

# Haugesundsgata 7

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Haugesunds- gata 7

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
51	Vedlegg
57	Andre vedlegg
77	Kontaktinfo
80	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
83	Forbrukerinformasjon om budgivning
84	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

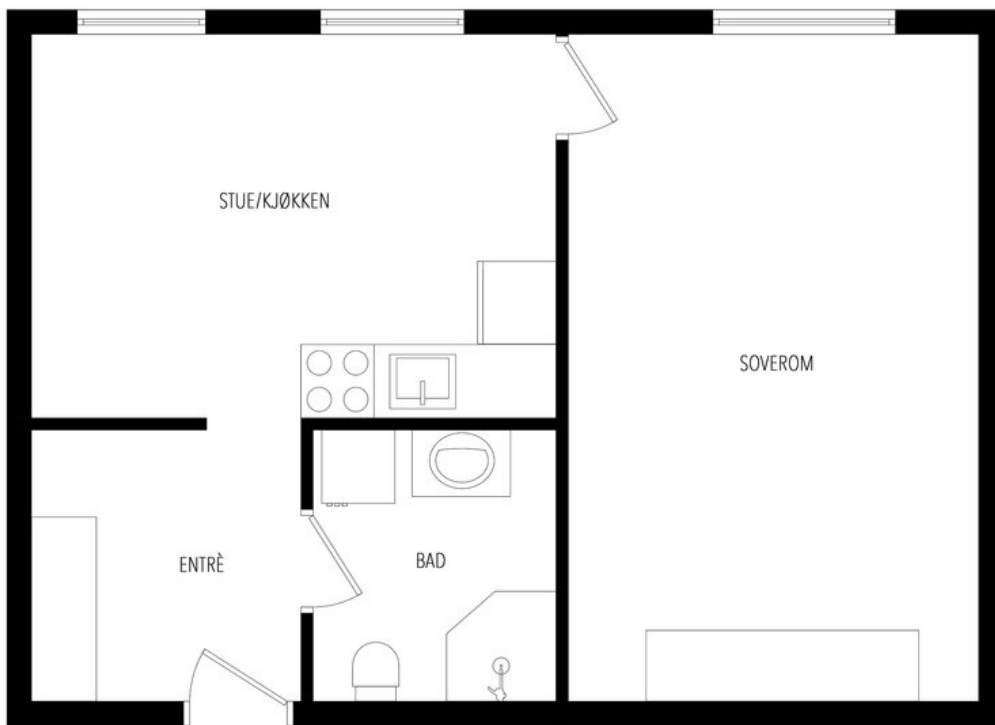
Lys og arealeffektiv 2-roms selveierleilighet i 2. etasje med meget sentral beliggenhet

Prisantydning	<b>2 790 000,-</b>
Omkostninger	<b>71 130,-</b>
Totalpris	<b>2 861 130,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>2 245,-</b>
BRA-i	<b>36 kvm</b>
Soverom	<b>1</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1990</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Haugesundgata 7 har en svært sentral beliggenhet i Stavanger Øst, med kort avstand til Stavanger sentrum. Her bor man med kort vei til badeplasser, parker, restauranter, kafeer og et rikt kulturliv. Stavanger Øst er et område i utvikling, med stadig nye spennende tilbud innen mat, drikke og opplevelser, noe som gir en dynamisk og levende atmosfære året rundt.

- Lys entrè med garderobe
- Lys stue med åpen kjøkkenløsning
- Ekstra god takhøyde som gir leiligheten en mer effektiv og luftig planløsning
- Vegger er malt i lyse fargevalg og det er spotter i himling og parkett på gulv foruten om bad som er flislagt
- Kjøkken i lys utførelse
- Bad med varmekabler i gulv
- Romslig soverom med god plass til garderobeskap
- Bod på 2 kvm i u. etasje
- Heis











Kjøkkeninnredningen er i lys utførelse med glatte fronter og benkeplate i laminat.













Bod på 2 kvm i u. etasje



Haugesundgata 7 har en svært sentral beliggenhet i Stavanger Øst, med kort avstand til Stavanger sentrum.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Det er også gode treningsmuligheter i området, med flere treningsentre innen kort avstand.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
43-0289/25

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Haugesundsgata 7, 4014 STAVANGER  
Gnr 52, bnr 637, snr 8 (ideell andel 1/1) i Stavanger kommune

**Selger**  
Erik Alexander Lima

**Kjøpesum og omkostninger**  
2 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
69 750,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfridd))

-----  
71 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
83 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
2 861 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
2 873 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

**Byggeår**  
1990

**Etasje**  
2

**Antall soverom**

1

**Arealer**  
BRA-i: 36 kvm  
BRA-e: 2 kvm  
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:  
BRA-i: 36 kvm. Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom  
Total BRA: 36 kvm.

Underetasje:  
BRA-e: 2 kvm. Bod  
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:  
Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er utvendig bod i U et, på 2 m<sup>2</sup>.

Nye regler for areal måling for bolig fra 01.01.2024.

**Innhold**  
2 etasje: Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom  
U etasje: Bod

**Standard**  
En lys leilighet plassert i byggets 2. etasje med smart planløsning. Leiligheten har gjennomgående lyse fargevalg på vegger og det er lagt parkett i alle rom foruten om bad som er flislagt.

Lys gang med plass til å henge av seg yttertøy i garderobeskap.

Stuen med åpen kjøkkenløsning.

Kjøkkeninnredningen er i lys utførelse med glatte fronter og benkeplate i laminat.

Det er ett soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap.

Bad med varme i gulv. Badet har fliser på gulv og i dusjsone. Badet er innredet med toalett, vask i seksjon, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

En bod på 2 kvm med plass til ekstra lagring i byggets

underetasje.

#### Innvendig:

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.  
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillerne.

Område er moderat til lav ifølge

<http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

Felles trapper fra byggeåret med håndrekk og rekkverk.  
Heis i bygget.

Innvendige dører. Noe justering må påregnes, avhengig av årstid.

#### Tekniske installasjoner:

Vannrør i kobber fra byggeåret.

PVC som avløpsrør.

Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.

Varmtvannsbereider på 120 liter, fra 2004. Utstyrt med stoppekran.

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

Leiligheten har røykvarslere og brann slokking apparat.

#### Parkering

Leiligheten har ingen parkeringsplass. Gateparkering i henhold til gjeldende regelverk.

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

#### Bygningssakkyndig

Sæve Takst As

#### 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:

Ytterveggene er oppført i betong.

Vinduer fra 2017. Noe justering må alltid påregnes avhengig av årstid.

Malt hoveddør i B30/35db utførelse.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Utvendig:

- Vinduer

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Karmene i vinduet på soverommet er noe slitt innvendig. Konsekvens/tiltak
- Det må foretas lokal utbedring.

Innvendig:

- Overflater:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har tidligere vært lekkasje i taket på soverommet, som har kommet fra det utvendige taket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres innvendig maling etter tidligere lekkasje for å sikre

tilfredsstillende overflate og hindre videre skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå

misfarging, redusert

estetisk kvalitet og mulig forringelse av materialene over tid.

- Radon:

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte

radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få et sikkert resultat anbefales det å gjennomføre

radonmålinger i

leiligheten.

- Innvendige trapper:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på enkelte fliser i trappen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadede fliser bør utbedres for å redusere risikoen for personskader og

ytterligere forringelse av trappen. Skader på fliser kan

føre til snublefare

og økt slitasje på konstruksjonen.

#### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

- Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet

hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

byggetidspunktet.

Det er for lite fall på gulvet mot sluk.

Dusjkant er høyere enn dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en

naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

#### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

- Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er 21 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er

vanskelig å si noe om.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert

på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og

sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon.

Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og

fuktskader.

- Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Varmtvannsberederen er 21 år gammel, noe som medfører økt risiko for

feil og redusert funksjon sammenlignet med nyere beredere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men

ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Elektrisk anlegg:

Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da det ikke

foreligger dokumentasjon og anlegget er 21 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen.

Anlegget er

skjult, og som bygnings sakkyndig har jeg ikke kompetanse til å

vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor påløpe ytterligere

kostnader dersom det avdekkes feil eller behov for utbedringer ved

kontroll.

- Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er 35 år gammel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for drenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

- Utvendige vann- og avløpsledninger:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige

vannledninger.

Avløpsledningene er 35 år gamle, noe som innebærer at mer enn

halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag,

men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i det som undersøkes i

tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av

etasjeskillerne

#### 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

## Energi og oppvarming

#### Energimerking

E - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til

salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 2 245,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik: Personalkostnader, styrehonorar, avskrivninger, revisjonshonorar, forretningsførerhonorar, konsulenthonorar, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring, TV-anlegg og andre driftskostnader

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

### Kommunale avgifter

Kr 5 026,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

- Fastdel renovasjon kr. 2 257,-
- Tømming nedgravd container kr. 177,-
- Fasdelt vann kr. 500,-
- Stipulert vann kr. 580,-
- Fastdel avløp kr. 684,-
- Stipulert avløp kr. 828,-

Totalsum kommunale avgifter kr. 5 026,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig innboforsikring
- Strøm
- Internett

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

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 606 139,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 2 424 556,- pr. 2024

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 prosentandel av denne

boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

### TV/Internett/Bredbånd

Altibox

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Sameiet Haugesundsgata 7, orgnr. 987287268

### Om sameiet

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 91814045.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

30.03.2004 - Dokumentnr: 5485 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 36/3508

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 6 til 24.

### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

### Styregodkjenning

Det er ikke krav til styregodkjenning av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Ingen lån registrert på selskapet pt.

#### Fellesformue

Kr 12 346,- pr. 31.12.2024

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 1 300 321,- Budsjettet for 2025 legger til grunn for et overskudd på kr. 599 170,-

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

Hva skjer i sameiet:

Vedlikeholdsfokus:

Hovedfokuset er forebyggende vedlikehold kombinert med løpende nødvendige tiltak.

Bygget har nådd en alder hvor vedlikehold er essensielt:

- Siste ombygging: 20 år siden

- Nyere del av bygget: 35 år gammelt

- Hovedbygget: ca. 100 år gammelt

For å sikre god langsiktig drift har vi investert i tiltak som skal redusere uforutsette utgifter og forbedre sikkerheten i bygget.

Arbeidet med beredere:

Berederne er nå 100% ferdigstilt og i drift, noe som sikrer oss et problemfritt system de neste 10–20 årene. Dette inngår i vår langsiktige vedlikeholdsplan.

#### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

#### Sameiets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 91814045

## Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 125 kvm (Eiertomt)

Eiendomsgrensene er oppgitt å være mindre nøyaktige, med en oppmålingsnøyaktighet på 200 cm eller dårligere. Informasjon om eiendomsgrensene og tomtens areal er hentet fra eiendomsmatrikkel, innhentet fra kommunen. Dette er ikke en sikker kilde. På bakgrunn av dette tas det forbehold om at arealets størrelse på eiendommen kan avvike ved en eventuell oppmåling. Kjøper aksepterer dette.

#### Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt adgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

#### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Haugesundgata 7 har en attraktiv og sentral beliggenhet i Stavanger, med kort gangavstand til sentrum og byens rike servicetilbud. Området er veletablert og byr på en god kombinasjon av urbant byliv og rolige omgivelser.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kaféer, restauranter og øvrige servicetilbud. Det er også gode treningsmuligheter i området, med flere treningssentre innen kort avstand. For den aktive ligger det i tillegg en padelbane rett over veien, som gir enkel tilgang til trening og fritidsaktivitet i hverdagen.

Populære byområder som Storhaug, Våland og Stavanger sentrum er lett tilgjengelige, og det er kort vei til rekreasjonsområder som Breiavannet og Byparken.

Kollektivtilbudet er meget godt, med hyppige bussforbindelser i umiddelbar nærhet og kort avstand til Stavanger stasjon. Beliggenheten gir også enkel adkomst til hovedveinettet, med gode forbindelser til Forus, Universitetet i Stavanger, Sandnes og øvrige deler av regionen.

Dette er et attraktivt bosted for deg som ønsker en sentral beliggenhet med nærhet til byliv, treningstilbud og gode kollektivforbindelser.

#### Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon.

#### Skoler og barnehager

Se vedlagt nabolagsprofil.

Ta kontakt med skolekontoret for nærmere informasjon.

## Offentlige forhold

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.08.1990. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Fløy mot Haugesundsgt. samt deler av midtfløy 3.etg.
- a) Røykluker i trapperom må tilkobles elektrisk.
- b) Utsp. for el.kabler i brannklassifisert vegg v/akse C må tettes i brannklasse B-60.
- c) Kanaler gjennom forannevnte vegg må brannisoleres

- A- 30 1 m ut til hver side av gjennomføringsstedet.  
d) Kran på brannslange ved forannevnte kanal må flyttes.  
e) Det må montereshåndrekke på trapp ved aske C.  
f) Kanaler som passerer sluse foran heis må innkasses i brannklasse B-60.  
g) Rømningsskiltene må plasseres riktig.

2. etg.

- a) Alle trapperomsdører B-30S må monteres. (Gjelder alle etasjer).  
b) Låsesylindere eventuelt blindlokk må påmonteres.

I. etasje - miljøbutikken Sverdrup Hansen & Co

- a) Kanaler som passerer brannklassifiserte vegger må isoleres A-30 1 m ut til hver side for gjennomføringsstedet.  
b) Det må monteres brannslukningsapparat. 1 stk. 6 kg abe samt beholder for ildsfarlig avfall.  
c) Kanaler i slakterbutikkensom passerer brannklassifiserte vegger må brannisoleres A-30 1 m ut til hver side for gjennomføringsstedet.  
d) Utsparing for el.kabler i brannklassifiserte vegger i slakterbutikk tettes i brannklasse B-60.  
e) Utganger må merkes (rømningsskilt).

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.03.2004 som gjelder bruksendring fra kontorer til hybler .

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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 og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei og privat vei over gnr. 52 og bnr. 361.

#### **Regulerings- og arealplaner**

I reguleringsplan "SPILDERHAUG" ID 1901, datert 18.09.2006 der eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, annen veggrunn, grøntareal, fortau og kjørevei

Kommuneplan for "Stavanger sentrum" med plan id 129k, ikrafttredelse 11.03.2019, er området regulert til Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best. Kommuneplan for "Kommuneplanens arealdel 2023-2040" med plan id KP 2023-2040 , ikrafttredelse 28.06.2024, er området regulert til boligbebyggelse og Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.

Vedrørende hensynsone:

H570 - Bevaring kulturmiljø:

Ved tiltak innenfor hensynsone kulturmiljø H570 skal en ta særlig hensyn til eksisterende kulturmiljø.

Bygg og anlegg innenfor sonen skal bevares på en antikvarisk akseptabel måte.

Eiendommen ligger i område «Trehusbyen» som er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen

#### **Boplikt**

Det er ikke boplikt for eiendommen.

#### **Odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

#### **Konsesjon**

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

#### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1103/52/637/8:

23.02.1962 - Dokumentnr: 826 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:1103 Gnr:52 Bnr:637

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Det er tinglyst en bestemmelse som gir rett til etablering, drift og vedlikehold av vann- og/eller avløpsledninger over eiendommen. Heftelsen gjelder eiendommen sammen med flere tilgrensende eiendommer.

30.03.2004 - Dokumentnr: 5485 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Forklaring: Det er tinglyst erklæring om at seksjonen har tilleggsdel i bygning. Dette innebærer at seksjonen disponerer eksklusiv bruksrett til nærmere angitte arealer i bygningen, i henhold til seksjoneringsgrunnlaget.

## Legalpant

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

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

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

### Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3

dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

**Ikke-forbruker – avtalevilkår:**  
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som brukere. 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 salgssoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil

eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

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

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

#### **Tilbud på finansiering**

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast

kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

#### **Hvitvasking**

Eiendomsめglere 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

#### **Personopplysningsloven**

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

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

## **Om oppdraget**

#### **Meglers vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 1,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 730,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-  
Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-  
Rabatt vederlag/provisjon - Tilrettelegging kr. 8 450,-  
Tilrettelegging - Halv pris for Storebrand kunder og  
FRAM kunder. kr. 16 900,-  
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Kr. 0 for  
Storebrand kunder og FRAM kunder. kr. 0,-

#### Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-  
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-  
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 119 050,- 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 21. januar 2026

#### 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

#### Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-

kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Sørvest  
Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega  
AS.

# Haugesundsgata 7

Nabolaget Lervigtunet/Johannes - vurdert av 92 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

## Skoler

<b>Nylund skole (1-7 kl.)</b> 658 elever, 29 klasser	<b>7 min</b> 🚶 0.6 km
<b>Storhaug skole (1-7 kl.)</b> 337 elever, 22 klasser	<b>9 min</b> 🚶 0.7 km
<b>Våland skole (1-7 kl.)</b> 512 elever, 22 klasser	<b>20 min</b> 🚶 1.6 km
<b>St. Svithun skole (8-10 kl.)</b> 441 elever, 30 klasser	<b>11 min</b> 🚶 0.9 km
<b>Kannik skole (8-10 kl.)</b> 657 elever, 37 klasser	<b>7 min</b> 🚶 2.5 km
<b>Bergeland videregående skole</b> 700 elever	<b>12 min</b> 🚶 1.1 km
<b>Stavanger katedralskole</b> 375 elever	<b>16 min</b> 🚶 1.2 km

## Offentlig transport

🚶 <b>Kjelvene</b> Linje 1, 4, 38, X60, 100	<b>2 min</b> 🚶 0.2 km
🚶 <b>Stavanger stasjon</b> Linje F5, L5	<b>17 min</b> 🚶 1.4 km
🚶 <b>Stavanger Sola</b>	<b>20 min</b> 🚶

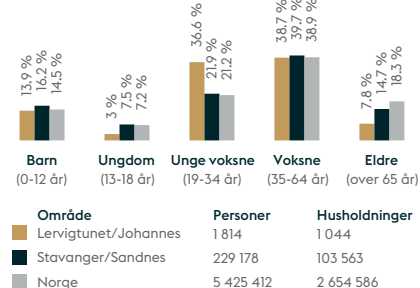
## Barnehager

<b>Nymansveien barnehage (1-5 år)</b> 45 barn	<b>3 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Steinhagen barnehage (1-5 år)</b> 60 barn	<b>4 min</b> 🚶 0.3 km
<b>Biå Steinerbarnehage (1-5 år)</b> 20 barn	<b>9 min</b> 🚶 0.8 km

## Dagligvare

<b>Coop Extra Lervig</b>	<b>4 min</b> 🚶
<b>Coop Extra Støperigården</b>	<b>4 min</b> 🚶

## Aldersfordeling



**Kvalitet på skolene**  
Veldig bra 84/100

**Opplevd trygghet**  
Veldig trygt 75/100

**Naboskapet**  
Høflige 58/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

## Sport

🚶 <b>Kjelvene balløkke</b>	<b>3 min</b> 🚶
🚶 <b>Nylund skole</b>	<b>3 min</b> 🚶
🚶 <b>SATS Storhaug</b>	<b>5 min</b> 🚶
🚶 <b>Aura Fitness Storhaug</b>	<b>6 min</b> 🚶

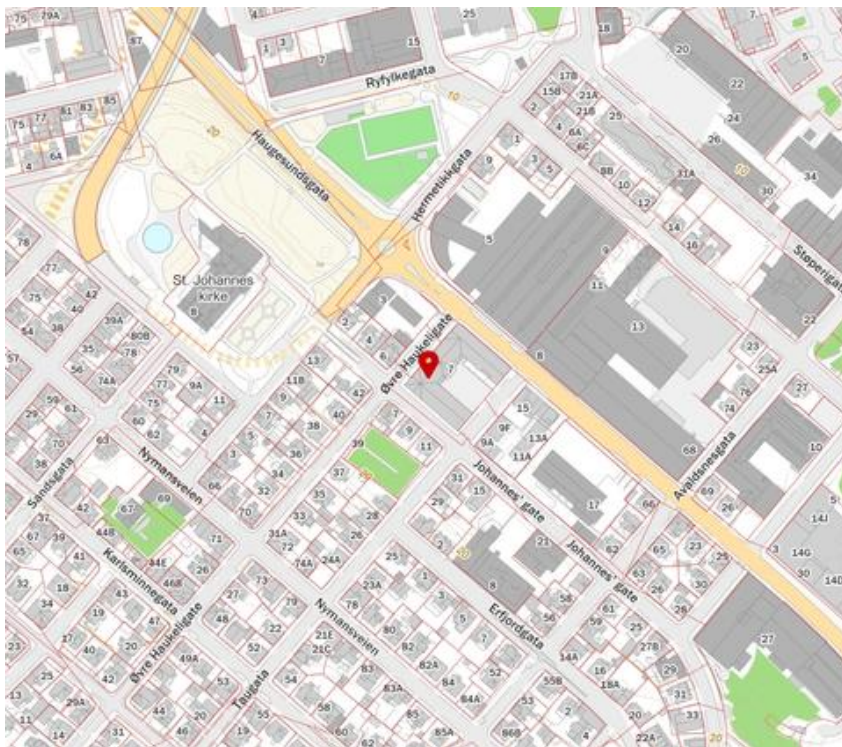
«Sentrum er en liten spasertur unna, samtidig som det er kort vei til sjø og turområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 82/100





**Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 78/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 78/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Haugesundsgata 7, 4014 STAVANGER
-  STAVANGER kommune
-  # gnr. 52, bnr. 637, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m<sup>2</sup> BRA-i: 36 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 20178-2303

Referansenummer: DB5507

Autorisert foretak: Sæve Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ingve Sæve

Vår ref: Ingve Sæve



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Sæve Takst AS

Takst



Rapportansvarlig

Ingve Sæve

Uavhengig Takstingeniør

ingve.saeve@gmail.com

926 44 244



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2004

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Ytterveggene er oppført i betong.  
Vinduer fra 2017. Noe justering må alltid påregnes avhengig av årstid.  
Malt hoveddør i B30/35db utførelse.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.  
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillerne.  
Område er moderat til lav ifølge <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.  
Felles trapper fra byggeåret med håndreke og rekkverk. Heis i bygget.  
Innvendige dører. Noe justering må påregnes, avhengig av årstid.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:  
Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj, malte vegger og tak med spotter. Eik seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg.  
Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde. Hulltaking er utført i vegg fra soverom nær blande batteri dusj og helt tørt.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvaske. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg.  
VB på 120 liter alder ukjent. Kjøkken med åpen løsning til stue.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør i kobber fra byggeåret.  
PVC som avløpsrør.  
Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.  
Varmtvannsbereider på 120 liter, fra 2004. Utstyrt med stoppekran.  
Automatsikringer i el skap fra byggeåret.  
Leiligheten har røykvarslere og brann slokking apparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Bygget oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.  
Drenering er fra byggeåret.  
Grunnmur i betong.  
Terrenget er med avrenning ifra bygget.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll.  
Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt utvendig graving for nærmere inspeksjon.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

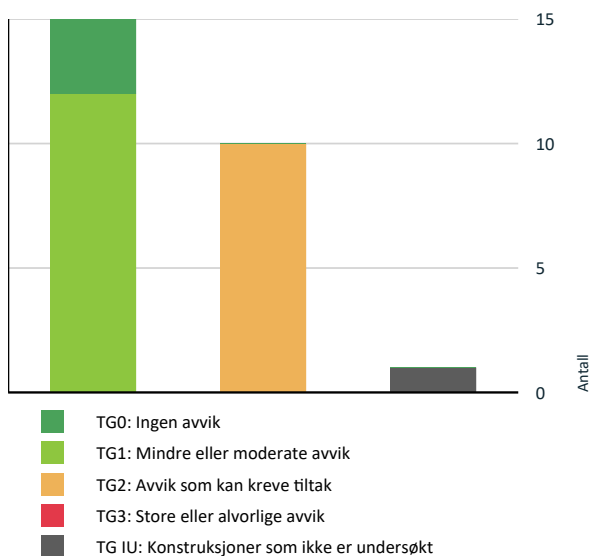
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

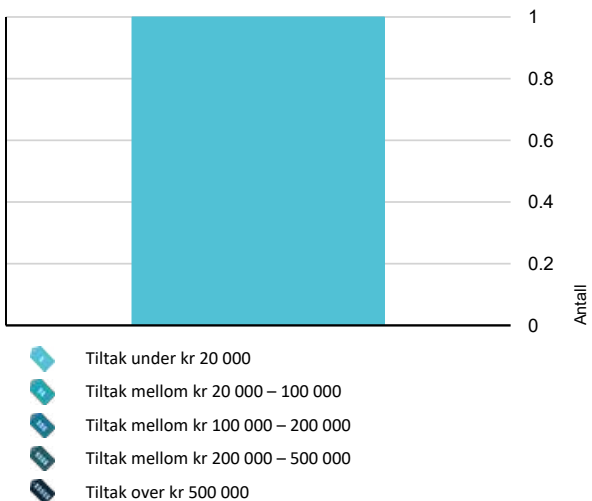
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et salg via megler. Egenerklæring datert den 16.12.2004 er lest og kontrollert.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2004

**Kommentar**  
Bygget er fra 1990 og det ble innredet til leiligheter i 2004. BRUKSENDRING/OMBYGN. FRA KONTORER TIL HYBLER i 2004.

### Anvendelse

Det er viktig å sette seg inn i sameiet/borettslagets vedtekte/lover og fremtidige oppgraderinger/renoveringer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2004 BRUKSENDRING/OMBYGN. FRA KONTORER TIL HYBLER i 2004.

## UTVENDIG

### TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene er oppført i betong.

Årstall: 1990 Kilde: Offentlig informasjon

### TG 2 Vinduer

Vinduer fra 2017. Noe justering må alltid påregnes avhengig av årstid.

#### Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Karmene i vinduet på soverommet er noe slitt innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av slitte og sprukne vinduskarm for å hindre ytterligere forringelse, varmetap og risiko for fukt- og råteskader i omkringliggende konstruksjoner.

### TG 1 Dører

Malt hoveddør i B30/35db utførelse.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Det er parkett på gulv, malte vegger og tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det har tidligere vært lekkasje i taket på soverommet, som har kommet fra det utvendige taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres innvendig maling etter tidligere lekkasje for å sikre tilfredsstillende overflate og hindre videre skader.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå misfarging, redusert estetisk kvalitet og mulig forringelse av materialene over tid.



Det har tidligere vært lekkasje i tak soverom som kommer fra utvendig tak.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår ikke i det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillerne.

### TG 2 Radon

Område er moderat til lav ifølge <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

For å få et sikkert resultat anbefales det å gjennomføre radonmålinger i leiligheten.

Konsekvensen av manglende målinger er at forhøyede radonnivåer ikke vil bli avdekket, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.

### TG 2 Innvendige trapper

Felles trapper fra byggeåret med håndrekk og rekkverk. Heis i bygget.

Årstall: 1990 Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skader på enkelte fliser i trappen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Skadede fliser bør utbedres for å redusere risikoen for personskader og ytterligere forringelse av trappen. Skader på fliser kan føre til snublefare og økt slitasje på konstruksjonen.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører. Noe justering må påregnes, avhengig av årstid.

## VÅTROM

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

#### Generell

Varme/fliser på gulv med sokkelflis og fliser på vegger i dusj, malte vegger og tak med spotter. Eik seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin. Membran ned i sluk med klemring og for lite fall på gulv til sluk. Det er fra topp slukrist til topp dør terskel god høyde.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger i dusj, malte vegger og tak med spotter.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Overflater Gulv

Membran er ført ned i sluk med klemring, men det er for lite fall på gulvet mot sluk i dusj.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er for lite fall på gulvet mot sluk.  
Dusjkant er høyere enn dørterskelen.

### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes til sluket.

Konsekvensen av manglende fall er økt risiko for vannansamling og vannlekkasje, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Dusjkant er høyere enn dørterskelen, noe som kan medføre at vann ved en eventuell lekkasje fra dusjsonen eller WC kan renne ut av våtrommet og forårsake skader i tilstøtende rom.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran ned i sluk med klemring.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membranen er 21 år gammel.

### Konsekvens/tiltak

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

Membranen bør følges opp jevnlig, og det må påregnes utskifting innen rimelig tid for å unngå lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Risikoen øker for svikt i tettesjiktet når forventet brukstid er overskredet.



Membran ned i sluk med klemring.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Eik seksjon med vask/benk og speil på vegg. Hvit wc og dusjhjørne i klart glass. Avtrekk Villaventanlegg. Opplegg for vaskemaskin.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## 1 TG 1 Ventilasjon

Avtrekk koblet til Villaventanlegg.

### ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

## 1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i vegg fra soverom nær blandedbatteri dusj og helt tørt.

# Tilstandsrapport



Hulltaking er utført i vegg fra soverom nær bløndebatteri dusj og helt tørt.

## KJØKKEN

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i hvit utførelse med laminert benkeplate og stålvaske. Det er plass til komfyr og kjøleskap. Kjøkkenvifte koblet til Villaventanlegg. VB på 120 liter alder ukjent. Kjøkkenet med åpen løsning til stue.

### ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte og avtrekk våtrom er koblet til Villaventanlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannrør i kobber fra byggeåret.

#### TG 1 Avløpsrør

PVC som avløpsrør.

#### TG 1 Ventilasjon

Villaventanlegg med avtrekk på våtrom og kjøkkenvifte.

#### TG 2 Varmt vannstank

Varmt vannbereder på 120 liter, fra 2004. Utstyrt med stoppekran.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Varmt vannberederen er 21 år gammel, noe som medfører økt risiko for feil og redusert funksjon sammenlignet med nyere beredere.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannberederen for å redusere risikoen for lekkasjer og driftsproblemer, da eldre beredere har økt sannsynlighet for feil og kan forårsake vannskader på omkringliggende konstruksjoner.



Varmt vannbereder på 120 liter alder ukjent. med stoppekrane.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

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

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2004**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

# Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ja** Det anbefales en elektrisk kontroll av anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon og anlegget er 21 år gammelt. Kostnadsestimatet gjelder kun for selve kontrollen. Anlegget er skjult, og som bygningsakkyndig har jeg ikke kompetanse til å vurdere det elektriske i detalj. Det kan derfor påløpe ytterligere kostnader dersom det avdekkes feil eller behov for utbedringer ved kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Automatsikringer i el skap fra byggeåret.

**TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann**

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Leiligheten har røykvarslere og brann slokking apparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Bygget oppført på stabil byggegrunn. Ingen tegn til setninger eller skjevheter.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Offentlig informasjon

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering er fra byggeåret.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er 35 år gammel.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut for å unngå risiko for fuktinntrengning i kjeller eller underetasje.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt fare for fuktskader og redusert levetid på bygningskonstruksjonen.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

# Tilstandsrapport

Grunnmur i betong.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Offentlig informasjon

## **Terrengforhold**

Terrenget er med avrenning ifra bygget.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Offentlig informasjon

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige vann- og avløpsledninger er ikke synlige for kontroll. Det er imidlertid viktig å påpeke at en fullstendig vurdering av avløpsrørene krever en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt utvendig graving for nærmere inspeksjon.

**Årstall:** 1990      **Kilde:** Offentlig informasjon

### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Avløpsledningene er 35 år gamle, noe som innebærer at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

### **Konsekvens/tiltak**

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

Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av de utvendige avløpsledningene for å avdekke eventuell slitasje eller skader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende kontroll kan være at skjulte skader eller lekkasjer ikke oppdages, noe som kan føre til kostbare reparasjoner eller følgeskader på eiendommen.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

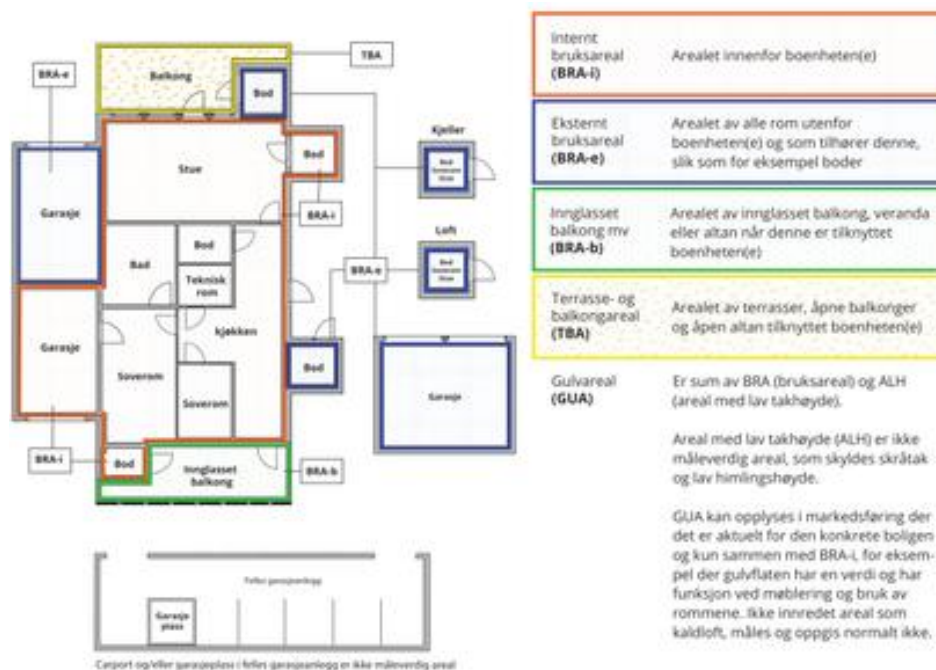
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 2	36	2		38	
<b>SUM</b>	<b>36</b>	<b>2</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom	Bod u et.	

### Kommentar

Nye regler for areal måling for bolig fra 1.1.2024.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	36	0

### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealmålinger er utført etter Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger -2014. Det er utvendig bod i U et, på 2 m2.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.12.2025	Ingve Sæve	Takstingeniør
	Erik Alexander Lima	Kunde
	Thomas Birkeland	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	52	637		8	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Haugesundsgata 7

### Hjemmelshaver

Lima Erik Alexander

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Selveierleilighet fra 2004 som ligger i 2 et, med tilknytning til Sameiet. Det er en bod i U et. Eiendommen ligger i ett bolig område sentralt til med nærhet til det meste som skole, barnehage, butikker og med kort vei til Stavanger sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet/borettslaget.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er sjekket i eiendomsregisteret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.12.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunale dokumenter	18.12.2025		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DB5507>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

---

Lima, Erik Alexander

9578-5997-4-4377428

2025-12-16 10:08:08

---



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  
16. des. 2025

Oppdragsnummer  
43-0289/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Haugesundsgata 7, 4014 STAVANGER	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Stavanger
<b>Selgere</b> Erik Alexander Lima	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 1. mars 2023	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Nei
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Nei	

## Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

---

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

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre 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

---

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

Nei

---

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

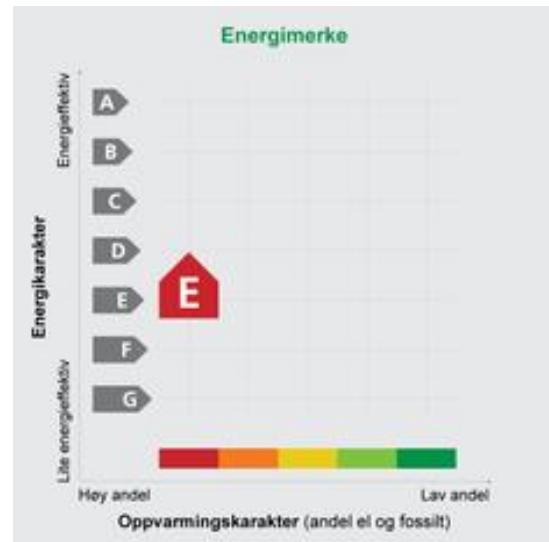
Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

Oppdragsnummer: 43-0289/25

Adresse	Haugesundsgata 7 D
Postnr	4014
Sted	STAVANGER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	52
Bnr.	637
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	4734653
Bolignr.	H0213
Merkenr.	A2022-1445866
Dato	06.10.2022



Innmeldt av	Sondre Mikalsen
-------------	-----------------

**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.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

#### Målt energibruk: 3 849 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 849 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



## 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 innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

### - Montere tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

### - Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## 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 [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	1990
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	36
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei
<b>Teknisk installasjon</b>	
<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet
<b>Ventilasjon:</b>	Kun naturlig
<b>Detaljering varmesystem:</b>	Elektriske ovner og/eller varmekabler



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), 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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)*

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

## Tiltaksliste:

## Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Haugesundsgata 7 D  
Postnr/Sted: 4014 STAVANGER

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0213

Dato: 06.10.2022 14:59:08

Energimerkenummer: A2022-1445866

Ansvarlig for energiattesten: Sondre Mikalsen

Energimerking er utført av: Sondre Mikalsen

Gnr: 52

Bnr: 637

Seksjonsnr: 8

Festenr:

Bygnnr: 4734653

---

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

**Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 7: Slå el.apparater helt av**

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

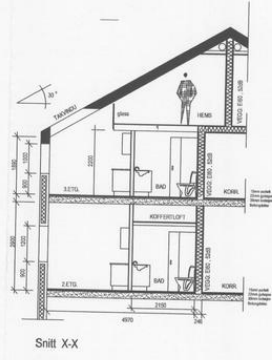
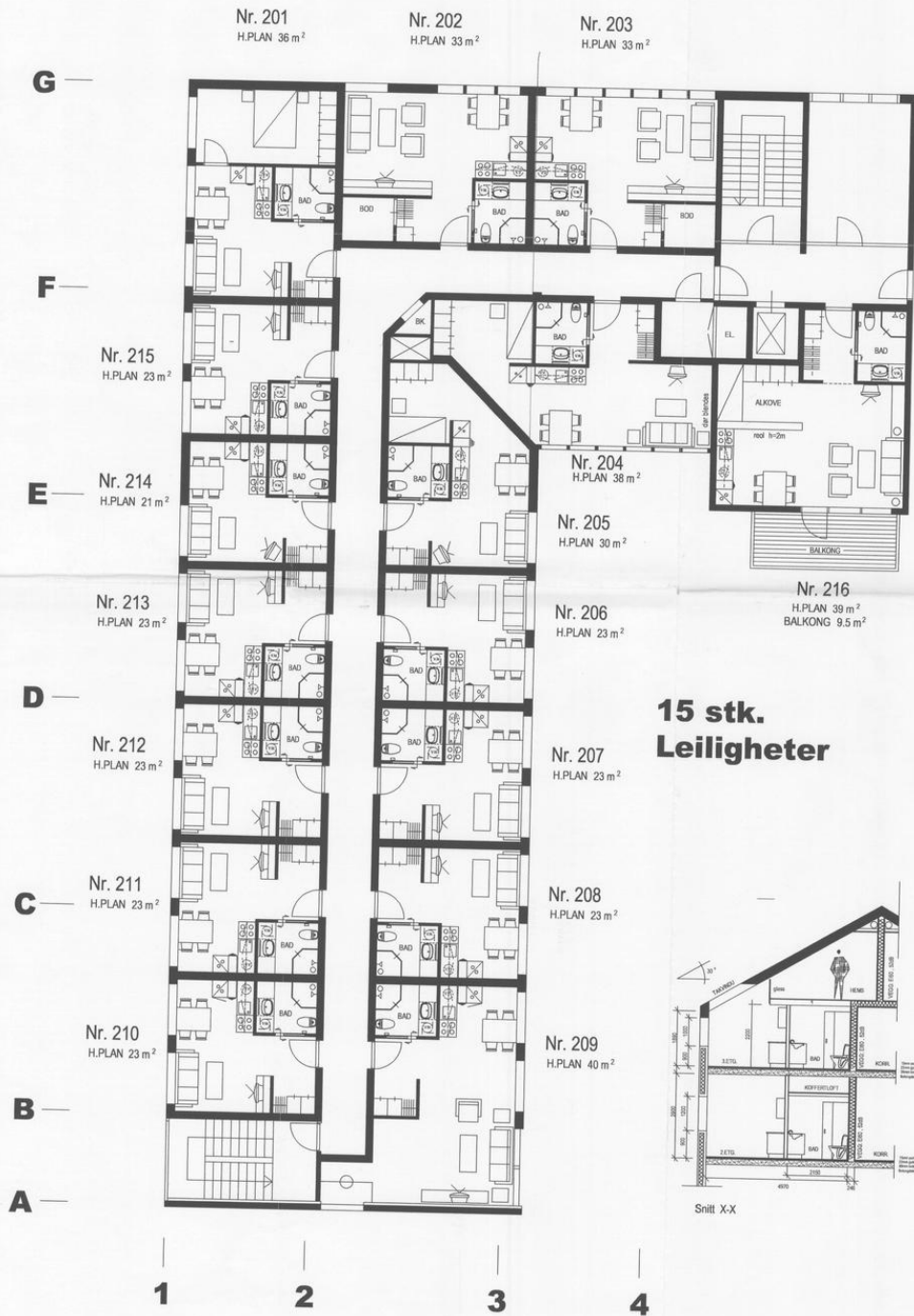
**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

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

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**PLAN 2.ETG.  
LEILIGHETER**



02/67470

STAVANGER KOMMUNE  
 Berøringsløyvet  
 Dato: 04 JULI 2003  
 S.nr. 02/02470 Jnr. 02799768  
 Avd. K.B. Arkitektene AS

**HAUGESUNDGT. 7**  
 SVERDRUP HANSSEN EIENDOM AS  
 PLAN 2. ETG M 1:100  
 DATO. 27.06.2003  
**A4 ARKITEKTENE AS**  
 STAVANGER

## Ordensregler for Sameiet Haugesundsgata 7

### 1. Generelt

- 1.1 Ordensreglene er for å skape et godt miljø for sameiets beboere.
- 1.2 Styret har fullmakt til å etterse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

### 2. Overdragelse og utleie av leilighet

- 2.1 Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke etter innflytting.
- 2.2 Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og for at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For overtredelser av husordensreglene foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

### 3. Fellesareal

Fellesarealet omfatter inngangsparti, trapper, gang mellom leiligheter, boder, uteareal, garasje og fellesrom i tredje etasje.

- 3.1 Sjøppel skal kastes i søppelanlegg ute. Dersom anlegget er fullt, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.  
Brikker til avfallsdunker fås hos Stavanger Kommune.
- 3.2 Det er ikke tillatt å lagre personlige eiendeler i trappeoppgang, korridorer og generelt fellesareal.
- 3.3 Sykler skal plasseres i sykkelstativ i garasjen, eller i privat bod.
- 3.4 Fellesrom er tilgjengelig for utlån til sameiets beboere etter avtale med styret.
- 3.5 Vedlikehold/opprydding av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

## 4. Regelmessig vedlikehold og bruk

Seksjonseier er selv ansvarlig for at nødvendig vedlikehold etterfølges, og det er ved eierskifte den nye eiers ansvar å påse at det blir gjort. Eventuelle skader i egen eller nærliggende seksjoner som følge av manglende vedlikehold vil måtte dekkes av ansvarlig seksjonseier.

### a) Inneklima

Inntaksventiler i veggene kan vaskes for hånd og bør vaskes jevnlig, evnt støv som samles opp bak inntaksventil som kan fjernes for hånd må fjernes jevnlig. Selve filteret skal støvsuges, må ikke vaskes.

Det er ikke tillatt å dekke til eller fjerne opprinnelige ventilasjonsåpninger og inntaksventiler slik at anleggets virkemåte ødelegges, eller reduseres. Ventilasjonsåpningene skal være tilgjengelige for rensing og rengjøring av kanalene. Alle ventilene må være åpne for at avtrekket skal fungere på kjøkken og bad

Det er ikke tillatt å koble elektriske kjøkkenvifter til det mekaniske avtrekket for felles utluftingsanlegg i blokkene. Eventuelt montert utstyr må demonteres.

### b) Vann og sluk

Det er montert vannstopper på hovedkran som stenger av vannet ved detektert lekkasje under vask på kjøkken og bad. Styringsenhet er plassert ved kranen under kjøkkenvask, og vil lyse Grønt for OK, og Rødt for lekkasje, og har en RESET knapp for å restarte styringsenhet når lekkasjegrunnlag er fjernet. Merk at vann stenges automatisk ved strøbrudd.

På baderom er det tilkoblet en trådløs styringsenhet som går på batteri (CR2 3V). Det anbefales batteribytte en gang i årets, samt funksjonstest ved å stryke litt vann over sensorkabel, og se til at kabel er intakt.

Sluk på bad må rengjøres jevnlig for å unngå lekkasje.

### c) Brannsikring

Seksjonseier er pliktig holde seksjon med vedlikeholdt brannslukningsapparat og brannvarsler.

### d) Innvendig

Seksjonseier har ansvar for at hengsler i vinduer og inngangsdør smøres, og vedlikeholdes innvendig.

## 5. Bruk av leiligheten

- 5.1 Fra kl. 23:00 til kl. 06:00 må beboere vise hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det oppmuntres om fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt.
- 5.2 Ved lån av fellesrom til selskap bør man varsle via oppslagstavle i god tid. Punkt 5.1 er særskilt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- 5.3 Håndverksmessig arbeid innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tidsrommet kl. 07:00 til kl. 20:00 på hverdager, og kl. 10:00 til kl. 18:00 på lørdager.  
Det skal ikke forekomme støy på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tidene skal naboer gis melding om dette i god tid.
- 5.4 Eier har ansvar for innvendig vedlikehold av egen leilighet. Dette innebærer blant annet;  
Månedlig vask av filter i ventiler og kjøkkenavsug.  
Hengsler i vinduer og dør bør smøres minst én gang i året.  
Sluk i vask og dusj bør renses minst én gang i året.
- 5.5 Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet.
- 5.6 Ta kontakt med vaktmester for veiledning ved tette avløp.

## 6. Garasje og kjellerbod

- 6.1 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av unødvendig skrot eller lagring av brennbart materiale på parkeringsplass er ikke tillatt.
- 6.2 Det er ikke lov å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff og annet som kan sjenere beboere. Det ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

## 7. Overtredelse av husordensreglene

- 7.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som mislighold av eierens sameieplikter.
- 7.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).
- 7.3 Dersom sameierens/beboeres eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

## 8. Meldeplikt

- 8.1 Beboere plikter å varsle styret om lekkasjer, skader, mangler og lignende, slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer kan foretas så raskt som mulig.
- 8.2 Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboere varsler styret. Ved en eventuell forsikrings sak meldes det også fra til politiet og forsikrings selskapet.

Stavanger 18.04.23

# **VEDTEKTER**

## **FOR**

### **SAMEIET HAUGESUNDSGATA 7**

(Vedtatt på årsmøte 25.04.2024)

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017

## Innhold

1	Navn.....	4
1-1	Navn og formål.....	4
1-2	Hva sameiet omfatter.....	4
2	Rettslig råderett.....	4
2-1	Rettslig råderett.....	4
3	Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet.....	5
3-1	Rett til bruk.....	5
3-2	Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne.....	5
3-3	Ordensregler.....	5
4	Parkering.....	5
4-1	Organisering.....	5
4-2	Lade punkt for el-bil o.l.....	5
4-3	Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.....	5
5	Vedlikehold .....	6
5-1	Seksjonseierens vedlikeholdsplikt.....	6
5-2	Sameiets vedlikeholdsplikt.....	7
6	Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelseform.....	7
6-1	Felleskostnader.....	7
6-2	Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	8
6-3	Heftelseform.....	8
7	Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold.....	8
7-1	Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38.....	8
7-2	Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	8
8	Styret og dets vedtak.....	8
8-1	Styret – sammensetning.....	8
8-2	Styrets oppgaver.....	9
8-3	Representasjon og fullmakt.....	9
9	Årsmøtet.....	9
9-1	Myndighet.....	9
9-2	Tidspunkt for årsmøtet.....	9
9-3	Varsel om og innkalling til årsmøtet.....	10

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.....	10
9-5 Møteledelse og protokoll.....	10
9-6 Stemmerett og fullmakt.....	10
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Elektronisk kommunikasjon.....	11
11 Ugildhet og mindretalls vern.....	11
11-1 Ugildhet.....	11
11-2 Mindretalls vern.....	11

## 1 Navn

### 1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Haugesundsgata 7. Eiendommen skal hete Herkulesgården. Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter, og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av A: Boligseksjoner - 48 bruksenheter  
B: Næringsseksjoner - 4 næringsseksjoner

på eiendommen gnr. 52 bnr. 637 i Stavanger kommune.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Boligseksjonene disponerer tildelte boder i parkeringsanlegg og bomberom. Ved krig eller annen situasjon så kan det være at Sameiet må trekke tilbake denne disposisjonsretten til seksjonseierne.

Næringsseksjonene disponerer alle parkeringsplassene i garasjeanlegget.  
Seksjon 1 har 29 stk, hvorav 15 stk skal være til disposisjon for videre utleie til boligene i sameiet, i henhold til byggetillatelse.  
Seksjon 2, 3 og 4 disponerer 3 parkeringsplasser hver.

Næringsseksjonene har ikke tinglyst eiendomsrett for parkeringsplasser.  
Næringsseksjonene har evigvarende disposisjonsrett til parkeringsplassene fra Sameiet Haugesundsgata 7.  
Næringsseksjonene står fritt til å selge disposisjonsretten for parkeringsplasser til Sameiet Haugesundsgata 7

Garasjeanlegget skal ikke være med å dekke Sameiets fellesutgifter på eiendommen – men brukerne av anlegget skal dekke alle utgifter til drift og vedlikehold av anlegget.

Hvis årsmøtet fattar beslutninger som begrenser nærings seksjonseierne disposisjonsrett over parkeringsplassene i garasjeanlegget så må Sameiet svare erstatning. Ved uenighet så skal dette avgjøres ved ordinære domstoler.

## 2 Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som er eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre annet følger av lov eller disse vedtektene.

Det gjelder ingen forkjøps- eller løsningsrettigheter.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.  
Ved utleie plikter seksjonseier å sende e-post styret og oppgi navn på leietakere, telefon og mailadresser. Dette for å ivareta situasjoner som brann, at styret har mulighet for adgang til seksjonen og at styret har mulighet til å gi informasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

### 3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

#### 3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven samt vedtekter fattet av årsmøtet og styret.

Alle installasjoner på fellesarealer krever forhånd søknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise, utvendige persiener, utvendige lamper o.l. Styret må vurdere hvorvidt godkjenning må skje i årsmøtet.

Bygnings endringer er ikke tillatt uten samtykke fra styret og/eller årsmøtet, se punkt 9.

#### 3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnadene må dekkes av seksjonseier.

#### 3-3 Ordensregler

Styret kan fastsette vanlige ordensregler.

Seksjonseierne og leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

### 4 Parkering

#### 4-1 Organisering

Parkering i bakkeplan/gårdsrom er skiltet og bestemt av styret. Parkering er forbeholdt seksjonseiere/leietakere, gjester/besøkende, kunder og leverandører. Alle seksjonseiere må følge skiltingen. Kun korttidsparkering.

#### 4-2 Lade punkt for el-bil o.l

Seksjonseiere som har fått tillatelse til å sette opp egen lader, må stå for all installasjon, og stå ansvarlig for nåværende og fremtidige krav som måtte komme.

#### 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Styret kan gi disposisjonsrett for parkering til personer med nedsatt funksjonsevne eller tilrettelegge plass. Seksjonseier må betale leie for parkering til Sameiet. Det kreves dokumentasjon for særlig behov.

## 5 Vedlikehold

### 5-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt som er innvendig i egen seksjon, slik som:

inventar

utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, waterguard, badekar, dusj, vasker, innvendige rør

apparater, for eksempel brannslukningsapparat, røkvarsler, batteri til røkvarsler

skap, benker, innvendige dører med karmen

listverk, skillevegger, tapet

gulvbelegg, parkett, varmekabler, membran, sluk

vegg, gulv og tak

rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntaksikring

vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vann på gulv må ha fri adgang til sluk. Dørterskel på bad skal være minst 2.5 cm over laveste punkt for vannets frie adgang til sluk. Sluk må ikke «bokses» inne. Dusjkabinett må ikke skjerme for vann på gulv.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseierne er likevel ansvarlig for kostnaden ved utskifting av ødelagte vindusruter når skaden skyldes manglene løpende vedlikehold.

Seksjonseierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledning.

Seksjonseierne skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Seksjonseierne skal beholde, selv ved utleie, og bruke systemlåsesystemet for sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner når det faller inn under sameiets plikter.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. Eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseiere kan ikke bytte utvendige vindu, isolerglass, dører eller andre ting som faller inn under sameiets ansvarsområde for tilsyn. Det kreves styrets skriftlige samtykke. I praksis så vil det være styret som

sørger for å få det utført for å ivareta dagens krav, kvalitet av produkt, arbeid og garanti. Hvis dette faller utenfor Sameiets felleskostnad så vil den enkelte seksjonseier bli fakturert av sameiet.

Seksjonseierne plikter til enhver tid å holde egen seksjon forsikret, som f.eks. Innbo forsikring. Også nødvendige forsikringer ved utleie. Dette for å være dekket ved skader, hendelser og hærverk samt med de følgeskader det kan medføre for andre seksjonseiere og for felles igjennom Sameiet Haugesundsgata 7.

## 5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leiligheten, skal sameiet holde vedlike. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leiligheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet 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 seksjonseieren eller andre brukere av leiligheten.

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

All utskifting som faller inn under ansvar for tilsyn av Sameiet så vil kostnaden til Sameiet bli fakturert den seksjon som har hatt manglene vedlikehold.

## 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelseform

### 6-1 Felleskostnader

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, og som ikke etter disse vedtekter skal betales av enten eierne av boligseksjonene eller eierne av næringsseksjon særskilt, fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Utgifter som i sin helhet referer seg til boligseksjonene skal dekkes av disse. Det samme gjelder næringsseksjonene som i sin helhet skal dekke alle utgifter som skriver seg til drift og vedlikehold av næringsdel.

Felleskostnader omfatter slik som forsikring, kostnader med drift, vedlikehold av fellesarealer, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen og skal fordeles etter sameiebrøk.

Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameierne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen. Egenandelen ved forsikringsskader med årsak i innbrudd/knuste vindu i næringsseksjonene, skal betales av denne, og likeledes for eierne av boligseksjonene.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, anses som vesentlig mislighold.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akonto beløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akonto beløpet blir en m<sup>2</sup> pris for boligdelen og en m<sup>2</sup> pris for næringsdelen. Akonto beløpet skal også dekke avsetning av midler til løpende og fremtidig vedlikehold, påkostninger, avsetning til å demme opp for løpende gjeld, kommunale pålegg, bygningsmessige pålegg, krav til ny

standard, oppgraderinger, rettslige tvister, tilbakekjøp, demme opp mot uforutsette kostnader, seksjonseierens manglende betaling eller andre tiltak på eiendommen samt ha som mål å kunne se flere år frem i tid.

#### 6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

#### 6-3 Heftelseform

For felles ansvar og forpliktelse hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

### 7 Pålegg om salg og fravikelse – Mislighold

#### 7-1 Pålegg om salg – eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

#### 7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

### 8 Styret og dets vedtak

#### 8-1 Styret – sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer, i tillegg, opptil to varamedlemmer.

Styret skal ha minst en representant fra næringsseksjonen og minst en representant for boligseksjonen i sammensetningen. Alle styremedlemmer og varamedlem må være seksjonseiere i Sameiet.

Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelse. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

Det er et krav at styreleder skal være kompetent, ha tid til oppgaven og ha erfaring for styrearbeid samt ha forståelse om hvordan økonomien i et sameie skal skjøtes.

## 8-2 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret ansetter og avsetter forretningsfører.

Styret plikter å holde bygningen og eventuelle felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret har fullmakt/mandat til å utarbeide budsjett for fellesutgifter og fastsatte dette budsjettet.

Styret har ansvaret for å bestemme ordensregler.

Styret skal sørge for forsvarlig regnskapsførsel.

Styret gir fullmakt til den som skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameierne, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

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

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Protokollen sendes forretningsfører.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

## 8-3 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

## 9 Årsmøtet

### 9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til årsmøtet

Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret må vurdere om innkomne saker er årsmøtesaker eller styresaker.

Styret innkaller årsmøte skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gi skriftlig melding til forretningsføreren.

I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 1. avsnitt

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle årsrapport fra styret
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- Velge styremedlemmer
- behandle andre saker nevnt i innkallingen
- fastsette styrets og revisors godtgjørelse

Regnskap og eventuelle revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Hver seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

Møteskikken skal opprettholdes, konsekvens kan bli bortvisning.

### 9-7 Beslutninger på årsmøtet

Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til et annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne:

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnader enn det som følger av dette punkt.

## 10 Elektronisk kommunikasjon

Det kan benyttes elektronisk kommunikasjon mellom styret, seksjonseierne og forretningsfører.

Alle seksjonseierne blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin email og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet

Seksjonseierne som ikke kan ta imot e-post vil motta informasjon pr. post.

## 11 Ugildhet og mindretallsvern

### 11-1 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### 11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



## STAVANGER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN

Olav Kyrres gate 23  
4005 Stavanger

Telefon: (04) 50 70 90  
Telex: 30723 stvgr n  
Telefax: (04) 50 70 26

Stavanger, 02.08.90  
Ref.: JM/ako  
Ark.: A. 511

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen gnr. 52, bnr. 637, Haugesundsgt. 7 tilhørende Sverdrup Hansen & Co og utført etter bygningsrådets vedtak av 26.09.88 sak 1334 gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Fløy mot Haugesundsgt. samt deler av midtfløy
  - 3.etg.
    - a) Røykluker i trapperom må tilkobles elektrisk.
    - b) Utsp. for el.kabler i brannklassifisert vegg v/akse C må tettes i brannklasse B-60.
    - c) Kanaler gjennom forannevnte vegg må brannisoleres A-30 1 m ut til hver side av gjennomføringsstedet.
    - d) Kran på brannslange ved forannevnte kanal må flyttes.
    - e) Det må monteres håndrekke på trapp ved aske C.
    - f) Kanaler som passerer sluse foran heis må innkasses i brannklasse B-60.
    - g) Rømningsskiltene må plasseres riktig.
  2. etg.
    - a) Alle trapperomsdører B-30S må monteres. (Gjelder alle etasjer).
    - b) Låsesylindere eventuelt blindlokk må påmonteres.
1. etasje - miljøbutikken Sverdrup Hansen & Co
  - a) Kanaler som passerer brannklassifiserte vegger må isoleres A-30 1 m ut til hver side for gjennomføringsstedet.
  - b) Det må monteres brannslukningsapparat. 1 stk. 6 kg abe samt beholder for ildsfarlig avfall.
  - c) Kanaler i slakterbutikken som passerer brannklassifiserte vegger må brannisoleres A-30 1 m ut til hver side for gjennomføringsstedet.

- d) Utsparing for el.kabler i brannklassifiserte vegger i slakterbutikk tettes i brannklasse B-60.
- e) Utganger må merkes (rømningsskilt).

Igangsatt: 12.02.90

Byggemelding mottatt: 13.10.87

Påpekte mangler må være utført innen: 01.09.90

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

Reidar Haukali

Jonas Malmei

Kopi sendes Brannsjefen  
" " Selmer Furuholmen A/S Haugesundsgt. 7

bjmg04cn.utg

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Haugesundsgata 7, 4014 STAVANGER

Gnr/Bnr: 52/637/0/8

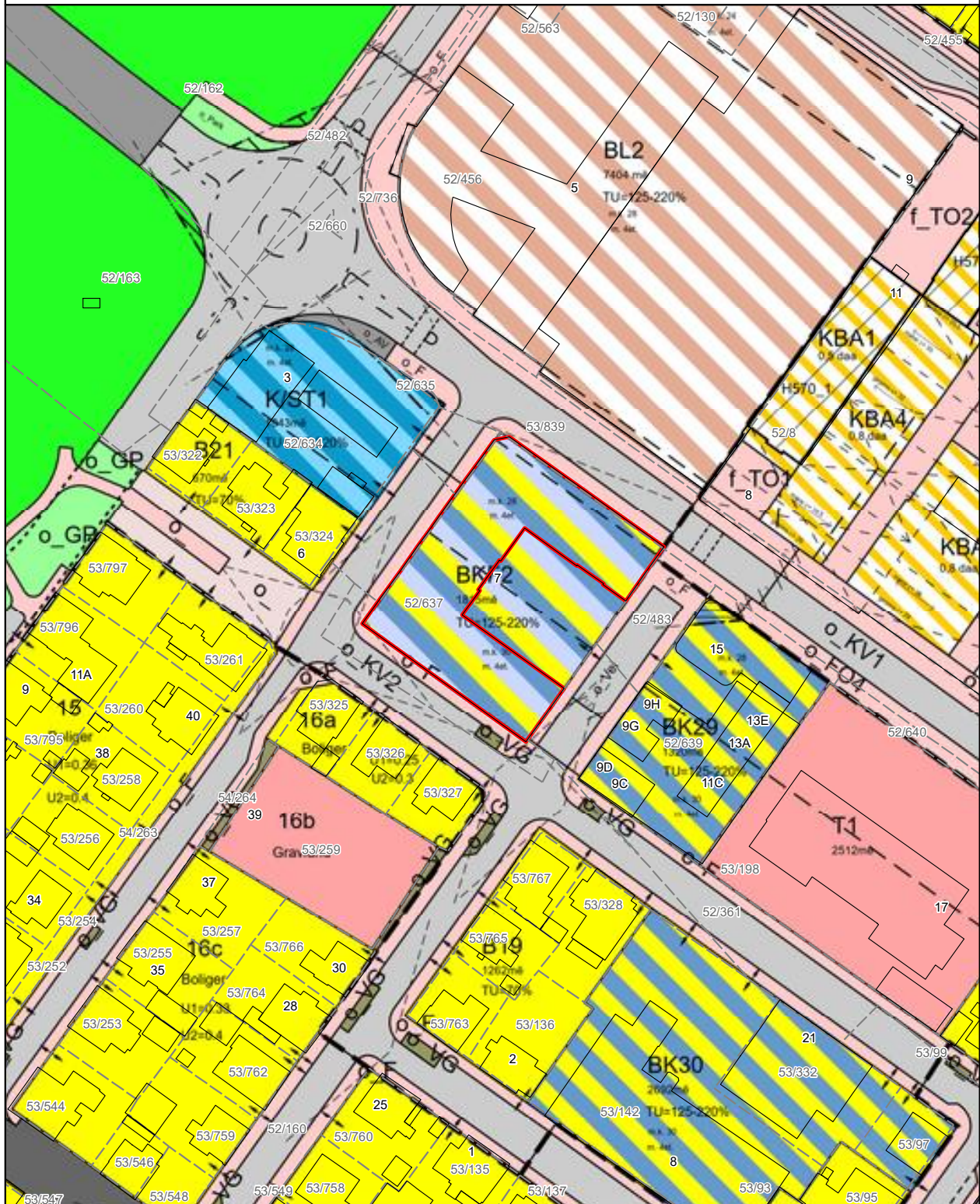
Dato: 2025-12-04

Målestokk: 1:1,000

Planident: 1901

Ikrafttredelsesdato: 18.9.2006

Stavanger  
kommune



## Retningslinjer for Trehusbyen

Vedtatt som del av kommuneplanens arealdel i Stavanger kommunestyre 19.06.2023

«Trehusbyen» er et geografisk avgrenset område med sammenhengende trehusbebyggelse fra ulike tider av Stavangers historie, fra de eldste delene av sentrum til etterkrigsårenes rekkehus-områder. Innenfor området finnes murhus, uthus, verksteder, butikklokaler og annet som inngår i den sammenhengende kvartalsbebyggelsen. Retningslinjene gjelder for all småhusbebyggelse innenfor avgrensingen.

- a. Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart og områdenes særpregede miljø skal sikres og videreutvikles.
- b. Kvartalsstruktur, gateløp, parker, hageareal, verdifulle trær og trær over 90cm stammeomkrets skal bevares.
- c. Det må søkes om tillatelse for byggearbeider som endrer bygningers utseende, også for endringer på taket. Med bakgrunn i vernehensynet vil flere tiltak regnes som vesentlige fasadeendringer enn ellers i kommunen, jf. pbl. §20-5 bokstav f.
- d. Som grunnlag for behandling skal det redegjøres for nødvendigheten av tiltakene. Det skal beskrives hvordan endringen forholder seg til bygningenes opprinnelige stiluttrykk og utseende. Forhold til nabobebyggelse skal framgå av situasjonsplan og fasadeoppriss.
- e. Originale bygningselementer som vinduer, dører, listverk, fasadekledning og taktekking, skal bare fornyes når disse ikke lenger tilfredsstillende rimelige tekniske krav, eller er så skadet at reparasjon er uaktuelt.
- f. Ved nødvendig fornyelse skal bygningselementer tilpasses husets opprinnelige byggestil og materialbruk. Det gjelder særlig vindustyper, ytterdører, listverk og annet fasadeutstyr, fasadekledning og takmateriale.
- g. Tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- h. Ny balkong, altan eller veranda kan tillates på hus hvor slike bygningselementer inngår som et naturlig stilhistorisk element, eller på plasseringer som ikke er synlige fra offentlig sted. Større uteplasser bør primært arrangeres på bakkeplan.
- i. Avkjørsler, murer, gjerder, portstolper, utendørsbelysning og utvendig belegg skal med hensyn til utforming og materialvalg være i tråd med opprinnelig eller dominerende formtradisjon i området.

TEGEL ER REDFOTOGRAFERT

# HAGESUNDGT.7

HAGESUNDGT.7 AS

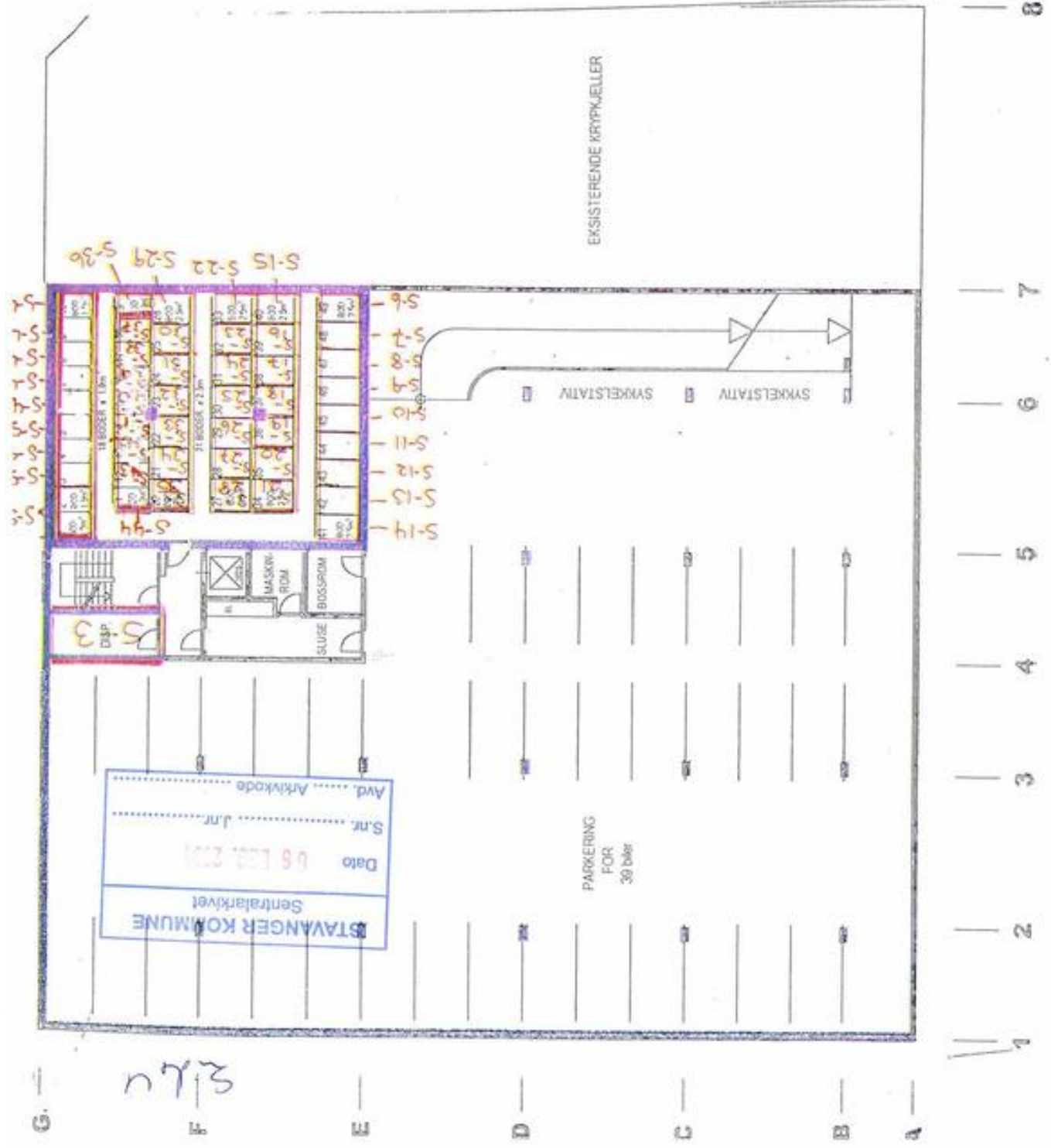
PLAN U. ETG B 1:100

PLANS U. ETG B 1:100

DATE. 08.03.2004

AA ARKITEKTENE AS

8



Velkommen til

# Nordvik Stavanger

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

Vi leverer presise og målrettede salgsprosesser for alle typer eiendom, enten det gjelder bolig, fritid, tomter, nybygg eller næring.

Gjennom moderne og effektive markedsføringsverktøy sørger vi for maksimal synlighet og sterk gjennomslagskraft i markedet.

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

Velkommen til Nordvik Stavanger.

Lars Hertervigs gate 3, 4005 STAVANGER  
[stavanger@nordvikbolig.no](mailto:stavanger@nordvikbolig.no)



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

### **Storebrand**

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



### **HELP**

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



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

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

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

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

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

### Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

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

Forsikringer levert av Storebrand:

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

### Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

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

### Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

### Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

#### **Storebrand**

**Storebrand Forsikring AS**

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

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### **HELP**

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

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

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

## 4. TV, radio og musikkanlegg

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

## 5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

## 6. Garderobeskap

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

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

**8. Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## 11. Lyskilder

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

## 12. Installerte smarthusløsninger

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

**13. Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. Postkasse** medfølger.

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

**16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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



Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

## **1. Mindre stress**

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

## **2. Du blir prioritert**

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

## **3. Enkel søknad**

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

## **Vær klar når det gjelder**

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Haugesundsgata 7 4014 STAVANGER  
 Matrikkel: Gnr 52, bnr 637, snr 8 (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: \_\_\_\_\_

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

## Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

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

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet





## Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

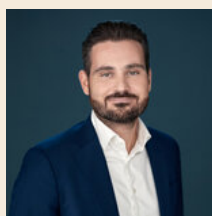
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Thomas Birkeland**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
Sørvest Eiendomsmegling AS  
t.birkeland@nordvikbolig.no  
911 55 429