

Breivikveien 17

1 soverom | 35 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Breivikveien 17

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
26	Tilstandsrapport
51	Andre vedlegg
81	Egenerklæringsskjema
88	Nabolagsprofil
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema



Nøkkelinformasjon

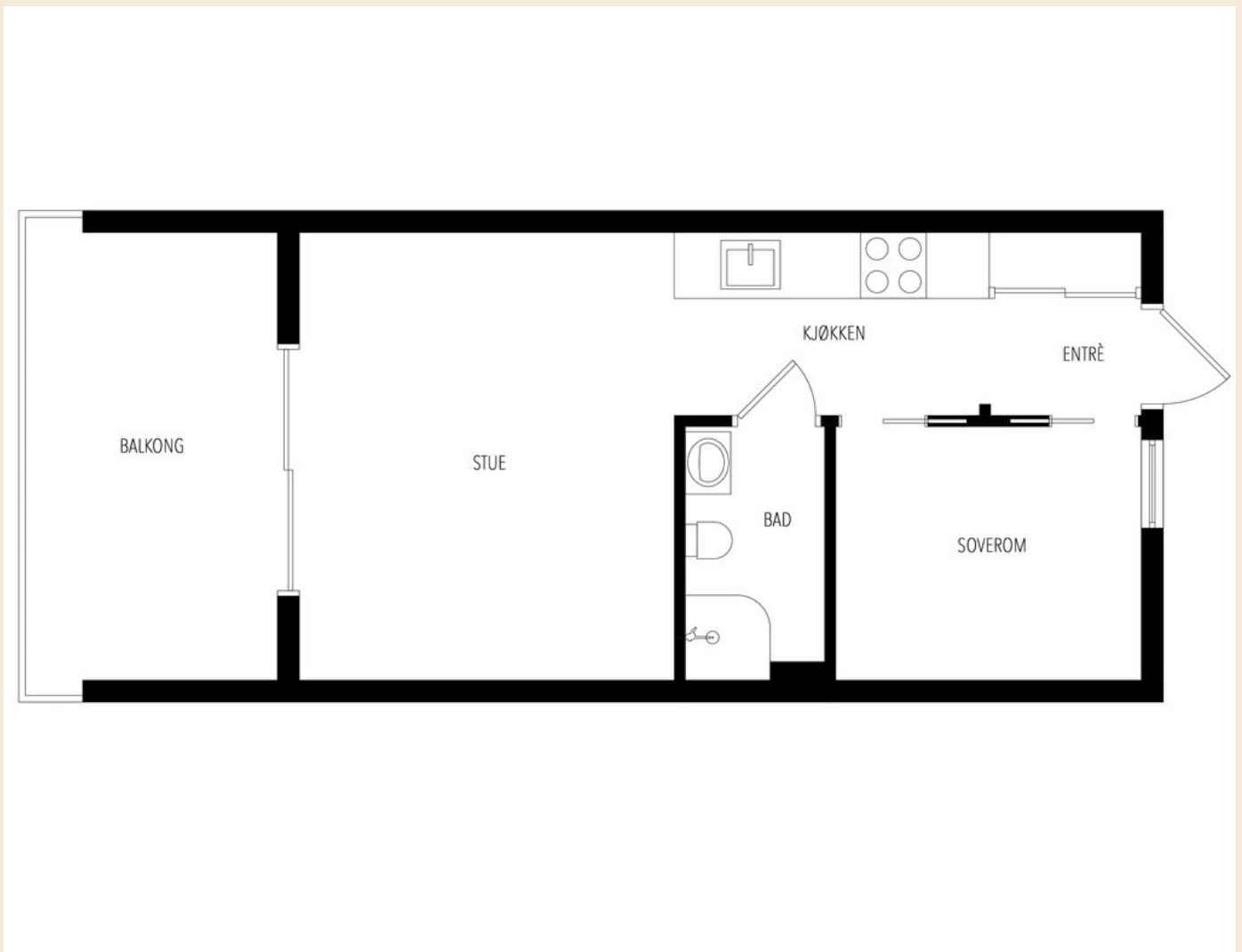
Pen 2-roms selveierleilighet med sørvendt balkong og parkering i lukket anlegg. God planløsning

Prisantydning	3 390 000,-
Omkostninger	85 840,-
Totalpris	3 475 840,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 476,-
BRA-i	35 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2002
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Breviksveien 17 har en attraktiv beliggenhet i Stavanger Øst, i umiddelbar nærhet til sjøen, badeplasser og flotte turstier, samtidig som Stavanger sentrum kun er en spasertur unna. I nærområdet finner du cafeer, restauranter og barer, samt dagligvare, kollektivtransport, treningssenter og øvrige servicetilbud som gjør hverdagen enkel.

- Sørvendt balkong med god plass til utemøbler
- Lys og åpen stue med plass til både sofa og spisegruppe
- Praktisk planløsning
- Fast parkering i lukket anlegg, mulighet for elbil lader
- God lagringsplass i 2 eksterne boder
- A-konto strøm og fjernvarme inkludert i felleskostnader
- Luftig plassering i 3. etasje med heis
- Perfekt for førstegangskjøpere, pendlere eller som utleieobjekt





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0142/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Breivikveien 17, 4014 STAVANGER
Gnr 54, bnr 1029, snr 38 (ideell andel 1/1), fnr 1, fnr 1 i Stavanger kommune

Selger
Åsmund Steine Kråbøl

Kjøpesum og omkostninger
3 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
84 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

85 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
98 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 475 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 488 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2002

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer

BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 40 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, soverom
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 37 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Ekstern bod i 3 etasje samt bod tilknyttet leiligheten er merket 308. Areal er opplyst om under BRA-E

Solforhold

Sørvendt balkong med gode solforhold.

Innhold

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom, bad, balkong, ekstern bod.

Det medfølger også bod i kjeller.

Standard

Lys og innbydende leilighet beliggende i 3. etasje. Leiligheten har gjennomgående parkett på gulv. Vegger og tak av plater malt i tidsriktige fargevalg som gir et helhetlig og moderne uttrykk. Etasjeskille av betong.

Du ønskes velkommen inn i en praktisk åpen entré med gode oppbevaringsmuligheter.

Videre inn fra entréen kommer kjøkkenet i åpen løsning, men fint tilbaketrukket fra stuen. Kjøkkenet fremstår praktisk og funksjonelt, med hvite slette fronter, rikelig skap og benkeplass og et helhetlig uttrykk.

Fra kjøkkenet følger stuen med plass til både spisebord og sofagruppe. Store vindusflater mot sør gir godt lysinnslipp, og skyvedører til balkongen gir en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret.

Soverommet har god plass til dobbeltseng og tilhørende

møblement. Rolige fargetoner og naturlig lys skaper en behagelig atmosfære.

Badet har flislagt gulv med varmekabler. Badet inneholder vegghengt toalett, dusjhjørne, servant og opplegg til vaskemaskin.

To eksterne boder gir godt med lagringsplass.

Parkering

Parkering i lukket anlegg. Mulighet for Elbil lader.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- 18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel

skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært skjeggkre (i 2021), ble behandlet profesjonelt og fikset.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Jone Ladstein

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte vegger av isolert bindingsverk. Etasjeskille er av betong. Fasader er kledd med fasadeplater, liggende og stående kledning og synlig, overmalt betong. Tak er utformet som et flatt tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Inngangsdør

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er registrert

en luftlekkasje i nedre høyre hjørne sett fra leilighete

-Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er registrert løse fliser, sprekker i flisefuger og bomlyd i flis på befaringstidspunktet. Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget samt skader etter frostsprengninger under kalder perioder. Eier har etter endt befaring fått limt balkongens løse fliser tilbake i tiltenkt posisjon.

- Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig > Innvendige dører
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til bad har en mindre skade i dørblad. Eier har etter endt befaring også fått fikset dørens hengsler.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.-Soverom mangler veggventil.

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme

- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør til bad er lokalisert i vaskens våtsone. Dør med karm og lister er å anse som uegnede materialer for våtsone.

- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Badets fall er etablert med fall inn hvor nåværende vaskemaskin er plassert. Det vil med andre ord kunne bli stående igjen noe lekkasjevann i dette området ,da badets hjelpesluk er lokalisert under toalett. For å tilfredsstillte gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunktet skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm. Badet har ingen synlig membranoppbrett ved terskel. Membranoppbrett ved dør øker lekkasjesikkerheten ved en eventuell lekkasje på våtrommet. Det er registrert noe slitte elastiske fuger i dusjsone.
Avviket er først og fremst av estetisk karakter.

- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en

ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Rørgjennomføring til vask er utett.

Ved en lekkasje fra avløp vil fukt kunne finne veien inn i tilstøtende konstruksjon. -Tettesjikt er ikke synlig under klemring i hele sluket.

Det vil derfor ikke kunne bekreftes at tettesjiktet er tilstrekkelig ført inn under klemringen i sluket.

- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.-Vask har overflateriss. Innebygd systerne har ingen synlig drenehull. Drenehull skal synliggjøre potensielt lekkasjevann fra innebygd systerne, slik at lekkasjer kan oppdages.

- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Spalte under dør er målt til under 10 mm.

- Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken/ entre > Overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. -Det er registrert noe svelling i benkeplate, ved oppvaskmaskin. Årsaken skyldes trolig damp fra oppvaskmaskinen. -Det er registrert skader/svelling i gulv ved oppvaskmaskin. Årsaken er uviss men kan ses i sammenheng med tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin eller lignende. På befaringsstidpunktet ble det ikke registrert utslag for fukt i gulvet. -Benkeplate har en mindre skade. Årsaken skyldes trolig ytre påkjenninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Utvendig > Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Blokken har felles varmtvann.

Varmtvannsberederen står i et låst rom i fellesområdet, og er ikke undersøkt.

Blokken har felles varmtvann. Varmtvannsberederen står i et låst rom i fellesområdet, og er ikke undersøkt.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe i stuen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren varme

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Strøm betales via felleskostnadene som et a-kontobeløp på kr 500,- per måned. Avregning skjer en gang i året etter faktisk forbruk.

Sameiet har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 476,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer strøm, oppvarming, bygningsforsikring, drift, vedlikehold, TV, Bredbånd med mer og fordeles slik:

Kontigent fellesareal: kr. 150,-

Bad/Varmtv. bereder: kr. 612,-

Akonto strøm: kr. 500,-

Vedlikeholdsfond : kr. 280,-

Engangsinnbetaling: kr 167,-

Kabel-tv og Internet: kr. 399,-
Felleskostnader: kr. 1 368,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Kr 8 888,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer:

Renovasjon: kr. 7 849,-
Vann og avløp: kr. 1 039,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt

Kr 742,- pr. 01.01.2026

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 583 062,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 332 248,- pr. 2024

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Altibox

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Lervig Maritim A, orgnr. 885195822

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Lervig Maritim A. Sameiet består av 65 boligseksjoner. Sameiet ligger i Stavanger kommune og har Gnr. 54, Bnr. 1029. Sameiet ble etablert den 24.09.2002

Oppdelingsbegjæring av 27.06.2002 ble tinglyst den 17.07.2002.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 23 268,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2025 viser et underskudd på kr. 849 047,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig drift og vedlikehold

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 398 655,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtakter og husordensregler

Vedtakter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Husdyrhold er lov etter sameiets husordensregler.

Sameiets forsikring

Storebrand Bank ASA
Polisenr. 9786818

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 14 467 kvm (Eiertomt)

Eiendomsgrensene er oppgitt å være nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 13 cm eller bedre. Informasjon om eiendomsgrenser og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Åpner du annonsen på finn.no, finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute

fra din startdestinasjon til boligen.

Radonmåling

Er det gjort radonmåling eller tiltak i boligen: Nei

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Breivikveien 17 har en attraktiv beliggenhet i et populært og sjønært boligområde i Stavanger Øst. Området kombinerer rolige og skjermede omgivelser med nærhet til sjøen, fine fellesområder og kort vei til det man trenger i hverdagen. Her bor man i et sentralt, men rolig nærmiljø, med grønne uteområder og kort avstand til sjøen.

I umiddelbar nærhet finner man blant annet Tou Scene, ølbaren ØST, Brøl og ostehuset, samt flere treningssenter og padelbaner for den aktive.

En spasertur gjennom Pedersgata tar deg til Stavanger sentrum.

I motsatt retning går stien langs Storhaugs skystripe som byr på turmuligheter, badeplasser og båthavner. Godalen, Rosenli og Emmaus er blant de populære friområdene med trivelige bukter med små strender, svaberg og stupebrett. Her kan man både slappe av og grille i finværet eller ta seg en løpetur langs grusstien.

Med sjøen tett på, gode rekreasjonsmuligheter, et variert servicetilbud og enkel forbindelse til sentrum, er Breivikveien et svært attraktivt sted å bo.

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 17.10.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei og felles privat vei - 54/1029.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert etter to reguleringsplaner: "Bebyggelsesplan for Ryfylkegata 70, felt BFK-1" med planid 1668B1 vedtatt 02.11.2000 med arealformål felles grøntareal og bolig.

I Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (planid KP 2023-2040), ikrafttredelse 28.06.2024, er området avsatt til boligbebyggelse og flomfare.

Vedrørende hensynsone:

320 - Flomfare:

Forklaring: Innenfor områder vist med hensynsone H320-1 og H320-2 faresone/aktsomhetszone for flom fra vassdrag, urban flom, stormflo og bølgepåslag langs havnefronten i sentrum av Stavanger og i Judaberg (4 moh) skal det gjøres nærmere analyser i forbindelse med nye byggetiltak og nye reguleringsplaner. Tilstrekkelig sikkerhet skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen, jf. bestemmelser 1.6 og veiledere.

Innenfor andre områder med mulig flomfare vist med hensynsone H320_2, potensiell flomfare, skal risiko vurderes ved reguleringsplan og byggetiltak.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

17.07.2002 - Dokumentnr 11272 -

Festekontrakt - Vilkår

Overført fra: Knr:1103 Gnr:54 Bnr:1029 Fnr: 1 F

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring:

Det foreligger tinglyst, tidsubegrenset festeavtale.

Festeavgiften er innbetalt som et engangsbeløp ved etablering av festeforholdet, og det betales derfor ikke løpende festeavgift. Avtalen kan ikke sies opp av bortfester og festeavgiften kan ikke reguleres. Sameiet har rett til nødvendig adkomst, parkering samt rør- og ledningsanlegg.

17.07.2002 - Dokumentnr 253546 -

Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr 1103 Gnr:54 Bnr:1170 Snr:6

Forklaring:

Tinglyst dokument vedrørende overføring av festerett til sameiet. Det fremgår at seksjonene 1-65 i sameiet har lik bruksrett til det overførte arealet. Dokumentet regulerer sameiets rettigheter til fellesarealer og har ingen kjente særskilte økonomiske konsekvenser for den enkelte seksjonseier.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,40% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 600,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningspakke kr. 1 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 625,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. juni 2026

Ansvarlig megler

Thea Edland, Eiendomsmegler
Tlf. 90585010

Megler

Ola Sinnes, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 48142228

Meglerforetaket

Nordvik Stavanger
Lars Hertervigs gate 3
4005 STAVANGER
Juridisk navn: Sørvest Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 933480879

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.


- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport



 Leilighet

 Breivikveien 17, 4014 STAVANGER

 STAVANGER kommune

 gnr. 54, bnr. 1029, snr. 38, fnr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 09.06.2026

Oppdragsnr.: 21805-1216

Eiendomsverdi ref nr: KQ1109

Foretak: Rogatakst AS

Takstingeniør: Jone Ladstein



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.

Rogatakst AS

Rogatakst er et firma bestående av 5 takstmenn med over 30 års erfaring innen byggebransjen som byggmestere/prosjektledere og over 10 års erfaring innenfor takstbransjen.

Vi forstår viktigheten av en grundig og pålitelig takst. Vårt mål er å lage utfyllende, presise og beskrivende rapporter, med dette til grunn kan du stole på at våre rapporter gir deg den nødvendige tryggheten du trenger som både selger og kjøper.

Ved å dedikere innsats og engasjement i oppdragene våre vil rapportene gjenspeile kvalitet, som gjøre oss sikre på at du får en solid forståelse av eiendommens verdi og eventuelle vedlikeholdsbehov.

Ser du på en bolig som vi har taksert, ikke nøl med å ringe, sende sms eller en e-post. Vi er her for å hjelpe deg å ta informerte beslutninger om din eiendomsinvestering

Rapportansvarlig



Jone Ladstein

Uavhengig Takstingeniør

Jone@rogatakst.no

903 60 881



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført på Storhaug i Stavanger kommune.
Blokken er oppført i 2002.

TOMT

Opparbeidet med plen, felles plattinger, asfalt og lekeplass.
Det er rekkverk av glass og metall med en høyde på 100 cm.

PARKERING

Egen parkering i lukket anlegg.

BYGGEMÅTE

Bygningen er oppført som en betongkonstruksjon med enkelte vegger av isolert bindingsverk.
Etasjeskille er av betong.
Fasader er kledd med fasadeplater, liggende og stående kledning og synlig, overmalt betong.
Tak er utformet som et flatt tak.

OPPVARMING

Vannbåren varme

KONKLUSJON

Boligen fremstår i god stand.
Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har takrenner og nedløp i metall utførelse

Blokken er oppført som en betongkonstruksjon fra byggeår, med enkelte deler av ytterveggene som isolerte bindingsverk.
Blokken utvendige fasader er utført som malte betongelement, fra byggeår.
Fasaden har også enkelte felt med fasadeplater samt liggende og stående trekledning.

Boligen har trevinduer med to-lags glass.

Vinduer er datert 2002.

Vinduene er utvendig beslagslått for økt brukstid

Leiligheten har en større skyvedør av aluminium med to-lags glass til leilighetens balkong.
Glass er datert 2002.

Leiligheten har adkomst via en malt hoveddør med mindre glassfelt.
Døren er fra byggeår

Det er en balkong med utenfor stue.
Balkongen er bygget opp av betong med flis som dekke.
Det er rekkverk av glass og metall.

INNVENDIG [Gå til side](#)

Boligen har parkett på gulv, og malte plater på vegger og i tak.
Det er listefritt mellom vegg og tak.

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Trapp i felles areal er av betong, fra byggeår.
Trappen er utført som en lukket trapp, med flis i trinn.
Rekkverk og håndløper er av metall.
Blokken er også utstyrt med heis

Innvendig har boligen formpressede malte glatte dører.
Dører til soverom er utført som skyvedører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Badet er fra byggeår.

Teknisk forskrift 1997 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

Veggene har belegget på vegger og taket er malt utførelse.
Boligens bad har flis på gulvflater, med vannbåren varme som varmekilde.

Badet har plastsluk og stålsluk.

Badet er innredet med:

- innredning med nedfelt servant
- dusjhjørne
- vegghengt toalett
- opplegg for vaskemaskin

Badet/vaskerommet har mekanisk avtrekk i taket som styres ved kjøkkenventilatoren.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- Kjøll/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- komfyr

Hvitevarer er frittstående.

Det er registrert en waterguard under vask.

Rørøpplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Fettfilter er demontert under befaring, for vasks.

Beskrivelse av eiendommen

Ved papirtest er det registrert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Rørene er besiktiget i luke i taket på badet.
Stoppekran er lokalisert i samme området.

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon via veggventiler i stue,
og periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken

Blokken har felles varmtvann.
Varmtvannsberederen står i et låst rom i fellesområdet, og er ikke
undersøkt.

Boligen har vannbåren varme i gulv på bad, gang og stue.
Skap tilhørende vannbåren varme er lokalisert i gang/kjøkken.

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.
Sikringsskapet består av automatsikringer.
Sikringsskapet er lokalisert på soverom.
Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering er fra byggeår.
Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast,
klemlist, drensrør og drenerende masser.

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong

Boligblokkens utvendige terrengforhold har fall fra og på langs av
blokken.

Boligblokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private
stikkledninger.
Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

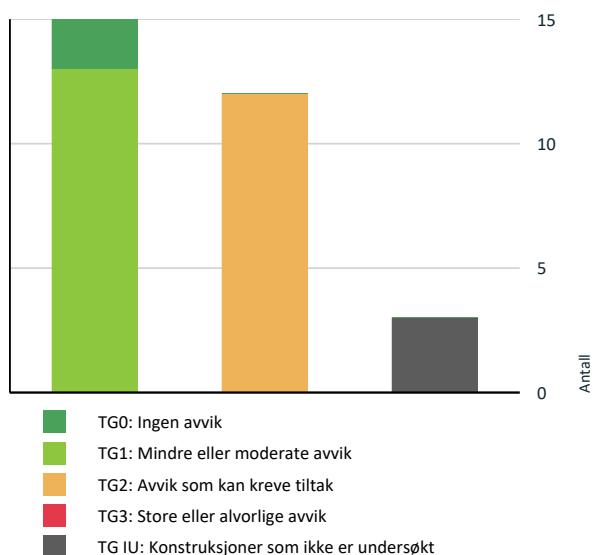
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger er fremvist etter endt befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3.etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3.etasje > Kjøkken/ entre > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Inngangsdør [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2002

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.

Standard

Boligen har normal standard fra byggeår.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets tekking er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Boligen har takrenner og nedløp i metall utførelse

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Blokken er oppført som en betongkonstruksjon fra byggeår, med enkelte deler av ytterveggene som isolerte bindingsverk.

Blokkens utvendige fasader er utført som malte betongelement, fra byggeår. Fasaden har også enkelte felt med fasadeplater samt liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidpunktet. Grunnet manglende informasjon om materialvalg, alder og utførelse, settes tilstandsgrad TGIU.

Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med to-lags glass. Vinduer er datert 2002. Vinduene er utvendig beslagslått for økt brukstid

Dører

Beskrivelse

Leiligheten har en større skyvedør av aluminium med to-lags glass til leilighetens balkong.

Tilstandsrapport

Glass er datert 2002.

Samtlige dører står godt beskyttet for ytre påkjenninger.
Skyvedøren er utvendig beslagslått for økt beskyttelse og brukstid.

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

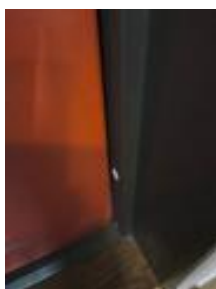
Leiligheten har adkomst via en malt hoveddør med mindre glassfelt.
Døren er fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er registrert en luftlekkasje i nedre høyre hjørne sett fra leilighetens innside.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Leilighetens inngangsdør bør forsøkes å justeres for å forhindre luftlekkasjer og varmetap.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er en balkong med utenfor stue målt til 7 m².
Balkongen er bygget opp av betong med flis som dekke.

Det er rekkverk av glass og metall med en høyde på 104cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert løse fliser, sprekker i flisefuger og bomlyd i flis på befaringstidspunktet.
Årsaken kan ses i sammenheng med manglende vedheft til underlaget samt skader etter frostsprengninger under kalder perioder.

Eier har etter endt befaring fått limt balkongens løse fliser tilbake i tiltenkt posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Balkongens fliser bør demonteres og fliselim fjernes før fliser reetableres med tilstrekkelig limdekning.

Tilstandsrapport



TG 2 Andre utvendige forhold

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Boligen har parkett på gulv, og malte plater på vegger og i tak.
Det er listefritt mellom vegg og tak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligens etasjeskille er av betong, fra byggeår.

Det er foretatt høydemålinger i følgende rom, med påvist høydeforskjell:

Stue:

Det er registrert en høydeforskjell på 1,2 cm over hele flaten og 4 mm lokalt rundt laser.

Gang/kjøkken: Det er registrert en høydeforskjell på 8 mm over hele flaten og 6 mm lokalt rundt laser.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i felles areal er av betong, fra byggeår.
Trappen er utført som en lukket trapp, med flis i trinn.
Rekkverk og håndløper er av metall.
Blokken er også utstyrt med heis

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

-Dør til bad har en mindre skade i dørrblad.
Eier har etter endt befarings også fått fikset dørens hengsler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Skade i dørrbladet er av slik karakter at tiltak kan iverksettes etter ønske og behov.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeår.
Teknisk forskrift 1997 legges til grunn for vurdering, basert på alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon for badet.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har belegg på vegger og taket er malt utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

-Dør til bad er lokalisert i vaskens våtsone.
Dør med karm og lister er å anse som
egnete materialer for våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

-Det finnes ingen mulige tiltak vedrørende døren. Ved normal bruk av dusjen er ikke dette en utfordring.
Som tiltak kan døren males med egnet overflatebehandling for økt beskyttelse.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Boligens bad har flis på gulvflater, med vannbåren varme som varmekilde.

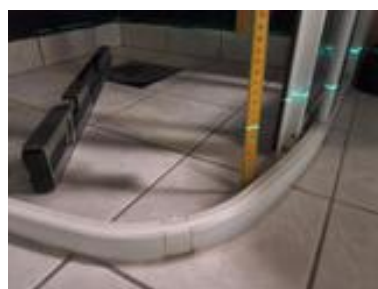
Fall til sluk er målt til 4 mm, fordelt over 50 cm i dusjens nedslagsfelt
Høydeforskjell fra topp slukrist til topp flis er målt til 1,4 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
-Badets fall er etablert med fall inn hvor nåværende vaskemaskin er plassert.
Det vil med andre ord kunne bli stående igjen noe lekkasjevann i dette området ,da badets hjelpesluk er lokalisert under toalett.
 - For å tilfredsstille gjeldene krav til fall mot sluk på badets oppføringstidspunktet skal fall til sluk prosjekteres 1:50 fordelt over 80 cm fra sluket i alle retninger. Fall til sluk over må derfor være 1,6 cm fordelt over 80 cm.
 - Badet har ingen synlig membranoppbrett ved terskel.
Membranoppbrett ved dør øker lekkasjesikkerheten ved en eventuell lekkasje på våtrommet.
 - Det er registrert noe slitte elastiske fuger i dusjsone.
Avviket er først og fremst av estetisk karakter.
- Konsekvens/tiltak**
- Andre 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 badet.
 - Utbedring av badets fallforhold anses som økonomisk uforsvarlig som et enkeltstående tiltak da arbeidet omfatter flere bygningsdeler. Ved renovering bør alle forhold angående sluk,membran og fall til sluk utbedres i henhold til gjeldene forskrift.
 - Det anbefales at det etableres en membranoppkant ved dørtersekelen som er 1,5 cm over flis, og 2,5 cm over sluk, for å sikre mot eventuelle lekkasjer/følgeskader.
 - Elastisk fuge i dusjsone bør fjernes og reetableres, for å lukke avviket.
Avviket er av estetisk karakter og tiltak kan utføres etter eget ønske og behov.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og stålsluk.
Det er belegg med ukjent utførelse påvist i begge sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

-Rørgjennomføring til vask er utett.
Ved en lekkasje fra avløp vil fukt kunne finne veien inn i tilstøtende konstruksjon.

-Tettesjikt er ikke synlig under klemring i hele sluket.
Det vil derfor ikke kunne bekreftes at tettesjiktet er tilstrekkelig ført inn under klemringen i sluket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

-Det kan verken bekreftes eller avkreftes om tettesjikt er ført tilstrekkelig inn under klemringen befaringsdagspunktet. Ytterligere kontroll av tettesjikt og klemring i sluket bør gjennomføres for å få kartlagt utførelse.

-Rørgjennomføring til vask bør fuges med egnet fugemasse eller lignende, for økt sikkerhet ved en eventuell lekkasje fra avløpet.

-Membran svekkes over tid. Dette inkluderer tap av fleksibilitet, økt slitasje som kan føre til sprekker eller tynnslitninger, redusert tetthet og svekkelse av sveiser. Når membranen må skiftes, er vanskelig å fastslå.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med:

- innredning med nedfelt servant
- dusjhjørne
- vegghegt toalett
- opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

-Vask har overflateriss.

-Innebygd sisterner har ingen synlig drenshull.

Drenshull skal synliggjøre potensielt lekkasjevann fra innebygd sisterner, slik at lekkasjer kan oppdages.

Tilstandsrapport

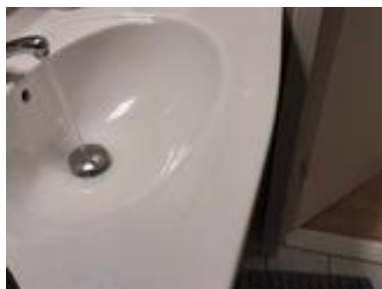
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

-Det anbefales å montere en inspeksjonsluke ved sisternen med waterguard/lekkasjedeteksjon eller annen løsning som kan synliggjøre en eventuell lekkasje fra sisternen.

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak vedrørende våtrommets vask da denne fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet. Overvåk riss i vask over tid for å få kartlagt utvikling.



3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet/vaskerommet har mekanisk avtrekk i taket som styres ved kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

-Spalte under dør er målt til under 10 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

-Det anbefales at det etableres en luftespalte på minimum 10 mm under døren. Dette vil sørge for at badet får sirkulert ut den fuktige luften, og får varm tilluft fra boligen.

3. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise avvik.

Hulltaking er foretatt fra stue mot vaskerom.

Bilde av måleapparatet viser tre streker, eller ingen utslag. For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektroden. I dette tilfellet er det altså ingen målbar fukt som kan lede spenning.

I hullet ble det påvist bindingsverk av tre og isolasjon.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN/ ENTRE

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken har parkett på gulv og malte plater på vegger.
Innredning er utstyrt med slette fronter og benkeplate i laminat utførelse.

Kjøkkenet har følgende hvitevarer:

- Kjøøl/fryseskap
- Oppvaskmaskin
- komfyr

Hvitevarer er frittstående.

Det er registrert en waterguard under vask.

Røropplegg er av rør-i-rør, med avløp av plast.

Det ble gjort fuktsøk foran kjøkken og i vaskeskap med Tramex ME5 uten fuktutslag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

-Det er registrert noe svelling i benkeplate, ved oppvaskmaskin.
Årsaken skyldes trolig damp fra oppvaskmaskinen.

-Det er registrert skader/svelling i gulv ved oppvaskmaskin.
Årsaken er uviss men kan ses i sammenheng med tidligere lekkasje fra oppvaskmaskin eller lignende.
På befaringstidspunktet ble det ikke registrert utslag for fukt i gulvet.

-Benkeplate har en mindre skade.
Årsaken skyldes trolig ytre påkjenninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Andre tiltak:

- For å lukke avviket må benkeplaten byttes.

Benkeplaten fungerer som tiltenkt med registrerte avvik og tiltak kan iverksettes etter behov. Som midlertidig tiltak bør det monteres en dampspærre på undersiden av benkeplate som dekker over eksisterende svelling, for å forhindre utvikling.

-Svelling i gulvet er av slik karakter at avviket ikke kan slipes.

For å lukke avviket må gulvet byttes.

Gulvet fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet og tiltak kan iverksettes etter ønske og behov.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN/ ENTRE

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er en ventilator over koketoppen med avtrekk ut av boligen.
Fettfilter er demontert under befaring, for vask.
Ved papirtest er det registrert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Rørene er besiktiget i luke i taket på badet.
Stoppekran er lokalisert i samme området.

Eier har fått montert waterguard i taket etter endt befaring



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er kontrollert under befaring.
Rørene er av plast/PEL

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon via veggventiler i stue, og periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

-Soverom mangler veggventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ettermonteres veggventiler i alle oppholdsrom, slik at rommene får god og jevn ventilering.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Blokken har felles varmtvann.

Varmtvannsberederen står i et låst rom i fellesområdet, og er ikke undersøkt.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme i gulv på bad, gang og stue.

Skap tilhørende vannbåren varme er lokalisert i gang/kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, basert på anleggets alder.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Boligens elektriske anlegg er av varierende alder.

Sikringsskapet består av automatsikringer.

Sikringsskapet er lokalisert på soverom.

Kursfortegnelse henger på innsiden av skapet.

Tilsendt el-skjema er ikke utfyllt av huseier. Eierinformasjonen er dermed noe begrenset, og "spørsmål til eier" settes til ukjent.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På bakgrunn av manglende samsvarserklæring, alder og øvrig informasjon om elektrisk anlegg anbefales en utvidet el-kontroll, som beskrevet under.

Generell kommentar

Jeg anbefaler kontroll utført av fagperson som kan gi en faglig vurdering av anlegget.

Undertegnede har ikke utdanning innenfor feltet, og mangler også korrekt utstyr og kompetanse til å vurdere det elektriske skikkelig. Det anbefales derfor en eltakst.

Rapport som vil gi det elektriske anlegget en fullverdig sjekk, er:

Eltakst med basis i relevant elektrolovverk, basert på NS3424 og 3451.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering er fra byggeår.

Nyere drenering består erfaringsmessig av grunnmursplast, klemlist, drenerør og drenerende masser.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen er oppført med grunnmur i stedstøpt betong

Terrengforhold

Beskrivelse

Boligblokkens utvendige terrengforhold har fall fra og på langs av blokken.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligblokken er tilknyttet offentlig vann og avløp, gjennom private stikkledninger. Det er nærliggende å tro at stikkledninger er av plast, fra byggeår

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	35	2		37	7
Underetasje		3		3	
SUM	35	5			7
SUM BRA	40				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Stue, bad/vaskerom, kjøkken/ entre, soverom	Bod	
Underetasje		Bod	

Kommentar

Ekstern bod i 3 etasje samt bod tilknyttet leiligheten er merket 308. Areal er opplyst om under BRA-E

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er fremvist etter endt befaringsdato.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2026-montering av waterguard
2026-Utbedring av løse fliser, utført som egeninnsats.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Jone Ladstein	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	54	1029	1	38	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brevikveien 17

Hjemmelshaver

Kråbøl Åsmund Steine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligblokk beliggende på Storhaug bydel i Stavanger kommune

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Blokken ligger i et området regulert til bolig, under Planidentifikasjon1668B1

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og bebygd med lekeplass ,gangsti og felles platting.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.05.2026	Fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	5	Nei
Plantegning	13.02.2001	Fremvist etter endt befaring	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

- våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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


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

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


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


Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Teknisk utstyr er ikke funksjonstestet. Befaring er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og i bruk. Tak, takbeslag, og fasader ble besiktiget fra bakkenivå.

PERSONVERN




Adresse Brevikveien 17, 4014 STAVANGER	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288233
Bygningstype Boligblokker	Bygningsnummer 4829727
Gårdsnummer 54	Bruksnummer 1029
Seksjonsnummer 38	Bruksenhetsnummer H0308





Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2002	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 40,0 m²	Oppvarmet bruksareal 36,0 m²
Oppvarmet etasje 5	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 115,57 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 105,88 kWh/m²	Totalt levert pr. år 5 340 kWh
---	--



Breivikveien 17, 4014 STAVANGER



Detaljering

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



Breivikveien 17, 4014 STAVANGER



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Reduser innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Vedtekter Rev. 19.09.22

**Sameiet LERVIG MARITIM A
Breivikveien 17 4014
Stavanger**

Org. Nr. 885 195 822

KAP. 1 Navn og formål

§ 1-1 Navn

Sameiets navn er Sameiet Lervig Maritim A. Sameiet består av 65 boligseksjoner. Sameiet ligger i Stavanger kommune og har Gnr. 54, Bnr. 1029. Sameiet ble etablert den 24.09.2002. Oppdelingsbegjæring av 27.06.2002 ble tinglyst den 17.07.2002.

§ 1-2 Formål og medlemskap

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på årsmøtet. Alle seksjonseierne har plikt og rett til å være medlem og deltaker i Sameiet Lervig Maritim A.

KAP. 2 Råderett

§ 2-1 Fysisk råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin/sine bruksenhet(er) og rett til å nytte fellesarealene til det de er ment til eller vanlig brukt til. Med mindre annet framgår av disse vedtekter anses alle utvendige arealer, grunn og bygninger, herunder fasader og tak samt garasjeanlegget som fellesarealer.

Eiere av leiligheter som har balkong, har eksklusiv bruksrett til disse.

Eiere av leiligheter som har direkte utgang til fellesareal på grunnplan, har eksklusiv bruksrett til den del av fellesarealet som danner en forlengelse av vedkommende leilighet slik som vist på vedlagte skisse der arealene er markert med gul farge. Det kan fastsettes retningslinjer for oppføring av skillevegger og beplantning.

Bruksenheten(e) må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt.

§ 2-2 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjon(ene) og har full rettslig råderett over sin(e) seksjon(er), herunder rett til overdragelse, pantsettelse, se dog § 2-4.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 3 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 2-3 Parkering, bod

Hver seksjon har fått tildelt egen parkeringsplass og bod. Bytte av garasjeplasser og / eller boder skal meddeles styret. Parkering på fellesarealene er ikke tillatt utenfor regulerte parkeringsplasser. Parkeringsplasser kan leies ut til andre enn beboere i blokken. Leies parkeringsplassen ut, er aktuell seksjonseier juridisk ansvarlig for at leieforholdet skjer ihht sameiets vedtekter og Norsk Lov. Søknad sendes til styret med info om hvem som skal bruke plassen og hvilket kjøretøy som skal parkeres.

§ 2-4 Sameiets panterrett i den enkelte seksjon

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning

§ 2-5 Utleie

Utleie av eierseksjon må søkes om til styret, se eierseksjonsloven §22. (Sameiet må ha kontroll på hvem som bebor den enkelte seksjon, av hensyn til navnerking av postkasser og ringetablå, info om sameiet, hensyn til trygg rømning i tilfelle brann, samt for å skape generell trygghet for øvrige beboere.) Styret skal også varsles når leieforhold opphører. Styret vil oppdatere beboerlistene ved endring. Seksjonseiere som unnlater å følge opp dette risikerer skriftlig påtale fra styret. Gjentatte påtaler, også om brudd på ordensregler, kan få en konsekvens for eierforholdet. Utleier plikter å informere leietakere om de ordensregler som gjelder for sameiet. Ved utleie kan seksjonseier faktureres i henhold til faktiske kostnader ved merarbeid for styret.

KAP. 3 Årsmøtet

§ 3-1 Ordinært årsmøte - mandat og innkalling Årsmøte er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av **juni** måned.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker til behandling på årsmøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert årsregnskap og revisors beretning.

For at forslag som krever to tredjedels flertall eller mer, skal kunne behandles på årsmøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i innkallingen.

§ 3-2 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig. Eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 1/10 av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de

ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære årsmøtet innkalles med en frist på 3 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 3-3 Stemmerett -fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon. Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§ 3-4 Oppgaver og arbeidsform Ordinært årsmøte:

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Årsberetning fra styret
2. Årsregnskap
3. Valg
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Ekstraordinært årsmøte:

På ekstraordinært årsmøte skal kun saker som er nevnt i innkallingen til møtet behandles.

Møteledelse:

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Protokoll:

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 3-5 Stemmereglar - ugildhet

Med mindre annet bestemmes i lov om eierseksjoner eller nedenfor, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om: a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold, b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning, e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra næringsformål til annet formål eller omvendt, f) samtykke til resekjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i lov om eierseksjoner, g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, h) endring av vedtektene. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige seksjonseierne.

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.

KAP. 4 Styret m.v.

§ 4-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret velges av og blant seksjonseierne. Styret skal bestå av 3 styremedlemmer og 1 varamedlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer velges for 2 år og varamedlemmer for 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder og Nestleder overlapper, det vil si er på valg hvert sitt år. Styremedlemmene kan gjenvelges. Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter avholdt årsmøte. Styrehonorar indeksreguleres årlig etter vanlig pris og lønnsvekst.

§ 4-2 Styrets virksomhet

Styremøtet ledes av styrets leder. Er ikke styres leder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers stå for forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Det hører inn under styrets oppgave å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

I felles anliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret skal føre protokoll og sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 4-3 Stemmereglene - ugildhet

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende selv har personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4-4 Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor blir valgt av årsmøtet.

§ 4-5 Valgkomite - sammensetning

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen velges av og blant seksjonseierne. Valgkomiteen skal bestå av 3 medlemmer. Ett av medlemmene skal være lederen. Lederen velges for 2 år det ene året, de to medlemmene velges året

etter for sine 2 år - slik at overlapping skjer. Medlemmene kan gjenvelges. Leder av valgkomiteen har ansvar for å oversende styret en innstilling til valg for årsmøte innen samme frist som for forslag til vedtak.

KAP. 5 Andre bestemmelser

§ 5-1 Fellesutgifter

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene. Dersom særlige grunner tilsier det kan kostnadene fordeles etter nytten.

Utfakturering av fellesutgifter inkl. strøm og vannvarme, vil i de tilfeller hvor leiligheten ikke blir bebodd av eier selv, foretas til eier. Eier står ansvarlig for innbetalingene av disse utgiftene til sameiet.

Seksjonseieren skal innbetale månedsvis forskuddsvis et a-kontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. eierseksjonslovens § 38.

§ 5-2 Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner som har eller kan ha konsekvens for naboseksjon eller øvrige i sameiet skal forelegges styret.

Ved manglende indre vedlikehold fra den enkelte seksjonseiers side, kan styret etter varsel foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper for vedkommendes regning.

§ 5-3 Vedlikehold av fellesarealer

Vedlikehold av fellesarealer er sameiets ansvar. Herunder også utvendig vedlikehold av vinduer og ytterdører til den enkelte seksjon. Vindusvask er den enkelte eiers ansvar. Alt ytre vedlikehold, inklusive fellesarealer, parkeringsanlegg etc. skal utføres så ofte det er påkrevd for eiendommens bevarelse og

utseende. Vannrør til vannbåren varme og elektriske installasjoner er sameiets ansvar frem til fordelingskap til den enkelte bruksenhet. Eiere av leiligheter med balkonger er ansvarlig for nødvendig tilsyn og renhold av balkongene, slik at avløp til enhver tid fungerer tilfredsstillende.

Eiere av leiligheter som har direkte utgang til fellesareal på grunnplan slik som nevnt i § 2-1, er ansvarlig for nødvendig tilsyn og vedlikehold av den del av arealet, som er tillagt eierens eksklusive bruksrett. For skade på ethvert fellesareal kan styret, eventuelt den som har eksklusiv bruksrett og således vedlikeholdsplikt til det aktuelle fellesareal, kreve at den som har påført skaden eller på annen måte er ansvarlig for de som har påført skaden, bekoster reparasjon av denne. Styret innkaller beboerne til dugnad minimum en gang i året.

§ 5-4 Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan fatte vedtak om opprettelse av et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med det kvartalsvise a-kontobeløp for dekning av sameiets utgifter.

§ 5-5 Husordensregler

Styret utarbeider forslag til husordensregler. Godkjennes av årsmøtet med alminnelig flertall.

§ 5-6 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 5-7 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel og bruk fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel og bruk til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av

seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven.

§ 5-8 Forsikring

Sameiet tegner fullverdiforsikring for bygninger og anlegg, samt ansvarsforsikring forbundet med ulykker på eiendom og anlegg. Ved partiell eller total skade, samt nødvendige utfbedringer er Sameiet forpliktet til å reparere og gjenoppbygge anlegget.

§ 5-9 Eierseksjonsloven

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 5-10 Ladepunkt for ladbare kjøretøy

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for ladbare kjøretøy i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det spesifiseres at det kun er godkjente ladestasjoner fra Zaptec som skal brukes.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Sameiet har gått over til Charge365 som betalingsløsning for lading av kjøretøy. Styret skal etter beste evne forsøke å følge prisanbefalingene gitt fra Charge365.

§ 5-11 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer: 7-8-9-10-11-12-13-14-15-61

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger

av vedlegg merket «Enerett til Bruk»
Eneretten gjelder frem til 01.07.2049 (maksimalt 30 år)
Bestemmelser om vedlikeholdsansvar, kostnadsansvar og
bruken følger de øvrige punktene i vedtektene.

Vedlegget blir utarbeidet til 01.07.2019. Det blir også gjort en
filstandsrapport av fellesarealet jf. Styrevedtak:

Sameiet bekoster en befaring av Fellesarealene (Terrassene) dette gjelder.
*Etter befaring får vi en status på hvordan de ser ut, og hva som må gjøres.
Beboerne får en frist til å utbedre dette, samt en erklæring på hva som er blitt
gjort/at det er gjort iht befaring. Beboerne blir varslet om at hvis dette ikke
gjennomføres innen en gitt frist, vil styret leie inn folk som gjør dette, på den
aktuelle beboers regning.*

§ 5-12 Eksklusiv bruksrett

Med henvisning til eierseksjonsloven: § 25.Seksjonseierens rett til
å bruke bruksenheten og fellesarealer

Eier av seksjon 61, leilighet 505 har eksklusiv bruksrett på 3.44m² i
fellesgangen utenfor nevnte leilighet. Det gis tillatelse til å sette
opp en bod. Bruksretten gjelder fra 01.10.2022 og i 30 år.
Bruksretten gjelder i henhold til eierseksjonsloven. Den kan
fornyas i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtekter for Sameiet Lervig Maritim Felles oppdatert pr. 23. juni 2015

§ 1 Navn, formål og eierforhold

Sameiets navn er Lervig Maritim Felles, heretter kalt "LMF".

Sameiets formål er å organisere forvaltningen, driften, bruken og vedlikeholdet av eiendommen Gnr. 54 Bnr. 1029 med fellesanlegg (vedlegg 1, kart) til beste for sameierne. I disse vedtektene er eiendommen Gnr. 54 Bnr. 1029 med fellesanlegg kalt Eiendommen.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte Sameiere har i LMF. I vedtektene er sameierne i LMF kalt enkeltvis Sameier og i fellesskap Sameiere / Sameierne.

Følgende sameier og borettslag er Sameiere i LMF:

Sameie / Brl / Selskap	Blokk	Org. nr.	Gnr - Bnr
Sameiet Lervig Maritim A	A	885 195 822	54 - 1029/1
Borettslaget Cementen	B	991 655 379	54 - 1053
Sameiet Lervig Maritim C	C	890 247 202	54 - 1056
ZBO D Borettslaget	D	991 667 607	54 - 1059
Breivig-Alleen E Sameiet	E	896 295 322	54 - 1069
ZBO F Borettslaget	F	993 805 165	54 - 1064
Breivig-Alleen G Sameiet	G	997 066 693	54 - 1070
ZBO H Borettslaget	H	994 146 106	54 - 1065
Breivig-Alleen I Sameiet	I	898 360 792	54 - 1082
Sameiet Lervig Maritim J/K	J/K	987 009 497	1029/2

Sameierne i LMF eier eiendommen Gnr. 54 Bnr. 1029 slik det er definert i tingsrettslig sameie i tinglyst dokument 490981, 17. juni 2013. (vedlegg 2). De ti andelseierne har hver en ideell andel på 1/10-del.

Ingen Sameier har rett til å kreve Sameiet oppløst.

§ 2 Fordeling av fellesutgifter

Sameiemøtet vedtar fordelingsnøkkel for de årlige fellesutgiftene. Gjeldende fordelingsnøkkel er basert på antall boenheter i de enkelte sameier / borettslag.

§ 3 Styret

Sameiets styre består av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styret velges av Årsmøtet. Styret konstituerer seg selv og bestemmer hvem som skal være styrets leder. Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøtet.

Vedtekter for Sameiet Lervig Maritim Felles oppdatert pr. 23. juni 2015

§ 4 Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og ytterligere 2 av styrets medlemmer i fellesskap. Dette gjelder bare i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av Sameiermøtet eller Styret.

Styret gir myndighet til forretningsfører til å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning, drift og vedlikehold på samme måte som Styret.

§ 5 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Eiendommen, samt at Sameiets anliggende utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn / økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan Styret treffe vedtak og sette i gang et hvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 6 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Sameiermøtet. Alle Sameiere ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. Styrene representerer de enkelte sameier og borettslag.

Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte (8) og høyst tjue (20) dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet og sakliste for de saker som skal behandles, samt frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet. Sameiermøtet kan kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen. Innkalling kan skje med e-post.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Budsjett for neste år
- Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en -1- uke før ordinært sameiermøte til de som har møterett.

Vedtekter for Sameiet Lervig Maritim Felles oppdatert pr. 23. juni 2015

§ 7 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når tre -3- eller flere av Sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst åtte (8) og høyst tjue (20) dagers varsel, innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte

§ 8 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver Sameier har en -1- stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av Eiendommen etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Rettslige disposisjoner over Eiendommen som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutning krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

- At bestemte Sameiere skal ha en plikt til å holde deler av Eiendommen vedlike
- Innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektenes § 12.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at deltakere på sameiermøtet som representerer en Sameier, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonsameie/borettslag og stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet i de respektive eierseksjonsameier og borettslag.

§ 9 Valgkomite

Sameiene foreslår kandidater til LMF² styre og fungerer dermed som en valgkomite.

§ 10 Innkreving og fordeling av kostnader

Styret sørger for at hver enkelt Sameier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett, slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

Styret inngår avtale med de næringsseiendommene som bruker Eiendommen om deres bidrag til dekning av fellesutgiftene.

Vedtekter for Sameiet Lervig Maritim Felles oppdatert pr. 23. juni 2015

Vedlegg 1, kartskisse



Vedtekter for Sameiet Lervig Maritim Felles
oppdatert pr. 23. juni 2015



**Vedtekter for Sameiet Lervig Maritim Felles
oppdatert pr. 23. juni 2015**

Vedlegg 2, Tinglyst dokument 490981, 17. juni 2013



Rekvirert iht. folgebrev
rekvirert ikke oppgitt

org.nr./fødselsnr.

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn
Jarbjørg Grøtte

Adresse
Postboks 440

Postnr. Poststed
4002 Stavanger

(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr. Ref.nr.
16076931864 35246-513

Plass for tinglysingsstempel



Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1103	Stavanger	54	1029			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn Nei Ja

Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 etter avtale Nei Ja

Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierskajon, skal andelens størrelse oppgis Nei Ja

Størrelse ideell andel

Overdragelsen omfatter transport av festeretten Nei Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser Nei Ja

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbeholder etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d Nei Ja

Beskaffenhet
 1 Bebygg 2 Ubebygg

Bruk av grunn
 B Bolig eiendom F Fritids-eiendom V Forretning/kontor I Industri L Landbruk K Off. vei A Annet

Type bolig
 FB Frittliggende bolig TB Tomannsbolig RK Rekkehuskjede BL Blokkleilighet AN Annet

2. Kjøpesum

kr 0 - kroner null -

Utbytt til salg på det frie marked Ja Nei

Omsetningstype
 1 Fritt salg 2 Gave (helt eller delvis) 3 Ekspropriasjon 4 Tvangsauksjon 5 Uskifte 6 Skifteoppgjør 7 Opphør av samsboerskap 8 Annet

3. Salgaverdi/avgiftsgrunnlag

kr 10 000 - kroner titusen00/000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Ideell andel
829350122	JM Norge AS	1/1

5. Til (se vedlegg)

Fødselsnr./Org.nr.	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
	Se vedlegg	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Dato _____ Utstederens underskrift _____

Andre avtaler (som ikke skal inngyes)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁸¹
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato _____ Sted _____

Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

8. Erklæring om sivilstand mv.⁸¹

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato _____ Sted _____

Utstedeers underskrift⁸¹ _____ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver
JM Norge AS


Magnus Berg


EIRIK PRESTMO

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

⁸¹ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Adresse _____

2. Vitnes underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Adresse _____



Bortfesters underskrift _____ Gjenta med blokkbokstaver _____

Dato _____ Utstedeers underskrift _____

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver ¹⁾

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som oierfester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Fødselsnr./Org.nr.

Underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

¹⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

2. Vitnes underskrift

Gjenta med blokkbokstaver

Adresse

Noter:

- 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk, Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret vil bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
- 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
- 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfeltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
- 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
- 6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
- 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
- 8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato

Utstederens underskrift

GA-5400 B

Skjøte

Side 3 av 4

INFORMASJONSHEFTE

Del 4 - Ordensregler

Sameiet LERVIG MARITIM A
Breivikveien 17
4014 Stavanger

Org. Nr. 885 195 822

Se også hjemmesiden vår:
<http://web2.herborvi.no/1648/>

Revidert 29.06.12

Generelle ordensregler

4.1 SIKKERHET

Alle beboere er ansvarlige for å ikke slippe inn uvedkommende i bygget – dører til fellesarealer skal alltid være låst.

4.2 BOSS & AVFALL

Vær nøye med å kildesortere. Det spar miljøet – og det sparer Sameiet (og dermed deg) for ekstrautgifter i renovasjonsregning.

I bossrommet finner du:

Grønne dunker: KUN papir og papp. (Ikke isopor osv...!!)

Brune dunker: Matavfall i miljøposer.

Røde bokser: Spesialavfall, batterier, elektroniske ting osv.

Svarte dunker: Restavfall.

Ved garasjeporten finner du:

Svart/gul dunk: Glass og metall (også hermetikkbokser).

Stativpose: Plast

4.3 FORURENSNING

Unngå forsøpling av fellesarealer og andres terrasser inkl. risting av tepper, sneiper. (Bruk askebeger også på terrassen). Ta hensyn til naboen ved grilling på terrassen.

Røyking er forbudt i alle lukkede fellesarealer.

4.4 URO & STØY

Støy som kan sjenere andre i bygget bør unngås, og ikke foregå mellom 2300 og 0700.

4.5 ORDEN

Personlige eiendeler og søppel skal ikke plasseres i fellesarealer/ganger. Etterskrift / presisering iflg. årsmøte 2009 : Personlige eiendeler omfatter også matskåler til dyr. Disse skal mates inne.

Sykler plasseres på oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Beboerne oppfordres til å holde bygget pent og ryddig, gjelder spesielt terrassene. Kløstørk skal kun henge på stativ/snor som ikke er høyere enn rekkverket.

4.6 DYREHOLD

Dyrehold aksepteres under forutsetning av at dyrene holdes i bånd og eierne benytter ekskrementpose, særlig hensyn skal tas i fellesområder.

Siden katter vanskelig kan holdes i bånd så har årsmøtet 2009 bestemt at følgende tilleggsregler for katt gjelder fra 28.04.09:

- Huskatter skal holdes inne om kvelden / nettene.
- Huskatter skal luftes i kontrollerte former i korte perioder slik at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Det skal være eget kattetoalett i leiligheten.

Styret kan i enkeltsaker vurdere (les: forby) 'problemdyr' viss det mottas flere samsvarende klager på samme dyr for samme forhold fra flere beboere.

4.7 BRANTRAPPER

Branntrappene skal kun benyttes som rømningsvei. Ikke bruk disse til daglig.

Trappene støyer veldig og støyen går rett inn til leilighetene innenfor.

4.8 FASADER/FELLESAREAL

Det er ikke tillatt å foreta endring av fellesarealer/fasader uten skriftlig søknad til styret. Rekkverk på balkongene regnes som fasade, og det er eksempelvis da ikke lov å montere parabol, flagg eller andre installasjoner på utsiden eller oversiden av rekkverk som synlig endrer fasaden uten at styret har skriftlig godkjent dette.

4.9 GENERELT

Ved utleie av leiligheten skal leieboerne gjøres oppmerksom på og følge vedtatte regler.

Tap av nøkler skal umiddelbart rapporteres til styret.

Vær oppmerksom og begrenns lagring av brannfarlige eller skadelige produkter.

Kullgriller er forbudt brukt på terrassene.

Utleie av boder og parkeringsplasser til andre beboere i sameiet skal rapporteres styret.

Ved brudd på dette reglementet vil sameiets vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

4.10 TAKTERRASSEN (tidligere kap. 5.3.1 i gammelt infohefte).

1. Ingen skal være på takterrassen etter kl. 23.
2. Alle som benytter seg av takterrassen, skal rydde etter seg. Det skal ryddes umiddelbart etter at man har vært der oppe : Møbler settes fint på plass, bordene vaskes og evt. søppel som falt ned på gulvet, tas opp og kastes.
3. Dersom man skader møblene på terrassen, skal det gis beskjed til

styret slik at det kan repareres.

4. Dersom man skal ha en samling av mange folk på takterrassen, må det reserveres plass ved å skrive seg opp på liste ved tavle i 1. etg.
5. De generelle ordensreglene for blokken gjelder selvsagt også for takterrassen.

4.11 GARASJEANLEGG (tidligere kap. 5.5.1 i gammelt infohefte).

1. Garasjeanlegget er bygget for plassering av kjøretøy.
2. Plassering av kjøretøy skal ikke overskride de oppmerkede plassene.
3. Det er ikke tillatt å benytte parkeringsplassen som ekstra bod areal.
4. Oppbevaring av alternative ting som for eksempel båt på henger, campingvogn el.l., skal på forhånd være avklart med styret.
5. Oljesøl eller annen forurensning i garasjeanlegg blir fjernet for 'eiers' regning.
6. Utleie av parkeringsplass skal meldes til styret.
7. Parkeringsplasser kan kun leies ut til beboere i blokken, og som har adresse der.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Åsmund Steine Kråbøl

9578-5999-4-2789924

2026-05-04 14:03:55



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
4. mai 2026

Oppdragsnummer
43-0142/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Breivikveien 17, 4014 STAVANGER	Meglerfirma Nordvik Stavanger
Selgere Åsmund Steine Kråbøl	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. juli 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 8716444 Forsikret i: Tryg Forsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har vært skjeggkre (i 2021), ble behandlet profesjonelt og fikset. Vet ikke om det er i noen andre leiligheter.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 43-0142/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Åsmund Steine Kråbøl

Dato

2026-05-04

Identifikasjon



Åsmund Steine Kråbøl



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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Breivikveien 17, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 54/1029/1/38

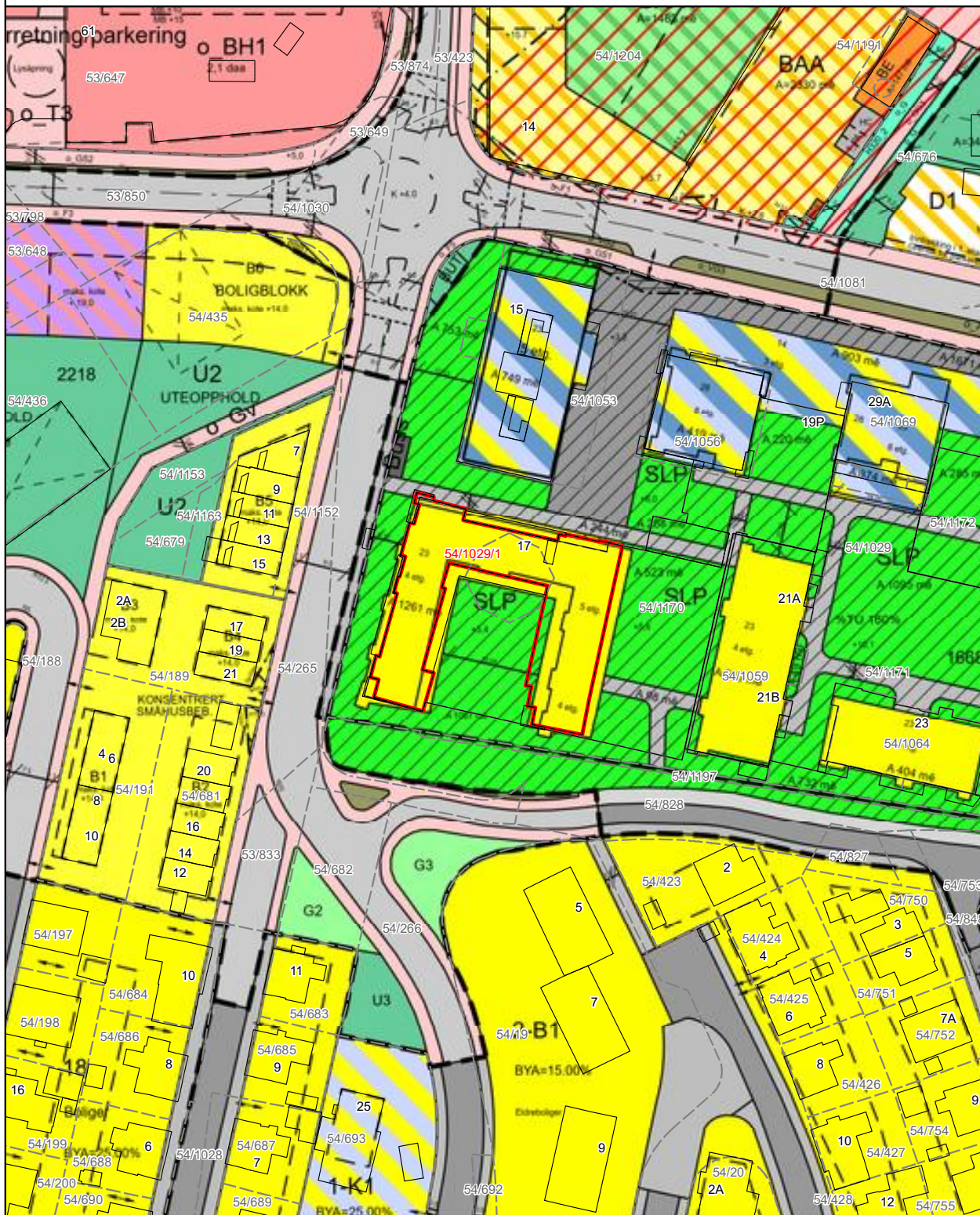
Dato: 2026-05-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1668B1

Ikrafttredelsesdato: 2.11.2000

Stavanger
kommune



Breivikveien 33D

Nabolaget Breivig/Lervig søndre - vurdert av 131 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lervig skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Nylund skole (1-7 kl.) 403 elever, 19 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Storhaug skole (1-7 kl.) 274 elever, 19 klasser	17 min 🚶 1.4 km
St. Svithun skole (8-10 kl.) 442 elever, 27 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Kannik skole (8-10 kl.) 677 elever, 36 klasser	8 min 🚶 3.1 km
Godalen videregående skole 850 elever, 55 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	21 min 🚶 1.8 km

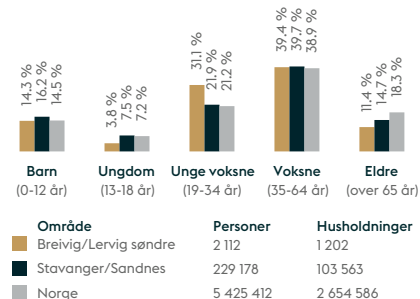
Offentlig transport

🚶 Søilands gate Linje 4, X74	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Paradis stasjon Linje L5	5 min 🚶 2.1 km
🚶 Stavanger stasjon Linje F5, L5	6 min 🚶 2.3 km
🚶 Stavanger Sola	21 min 🚶 0.5 km

Barnehager

Emmaus barnehage (1-5 år) 226 barn	5 min 🚶 0.4 km
Lervig Brygge barnehage (1-5 år) 100 barn	6 min 🚶 0.5 km
Steinhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 🚶 0.5 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

🚶 Midjord idrettspark	9 min 🚶
🚶 Nylund skole	10 min 🚶
🚶 Storhaug Treningssenter (STS)	4 min 🚶
🚶 SATS Storhaug	8 min 🚶

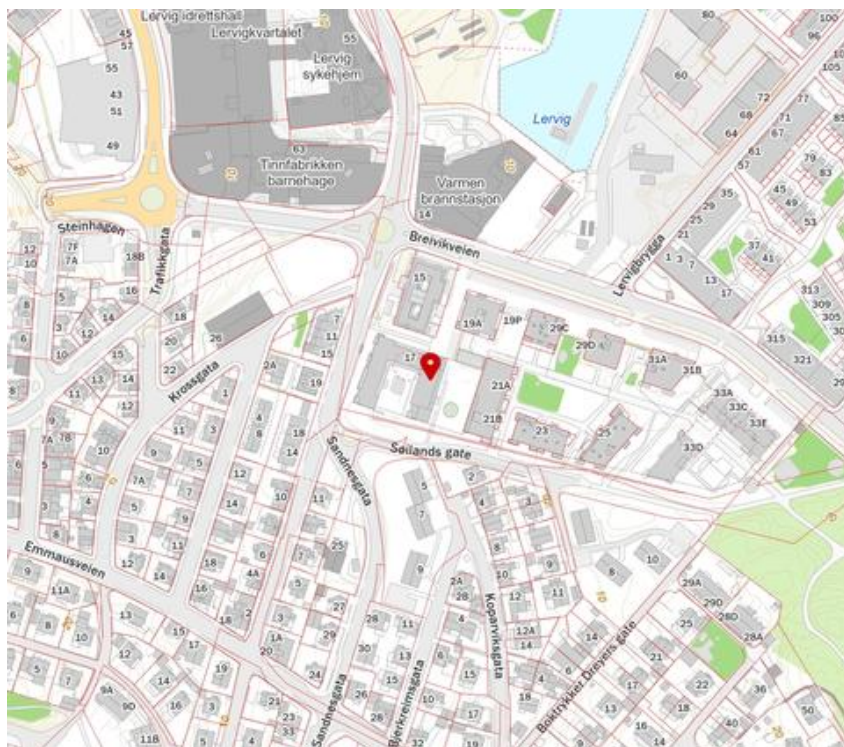
«Det er et veldig kjekt bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Støynivået
Lite støynivå 81/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som ønsker erfaring, trygghet og et resultat som virkelig utmerker seg. Med over fem tiår samlet kompetanse tilbyr vi inngående lokalkunnskap om boligmarkedet i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal, og vet hva som skal til for å treffe de rette kjøperne.

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring. Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

Hos Nordvik Stavanger møter du et lag som kombinerer lang erfaring med digital innovasjon, og som følger deg tett gjennom hele prosessen; fra første vurdering til vellykket salg.

Velkommen til Nordvik Stavanger.

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER
stavanger@nordvikbolig.no



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

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. Fastmontertveggglader/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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Breivikveien 17 4014 STAVANGER

Matrikkel: Gnr 54, bnr 1029, snr 38 (ideell andel 1/1), fnr 1, fnr 1 i Stavanger kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Ola Sinnes

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Stavanger
o.sinnes@nordvikbolig.no
481 42 228