

Skeiestraen 6



Velkommen til

Skeiestraen 6



Salgsoppgaven produsert 13. juni 2025

Hundvåg

Innholdsrikt BRL rekkehus med nydelig sjøutsikt | Modernisert bad i 2018 | Garasje | Barnevennlig beliggenhet

Prisantydning	4 390 000,-
Fellesgjeld	552 000,-
Omkostninger	9 563,-
Totalpris	4 951 563,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 061,-
BRA-i	132 kvm
Totalt BRA	146 kvm
Soverom	3

Etasje	4
Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1980

Megler	Thomas Birkeland
Telefon	911 55 429
E-post	t.birkeland@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Skeiestraen 6 har en flott beliggenhet i et veletablert og trivelig nabolag på Hundvåg i Stavanger. Her bor du nær sjøen, flotte badeplasser og vakre turområder, samtidig som du har kort vei til sentrale fasiliteter. Området byr på en perfekt kombinasjon av landlig ro og bynær beliggenhet, noe som gjør det til et ideelt sted for både familier og enkeltpersoner.

Boligen kan blant annet by på:

- Lys og luftig stue med nydelig sjøutsikt
- Kjøkken fra 2018 med integrerte hvitevarer
- Meget god takhøyde
- Tre soverom
- To baderom- det ene badet/vaskerommet ble pusset opp av fagfolk i 2018
- Hobbyrom
- Ny varmepumpe fra 2024 og vedovn fra 2021
- Oppgradert el-anlegg med nye sikringer
- Parkering i garasje
- Pent opparbeidet uteområde
- Skjermet, solrik terrasse og hage på baksiden

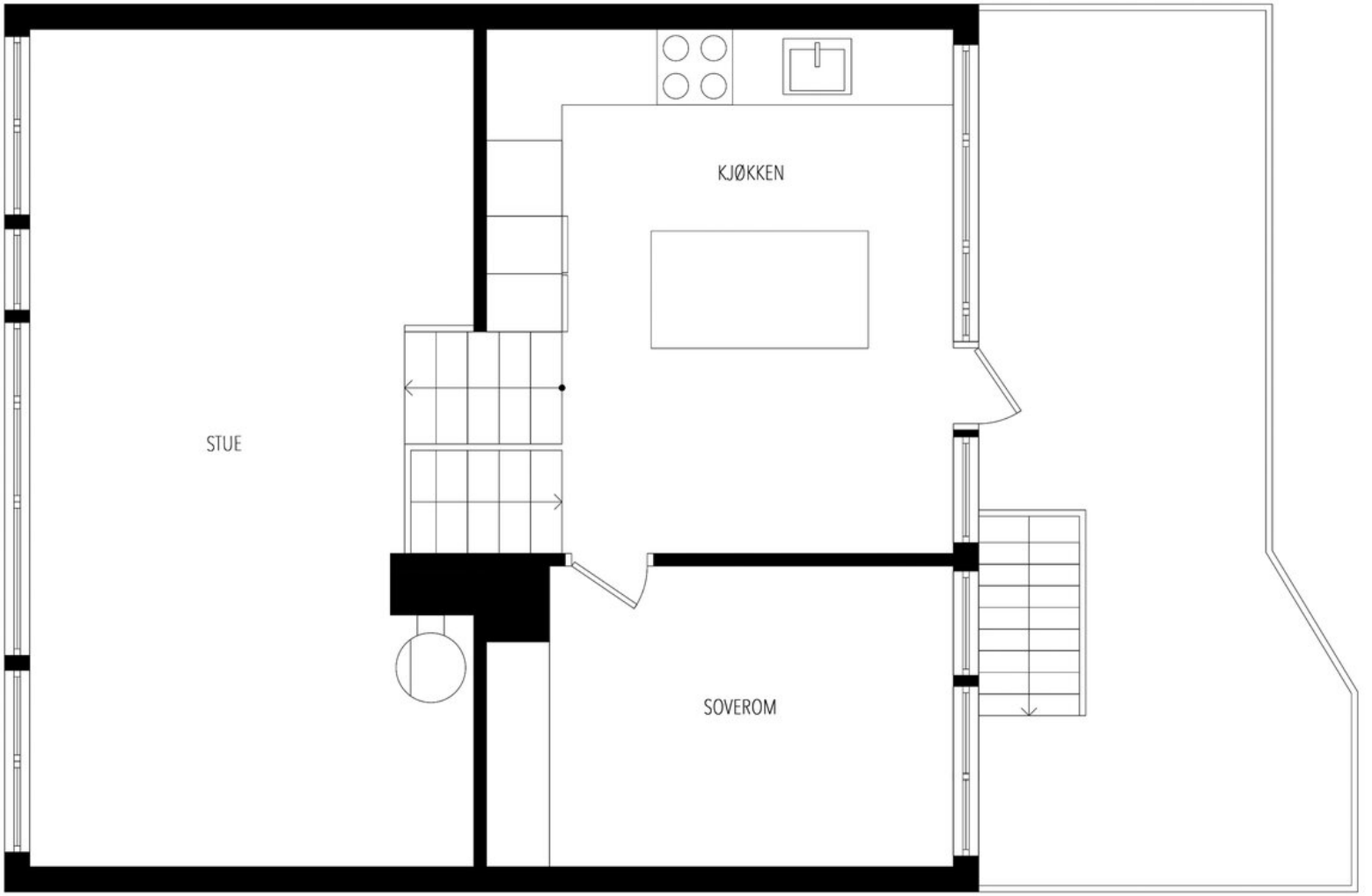
Arealer og innhold

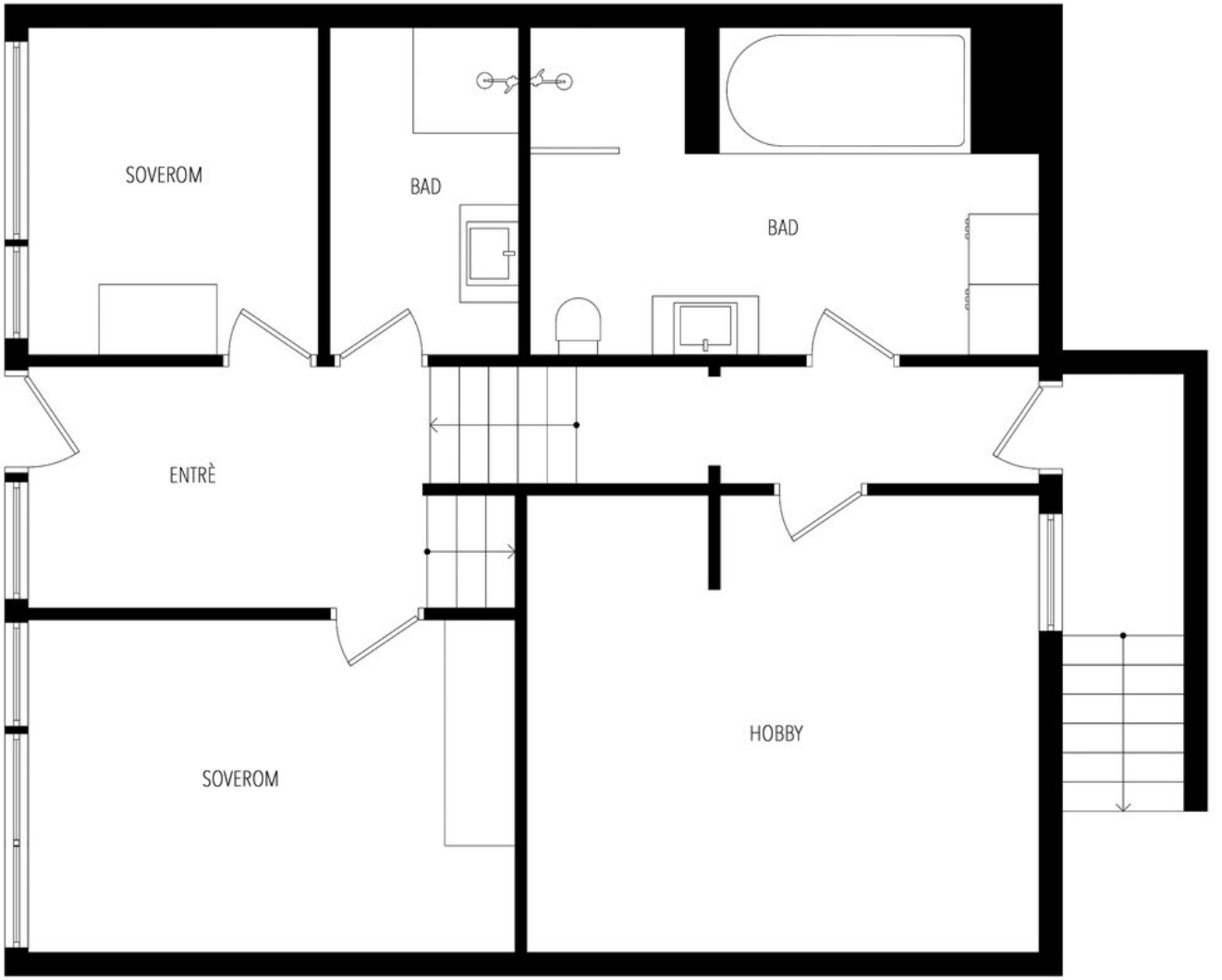
BRA-i:	132 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	146 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, biinngang, trapp, to soverom, bad, bad/vaskerom.
BRA-e: 14 kvm. Bod/hobbyrom.
Total BRA: 79 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Trapp, TV-stue/ soverom, kjøkken/allrom, stue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse


KJØKKEN
STUE
SOVEROM


SOVEROM
BAD
BAD
ENTRÈ
SOVEROM
HOBBY


Etasje 1 og 2











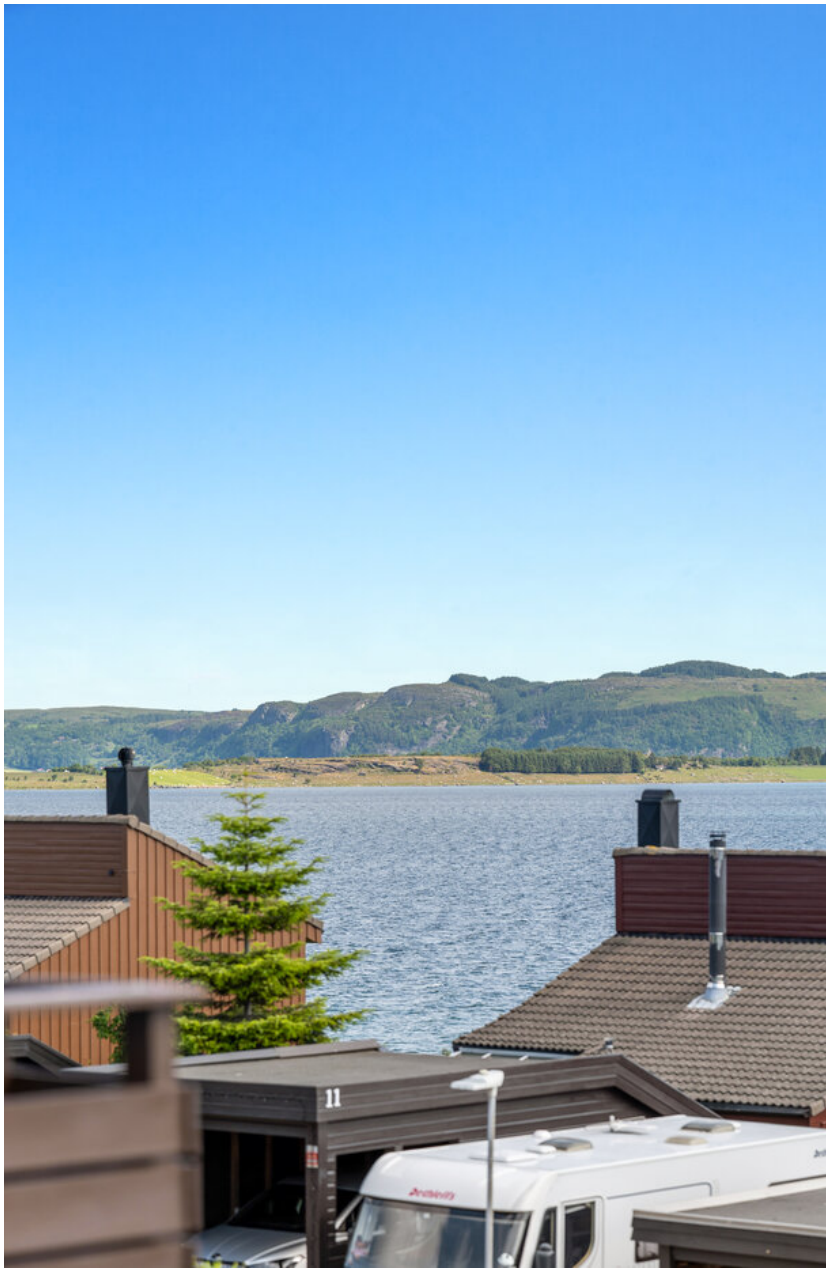











11



























Etasje underetasje og kjeller






















PFAFF
PFAFF




6



Informasjon

Skeiestraen 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
43-0168/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Skeiestraen 6, 4083 HUNDVÅG
Gnr 5, bnr 516 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune
Andelsnr 50 i Kråkeneset Borettslag, org.nr. 951202371

Selgere
Brage Lyse
Arild Lyse

Kjøpesum og omkostninger
4 390 000,- (Prisantydning)
552 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 942 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 213,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 563,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 863,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 951 563,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 960 863,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 132 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 146 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré/gang, biinngang, trapp, to soverom, bad, bad/vaskerom.
BRA-e: 14 kvm. Bod/hobbyrom.
Total BRA: 79 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Trapp, TV-stue/ soverom, kjøkken/allrom, stue.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 23 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller og plan 1 - 65, 4 m2. Takhøyde målt i gang kjeller 2, 15 m. Takhøyde målt i gang plan 1 - 2, 37 m. Bod/hobbyrom i kjeller 16 m2. Garasje 14 m2. Terrasse/platting på bakke 23 m2.

Solforhold

Gode solforhold på baksiden av boligen. Terrassen og hagen ligger sørvest vendt.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, biinngang, trapp, to soverom, bad, bad/vaskerom, bod/hobbyrom.
2. etasje: Trapp, TV-stue/ soverom, kjøkken/allrom, stue.

Standard

Velkommen til Skeiestraen 6 – en velholdt og innholdsrik bolig over fire plan, med gjennomtenkt planløsning og flere bruksmuligheter. Boligen byr på romslige oppholdsarealer og vakker sjøutsikt, og fremstår som et hjem som innbyr til både trivsel og komfort.

Ved inngangspartiet ønskes du velkommen av en romslig gang med god garderobeplass. I denne etasjen finner du to soverom av god størrelse og et bad. Begge soverommene har moderne fargevalg på veggene og laminatgulv. Badet er fra byggeår og innredet med dusj med forheng, toalett og servant i seksjon. Badet har oversteget forventet levetid, og renovering må påregnes for å møte dagens krav til våtrom.

En trapp fører opp til boligens lyse og innbydende kjøkken. Her er det god takhøyde og store vindusflater som gir en luftig atmosfære og rikelig med naturlig lys. Kjøkkenet ble oppgradert i 2018 og har moderne blå fronter, godt med skap- og benkeplass, samt kjøkkenøy med både sitteplasser og ekstra oppbevaring. Integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin følger med. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til stort spisebord. Fra kjøkkenet er det utgang til en skjermet og solrik terrasse med hage – perfekt for utemøbler, grill og hyggelige sommerdager. En ny varmepumpe fra 2024 sørger for et behagelig inneklima. Fra kjøkkenet har du også adkomst til et tredje soverom, som i dag benyttes som TV-stue.

Øverste plan rommer en romslig stue med tilsvarende generøs takhøyde og store vinduer som slipper inn rikelig dagslys og gir flott utsikt mot sjøen. Her er det gode møbleringsmuligheter med naturlige soner for både avslapning og sosialt samvær. En stilren vedovn fra 2021 gir ekstra varme og hygge på kalde dager.

Fra entréen går det trapp ned til kjelleren, som har egen inngang. Her finner du et praktisk bad/vaskerom og et hobbyrom. Badet ble modernisert i 2018 og fremstår

som moderne og innbydende, med flislagte gulv med varmekabler, spotbelysning i himling, vegghengt toalett, dusjhjørne, badekar og servant i seksjon med speil og belysning. Det er også rikelig med benkeplass og skap med plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Skeiestraen 6 er en innholdsrik bolig med fleksible løsninger og attraktiv beliggenhet. Her bor du i et rolig og trygt nabolag med nærhet til sjøen, flotte turområder og gode fasiliteter – et perfekt hjem for deg som ønsker både komfort og livskvalitet i hverdagen.

Innvendige overflater:
Kjeller og plan 1. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel og malte flater i tak.
Plan 2 og 3. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel i tak.

Parkering

Parkering i garasje og gårdsrom.

Modernisering og påkostninger

2015 - byttet ytterkledning og vindu i regi av Borettslaget.
2015- nye takrenner og nedløp.
2015 - tekking med takstein, papp og lekter.
2018 - oppgradert bad/vaskerom med ny membran, fliser og innredning.
2018 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2018 - ny laminat på gulv.
2018 - malt innvendig
2018 - oppgradert el-anlegg med nye sikringer.
2021 - ny vedovn i stue.
2024 - ny varmepumpe.
2024 - malt utvendig.

Opplysninger gitt av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og vaskerom i underetasjeetasje/kjeller ble slått sammen til et stort bad, det ble lagt ståldipp i tak der tidligere vegg stod. Det ble installert rør i rør system,nytt toalett, dusj, badekar, membran, sluk, fliser og innredning. Dette arbeidet ble utført i oktober/november 2018. Alt arbeid utført av Forus Rør. Bad i inngangsetasje er ikke endret, men ligger klart i vegg mot renovert bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aribeid på bad i underetasjeetasje/kjeller er utført i oktober/november 2018. Alt arbeid utført av Forus Rør. Bad i inngangsetasje er ikke endret.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke direkte dokumentasjon, men har plantegning, plan for arbeidet og faktura for utført arbeid.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted installert av Stavanger varmesenter i oktober 2021.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innhold i sikringsskap ble skiftet fra skrusikringer til
automatsikringer i oktober 2018 av Runestad elektro. I tillegg ble det skiftet stikkontakter i de fleste rom, nye kontakter til
taklamper, dimmer i stue og på kjøkkenet. Etter at en vegg ble fjernet i gangen ble ledninger lagt om og det ble innstallert spotter
i tak og dinmer av Runestad elektro. For dette arbeidet foreligger det samsvarserklæring. I forbindelse med oppgradering av bad
i kjeller ble det elektriske endret, i tillegg til at det ble trukket opp strøm til kjøkkenøyen. Dette gjort av samarbeidspartnere til
Forus Rør. Samsvarserklæring ble ikke gitt og er ikke mottatt i ettertid til tross for purring. Etter strømbrudd på kjøkkenet i januar
2025 feilsøkte Rønning elektro og fant en defekt automatsikring, denne ble byttet til en eksisterende automatsikring som ikke
var i bruk. Samsvarserklæring ble ikke gitt og er ikke mottatt i ettertid til tross for purring.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Vaskerom og bad ble slått sammen til et stort våtrom/bad. Tidligere eier endret kjeller fra original boder
til et oppholdsrom med varme i gulv.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ja, installert ny varmepumpe i mars 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i oktober/november 2018. Kjøkkeninnredning fra Epoq installert av
Montera og Quartz benkeplate installert av Nero stein. Egeninnsats når det gjelder legging av gulv, tapetsering og maling. Alle
boligene ble malt sommeren 2024. Det kunne velges mellom egeninnsats eller arbeid utført av GB malerservice. Denne boligen
ble malt av GB malerservice.

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

Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier har oppgitt at radonmåling ble foretatt i 2012 og
2013. Årsmiddelverdi i entre på 30 og soverom på 50.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Rogaland Brann og redning hadde tilsyn 17.1.2025 og fant ingen avvik på fyringsanlegget.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Borettslaget etterisolerte tak og vegger i 2015. Alle vinduer og dører ble da skiftet ut. Faber bygg var
hovedentreprenør.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Etter strømbrudd på kjøkkenet i januar 2025 feilsøkte Rønning elektro og fant en defekt automatsikring, denne ble
byttet til en eksisterende automatsikring som ikke var i bruk.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: På kjøkkenet "gynger" den ene laminatlengden på midten på grunn av manglende treverk på en liten del under.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra salgsoppgave fra 2018 er det oppgitt: Totalt bruttoareal: 142 kvm Totalt
bruksareal: 132 kvm Totalt primærrom: 132 kvm

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleien ble økt siste gang mai 2025.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Garasjeporten er defekt, men kan åpnes og lukkes manuelt.

Bygningssakkyndig

Terje Tollefsen

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:

Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass glass. Pulttak rekket med takstein.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering
Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke.
Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og
drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun
til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.
Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at
drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid.
Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.
MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.
Anbefalte tiltak
Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Grunnmur og fundament
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig
konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.
Anbefalte tiltak
Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 –
30 år. Det anbefales å montere hånd-rekke på trapp til kjeller

Rom under terreng
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i hobbyrom.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for
utvikling av skader.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.
TG 2 settes på grunn av risikokonstruksjon under terreng og alder på drenering.

Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel
konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging.
For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.
Anbefalte tiltak
Det anbefales overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå
fuktskader.

Balkong, terrasse, platting
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten
frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.
Anbefalte tiltak
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 10 mm
Ved enkel nivellering i plan2 er det registrert en høydeforskjell på 17 mm
Ved enkel nivellering i plan 4 er det registrert en høydeforskjell på 7 mm.
Stedvis noe knirk. Laminat glipper i skjøt på kjøkken.
Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje
kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder.
Tilstandsgrad for ulike avvik/
høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3.
Lokalt avvik 10 - 20 mm
eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er
likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Ildsted/Skorstein
Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luf-tkanal i pipa kan
siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand mellom
sotluke og brennbart materiale TG 2. Avstands-krav er 30 cm. Pipe er dekket med beslag over tak. Høyde
på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.
Historikk omkring pipe
og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert
ved besiktigelsen/befaringsdagen.
Anbefalte tiltak
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere
tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken - avtrekk
Avtrekk fungere med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet
levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp
Trapp til kjeller mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Anbefalte tiltak
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm.

Avløpsrør
Kloakk er ikke luftet over tak. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten.
Staking kan utføres via sluk
eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig
for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning.
Utvendig stikkledning er ikke
vurdert.
Anbefalte tiltak
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Elektrisk
Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i
samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. En sikring er defekt. Ved lading av el-bil hender det at
sikringer slår ut.
Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert
elektrofaglig person.

Våtrom: Bad/vaskerom- av overflater
Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 3, 6 cm. Dusj-sone er
nedsenket. Del av gulv er flatt med svakt mot-fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte
løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Det er 2 sluker i gulv.
Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke
registrert avvik basert på visuell kontroll. Rør-Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig
membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over
ferdig gulv for god vann- sikkerhet.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige

bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang -
10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for
utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Oppsummering av sanitærutstyr
Noe svelling på dør TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er
utført etter gjeldene avvisning

Bygningsdeler som har fått TG3:
Utstyr på tak
Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres
for nedfall som kan føre til skade.
Anbefalte tiltak
Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Våtrom: Bad.
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.
TG 3 på grunn av sprekker/gliper i baderoms-tapet og tetting er usikker.
Bad er fra byggeår og har overgått sin forventet brukstid.
Renovering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.
Anbefalte tiltak
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og
jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin
forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales det å installere tett dusjkabinett. Prisoverslag er
sjablongmessig. Nye vannrør i vegg til bad er installert 2018. Opplysning gitt av eier.

Øvrig: Garasje.
Inspeksjonen avdekket at terrenget sted vis heller inn mot garasje TG 3. Dette er en uheldig situasjon som
kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrenging i grunnmur.
Garasje ligger i skrånet terreng. Skade på rulle-port TG 3. Bærende konstruksjon over vindu er ikke
fagmessig satt opp. Ende-stykke på takrenner er ikke montert. Overgang mellom tekking og tak-renner er
ikke fagmessig utført med beslag.
Anbefalte tiltak
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av
nedløpsrør anbefales. Fall på terreng: En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drens-renne
med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. Prisoverslag

er sjablongmessig og
kun for planering av terreng. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør.
Reparasjon av rulle-port må påregnes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Takkonstruksjon
Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra plan 3 og 4.
Konstruksjonen fremstår
stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved
konstruksjonen.
Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU
takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.
Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.
Anbefalte tiltak
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

KONLUSJON
Boligmasse med flere oppgraderinger i nyere tid fremstår med normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at noen elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 3 stk. TG 3 og 13 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Kjeller og u. etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv, hobbyrom, bad/vaskerom og nedre del av gang i kjeller.
1. etasje og 2. etasje. Elektrisk. Varmepumpe. Vedovn i stue.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 061,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene dekker drift og vedlikehold, kommunale avgifter, utvendig bygningsforsikring, strøm for fellesareal, styre- og forretningsførerhonorar, nedbetaling av andel fellesgjeld, TV og internett fra Lyse Altibox, garasje.

Fordeling av fellesutgifter:
Garasje kr. 204,-
Felleskostn.(rekke) kr. 6.468,-
Internett/Tv avtale kr. 389,-

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 929 597,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 718 387,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Altibox.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Kråkeneset består av totalt 104 andelseiere. Boligselskapet ligger på Hundvåg, i Stavanger kommune. Byggeter oppført i 1979.

Kråkeneset er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune. Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggerlag med hensyn til forkjøpsrett og at andelseiere i borettslaget må være medlemmer i Bate boligbyggerlag. Borettslaget står til enhver tid fritt til å velge forretningsfører.

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2115141. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den

enkelte bolig

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.
OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar
deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Disse har en frist på 20 til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 12.06.2025, og utgår dermed den 19.06.2025. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 19.06.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 552 000,-pr. 01.05.2025

Husbanken
Type: Annuitet
Restsaldo: kr. 41.730 959,-
Restløpetid: 21 år 10 md.
Termin per år: 4
Type Rente: 4,60%

OBOS
Type: A
Restsaldo: kr 754 780,-
Restløpetid: 4 år 2 md.
Termin pr år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,99%

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesformue

Kr 25 258,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta

kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Hva skjer i sameiet / borettslaget:
Styret har vedtatt å øke garasjekostnader med 4% fra 01.01.2025

Viktigste saker i 2024:
- Høy oppmerksomhet på budsjett og styring av økonomi
- Holde fellesområdene pene og vedlikeholdte
- Maling av hele borrettslaget
- Fortsette det gode samarbeidet med Stavanger kommune, Stavanger Hus og Hage,
- Kråkeneset Grøntgruppe og andre kontraktører
- Beslutte videre aktiviteter rundt ventilasjonsvifter
- Gjennomføre nødvendige dugnader med fellesaktivitet (som grilling)
- Dugnad med et besøk fra Rogaland Brann og Redning
- Fortsette oppgradering av fellesområdene
- Følge opp søknader og innspill fra dere andelseiere
- Oppgradere og utvide tilbudet på ladere for el-biler
- Brannalarmløsningen levert av styret

Kommentarer til årsregnskapet for 2023:
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Disponible midler:
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har mottatt årsregnskap og budsjett for 2025 og det kan forekommer endringer/vedtak etter utarbeidelsen av denne salgsoppgaven.

Diverse:
Skeiestraen er en del av Kråkeneset borettslag, som ble oppført i 1979. Bygningene har uisolerte råkjellere, og det er viktig å være oppmerksom på fuktforholdene i kjelleren. En kamerainspeksjon av dreneringssystemet viser at drensrørene i rekken Skeiestraen 1–13 er i dårlig stand, noe som gjør at disse boligene er mer utsatt for fukt. Styret understreker at eventuelle innredninger av kjelleren gjøres på beboers egen risiko, og anbefaler bruk av fagfolk for å sikre god fuktsikring.

Borettslaget oppfordrer til å unngå tiltak som kan forverre fuktbelastningen på grunnmuren, som feil drenering av takvann. Videre påminnes det om at oppføring av boder, plattinger eller andre konstruksjoner må godkjennes av styret.

For mer informasjon om borettslaget og dreneringsforholdene, se vedlagte rapport i prospektet.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Borettslagets vedlikeholdsansvar dekker følgende:
- Holde boliger tette for vann inntrengning
- Utvendig maling, herunder også garasjer
- Grunnmur
- Utvendige vegger inkludert stendere, isolasjon, papp og utvendig kledning
- Tak inkludert bærende takkonstruksjoner, isolasjon, sutak og panner
- Vinduer og utvendige dører
- Takrenner og nedløp
- Vann- og avløpsanlegg frem til den enkelte bolig
- Strømforsyning frem til den enkelte bolig
- Lyse-kabel frem til den enkelte bolig
- Pipe over tak
- Takhatter for ventilasjon
- Borettslagets forsikring dekker borettslagets bygningsmasse, herunder også garasjer
- Vedlikehold av garasjer, for de som har inngått avtale om tillegg til felleskostnadene
- Utstyr til maling av garasjer ved sett nødvendig. Det betales en sum pr måned for å dekke utgiftene til maling. Pr april 2024 er den 20 kr/mnd med denne kan endres av styret for å
dekke nødvendige kostander

Borettslagets innvendige vedlikeholdsansvar dekker følgende:
- Bærende konstruksjoner
- Strømforsyning frem til innvendig hovedsikring
- Felles brannvarslingsanlegg
- Felles avløpsanlegg under husrekkene
- Felles vannforsyning frem til hoved kran i den enkelte bolig
- Viftemotor innvendig ventilasjon

Den enkelte beboer har ansvar for vedlikehold av:
- Innvendig vannledning fra og med hoved kran
- Avløpssystem frem til felles avløpsledning under boligen (gjelder kun 4-roms)
- Elektriske installasjoner inkludert varmtvannsbereder og sikringsskap
- Låser til ytterdører
- Skifte av utvendige lyspærer
- Skade/vedlikehold av utelys
- Nødvendig ventilasjon av oppholds- og våtrom samt kjeller
- Øvrig innvendig vedlikehold
- Vedlikehold av hageareal
- Utvendige boder
- Garasjer, eks utvendig maling (se punkt 2.) *
- Gjerder, inkludert porter, mot gate og utvendige levegger mot nabo
- Innvendig pipe
- Ildsted
- Varmepumper
- Maling av garasjer, carporter, gjerder og utvendige boder.

*Noen andelseierne betaler fast tillegg for at vedlikeholdet på garasje er inkludert i øvrig utvendig vedlikeholdsansvar.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad om våren og høsten.

Dyrehold

Det er tilltatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det

forutsetter at det sendes søknad til styret og undertegning av dyreholdserklæring

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 2115141

Tomt

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Skeiestraen 6 har en flott beliggenhet i et veletablert og trivelig nabolag på Hundvåg i Stavanger. Her bor du nær sjøen, flotte badeplasser og vakre turområder, samtidig som du har kort vei til sentrale fasiliteter. Området byr på en perfekt kombinasjon av landlig ro og bynær beliggenhet, noe som gjør det til et ideelt sted for både familier og enkeltpersoner.

Nabolaget er kjent for sin rolige og trygge atmosfære, med en god blanding av barnefamilier og etablerte beboere. Gaten er en blindvei, noe som gir et skjermet og trafikksikkert bomiljø. Like utenfor døren finner du tilrettelagte turområder, som Lundsneset, Dagsturhytta (Vennskapshytta) og Trollskogen, hvor du kan nyte vakre naturopplevelser året rundt.

Boligen har gangavstand til barnehager, barneskole og ungdomsskole, samt et bredt kollektivtilbud. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 2–3 minutters gange unna, og bussforbindelsene til Stavanger sentrum er svært gode, med hyppige avganger. I tillegg er det kort sykkelavstand til Hundvåg stadion, som tilbyr treningsfasiliteter for både fotball og håndball.

Hundvåg er omkranset av sjø, og det finnes flere flotte områder for spaserturer og utflukter, enten du ønsker en kveldstur langs vannet eller en aktiv dag i naturen. I nærområdet ligger også Hundvågkrossen med et variert utvalg av butikker, dagligvarehandel, frisører og spesialforretninger.

Skeiestraen 6 tilbyr en fantastisk beliggenhet i et trygt og attraktivt nabolag – perfekt for deg som ønsker en aktiv og komfortabel livsstil. Velkommen!

Offentlig kommunikasjon

Offentlig kommunikasjon i området er svært godt utbygget, med hyppige bussavganger til Stavanger sentrum og øvrige bydeler. Nærmeste bussholdeplass ligger kun 2–3 minutters gange fra Skeiestraen 5, noe som gir enkel tilgang til kollektivtransport i hverdagen.

Bussforbindelser:
Linje 1 har hyppige avganger kjører direkte mellom Hundvågkrossen og Stavanger sentrum.
Ekspressruter X60 og X74 gir rask forbindelse til UiS, Forus og Sandnes.
Flere lokale bussruter dekker Hundvåg og nærliggende områder.

Reisetiden til Stavanger sentrum med buss er ca. 15 minutter, noe som gjør området svært godt tilrettelagt for pendlere og beboere som ønsker enkel transport til byen.

Se forøvrig kolumbus sine nettsider for utfyllende informasjon.

Skoler og barnehager

Skeiehagen barnehage
Vågen barnehage:
Torsahagen barnehage

Skeie skole: En barneskole som tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn.
Hundvåg skole: En barneskole med rundt 450 elever og ca. 50 ansatte, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. trinn.
Austbø skole: Ungdomsskole som dekker 8. til 10. trinn
Lunde skole: Tilbyr undervisning fra 5. til 10. trinn, med flotte naturområder i nærheten
Ta kontakt med skolekontoret.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.05.1980.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 23.01.1978
Det foreligger avvik fra de originale byggetegningene: Vindfang er tatt bort til fordel for større gang. Opprinnelig toalettrom, gang/arbeidskrok/ vaskerom er i dag slått sammen til ett stort bad.

Begge endringene er utført innenfor hoveddel til hoveddel og er dermed ikke søknadspliktige.

Det foreligger godkjente tegninger for påbygg av balkong av enkelte rekkehus datert 04.03.1998. Dette rekkehuset har ikke balkong på fremsiden av boligen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

I reguleringsplan "Kråkeneset, gnr. 5, bnr. 9 " - ID 847- datert 22.05.1978 (30- eldre reguleringsplan) er eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse med feltnavn "rekkehus". 527 kvm er avsatt til park, 49 kvm er avsatt til felles parkeringsplass og 0,72 kvm er avsatt til kjørevei.
I reguleringsplan "reguleringsplan for del av strandsonen på Skeie" - ID: 2175 - datert 24.09.2007 (30- eldre reguleringsplan) er boligen avsatt til 710 - felles avkjørsel.

Eiendommen følger "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" - ID KP 2023-2040 - Ikrafttredelse 11.11.2022, der eiendommen er avsatt til boligbebyggelse og friområde.

Plankart er vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i de gjeldende planene og hvilken betydning disse har for eiendommen. Gjeldende planbestemmelser kan oversendes ved henvendelse til megler.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1103/5/516:
20.02.1979 - Dokumentnr: 2760 - Rettigheter iflg. skjøte
RETTIGHETSHAVER: STAVANGER KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1979 - Dokumentnr: 2760 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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 overtakelsen.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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 dekningssalg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 420,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 570,-

Samlet skal selger betale kr. 129 680,- 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 13. juni 2025

Ansvarlig megler

Thomas Birkeland, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91155429

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Skeiestraen 6

Skeiestraen 6

Nabolaget Skeie - vurdert av 93 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.) 409 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 432 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Lunde skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	14 min 1.2 km
Austbø skole (8-10 kl.) 291 elever, 22 klasser	21 min 1.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	13 min 8.8 km
Stavanger katedralskole 375 elever	14 min 9.1 km

Offentlig transport

Ordfører Scheies gate Linje 1, X60, X74	4 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	12 min 8.7 km
Stavanger Sola	21 min

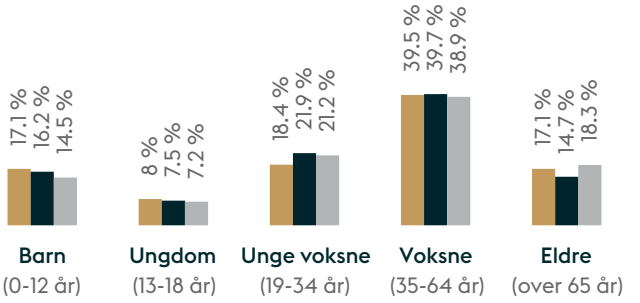
Barnehager

Skeiehagen barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.2 km
Torsahagen barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.6 km
Espira Scala Hundvåg barnehage... 75 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Kiwi Øysenteret	11 min
Kiwi Hundvåg	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeie	1 094	443
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Kråkeneset balløkke	1 min
Skeiehagen balløkke	8 min
NO LIMITS SPORT & Fitness	22 min
Pulz Tr.senter Hundvåg	7 min

«Koselige naboer, fint miljø, kort vei til flere barnehager og skole, samt butikkene.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Skeiestraen 6
4083 HUNDVÅG

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Borettslag rekkehus
Byggeår: 1981
BRA: 146 m^2
BRA-i: 132 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	10	13	3	1

Supertakst
GNR: 5 BNR: 516 ANR: 50

Terje Tollefsen
Teft Eiendom A/S

terje@tefteiendom.no
91174769

Skeiestraen 6
4083 Hundvåg

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32435

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.
TG 3 på grunn av sprekker/gliper i baderoms-tapet og tetting er usikker.
Bad er fra byggeår og har overgått sin forventet brukstid.
Renovering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales det å installere tett dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig. Nye vannrør i vegg til bad er installert 2018. Opplysning gitt av eier.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Garasje.

Oppsummering

Inspeksjonen avdekket at terrenget sted vis heller inn mot garasje TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrenging i grunnmur. Garasje ligger i skrånet terreng. Skade på rulle-port TG 3. Bærende konstruksjon over vindu er ikke fagmessig satt opp. Ende-stykke på takrenner er ikke montert. Overgang mellom tekking og tak-renner er ikke fagmessig utført med beslag.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Fall på terreng: En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drens-renne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for planering av terreng. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør. Reparasjon av rulle-port må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år. Det anbefales å montere hånd-rekke på trapp til kjeller.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i hobbyrom.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.
Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

TG 2 settes på grunn av risikokonstruksjon under terreng og alder på drenering.
Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 10 mm
Ved enkel nivellering i plan2 er det registrert en høydeforskjell på 17 mm
Ved enkel nivellering i plan 4 er det registrert en høydeforskjell på 7 mm.
Stedvis noe knirk. Laminat glipper i skjøt på kjøkken.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luf-tkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale TG 2. Avstands-krav er 30 cm. Pipe er dekket med beslag over tak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungere med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp

Oppsummering

Trapp til kjeller mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. En sikring er defekt. Ved lading av el-bil hender det at sikringer slår ut.
Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 3, 6 cm. Dusj-sone er nedsenket. Del av gulv er flatt med svakt mot-fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Det er 2 sluker i gulv.
Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Rør-Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann- sikkerhet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på dør TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra plan 3 og 4. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.
Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med et stort bad. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2025

Rapportdato
11.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arild Lyse**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Brage Lyse**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen**
Telefon: **91174769**
Firma: **Teft Eiendom A/S**
Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**

Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings- sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skeiestraen 6, 4083 Hundvåg**

Kommunenr: **1103**
Gårdsnr: **5**
Bruksnr: **516**
Festenr:
Seksjonsnr:
Andelsnr: **50**
Leilighetsnr:

Byggeår: **1981** - Ref. Eiendomsverdi
Boligtype: **Borettslag rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
OM TOMTEN
Skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen og hekk.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med i sted-støpt betong.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass glass. Pulttak rekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER
Kjeller og plan 1. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel og malte flater i tak.
Plan 2 og 3. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel i tak.

OPPVARMING
Kjeller og plan 1. Elektrisk. Varmekabler på gulv, hobbyrom, bad/vaskerom og nedre del av gang i kjeller.
Plan 2 og 3. Elektrisk. Varmepumpe. Vedovn i stue.

PARKERING
Parkering i garasje og gårdsrom.

VESENLIGE FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR
2015 - byttet ytterkledning og vindu i regi av Borettslaget.
2015- nye takrenner og nedløp.
2015 - tekking med takstein, papp og lekter.
2018 - oppgradert bad/vaskerom med ny membran, fliser og innredning.
2018 - nytt kjøkken med hvitevarer.
2018 - ny laminat på gulv.
2018 - malt innvendig
2018 - oppgradert el-anlegg med nye sikringer.
2021 - ny vedovn i stue.
2024 - ny varmepumpe.
2024 - malt utvendig.
Opplysninger gitt av eier.

KONLUSJON
Boligmasse med flere oppgraderinger i nyere tid fremstår med normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at noen elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND
Det er registrert 3 stk. TG 3 og 13 stk. TG 2 i rapporten.
Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller og plan 1.	79	65	14	0	0
Plan 2 og 3	67	67	0	0	23
Totalt m²	**146**	**132**	**14**	**0**	**23**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller og plan 1.	65	49	16	Entre/gang, bi-inngang, trapp, 2 soverom, bad, bad/vaskerom.	Bod/hobbyrom.
Plan 2 og 3	67	67	0	Trapp, tv-stue/soverom, kjøkken/allrom, stue.	
Totalt m²	**132**	**116**	**16**		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller og plan 1 - 65, 4 m2. Takhøyde målt i gang kjeller 2, 15 m. Takhøyde målt i gang plan 1 - 2, 37 m. Bod/hobbyrom i kjeller 16 m2.
Garasje 14 m2. Terrasse/platting på bakke 23 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med sted-støpt betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	**TG-2**

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke.

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger.

MERKNAD
Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera.

6.2 Grunnmur og fundament







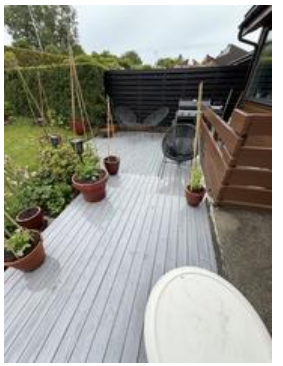
Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur med sted-støpt betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	**TG-2**
TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker. Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Hånd-rekke på trapp til kjeller er ikke etablert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år. Det anbefales å montere hånd-rekke på trapp til kjeller.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Konstruksjoner mot terreng er påforet og kledd med plater.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i hobbyrom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. TG 2 settes på grunn av risikokonstruksjon under terreng og alder på drenering. Ref. Direktoratet for byggkvalitet: Ved nybygg i konstruksjoner med lav uttørkingsevne (for eksempel konstruksjoner mot terreng) må fuktinnholdet i trevirket være lavere enn 15 vektprosent fukt før innbygging. For å unngå soppangrep på trevirke, må trevirke inneholde mindre enn 20 vektprosent fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av blant annet normal slitasje og alder. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og ytterdører er byttet 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Tetting rundt vindu er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vindu fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1. Vinduer med isolerglass. Fabrikk-malt. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterkledning er byttet 2015.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Det registreres sprekker i fasadene Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.

MERKNAD
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet 2015.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

Drypp fra renner kan forekomme. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

6.8 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra plan 3 og 4. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep.
TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert.
Mindre skjevheter observert (normalt i.h.h. til alder/ byggeår).
Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.





Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Taktekking



Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking med papp, lekter og takstein ble byttet 2015.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking — TG-1

Tilstand til tekking, takstein, lekter, underlags-papp, beslag vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid.Det registreres mose-groing på taket. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år. Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 – 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

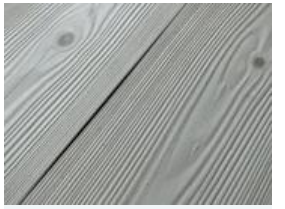
Oppsummering av utstyr på tak — TG-3

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.
Det er krav til stige for adkomst for feier. Stige-trinn på tak er montert.
Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Laminat glipper i skjøt på kjøkken.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 10 mm
Ved enkel nivellering i plan2 er det registrert en høydeforskjell på 17 mm
Ved enkel nivellering i plan 4 er det registrert en høydeforskjell på 7 mm.
Stedvis noe knirk. Laminat glipper i skjøt på kjøkken.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken



Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein — **TG-2**

Pipa har kun 3 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luf-tkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale TG 2. Avstands-krav er 30 cm. Pipe er dekket med beslag over tak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier.
Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Mekanisk avtrekk.
Stein benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Kjøkken fremstår i god stand normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

Avtrekk fungere med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning med et stort bad. En eier kan etter plan- og bygningsloven gjennomføre en rekke mindre bygningsmessige endringer inne i boenheten uten at dette utløser krav om byggesøknad.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Brannvegg mellom boligene. Tilstands-graden er basert på retningslinjer i bransjestandard NS 3600. Dette kan ikke sammenlignes med fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet , eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings-sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov å forta en slik kontroll.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Ferdigattest datert. mai 1980

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp — **TG-2**

Trapp til kjeller mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Kloakk er ikke luftet over tak. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløpsrør er montert etter gjeldene anvisning. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.17 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken 2018.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Rør i rør skap er plassert i bad/vaskerom.
Avløp med utkast i vegg. Avløp er ikke funksjons-testet.
Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.
Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.
Hovedstoppekran er plassert i bad/vaskerom
Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.
Waterguard er installert.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert TG-IU.

6.18 Elektrisk





En sikring er defekt.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Samsvarserklæring for elektrisk anlegg foreligger ikke TG 2.
Samsvarserklæring er dokumentasjon som viser at et elektrisk anlegg eller en installasjon er utført i samsvar med kravene i gjeldende forskrifter. En sikring er defekt. Ved lading av el-bil hender det at sikringer slår ut.
Samsvarserklæring for enkelte arbeider foreligger TG 1.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Varmepumpe ny 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-1**

Varmepumpe ny 2024. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
242 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

6.22 Våtrom: Bad.







Gliper i skjøt og hull i baderoms-tapet.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom — **TG-3**

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende soverom.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.
TG 3 på grunn av sprekker/gliper i baderoms-tapet og tetting er usikker.
Bad er fra byggeår og har overgått sin forventet brukstid.
Renovering må påregnes for å nå dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales det å installere tett dusjkabinett. Prisoverslag er sjablongmessig. Nye vannrør i vegg til bad er installert 2018. Opplysning gitt av eier.

Utbedringskostnader	**Over 300 000**

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom.









Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er oppgradert med ny membran, fliser og innredning 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater — **TG-2**

Høydeforskjell fra topp sluk-rist i dusj-sone til gulv ved ved terskel er målt til 3, 6 cm. Dusj-sone er nedsenket. Del av gulv er flatt med svakt mot-fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Det er 2 sluker i gulv.
Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei



Rør-føring til hoved-stoppekran har begrenset tilkomst for kontroll. Mansjett over gulv er ikke synlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk i dusjsonen med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Rør-Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann- sikkerhet.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant med skuffeseksjon.
Speil.
Dusj-vegg.
Inn-fliset badekar.
Toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Noe svelling på dør TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med utkast i vegg.

Tilluft via luftespalte i dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
På generelt grunnlag anbefales regelmessig rengjøring av utkast.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann (ved vask).

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Arbeid med membran og fliser er utført av fagfolk. Opplysning gitt av eier.

6.24 Øvrig: Garasje.







Ende-stykke på takrenner er ikke montert. Overflatevann går til bakke.

Beskrivelse

Garasje bygget med ringmur/plate i sted-støpt betong. Vegger i betong og bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Flat tak tekket med papp. Rulle-port.

Oppsummering av øvrig	TG-3

Inspeksjonen avdekket at terrenget sted vis heller inn mot garasje TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fukt-gjennomtrenging i grunnmur. Garasje ligger i skrånet terreng. Skade på rulle-port TG 3. Bærende konstruksjon over vindu er ikke fagmessig satt opp. Ende-stykke på takrenner er ikke montert. Overgang mellom tekking og tak-renner er ikke fagmessig utført med beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Årlig kontroll av taktekking og og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales. Fall på terreng: En effektiv løsning i slike situasjoner er å etablere en drens-renne med rist. Dette systemet kan: Fange opp og lede bort overflatevann. Prisoverslag er sjablongmessig og kun for planering av terreng. Ved utbedring av fukt-sikring anbefales prisoverslag fra entreprenør. Reparasjon av rulle-port må påregnes.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Ved regnvær blir det liggende igjen noe vann på tak.





Terreng har fall mot garasje.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lyse, Arild	9578-5997-4-419421	2025-06-06 15:29:16
Lyse, Brage	9578-5999-4-1680029	2025-06-06 18:26:30

SIGNICAT 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
6. jun. 2025

Oppdragsnummer
43-0168/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skeiestraen 6, 4083 HUNDVÅG

Meglerfirma
Nordvik Stavanger

Selgere
Arild Lyse, Brage Lyse

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juli 2018

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?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2115141
Forsikret i: If Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og vaskerom i underetasjeetasje/kjeller ble slått sammen til et stort bad, det ble lagt ståldipp i tak der tidligere vegg stod. Det ble installert rør i rør system,nytt toalett, dusj, badekar, membran, sluk, fliser og innredning. Dette arbeidet ble utført i oktober/november 2018. Alt arbeid utført av Forus Rør. Bad i inngangsetasje er ikke endret, men ligger klart i vegg mot renovert bad.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Aribeid på bad i underetasjeetasje/kjeller er utført i oktober/november 2018. Alt arbeid utført av Forus Rør. Bad i inngangsetasje er ikke endret.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke direkte dokumentasjon, men har plantegning, plan for arbeidet og faktura for utført arbeid.

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt ildsted installert av Stavanger varmesenter i oktober 2021.

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?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innhold i sikringsskap ble skiftet fra skrusikringer til automatsikringer i oktober 2018 av Runestad elektro. I tillegg ble det skiftet stikkontakter i de fleste rom, nye kontakter til taklamper, dimmer i stue og på kjøkkenet. Etter at en vegg ble fjernet i gangen ble ledninger lagt om og det ble innstallert spotter i tak og dinmer av Runestad elektro. For dette arbeidet foreligger det samsvarserklæring. I forbindelse med oppgradering av bad i kjeller ble det elektriske endret, i tillegg til at det ble trukket opp strøm til kjøkkenøyen. Dette gjort av samarbeidspartnere til Forus Rør. Samsvarserklæring ble ikke gitt og er ikke mottatt i ettertid til tross for purring. Etter strømbrudd på kjøkkenet i januar 2025 feilsøkte Rønning elektro og fant en defekt automatsikring, denne ble byttet til en eksisterende automatsikring som ikke var i bruk. Samsvarserklæring ble ikke gitt og er ikke mottatt i ettertid til tross for purring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Vaskerom og bad ble slått sammen til et stort våtrom/bad. Tidligere eier endret kjeller fra original boder til et oppholdsrom med varme i gulv.

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?
Ja

Beskriv: Ja, installert ny varmepumpe i mars 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken i oktober/november 2018. Kjøkkeninnredning fra Epoq installert av Montera og Quartz benkeplate installert av Nero stein. Egeninnsats når det gjelder legging av gulv, tapetsering og maling. Alle boligene ble malt sommeren 2024. Det kunne velges mellom egeninnsats eller arbeid utført av GB malerservice. Denne boligen ble malt av GB malerservice.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Tidligere eier har oppgitt at radonmåling ble foretatt i 2012 og 2013. Årsmiddelverdi i entre på 30 og soverom på 50.

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

Eventuell kommentar: Rogaland Brann og redning hadde tilsyn 17.1.2025 og fant ingen avvik på fyringsanlegget

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

Eventuell kommentar: Borettslaget etterisolerte tak og vegger i 2015. Alle vinduer og dører ble da skiftet ut. Faber bygg var hovedentreprenør.

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

Beskriv: Etter strømbrudd på kjøkkenet i januar 2025 feilsøkte Rønning elektro og fant en defekt automatsikring, denne ble byttet til en eksisterende automatsikring som ikke var i bruk.

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

Beskriv: På kjøkkenet "gynger" den ene laminatlengden på midten på grunn av manglende treverk på en liten del under.

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.
Nei

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Fra salgsoppgave fra 2018 er det oppgitt: Totalt bruttoareal: 142 kvm Totalt bruksareal: 132 kvm Totalt primærrom: 132 kvm

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 endinger 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

Eventuell kommentar: Husleien ble økt siste gang mai 2025.

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

Eventuell kommentar: Garasjeporten er defekt, men kan åpnes og lukkes manuelt.

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.

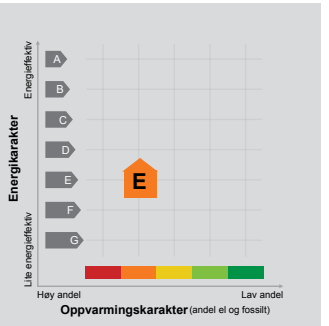
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 43-0168/25

ENERGIATTEST

Adresse	Skeiestraen 6
Postnummer	4083
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4212169
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133051
Dato	10.06.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1979
Bygningsmateriale:	
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Skeiestraen 6	4212169	H0101	0	0	50

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1979

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	56 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	49 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	237 m³
U-verdi for yttervegger	0,33 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,34 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	157,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	76 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.11.2020

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	133,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	202,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 358 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	246,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 472 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	205,24 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 319 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	19 119 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	5 239 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 358 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	79,6 %

KRÅKENESET BORETTSLAG ORG. 951 202 371

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 19.03.24

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Kråkeneset er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) samt å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune. Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggerlag med hensyn til forkjøpsrett og at andelseiere i borettslaget må være medlemmer i Bate boligbyggerlag. Borettslaget står til enhver tid fritt til å velge forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til 10% av boligene i lager.

- Stat
- Fylkeskommune
- Kommune
- Selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune.
- Stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.
- Selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 10% av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andeler.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

3. Overføring av andel

3-1 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

4. Sameie

4-1 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

5. Forkjøpsrett

5-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

5-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldene

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldene er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, sammen med opplysninger om pris og andre evn. vilkår. Fristen er 5 virkedager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og at varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 mnd før meldingen om at andelen har skiftet eier.

5-3 Nærmere om forkjøpsrett

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpekes boligbyggerlaget hvilken andelseier i boligbyggerlaget som skal får overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som vanlig blir lest på stedet, på boligbyggerlagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egen måte.

6. Borett og overlating av bruk

6-1 Boretten

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

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

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

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn an funksjonshemning hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes av styret ute saklig grunn.

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

6-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Styret kan gi godkjenning til andelseier å overlate bruken av hele boligen dersom

- Andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr 3 har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
- Andelseier er en juridisk person.
- Andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- Ett medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje elle fosterbarn av andelseier eller ektefelle.
- Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 mnd etter at søknaden har kommet frem til borettslaget skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv kan overlate bruken av deler av denne til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

6-3 Bygningsmessig arbeid

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør, eksempelvis markiser, skilt, varmepumper, lamper mv, er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Se vedlegg 1, kapittel 4 for mer informasjon om påbygg, utbygg, fasadeendringer.

6-4 Rett til å sette opp lade punkt

(1) En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom har med styrets samtykke rett til å sette opp lade punkt for bil i tilknytning til parkeringsplassen. Etablering av lade punkt skal utfører av sertifisert fagperson. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn for det.

(2) Kostnader til etablering av lade punkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter mål forbruk der måler er installert eller ved ett beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp lade punkt for bil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor lade punktet skal settes opp.

7. Vedlikehold

Se vedlegg 1 kapittel 2 til disse vedtektene for mer informasjon om andelseiere og styret sin plikter

7-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseier har også ansvaret for opp staking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen sluk/vannlås og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger, inngang til kjellerrom og lignende.

(4) Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) For 4-roms; hageareal foran, bak og på siden egen andel er omfattet av vedlikeholdsplikten (se vedlegg 1 kapittel 3).

(8) Oppdager andelseier skade på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen selv om det skulle ha vært utført av forrige andelseier.

(10) Den enkelte andelseier gis tillatelse til å glasse inn egen veranda etter tegninger fremlagt for borettslagets styre. Andelseier forplikter seg til å søke styre og skriftlig godkjenning skal foreligge før iverksettelse av tiltak. Andelseier kan selv velge leverandør, men skal se til at innglassingen er tilnærmet lik andre innglassinger i borettslaget. Arbeidet bekostes av den enkelte andelseier. Eventuell kommunal godkjenning er andelseiers ansvar. Eventuelle kostnader knyttet til dette skal dekkes av andelseier. Fremtidig vedlikehold, reparasjoner o utskifting er andelseiers eget ansvar. Dette gjelder også tilleggskostnader som de- og remontering knuttet ti seere renovering og vedlikehold av fasade og som oppstår som føge av innglassing. Den opprinnelig yttervegg forblir borettslagets ansvar. I forbindelse med vedlikehold, reparasjon og utskiftning skal det benyttes samme leverandør som opprinnelig.

(11) Vedlikeholdsplikten inkluderer maling av garasje/carport eller eventuelle utvendige boder

7-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendom for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termo-vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

7-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseier mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseier kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseier misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §5-13 og § 5-15.

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

(2) Når særlig grunner taler for det skal e kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

8-2 **Betaling av felleskostnader**

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt til forfall, svarer adelseier dem til enhver tid gjeldene forsinkelsesrente etter lov av 17 desember 1976 nr 100.

8-3 **Borettslagets pantesikkerhet**

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

9. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

9-1 Mislighold

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

9-2 Pålegg om salg

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

9-3 Fravikelse

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

10. Styret og dets vedtak

10-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av 5 medlemmer (inkludert styreleder). Styret skal bestå av minst 2 personer fra 2-roms og 2-personer fra 4-roms. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er til stede i formelle styremøte.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlem velges for ett år. Styre- og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

10-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

10-3 Styrets vedtak

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvalting og vedlikehold
- Øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagsloven § 3-2 andre ledd.
- Salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier.
- Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritert foran innskuddene.
- Andre tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.
-

10-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i felleskap borettslaget utad og tegner dets navn.

11. Generalforsamling

11-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i fellesskap borettslaget.

11-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig kreves det også samtidig at det oppgis hvilke saker de ønsker å behandle.

11-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med ett varsel som skal være på minst 8 høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal ett forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst 2 tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i første ledd.

11-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

11-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamling med forslags- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller ett annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

11-6 Møteledelse og protokoll

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

11-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

11-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 1-26 (3) i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkalling.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(1) Ett styremedlem må ikke delta i styrebehandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene an ikke skje uten samtykke fra boligbyggerlaget, jf § 7-12.

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelsen om godkjenning av vedtekstendringer.

13-2 Forholdet til borettsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslaget av 06.06.2003 nr 39.

Vedlegg 1 til Kråkeneset borettslag sine vedtekter

1. Innledning / generelt

Dette dokumentet er basert på borettslagets vedtekter og har den hensikt å gi den enkelte andelseier og borettslagets styre klare retningslinjer når det gjelder ansvarsforhold mellom den enkelte andelseier og borettslaget. Det er borettslagets vedtekter som regulerer vedlikeholdet.

2. Borettslagets og andelseiers vedlikeholdsansvar

2-1 Borettslagets utvendige vedlikeholdsansvar

Generelt er borettslaget ansvarlig for utvendig vedlikehold av den samlede bygningsmasse, inkludert felles grønt- og friareal.

Borettslagets vedlikeholdsansvar dekker følgende:

- Holde boliger tette for vann inntrengning
- Utvendig maling, herunder også garasjer
- Grunnmur
- Utvendige vegger inkludert stendere, isolasjon, papp og utvendig kledning
- Tak inkludert bærende takkonstruksjoner, isolasjon, sutak og panner
- Vinduer og utvendige dører
- Takrenner og nedløp
- Vann- og avløpsanlegg frem til den enkelte bolig
- Strømforsyning frem til den enkelte bolig
- Lyse-kabel frem til den enkelte bolig
- Pipe over tak
- Takhatter for ventilasjon
- Borettslagets forsikring dekker borettslagets bygningsmasse, herunder ogsågarasjer
- Vedlikehold av garasjer, for de som har inngått avtale om tillegg til felleskostnadene
- Utstyr til maling av garasjer ved sett nødvendig. Det betales en sum pr måned for å dekke utgiftene til maling. Pr april 2024 er den 20 kr/mnd med denne kan endres av styret for å dekke nødvendige kostander.

Dersom innvendige installasjoner medfører råte eller annen form for skade på den utvendige bygningskropp vil dette være andelseiers ansvar (eksempelvis downlightsplassert i tak).

2-2 Borettslagets innvendige vedlikeholdsansvar

Borettslagets innvendige vedlikeholdsansvar dekker følgende:

- Bærende konstruksjoner
- Strømforsyning frem til innvendig hovedsikring
- Felles brannvarslingsanlegg
- Felles avløpsanlegg under husrekkene
- Felles vannforsyning frem til hoved kran i den enkelte bolig
- Viftemotor innvendig ventilasjon

2-3 Andelseiers ansvar

Den enkelte beboer har ansvar for vedlikehold av:

- Innvendig vannledning fra og med hoved kran
- Avløpssystem frem til felles avløpsledning under boligen (gjelder kun 4-roms)
- Elektriske installasjoner inkludert varmtvannsbereder og sikringsskap
- Låser til ytterdører
- Skifte av utvendige lyspærer
- Skade/vedlikehold av utelys
- Nødvendig ventilasjon av oppholds- og våtrom samt kjeller
- Øvrig innvendig vedlikehold
- Vedlikehold av hageareal
- Utvendige boder
- Garasjer, eks utvendig maling (se punkt 2.) *
- Gjerder, inkludert porter, mot gate og utvendige levegger mot nabo
- Innvendig pipe
- Ildsted
- Varmepumper
- Maling av garasjer, carporter, gjerder og utvendige boder.

*Noen andelseierne betaler fast tillegg for at vedlikeholdet på garasje er inkludert i øvrig utvendig vedlikeholdsansvar.

2-4 Vedlikeholdsarbeider

Alt utvendig vedlikeholdsarbeid, eller utbedringer av forhold som faller inn under borettslagets ansvar, skal utføres etter styrets godkjenning. Styret skal som hovedregel selv kontakte aktuell leverandør og avtale arbeidets omfang inkludert pris.

3. Trær, større hekker og hage

Beskjæring på disponert hage-/uteområde område bekostes av andelseier. Beskjæring på fellesområdet bekostes av borettslaget.

Beplanting på fellesarealet skal skriftlig forhåndsgodkjennes av borettslagets styre.

Andelseiere i 4 - roms har rett til å eksklusivt benytte areal foran og bak egen andel. Dog slik at gjennomgang fra andre eiere vil være mulig.

Arealet skal i sin helhet vedlikeholdes av eier og manglende vedlikehold vil kunne medføre at tillatelse borfaller. Arealet kan ikke bebygges uten søknad i henhold til borettslagets vedtekter.

4. Påbygg, utbygg, fasadeendringer

Ethvert påbygg, tilbygg eller andre fasadeendringer skal i forkant søkes borettslagets styre. Styret må sjekke om omsøkte endringer er tidligere godkjent på generalforsamling. Hvis det tidligere er godkjent på generalforsamling kan borettslagets styre så godkjenne søknad uten at saken skal fremmes i på generalforsamling.

I forbindelse med byggearbeider som gjøres på bygningsmasse som hører til under borettslagets drifts- og vedlikeholdsplikt stilles det krav om at det benyttes godkjente håndverkere. For å sikre fagmessig utførelse har borettslagets styre anledning å føre tilsyn med byggearbeidene. Kostnader med slikt tilsyn kan bli belastet den enkelte andelseier.

Dersom borettslaget skal utføre felles vedlikehold som drenering eller andre fellestiltak er andelseier, med eksklusiv rett til bruk, ansvarlig for de – og remontering av for eksempel terrasser, heller eller andre tiltak som er opparbeidet på arealet.

Utvendig byggeprosjekt som asfaltering, legging av heller, opparbeidelse av terrasse, platting, levegg trapper etc på uteareale rundt bolig skal i forkant skriftlig forhåndsgodkjennes av borettslagets styre.

Også naboer skal varsles om utvendige byggeprosjekt.

Siden borettslaget er ansvarlig for å holde boligene tette for vanningtrengning skal alle nye gjennomføringer (vifter, ventiler, varmepumper, takpiper, etc) forhåndsgodkjennes skriftlig av styret.

I de tilfeller hvor arbeider igangsettes uten styrets forhåndsgodkjenning, må andelseier selv påregne å dekke kostnadene med riving.

HUSORDENSREGLER FOR

KRÅKENESET BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 2023

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for.

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold ~~innen~~ i borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2. Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere eller beboere.

Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager. Lørdager og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Større arrangementer bør unngås i hverdagene.

Beboerne må passe på at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

I blokkbebyggelse er det ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke settes i oppganger, portrom, på plen eller lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Utvis forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting eller lignende. Andelseier er ansvarlig for skader som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle beboere må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser, og følge bestemmelsene som er vedtatt. Blokkbebyggelsen har ingen faste parkeringsplasser.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong og i kjellertrapp

For å unngå skade må den enkelte andelseier sørge for at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp fungerer tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte andelseier måtte dekke utbedringskostnadene.

Beboere i rekkehusene skal minst en gang i året renske sluket i bunnen av kjellertrapp, og sikre at vann kan renne ned.

§ 6. Avfallshåndtering

~~Enhver~~ Forsøpling av eiendommen; fortau, ganger, trapper, fellesareal og ~~søppeldepon~~i avfallsstasjoner er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Bruk de nedgravde avfallsstasjonene. Avfall som ikke kan kastes i disse er beboer selv ansvarlig for å levere til kommunens renoveringsstasjoner.

Ingen må sette avfall utenfor søppelkontainerne. Det skal heller ikke settes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør blir tette. Elektrikerarbeid skal bare utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeid som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører, (på eller ut mot fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger osv., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Beboer må ha styrets godkjenning for arbeid som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidet kan medføre en særlig risiko for skade, eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Styret er ansvarlig for at hver enhet har en røykvarsler og ett brannslukningsapparat. Dette er ansett som et minimum per enhet.

Alle andelseiere må sette seg inn i brann- og rømningsforskriften, se lovdata.no. Alle som har innglassert veranda plikter å ha en røyk-/brannvarsler i innglassert område.

Bruk av skjøteledninger og midlertidig opplegg for lading av batterier eller kjøretøy er brannfarlig og ulovlig.

§ 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skader dyret påfører person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

5. Dersom det kommer inn skriftlige, berettigede klager over dyrehold som sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller lignende, eller dyrehold på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel ~~eller angst~~, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke ~~en minnelig ordning~~ enighet med klageren ~~kan~~ oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§13. Vedlikehold av hageareal

Rekkehusene som disponerer eget hageareal må unngå at planter og vekster skader musebånd ved at det vokser opp i og inn under kledning. Spesielt gjelder planter som vokser inn og opp under mot kledning. Har man frukt og bær i hagen skal nedfall fjernes.

Man skal ta hensyn til nabo og andre i nærheten slik at ikke hagen er til unødig ulempe (knyttet til vedlikehold, nedfall, lys og lyd).

§14. Skadedyr som rotter og mus

Hver beboer plikter å bidra til å minimere risikoen for at skadedyr som rotter og mus kommer inn i fellesområder og inn i boligenhetene. Mus og rotter tiltrekkes av mat og muligheten for å gjemme seg.

Alle bør unngå lagring av utstyr inn mot kledningen og minimere tilgang på mat. Se også §13. om vedlikehold av hage.

§15. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over

forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler mellom naboene. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 16. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen fristen ~~som fremgår av~~ i borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Søknad om dyrehold

Undertegnede …….. adresse …… søker herved om rett til å holde

……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

……., den ……./…….. Andelseiers underskrift: ……..

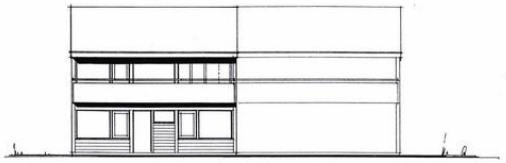
……., den ……/ …….. Medeiers underskrift: ……..

Styrets tillatelse/avslag

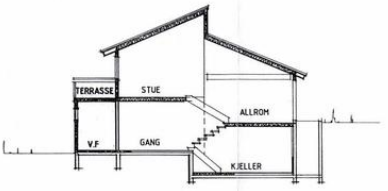
1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

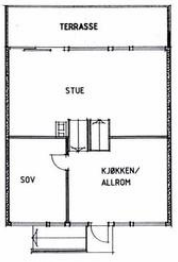
…..……., den ……./…… Styrets leder: ……..



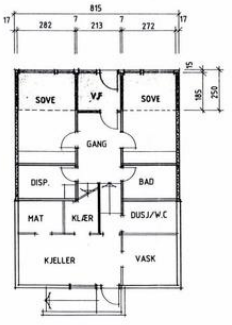
FASADE



SNITT



PLAN MELLOM ETG.



PLAN UNDER ETG.

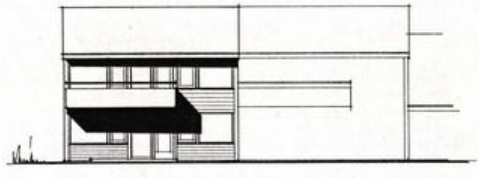
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
0 4 MARS 1998
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

TYPE B

ALTERNATIV 3 TILBYGG Skeiehagen 20

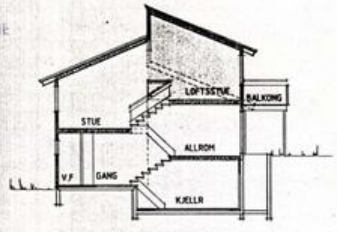
KRÅKENESET BORETTSLAG REKKEHUS PÅ HUNDVÅG PÅBYGG/TILBYGG	DATO APRIL 1987 M/L 1 : 100 TEGN NR. 8610 009	

arkitektkontoret LEIV NES — NEDRE BANEGT. 3, 4000 STAVANGER TELEFON (04) 53 27 50 - 53 27 94

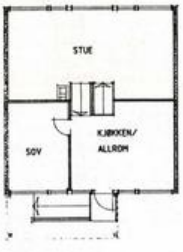


FASADE

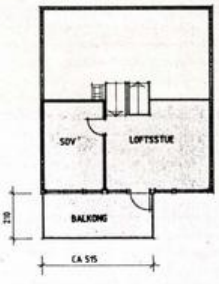
STAVANGER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
2 0 AUG. 1987



SNITT



PLAN MELLOM ETG.



PLAN ØVRE ETG.

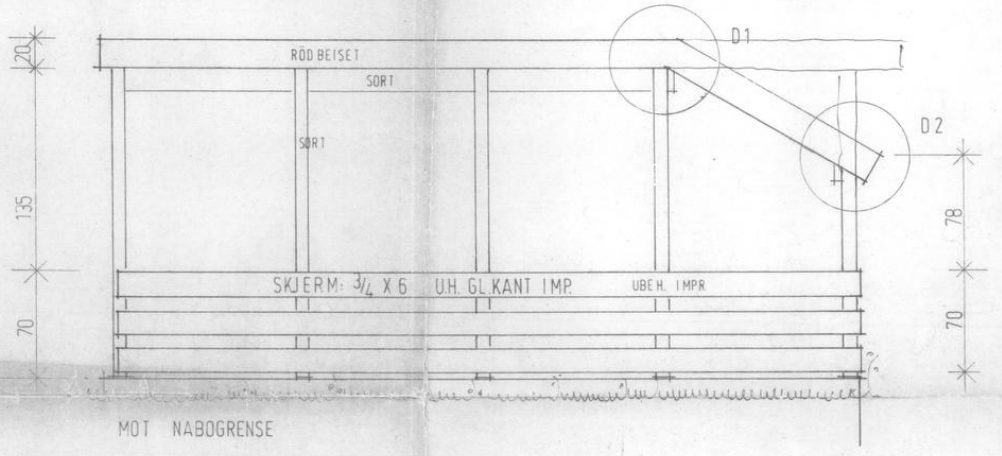
TYPE B

ALTERNATIV 1 PÅBYGG

KRÅKENESET BORETTSLAG REKKEHUS PÅ HUNDVÅG PÅBYGG/TILBYGG	DATO APRIL 1987 M/L 1 : 100 TEGN NR. 8610 006	

arkitektkontoret LEIV NES — NEDRE BANEGT. 3, 4000 STAVANGER TELEFON (04) 53 27 50 - 53 27 94

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 NOV. 2008
S.nr. 08/117333 J.nr. 64/7305
Avd. KD. Arkivkode 252

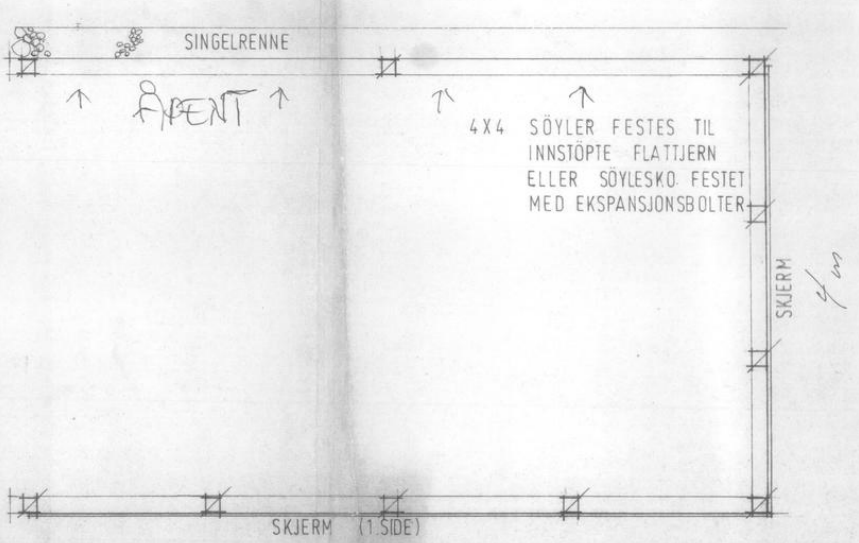


ADKOMST

MOT NABOGRENSE

STAVANGER KOMMUNE
Sentralarkivet
Dato 27 NOV. 2008
S.nr. ..... J.nr. .....
Avd. ..... Arkivkode .....

ADKOMST



PLAN

Forenklet byggekart over
Gnr. 5 Bnr. 516 –
(Skeiestraen 2) ↄ
M=1:1000 Areal=5107m²
Kartref : O-9

Hjemmelshaver : Kråkenest B/L
5/515 : "
5/415 : Skeiehagen Barnehage
5/516 : Kråkenest B/L
5/519 : "
5/520 : "

Kommunalavdeling byutvikling
for oppmålingssjefen i stavanger 5.07.96

Nils A. Krohn

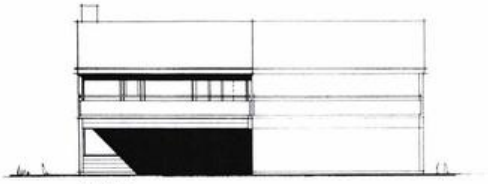
STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD. BYUTVIKLING
15 JULI 1996
J.nr. ..... S. ID .....
Ark.nr. .....

STAVANGER KOMMUNE
KOMM. AVD BYUTVIKLING
30 JUNI 1997
J.nr. ..... S. ID .....

Harold Mall



STAVANGER KOMMUNE
KOMM.AVD.BYUTVIKLING
3 0 JUNI 1987
J.nr. ..... S.ID .....
Ark.nr. .....



FASADE



SNITT



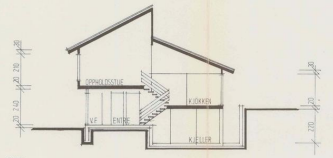
PLAN MELLOMETG



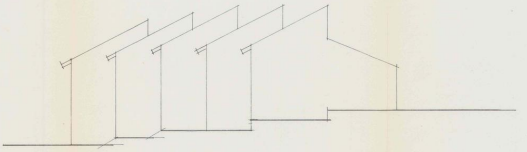
PLAN UNDERETG

TYPE A
ALTERNATIV 4

KRÅKENESET BORETSLAG REKKEHUS PÅ HUNDVÅG PÅBYGG/TILBYGG	APRIL 1987 1 : 100 8610 005



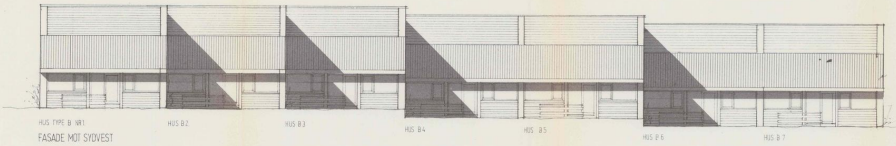
SNITT



FASADE MOT NORDVEST



FASADE MOT NORDØST



FASADE MOT SYDVEST

STAVANGER KOMMUNE

HUS B1-B7

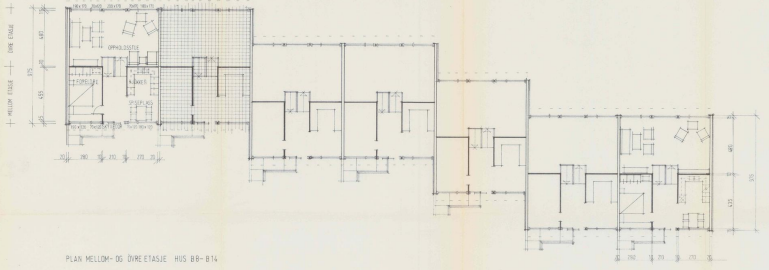
NR.	REV.DATO	REVIDERING

STAVANGER BBL
BOLIGER KRÅKENESET

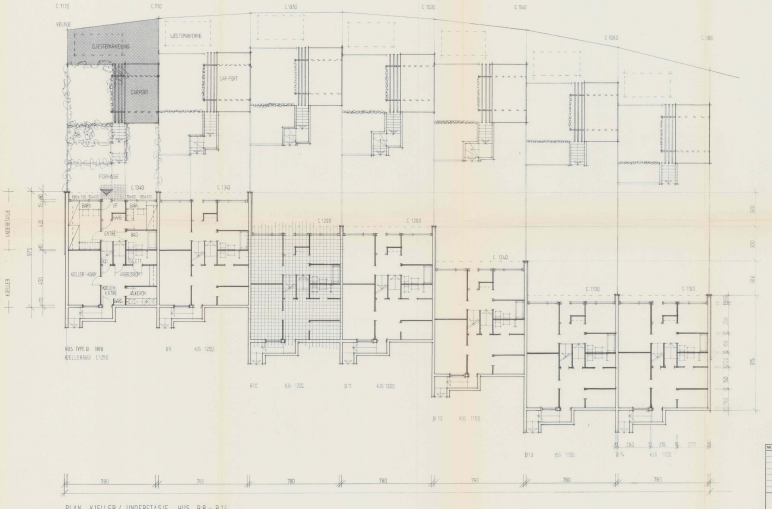
66-014

FASADER OG SNITT

LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL · VERKSGT. 46 · STAVANGER · TLF. 32 750



PLAN MELLOM- OG ØVRE ETASJE HUS B8-B14



PLAN KJELLER / UNDERETASJE HUS B8-B14

STAVANGER KOMMUNE

HUS B8-B14

NR.	REV.DATO	REVIDERING

STAVANGER BBL
BOLIGER KRÅKENESET

66-015

PLANER

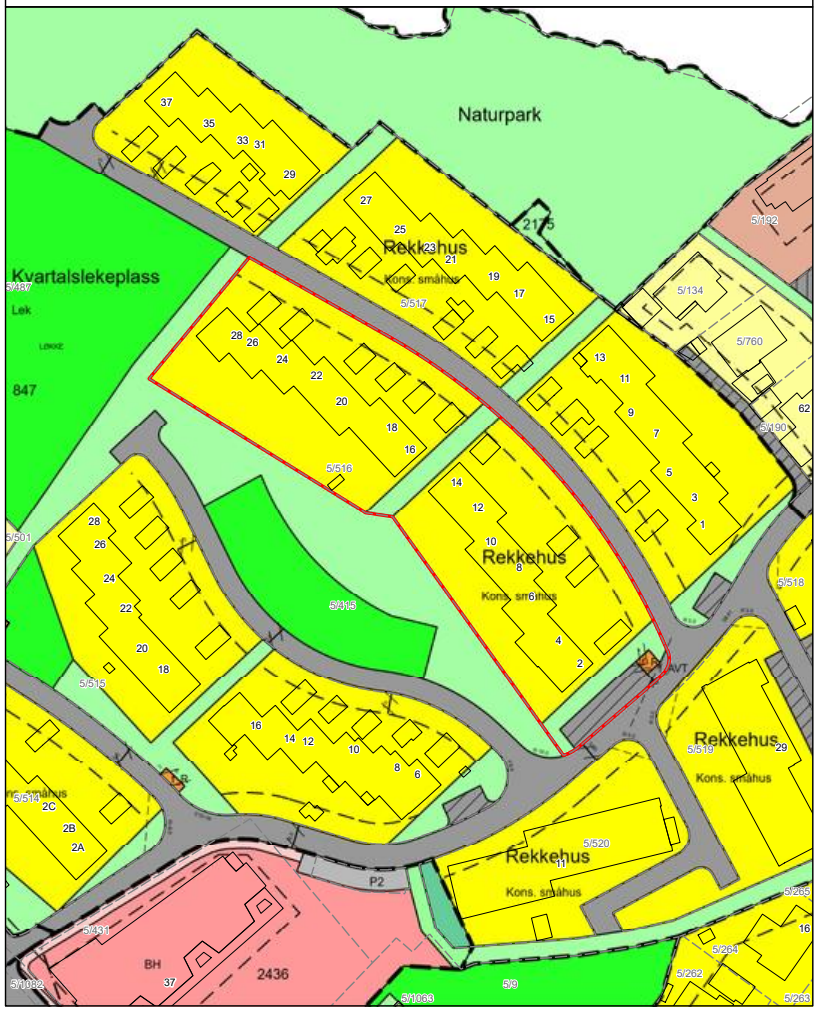
LEIV NES & OLAF R. BRUNVATHNE
ARKITEKTER MNAL · VERKSGT. 46 · STAVANGER · TLF. 32 750

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Skeiestraen 6, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/516/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000
Planident: 847
Ikrafttredelsesdato: 22.5.1978

Stavanger kommune

N

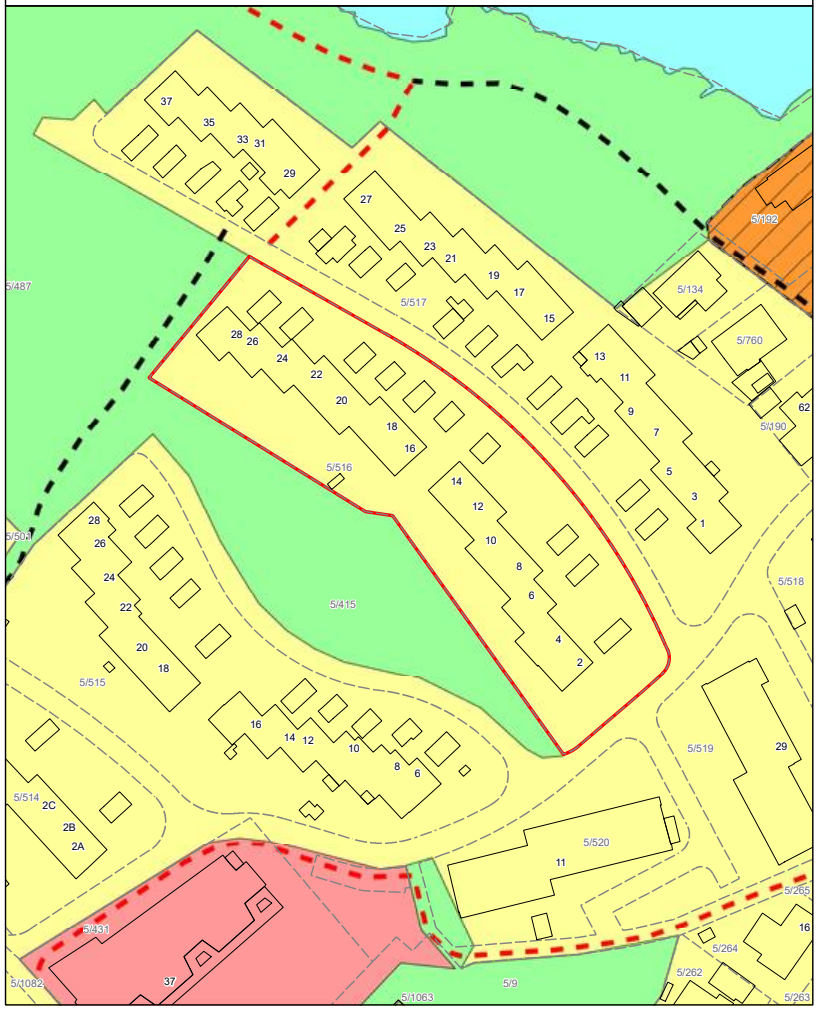


Kommuneplan

Adresse: Skeiestraen 6, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/516/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000
Planident: KP 2023-2040
Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger kommune

N



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 847 FOR SKEIE, HUNDVÅG - KRÅKENESET, GNR. 5 BNR. 9

Stadfestet av Fylkesmannen 23.11.1978 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965
Tilføyd vedlegg 1 i henhold til bygningssjefens vedtak av 23.06.1987*
Supplert § 7 og tilføyd vedlegg 2 iht. byplansjefens vedtak datert 29.02.2016, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

*****

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen i Stavanger 19.04.1977. På planen er bebyggelsen inntegnet. **

Eneboligbebyggelse.

§ 2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 1½ etasje. Bebyggelsen plasseres som vist på planen. Boliger som ligger nærmere hverandre enn 8 m utformes etter byggeforskriftenes bestemmelser i kap. 26:11. Vedlikehold kan i dette tilfelle skje fra naboeiendom.

Bygningsrådet kan unntaksvis, hvor terrenget ligger spesielt til rette for det, tillate boliger i 1 og 1½ etasje innredet med sokkeletasje til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

§ 3. Uthus kan oppføres innenfor rammene av bygningsloven og tilhørende vedtekter og kan plasseres i nabogrense.

§ 4. For hver leilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres i nabogrense, også om garasje bygges sammen med huset.

§ 5. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkel fastsettes av bygningsrådet.

§ 6. Bygningenes grunnflate inklusiv garasje og uthus må ikke overstige 40% av tomtens nettoareal.

Rekkehusbebyggelse.

§ 7. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Tilbygg/påbygg til rekkehustype A og B tillates i henhold til vedlegg 1 og 2.

§ 8. For hver familieleilighet skal det på egen tomt avsettes plass for 1 garasje og 1 biloppstillingsplass. Småleilighetene skal ha felles parkeringsanlegg.

Frittliggende garasje skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje kan oppføres i nabogrense.

§ 9. Bygningene skal ha sadeltak. Takvinkelen bestemmes av bygningsrådet.

Fellesbestemmelser.

§ 10. Steingjerder og trær bør i størst mulig grad bevares.

§ 11. Langs adkomstvegenes innerkurver må det ikke plantes hekk eller busker eller settes opp gjerde som hindrer forsvarlig sikt.

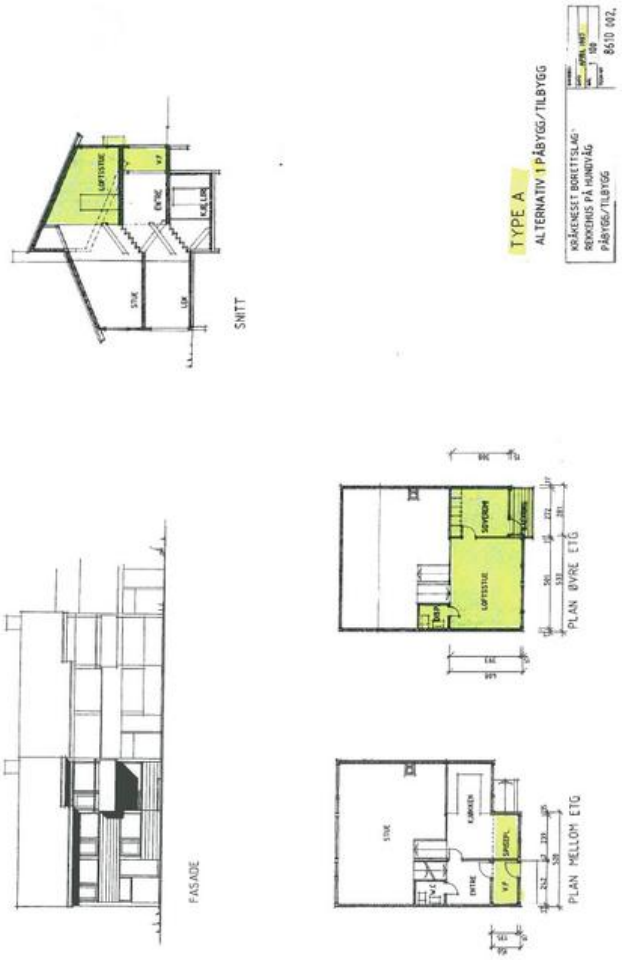
§ 12. Innenfor de viste frisiktlinjene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

§ 13. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

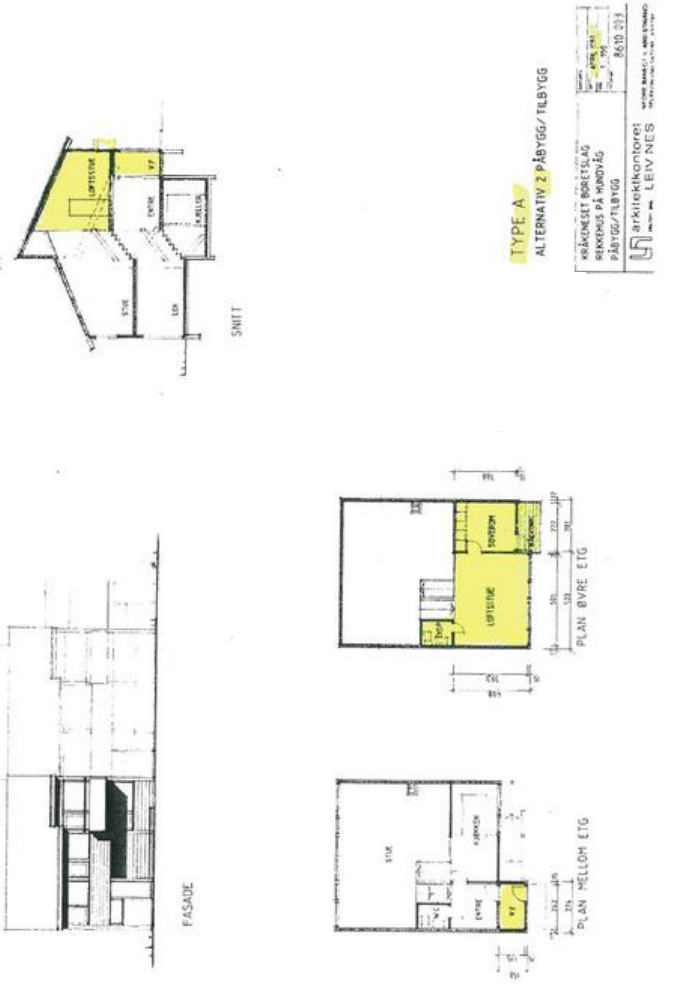
* I vedlegget mangler alternativ 2 og 4 for rekkehustype B
**Kommentar til digital versjon av plankartet:
Bebyggelsen som er vist på originalkartet er ikke tatt med i på den digitale versjonen fordi området allerede er utbygd med bygninger med tilsvarende eller større grunnflate enn det som er vist på orginalkartet. INA 25.03.03

Vedlegg 1 til § 7

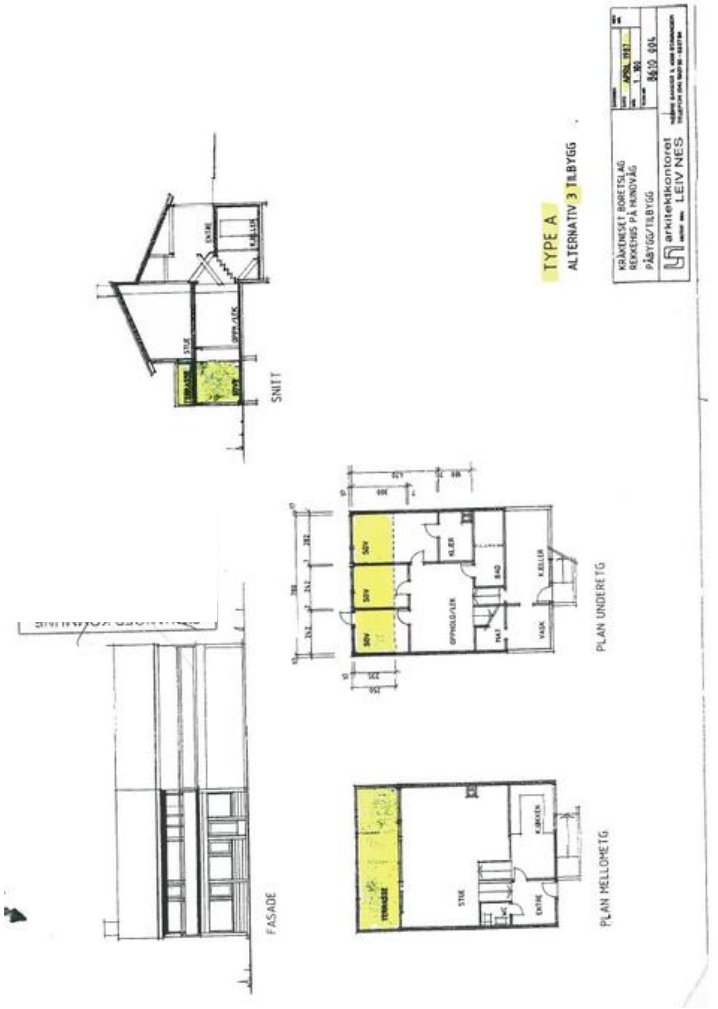
Tilbygg/påbygg Type A, alternativ 1



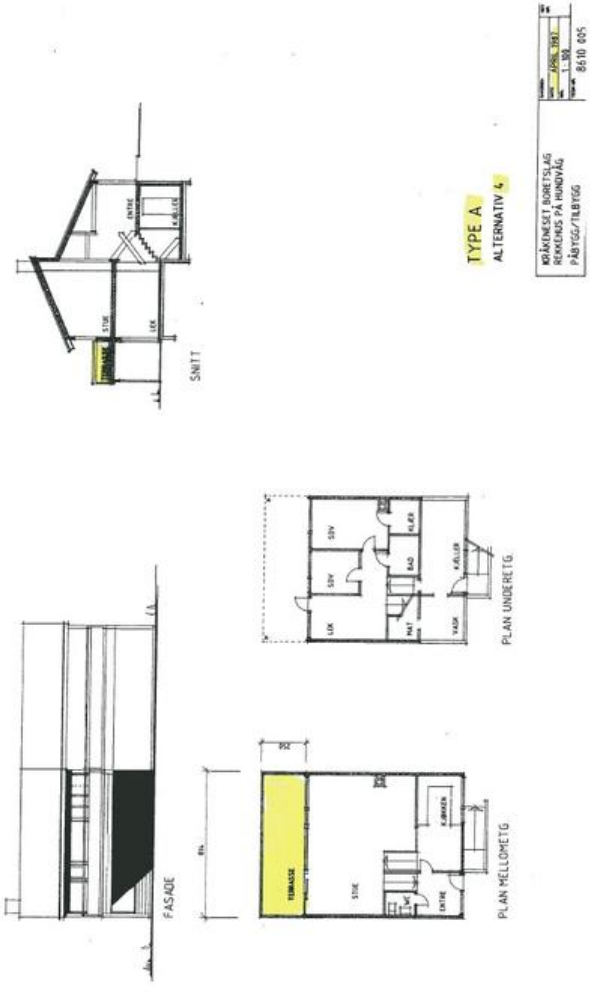
Tilbygg/påbygg Type A, alternativ 2



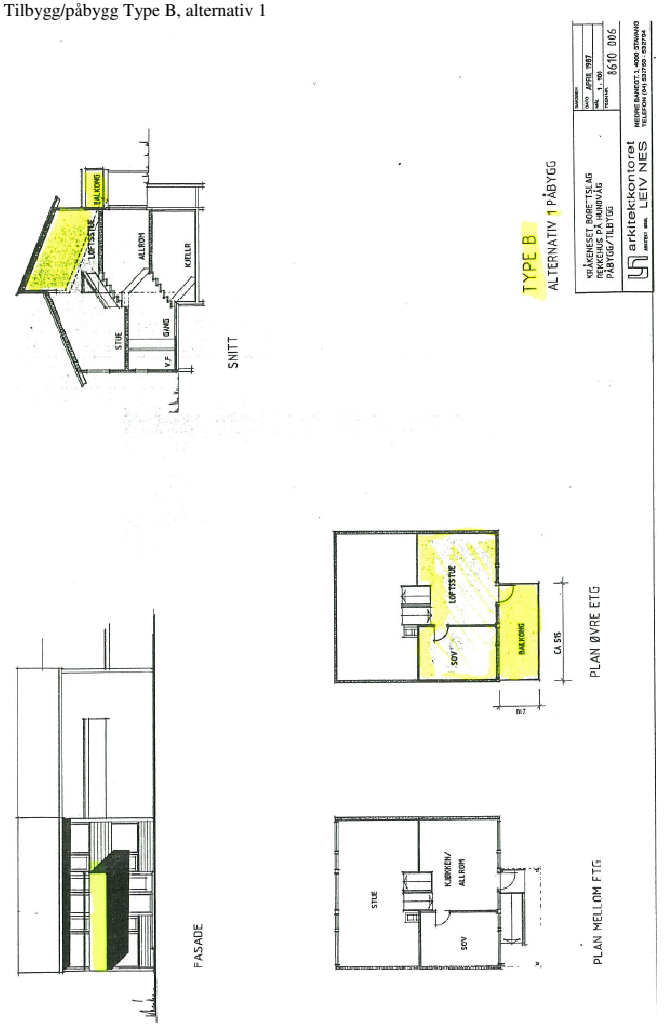
Tilbygg/påbygg Type A, alternativ 3



Tilbygg/påbygg Type A, alternativ 4

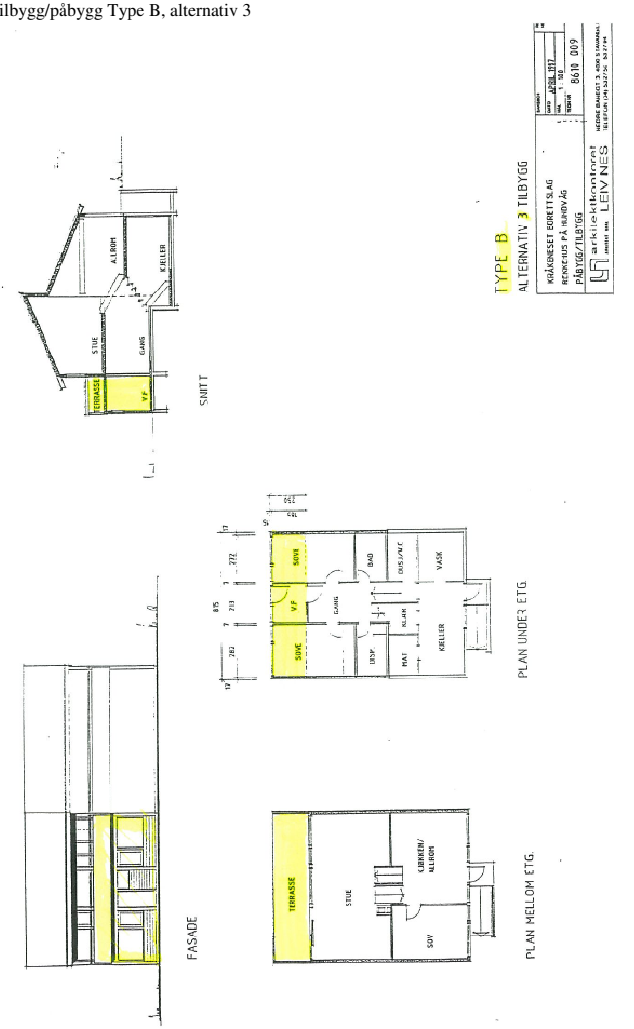


Tilbygg/påbygg Type B, alternativ 1



Side 7 av 11

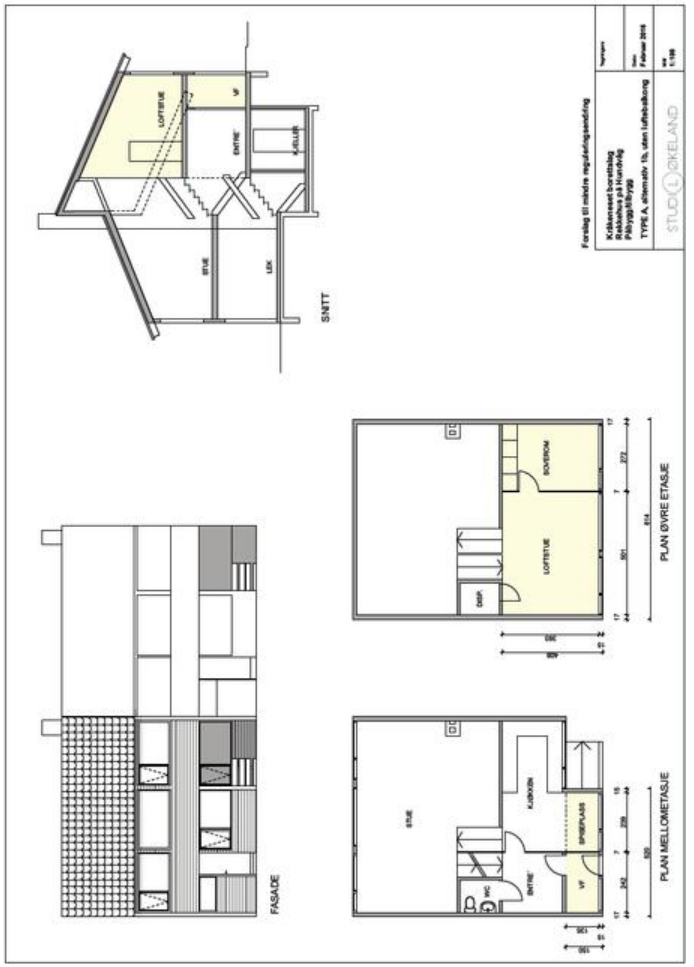
Tilbygg/påbygg Type B, alternativ 3



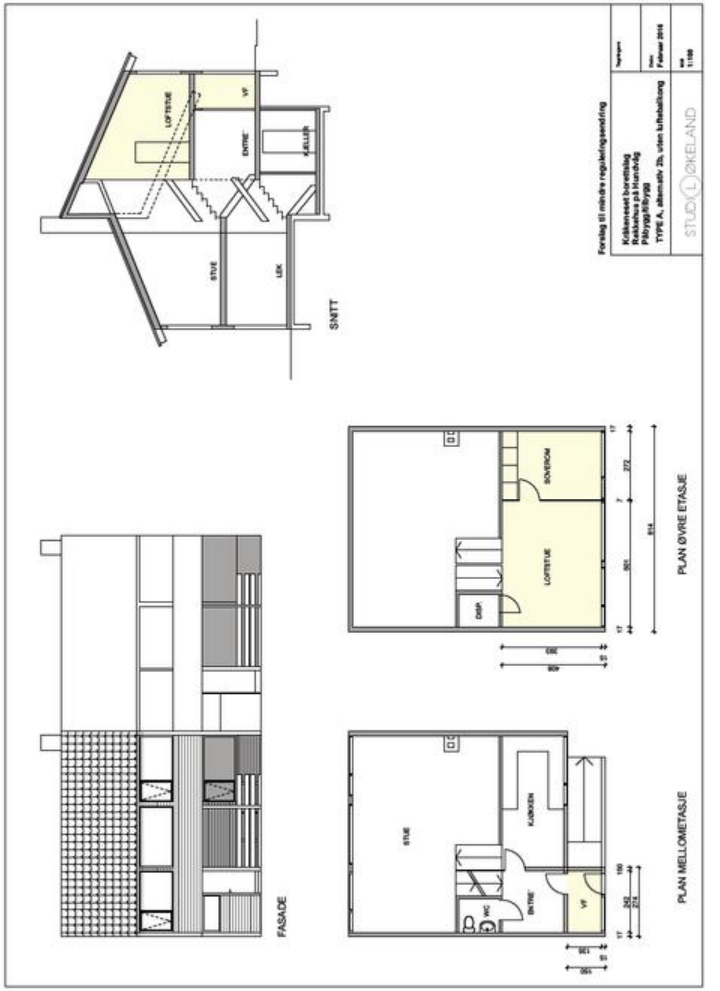
Side 8 av 11

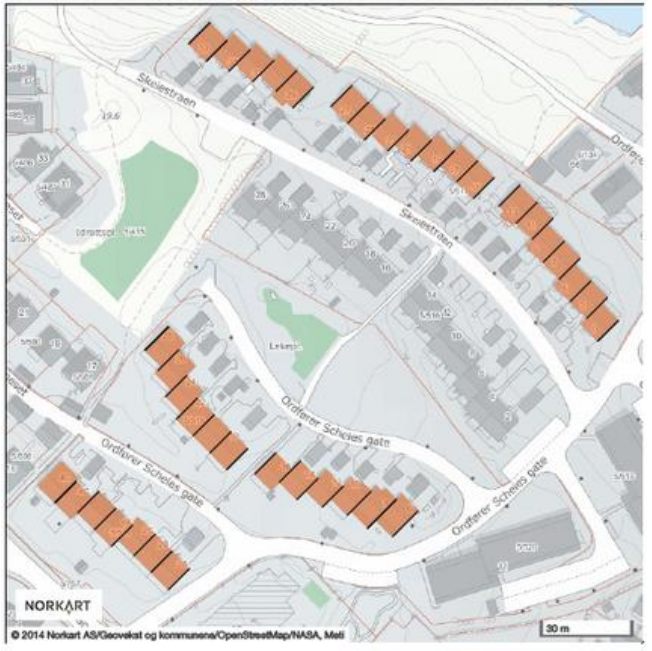
Vedlegg 2 til § 7

Tilbygg Type A, alternativ 1b



Tilbygg Type A, alternativ 2b





Alle enheter markert med oransj er rekkehus av type A.
For disse gjelder utbyggingsprinsipper for type A alternativ 1,1b, 2 ,2b,3,og 4

Grunnkart

Adresse: Skeiestraen 6, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/516/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Grunnkart

Adresse: Skeiestraen 6, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/516/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1,000

Stavanger kommune

N



Eiendomskart med grenser

Adresse: Skeiestraen 6, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 5/516/0/0
Dato: 2025-06-04
Målestokk: 1:1000

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 4.6.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5106.8		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6545386.47474	311960.461106	Ikke spesifisert	69.25	Umerket		Terrengmål	13	0
2	6545442.61677	311920.273963	Ikke spesifisert	6.46	Umerket		Terrengmål	13	0
3	6545443.55288	311913.902913	Ikke spesifisert	60.08	Umerket		Terrengmål	13	0
4	6545475.04788	311862.948499	Ikke spesifisert	37.1	Umerket		Terrengmål	13	0
5	6545503.56327	311886.509931	Ikke spesifisert	36.87	Umerket		Terrengmål	13	0
6	6545485.48142	311918.50451	Ikke spesifisert	100.24	Umerket		Terrengmål	13	155.484
7	6545412.552	311984.292848	Ikke spesifisert	1.57	Umerket		Terrengmål	13	0
8	6545411.11737	311984.922944	Ikke spesifisert	6.08	Umerket		Terrengmål	13	5.015
9	6545405.5308	311983.805854	Ikke spesifisert	6.26	Umerket		Terrengmål	13	0
10	6545401.33088	311979.200042	Ikke spesifisert	19.94	Umerket		Terrengmål	13	0
11	6545388.45119	311964.056493	Ikke spesifisert	4.15	Umerket		Terrengmål	13	10.033

side: 1

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Stavanger

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER

Nordvik Stavanger er eiendomsmegleren for deg som verdsetter erfaring, trygghet og en profesjonell prosess. Med over 40 års samlet ekspertise, står Carl-Åge Herrem, Michael Boxill Knutsen, Thomas Birkeland, og Thea Edland klare til å hjelpe deg med alle dine eiendomsbehov i Stavanger, Sandnes, Sola, Ryfylke og Sirdal. Vi kjenner disse markedene inngående og forstår hva boligkjøpere i regionen ser etter. Vår solide lokalkunnskap og faglige kompetanse sikrer optimale resultater – enten det gjelder salg av eneboliger, leiligheter, fritidsboliger, tomter, nybygg eller næringseiendom. Vi besitter de nyeste markedsføringsverktøyene, for å gi boligen din maksimal eksponering.

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 kjøpers 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 eigedom (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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 43-0168/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skeiestraen 6 4083 HUNDVÅG

Betegnelse: Gnr 5, bnr 516 (ideell andel 1/1) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

NORDVIK

nordvikbolig.no