mai, juni og juli til å male sin andel og tilstøtende kledning (gjerder). I august kan borettslaget etter en påminnelse/klage velge å engasjere teknisk forvalter eller annen kompetent tjenesteleverandør til å utføre arbeidet»

11.5.1 Farger Borettslaget bruker beis og maling med følgende fargekoder:
Rekkehus inkl. rekkverk: Perlegrå 0182 - Jotun Trekledning
Blokker: Perlegrå 0182 - Jotun
Gjerder: Jotun Naturlig Eldet (Beis)
Mur: Perlegrå 0182 – Jotun

*Gelender rundt entré og terrasse skal males i Perlegrå. Kun gjerdet rundt andelen skal være Jotun Naturlig Eldet. Om gjerdet ikke fra før er behandlet med maling, skal det beises.

11.5.2 Skader/slitasje kledning Skader, slitasje, råte el. på kledningen faller under borettslagets vedlikeholdsplikt. Andelseier har gjennom sin skadebegrensningsplikt en plikt til å rapportere skader til borettslaget straks skadene oppdages eller bør oppdages, slik at borettslaget kan gjennomføre utbedringer for å hindre yttligere skade på bygningsmassen

11.5.3 Mislighold Om andelseier ikke overflatebehandler sin bolig i samsvar med rotasjonslan angitt under 11.5.4, kan borettslaget ved klage gi en tilleggsfrist for gjennomføring. Om klagen ikke tas til følge, kan borettslaget for andelseiers regning, rekvirere en profesjonell aktør til å utføre jobben. Dette skal i utgangspunktet skje gjennom borettslagets tekniske forvalter.

11.5.4 Malingsplan/rotasjon (gjeldende fra og med 2025) Utføres før utgangen av august hvert år.

År 1: Terje Vigens Vei 14-18 og 20-26. Ulabrandsvei 3-9 og 11-15
År 2: Terje Vigens Vei 34-50. Ulabrandsvei 4-10 og 12-16
År 3: Terje Vigens Vei 52-58 og 60-68. Ulabrandsvei 17-27
År 4: Terje Vigens Vei 47-55 og 57-63. Ulabrandsvei 20-26 og 28-34
År 5: Terje Vigens Vei 70-78 og 77-83. Ulabrandsvei 29-33 og 35-41
År 6: Terje Vigens Vei 80-90 og 65-73. Ulabrandsvei 38-52
År 7: Terje Vigens Vei 92-100 og 4-12. Ulabrandsvei 43-51
År 8: Terje Vigens Vei 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 37, 39, 41 og 43 . Ulabrandsvei 53-65

11.5.5 Tilbakeføring etter drenering (denne bestemmelsen bortfaller ett år etter siste rekke er drenert) Alle gjerdert oppført før 31. desember 2024 skal beises tre strøk (gjelder kun førstegangs behandling), både på innsiden (som vender mot bolig) og på utsiden (som vender mot fellesområde/vei)., Endeved skal mettes. Denne beisingen av gjerder skal utføres innen 31. august 2025. Alle nye gjerder oppført etter 31. januar 2025 skal beises tre strøk (gjelder kun førstegangs behandling), både på innsiden (som vender mot boligen)og på utsiden (som vender mot fellesområde/vei). Endeved skal mettes. Beisning skal skje innen utgangen av juli året etter oppføring. (F.eks.: Det som blir oppført i 2025, må beises innen utgangen av juli 2026.)» 1

11.5.6 Ansvar for sikkerhet Den enkelte andelseier er fullt ut ansvarlig for egen sikkerhet under utførelse av vedlikehold som vedkommende er plikter å utføre etter borettslagsloven og/eller etter borettslagets vedtekter. For de tilfeller andelseier engasjerer andre til å utføre vedlikeholdsarbeid, er andelseieren ansvarlig for at disses sikkerhet ivaretas.

12 Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

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

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

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

12.2 Betaling av felleskostnader

12.2.1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

12.2.2 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.

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

13 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

13.1 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.

13.2 Pålegg om salg

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

13.2.2 Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

13.3 Fravikelse

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

14 Forsikring *(*Vedtatt Mai 2024)*

Borettslaget er pliktig til å opprettholde en forsikring som sikrer andelseier og borettslagets interesser og verdi. Andelseier er selv ansvarlig for å holde innbo forsikring. Det er også anbefalt at andelseier holder forsikring som dekker punktene nevnt i 11.1, som ikke omfattes av innbo forsikring.

15 Nøkkelsystem *(*Vedtatt Mai 2024)*

15.1.1 Borettslaget er ansvarlig for tilretteleggelse for og drift av et sentralt låsesystem. Alle andeler skal ha minimum 3 nøkler ved salg/overtagelse, ansvaret påfaller selger.

15.1.2 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av ekstra nøkler, vedlikehold, kontroll av låsesystemet og lagring av inaktive sylindere og nøkler. Andelseier kan kjøpe disse tjeneste av borettslaget.

15.1.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av sylindere tilhørende sin bolig, inkludert port-åpnere.

15.1.4 Sylindere tilhørende ILOQ systemet er å anse som borettslagets eiendom. Andelseier er ansvarlig for å innlevere sylindere og nøkler som ikke er i bruk. Kostnad ved tap av sylinder vil tilkomme andelseier.

15.1.5 Andelseier er pliktig til å rapportere tap av nøkler til styret. Skade eller andre verdi tap mot borettslaget grunnet tap av nøkkel kan bli bekostet andelseier.

16 Parkering *(*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)*

16.1.1 Fordeling av parkeringsplasser er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter April 2021. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvor hver plass bindes til en andel.

16.1.2 Salg av parkeringsplasser er ikke tillatt. Fremleie tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.

16.1.3 Permanent bytte av nummerert parkeringsplass skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.

16.1.4 Opphevelse av bruksrett på nummerert parkeringsplass kan oppheves av styret uten skriftlig avtale av Generalforsamlingen.

16.1.5 Hver andelseier har kun krav på å få etablert en fast nummerert parkeringsplass på borettslagets eiendom.

16.1.6 Andelseier skal holde sin tildelte parkeringsplass ren og ryddig i henhold til husordensreglene. Parkeringsplassen er forbeholdt ett motorisert kjøretøy (ink sykkel), ett sett bildekk, en takboks eller montering av et verktøy/oppbevaring skap. (Max: L: 150cm, H: 100 cm og D: 50 cm.)

16.1.7 Hensetning av eiendeler og/eller søppel på parkeringsplassen er ikke tillatt. Alt, unntatt det nevnt i pkt 16.1.6, kan bli fjernet av vaktmester selskapet uten forvarsel på andelseiers regning.

16.1.8 Avskiltede kjøretøy på gjesteparkering fjernes på eiers regning.

16.1.9 Avskiltede biler i garasjen fjernes på eiers regning etter 14 dager, med mindre det foreligger en avtale mellom andelseier og styret.

16.1.10 Parkering på gjesteparkeringen over 72 timer er ikke tillatt. Dette inkluderer biler, tilhengere, campingvogner, bo biler etc. Biler stående over 72 timer fjernes på eiers regning.

16.1.11 Parkering på indre kjørevei, grønt areal og i hager er ikke tillatt. Kjøring skal kun skje for avlessing/pålessing av varer. Avvik kan medføre borttauing på eiers regning. Unntak er ved inn/ut flytting og nødetater (ink hjemmehjelpen)

17 El-billading *(*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)*

17.1.1 En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

17.1.2 Borettslaget skal dekke kostnaden for kabling fra kabelgate og fram til ladestasjon.

17.1.3 Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

17.1.4 Andelseier plikter seg å bruke den leverandøren(e), borettslaget har avtale med for levering av lader og betalingstjeneste.

18 Husdyrhold (*Vedtatt april 2014? Endret sist mai 2024)

Hund og katt, og andre større dyr er ikke tillatt. Dyrehold godkjennes imidlertid om det kan dokumenters at andelseier hadde hund eller katt ved innflytting til borettslaget, eller ved å søke om særskilt godkjenning fra borettslaget v/styret.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan andelseier holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Andelseiere med dyrehold må følge bestemmelsene for dyrehold.

Rekkehus spesifikke bestemmelser

19 Sportsbod/drivhus/vinterhage *(*Vedtatt GF 2002, Endret sist mai 2024)*

Andelseiere kan ved søknad til styret, søke om å få anlegge enten (frittstående) Sportsbod, drivhus eller en vinterhage.

19.1.1 Sportsbod skal oppføres iht godkjente tegninger (vedlegg 30.4), og iht plassering oppgitt på reguleringsplanen for Stavanger kommune.

19.1.2 Drivhus eller Vinterhage kan oppføres iht retningslinjene til Stavanger kommune. Godkjent størrelse er 5m2 eller større, men ikke over 10% av hagens areal.

19.1.3 Sportsbod/drivhus/vinterhage skal brukes iht sitt bruk. Feilbruk som medfører forringing av hageareal/miljø kan kreves fjernet på andelseiers regning.

19.1.4 Andelseiere i rekkehus er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og eventuelle kostander for tilrettelegging for annet vedlikehold.

20 Terrasse og platting *(*Vedtatt GF 03.04.2019, Endret sist mai 2024)*

Andelseiere i rekkehus er underlagt følgende retningslinjer med hensyn til terrasse og platting.

20.1.1 Andelseier kan med søknad til styret, anlegge platting eller terrasse, eller gjøre endringer til eksisterende terrasse.

20.1.2 Andelseier er ansvarlig for at bygging skjer iht gjeldene kommunale regler, og utføres forskriftsmessig.

20.1.3 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon for det utover original. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

21 Gjerder *(*Vedtatt GF 30.06.2022)*

Gjerder oppført etter tilbakeføring i samsvar med vedlegg 30.3 til vedtektene kan ikke endres uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Endring uten godkjenning vil kunne betraktes som mislighold av vedlikeholdsplikt og vil kunne medføre at borettslaget tilbakefører angjeldende gjerde for andelseiers regning.

22 Plast-tak framside *(*Vedtatt GF 21.04.2005)*

Andelseier kan ved søknad til styret, anlegge klart-plastik (bølget) tak på framsiden av sin bolig iht vedlegg 30.2. Andelseier bærer all risiko og kostnader for vedlikehold av disse.

Blokkleilighets spesifikke bestemmelser

23 Innglassering av balkong *(*Vedtatt GF 2005, endret sist mai 2024)*

Andelseier kan ved søknad til styret anlegge innglassering av fremre og bakre balkong, iht vedlegg 30.1

23.1 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

24 Varmepumper *(*Vedtatt mai 2024)*

Borettslaget plikter å inngå avtale om tilbud for montering av varmepumper, som er iht krav om støy. Andelseiere kan ved søknad til styret, bestille for egen kostnad montering av slike.

24.1 Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av varmepumpen, inkludert fasade påvirket av varmepumpen.

25 Ventilasjon (*Vedtatt mai 2024*)

25.1 Borettslaget skal drifte og vedlikeholde ventilasjonsanlegget på en slik måte, som sikrer andelseierne god luftkvalitet og et godt inneklima.

25.2 Borettslaget skal gjennomføre kontroll og rens av systemet mins hvert 5.år, fra 2025.

25.3 Andelseier kan ikke uten godkjent søknad, gjøre endringer eller modifikasjoner på kanaler eller ventiler.

25.4 Elektroniske ventilatorer og/eller vifter er ikke tillatt tilkoblet anlegget. Kun ventilator m/kullfilter er godkjent brukt. Utskiftning av kullfilter minimum hvert 5 år, tellende fra 2025, kostnadene tilfaller andelseier.

25.5 Andelseiere som ved modifisering av kanaler eller ventiler medfører skade for andre andelseiere eller anlegget. Blir erstatningspliktig for de eventuelle skader.

26 Boder (*Vedtatt mai 2024*)

26.1 Fordeling av boder er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter mai 2024. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på bodene, hvor hver plass bindes til en andel.

26.2 Salg av boder er ikke tillatt. Utleie til andre andelseiere tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.

26.3 Permanent bytte av nummerert bod skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.

26.4 Hver andelseier har kun krav på en fast nummerert bod på borettslagets eiendom.

26.5 Andelseier skal holde sin tildelte bod ren, ryddig og fri for skadedyr.

26.6 Det er ikke tillatt bruk av elektronikk i bodene, lagring av organisk, gass- eller andre farlige-stoffer. Ved fillagring, kan borettslaget uten varsel fjerne disse.

27 Sykkelboder (**Vedtatt mai 2024*)

27.1 Sykkelbodene i garasjen er forbeholdt andelseierne av blokkleiligheter.

27.2 Kun tillatt med lagring av (primært) sykkel, sparkesykkel og/eller barnevogn. (Sekundert) Moped og motorsykkel.

27.3 Alle gjenstander skal merkers med navn og telefonnummer.

27.4 Hensatte gjenstander kastes. Borettslaget skal gjennomføre opprydning av umerkede gjenstander hver 5. år, tellende fra 2025.

28 Blomsterkasser (**Vedtatt 2002, endret mai 2024*)

28.1 Planter i blomsterkassene skal være godkjente bed-blomster og/eller små busker uten dype røtter, for å unngå sprenging av kassen.

28.2 Planter kan max være 1 meter høye.

28.3 Andelseier må selv stå for stein, jordmasse og planter til blomsterkasen. Andelseier er pliktig til å påse at det ligger godt med stein/pukk i bunnen av blomsterkassen for å sikre god drenering av vann.

29 Brannvarslingssystem (**Vedtatt mai 2024*)

29.1 Borettslaget er ansvarlig for å drifte et serie koblet brannvarslingssystem for alle andeler i lav blokkene

29.2 Borettslaget skal etablere evakuering/samlingspunkt for alle oppganger.

29.3 Det er ikke tillatt å fjerne, modifisere, dekke over eller på annen måte sabotere varsleren i sin leilighet. Kostnader for reparasjon/erstatning tilfaller den enkelte andelseier.

30 Vedlegg

30.1 **Innglassering av balkonger blokker**
Innglasseringen skal skje i hele lengden av balkongen. Med hvite metall rammer, og klart gjennomsiktig glass.





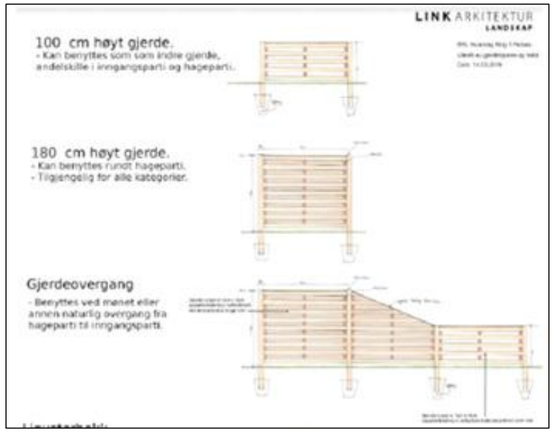
30.2 **Plasttak (bølget) framside rekkehustype 1A og 2A**
Taket skal dekke åpningen i hele sin bredde, og bestå av klart gjennomsiktig plast. Taket skal monteres med en slik vinkel at det ligger likt med eksisterende takstein. Takrenne monteres for hele lengden sammenhengende.



30.3 **Gjerder og porter**

Området rundt hver enkelt andel med sin tilhørende tildelte grøntområde skal inngjerdes iht følgende tegninger. Gjerdet på framsiden av boligen ut mot vei, skal ikke være mer enn 100cm i høyde, enkel kledning. 100 cm gjelder fra husvegg og ut til vei, og i hele sin bredde. Overgang mellom framsiden og bakside, går midt på andelen langside. Overgangen skal være en vinklet fra 100 cm til 180cm, over 2 meter. Langsidene og bakside skal være dobbel kledning. Bord 98mm bredde, søyler med ca 2 meters mellomrom, 98x98mm. Imp.treverk.

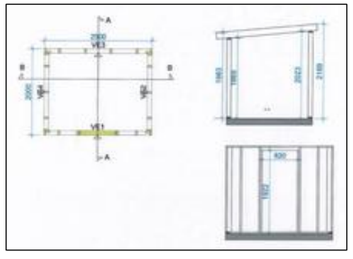
Grønt arealet (hagen) inngjerdes med 180cm gjerde, også mellom andelene, med port i enden. Andelseier har ikke anledning å fravike fra designet, eller gjøre tilpasninger uten godkjent søknad til styret.



30.4 **Sportsboder**

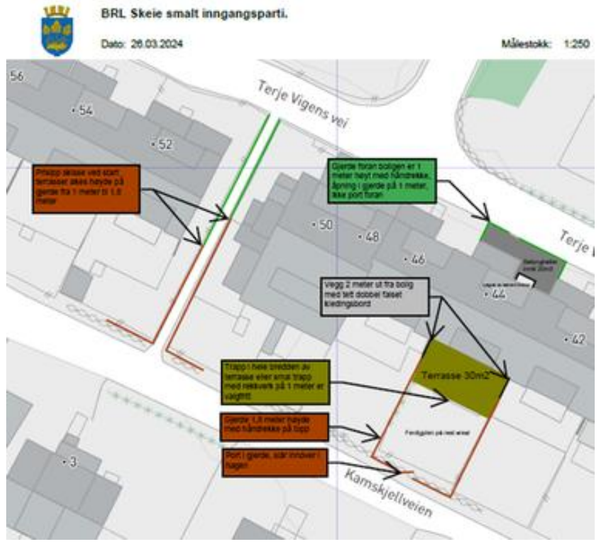
Sportsboder skal monteres frittstående, iht Stavanger kommune sine plankart av mars 2013. Sportsboden godkjente størrelse er 2000mmx2500mm. Takhøyde 1983mm bak, og 2189mm foran. Plassering av døren, kan være på framside eller sidene. Vinduer er tilatt.

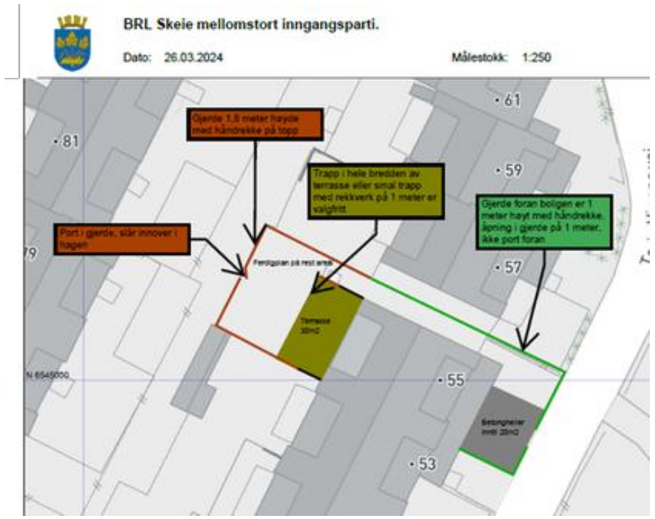


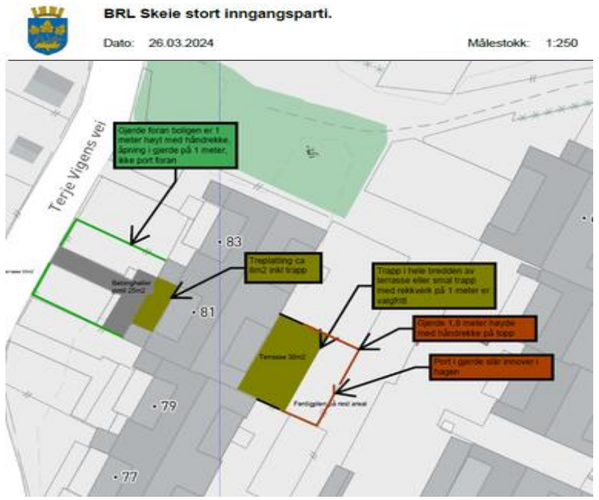


30.5 **Tilbakeføringstiltak ved drenering**

Alle andeler skal dreneres og grunnmur re-isoleres, uavhengig av type bolig. Ved tilbakeføring skal hage område, og framsiden av boligen tilbakeføres iht vedtak av GF 2019.
Borettslaget gir ikke kompensasjon for ting som må fjernes for å gjennomføre prosjektet. Eventuelle tidligere godkjenninger frafaller, og andelseier må søke på nytt. For eksempel «utvidelse av terrasse» eller «montering av sportsbod». Sportsboder av godkjent design kan løftes vekk under prosessen på andelseiers regnign. Punkt 30.5 frafaller når dreneringsprosjeket avsluttes.







Foran boligene, gjelder alle inngangsparti, smalt, mellomstort og stort inngangsparti.





Gjerde foran boliger 1 meter høyde

Bord 98mm bredde på ene siden.

Åpning i gjerde mot gate ca. 1 meter

Trapp standard med rekkverk og topprekke

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer

Overganger fra 1 meters gjerde til 1,8 meter høyde på gjerde.





Typiske overgang fra 1 meter til 1,8 meter

Bord 98mm bredde på begge sider, annenhver.

Søyler med ca. 2 meters mellomrom i 98x98mm.

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer

Valg 1_Standard terrasse med smaltrapp og rekkverk



Valg 2_Standard terrasse med bredtrapp uten rekkverk

Alle terrasser byggtes etter bredde på boligene og er på 30m2 flate inkl trapper.

Fundamenter under av betong som igjen rammeverket legges på.

Første 1,5 meter ut fra yttervegg på boligen kles med dobbel falset kledning.

Resterende bygge som 1,8 meter høyde med bord 98mm annenhver på sider.

Betongheller under gjerde i hagen der hvor det er planlagt jord og gress.

Gjerde mellom ikke sammenhengene boliger oppføres med høyde 1 meter fra fremsiden til slutt høyt på gjerde der terrasse slutter

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer

Sist endret:
12.08.2024

Husordensregler

for Skeie Borettslag

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel for den generelle beboer i borettslaget. Beboere bes vise hverandre gjensidig respekt, og plikter å overholde husordensreglene og sette seg inn i vedtektene som omfatter sin bolig. Forsømmelser kan medføre økonomisk ansvar overfor borettslaget eller naboer. Borettslagets styret påser at ordensreglene blir fulgt.

1. Alminnelig orden
Andelseiere/beboere i borettslaget plikter å rette seg etter borettslagsloven, vedtekter, ordensregler og retningslinjer for dyrehold. Man plikter å holde sin bolig og tilstøtende areal (terrasse/hager) i ryddig stand, slik at det ikke er til sjenanse for naboer og borettslaget, eller medfører forringelse av boligen. For blokkene må barnevogner etc ikke hindre fri ferdsel i trappen, men lagres forsvarlig. Sykler skal hovedsakelig lagres i sykkelbodene i garasjen. Ting som står til hinder for fri ferdsel fjernes uten varsel. Alle andelseiere/beboere har en skadebegrensingsplikt, og skal varsle ved feil og mangler.

2. Regler for ro
Det skal være generell ro i borettslaget mellom 2300 – 0600. Bruk av maskiner/verktøy kun tillatt mellom 0800-2100. Musikkundervisning kun etter avtale med styret og naboer. Det skal vises respekt for Søn- og Helligdager freden. Det henvises til bruk av nabovarsel ved større vedlikeholdsarbeid og fester/selskap.

3. Parkering og trafikkbestemmelser
Parkering skal KUN skje på anviste plasser. Iht Vedtektene pkt 16.1.10. Indre kjørevei skal holdes åpen for nødetater, og det er kun tillatt med korte stopp for av/på lessing. Håndverkere må parkere på fellesparkeringen. Husk max 72 timers parkering på umerkede plasser på fellesparkeringen.

4. Husdyrhold.
Kun etter søknad til styret. (ref vedtektene pkt 18) Andelseiere/beboere plikter å følge retningslinjer for dyrehold og lov om dyrevelferd. I borettslaget er det båndtvang hele året.

5. Søppel og avfall
Andelseier/beboere er ansvarlig for god kildesortering iht Stavanger Kommune/Renovasjonen.
Blokkene har boss-rom i garasjen (Forbeholdt beboere i blokkene)
Rekkehus har egne individuelle boss-spann
Maling, olje og mindre el-avfall kan sette i beholdere ved vaktrommet.

7. Framleie
Framleie er kun tillatt etter søknad til styret. Andelseier er fult ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper leietageren evt medfører. (ref vedtekter pkt 4.2 og borettslagsloven)

8. Vaktmester
Utøvende vaktmester er Viden A/S. Vaktmesteren skal sørge for stell og vask av fellesområdene.
Ved akutte hendelser som for eksempel vannlekkasje, kan de kontaktes på: 51 88 11 00
For alle andre henvendelser, skal styret kontaktes.

9. Kontakt med styret
Det er ikke tilgang til å oppsøke styremedlemmer i deres private tid. Dette inkluderer å oppsøke dem på bostedsadresse, i gaten eller fellesområder. Styret kontaktes via Vibbo eller oppsatte tider på vaktrommet. *Merk: Intet styremedlem har anledning til å love eller godkjenne noe på egenhånd.*

*Vibbo er styret/borettslagets primær informasjon kanal. (www.vibbo.no)
**Vedtekter, husordensregler og regler for dyrehold er tilegnelig på vibbo og på skeiebrl.styret.com

Sist endret:
12.08.2024

Regler for dyrehold

for Skeie Borettslag

Selv om dyrehold i borettslaget i utgangspunktet ikke er lov iht Generalforsamlingsvedtak, gis beboere likevel muligheten til å ha kjæledyr. Men det setter krav til at dette gjøres ansvarlig og i samsvar med fellesskapets regler og retningslinjer. Å tillate kjæledyr i et borettslag kan berike livet til beboere, men det krever også hensyn til andre beboere og fellesskapet som helhet. Det tillates dessverre ikke dyr større en hund, eller dyr som er giftige.

For å sikre at kjæledyrene forblir en positiv del av vårt borettslag, er det viktig å melde fra om dem og følge de fastsatte reglene. Her er noen viktige retningslinjer som beboere må være klar over. (Lov om dyrevelferd er alltid gjeldene, og skal følges)

1. Registrering og melding
Beboere som ønsker å ha kjæledyr i borettslaget, må melde fra til styret og registrere kjæledyret. Dette gir styret muligheten til å holde oversikt over antall kjæledyr i borettslaget.

2. Ansvar
Kjæledyreiere er ansvarlige for at kjæledyrene ikke er til unødvendig sjenanse for naboer og borettslaget. Dette inkluderer fjerning av avføring og at hunder er i bånd på fellesområder. For hundeiere er det også en forventing at de sørger for god kontroll på sin hund. Det henvises også til å tilstrebe å unngå lukt fra søppel eller hage grunnet avføring eller annet som kan være til sjenanse for naboer.

3. Støy
Sørg for at kjæledyrene ikke forårsaker unødig støy som kan forstyrrenaboene. Dette inkluderer både bjeffing og andre former for støy.

4. Sikkerhet
Kjæledyrene skal ikke utgjøre en trussel for andre beboere eller besøkende. Hold hunder i bånd når de er utenfor. Husk vi har barnehage og skole som nærmeste nabo.

5. Sanksjoner
Klager på dyrehold behandles likt som andre klager, og kan medføre tildeles advarsler mot andelseier, på samme linje som ved vedlikeholds forsømmelse eller støy. Ved gjentatte klager kan styre trekke tilbake eller ta vekk godkjennelse for kjæredyret.

6. Dialog
Styret anbefaler at man snakker med naboer før man går til anskaffelse av dyr som kan medføre perioder med støy. For eksempel valper som skal dresseres/tilvendes nytt hjem.

7. Merking
Hunder og katter skal ha bånd med navn og nummer. Katter kan evt ha chip om de ikke kan bruke halsbånd (i frykt for at de henger seg fast eller lignende).

8. Kastrering
Det er sterkt anbefalt og ønskelig at katter og hunder som ikke skal brukes i oppdrett kastreres. Dette er kjent for å gi roligere dyr, samt at det gir flere helsemessige gevinster for både hunder og katter.

Å ha kjæledyr i borettslaget kan være en gledelig opplevelse for mange beboere, men det er viktig å balansere denne friheten med hensynet til fellesskapet. Ved å respektere reglene og ta ansvar som kjæledyreier, kan vi opprettholde et trivelig og harmonisk borettslag for alle.

**Generelle klager på dyrehold kan rettes til styret. Brudd på dyrevelferdsloven skal meldes til mattilsynet. Farlige hunder, angrep eller bit på mennesker skal øyeblikkelig meldes til politiet, og i etterkant styret.

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
POSTBOKS 258 — 4001 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Blokk nr. 3

Bygning som er oppført på eiendommen ..... gnr. 6, bnr. 380, Terje Vikens vei 11-13-15

tilhørende ...Jætland Boligbyggelag..... og utført etter

bygningsrådets vedtak av ..... 23.2.78 sak 302 ..... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra b/ingeniøren.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.

Påpekte mangler må være utført innen: .....

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, 20. november 1979 .....

Roidar Haukali

.....

Tor S. Kristiansen

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 1

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

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

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

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 3

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

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

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

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

Tegnforklaring
Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER
FLATER

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

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater Objekttype/Egenskap	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

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

PUNKTSYMBOL

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

Reguleringsplan PBL 1985

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)
- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennyttig formål
- Allmennyttig barnehage
- Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennyttig kirke
- Allmennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)
- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)
- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)
- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sja/vassdrag

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)
- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)
- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk
- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)
- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

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

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

Begrensninger grense
- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

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

Vedlegg

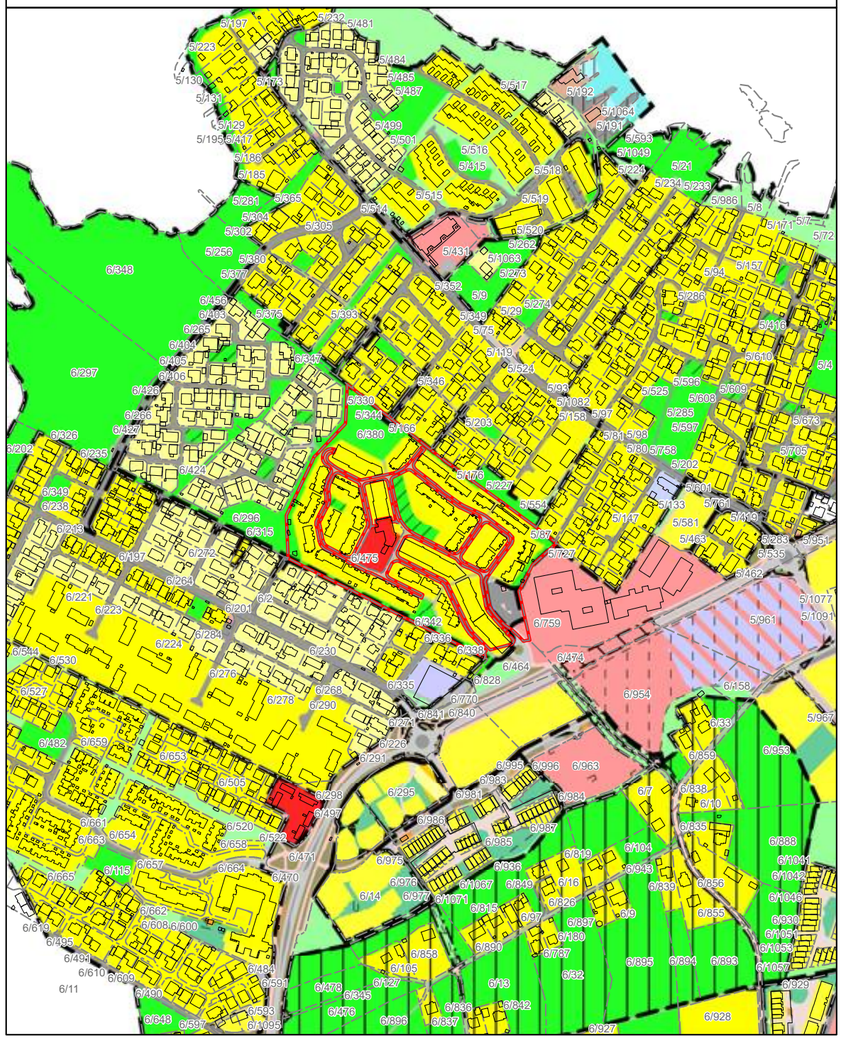
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2026-10-13
Målestokk: 1:5,000

Planident: 792,2290,2285,2425,767
Ikrafttredelsesdato: 21.9.2009,20.4.2015,27.5.1977,7.12.2009,8.12.1976

Stavanger kommune

N



ambita

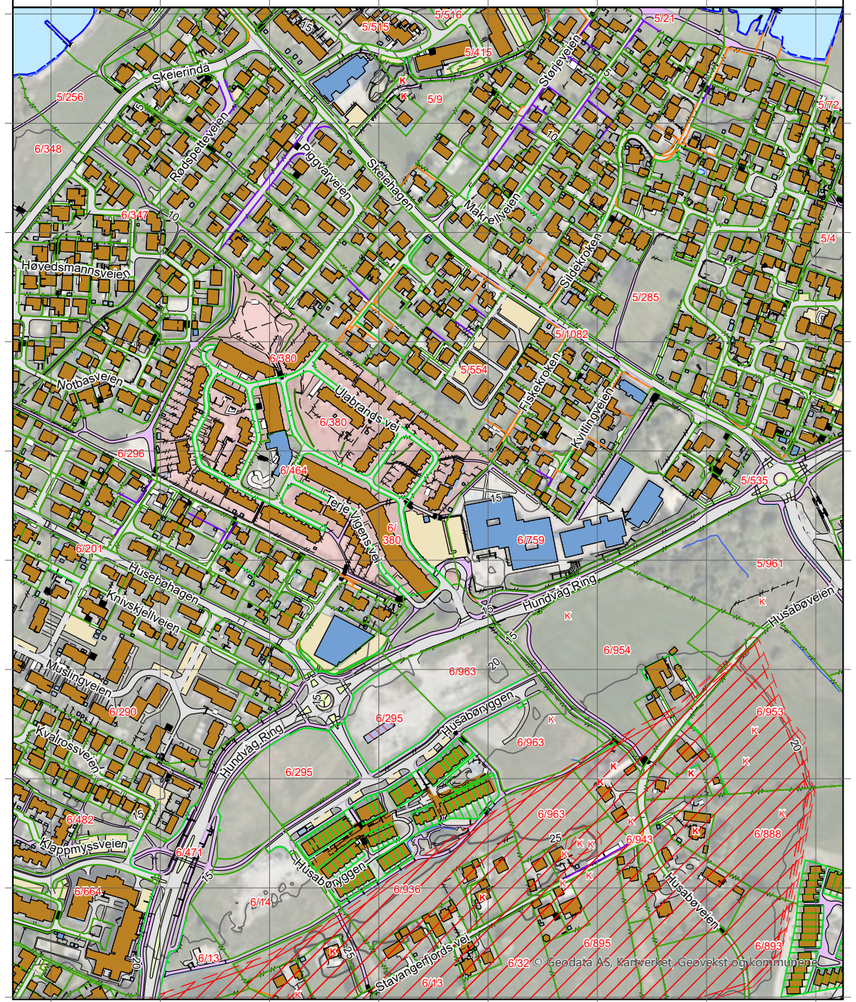
Kommune: 1103 Stavanger
Eiendom: 1103/6/380/0/0

Eiendomsgrenser

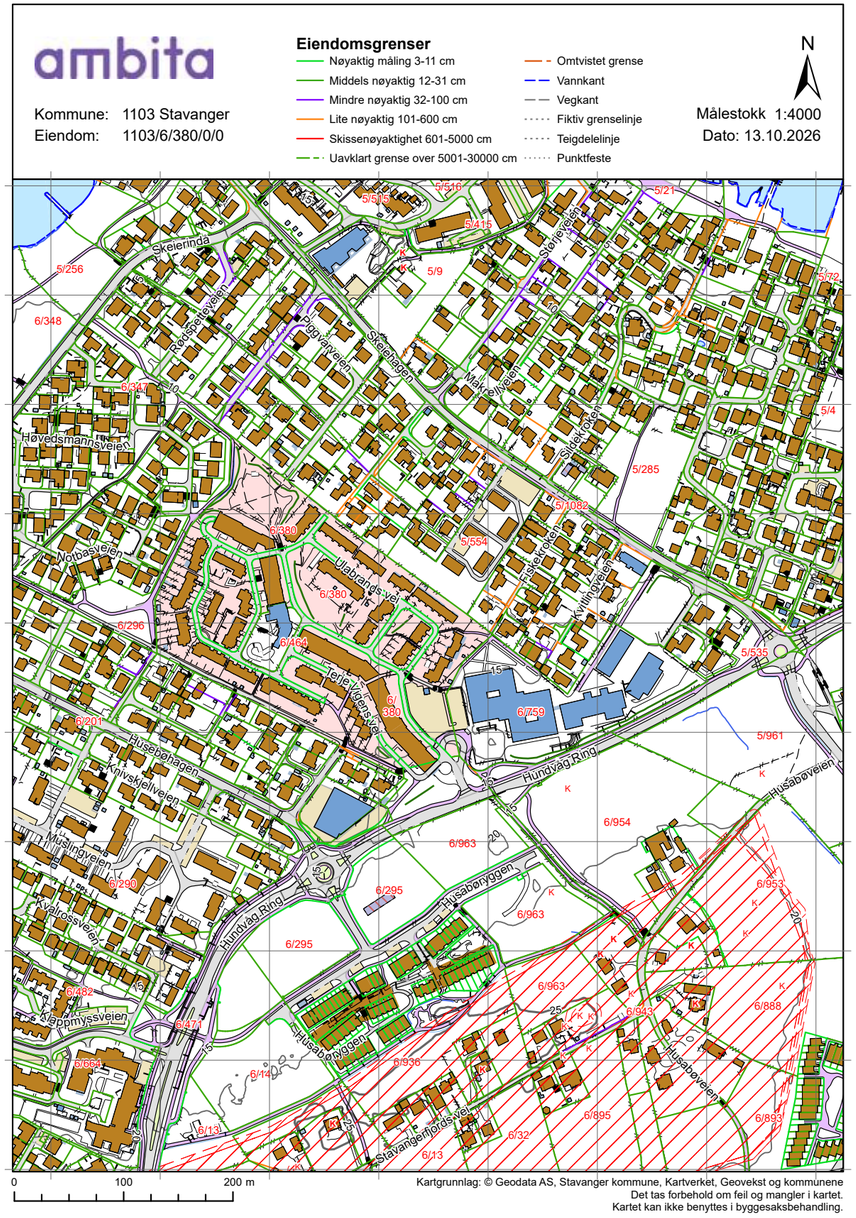
- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:4000
Dato: 13.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Stavanger kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Terje Vigens vei 15, 4083 HUNDVÅG. Gnr. 6, bnr. 380, i Stavanger kommune, oppdragsnr.: 1230260199
Megler: Ordin Fikstvedt, mobil: 92806297, e-post: of@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	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 MinID.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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