

The image shows a bright, modern interior of a family home. The ceiling is made of light-colored horizontal wooden planks. In the foreground, a dining table with a dark, curved top and dark chairs is visible. A large, black, perforated pendant lamp hangs over the table. To the right, a white kitchen island with a dark countertop stands on black legs. A large window on the right side of the room offers a view of the outdoors. In the background, a white wall features a tall, narrow mirror and a shelf with various decorative items, including a potted plant and framed pictures. A large glass door on the left leads to a terrace with outdoor furniture. The floor is covered in light-colored wooden planks.

**aktiv.**

Duganeveien 5, 4048 HAFRSFJORD

**Nord-Sunde. Veldig kjekk  
familiebolig i barnevennlig  
området. Terrasse med gode  
solforhold.**



Eiendomsmegler MNEF

## Monica Thomassen

**Mobil** 415 19 615

**E-post** monica.thomassen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Stavanger

Kongsgata 10, 4005 STAVANGER. TLF. 51 74 55 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 850 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 570 360,-  
**Omkostn.:** Kr 9 563,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 429 923,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 132,-  
**Selger:** Anette Albrecht Finnesand  
Joachim Eikevik

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 110/115 kvm  
**Tomtstr.:** 2844 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 41, bnr. 1266  
**Andelsnr.:** 176  
**Oppdragsnr.:** 1413250066

# Veldig kjekk familiebolig i barnevennlig området. Terrasse med gode solforhold.

Veldig kjekk familiebolig i barnevennlig området. Terrasse med gode solforhold.

- 3 soverom
- åpen planløsning med kjøkken og stue i 1. etasje
- god lagringsplass
- garasje
- kort vei til skole og barnehage
- gode bussforbindelser i umiddelbar nærhet
- tursti langs Hafrsfjord i gåavstand fra boligen



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 48  |
| Egenerklæring .....     | 69  |
| Nabolagsprofil .....    | 126 |
| Budskjema .....         | 134 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 110 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 115 m<sup>2</sup>

TBA: 29 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 56 m<sup>2</sup>

BRA-e: 5 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 54 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Loft (ALH): 12 m<sup>2</sup>

Loft (GUA): 12 m<sup>2</sup>

Dette ref tilstandsrapport datert 31.10.25.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser

kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke.

Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

2844 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning.

**Beliggenhet**

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde, med nærhet til det meste. Her er det kort vei til skole, barnehage, butikk, flotte turområder, m.m. Få kilometer til Amfi Madla med alle servicetilbud man finner der. Gode bussforbindelser til Stavanger, Tananger, Sola flyplass, UiS, m.m.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage

Sundelia barnehage (1-5 år)

Skredbakka barnehage (1-5 år)

Mjughaugskogen barnehage (1-5 år)

Skole

Sunde skole (1-7 kl.)

Kvernevik skole (1-7 kl.)

Smiodden skole (8-10 kl.)

Revheim skole (8-10 kl.)

The International School of Stavanger

Randaberg videregående skole

Fritid

Mjughaug balløkke. Ballspill

Skredbakka balløkke. Ballspill

Tananger treningssenter

Impulz Tananger

**Skolekrets**

Kvernevik

**Offentlig kommunikasjon**

Buss: Donevikstien. Linje 3, X76, N84

Tog: Stavanger stasjon. Linje F5, L5

Fly: Stavanger Sola

Tog: Jåttåvågen stasjon. Linje F5, L5

## Bygningssakkyndig

Alexander Tønnessen

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen på bod er av typen Sarnafil(pvc-duk). Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Lakkerte stålrenner/nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting med terrassebord av tre.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 31.10.25.

## Innhold

Loft: uinnredet loft

2. etasje: stue, bad, soverom, soverom 2

1. etasje: entrè, bod, toalettrom, soverom, stue/kjøkken, vaskerom, bod 2

## Standard

Informasjon under dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført av Alexander Tønnessen datert 31.10.25.

Boligen fremstår i normalt god stand.

Innvendig

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har trepanel. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har malt tretrapp. Boligen har hvite slette innvendige dører.

#### Våtrom

##### Bad

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel. Gulvet har vinylbelegg. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

##### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

##### Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

#### Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlig) må rørlegger kontaktes (Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten"). Det er avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Tomteforhold

Det er ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon). Normal levetid på drenering er 20-60 år. Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år. Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt. Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning. Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

\*\*\*

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

\*Utvendig

#### Taktekking

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Tekkingen på bod er av typen Sarnafil(pvc-duk). Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

#### Nedløp og beslag

Lakkerte stålrenner/nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

#### Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. På ett av hjørnene mot vei er åpning i musebånd såpass stort at funksjon er svekket.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, samt

utbedre musebåndet slik at det ivaretar sin funksjon. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk i kledningen og inntrengning av skadedyr i boligen.

#### \*Innvendig

##### Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitasje/merker i noen gulv overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak

##### Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### 2. etasje-bad-overflater gulv

Gulvet har vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

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

Noe manglende fall rundt sluken.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

#### 2. etasje-bad-sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt (iht Tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.

#### 2. etasje-bad-ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Styrken på avtrekket var svakt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll/service, evt øke styrken på avtrekket

1.etasje-toalettrom-overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

\*Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

\*Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon). Normal levetid på drenering er 20-60 år. Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### Forhold som har fått TG3:

##### \*Innvendig

#### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

#### 1. etasje-vaskerom-generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene

ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

#### \*Tekniske installasjoner

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

Tg 3 settes som følge av at ledning ut og inn av koblings boks til bereder er løs samt at selve bolsen er løs. For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/ fritidsbolig. Kostnadsestimat er for kontrollen, evt kostnad på utbedringer må innhentes av elektriker.

Forhold som har fått TG IU:

#### \*Utvendig

##### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

#### \*Innvendig

##### Grunnmur og fundamenter

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

**Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**Moderniseringer og påkostninger**

- Rehabilitering av takene på rekkehusene utført i 2011.
  - Rehabilitering av rekkehusene - kledning, vinduer og dører - ferdig 2022
- Informasjon mottatt av forretningsfører, Bate.

**TV/Internett/Bredbånd**

Fra Q2 i 2025 er det inngått TV og internett-pakke fra Altibox.

**Parkering**

Garasje.

**Solforhold**

Terrasse ligger sørvestvendt.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring

**Polisenummer**

87158544

**Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Dette ifølge tilstandsrapport datert 31.10.25.

**Diverse**

Det blir en økning i felleskostnadene for 2026. Da blir beløpet på kr 5.149,-ifølge forretningsfører Bate.

## Energi

**Oppvarming**

Panelovn

**Energikarakter**

E

**Energifarge**

Rød

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger

eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Borettslaget/Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 3 850 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 979 816

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 3 919 263

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten og er gjeldende for inntektsåret 2023.

### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

Fellesutgifter 4 988

Tilleggsytelser:

Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) ( 350,00 i Feb. 25) 0

Objekt: Tillegg bosspann ( 29 - 45 ) 144

Styrehonorar, lønn etc.

Avskrivninger

Forretningsførerhonorar

Tilleggstjenester forretningsfører

Revisjonshonorar

Vaktmestertjenester

Drift og vedlikehold

TV og/eller internett

Renovering

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/strøm

Kontingent Boligbyggelag

Administrasjonskostnader

\*Felleskostnadene pr i dag er kr 5.132,- men fra 01.01.26 øker de til kr 5.149,-.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 132

### Andel Fellesgjeld

Kr 570 360

### Andel fellesgjeld år

2025

### Fellesgjeld pr. dato

31.10.2025

### Andel fellesformue

Kr 16 404

### Andel fellesformue dato

31.12.2024

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Sundekrossen Borettslaget

## **Organisasjonsnummer**

951270032

## **Andelsnummer**

176

## **Om borettslaget**

- 238 enheter totalt
- 3 høyblokker og 4 lavblokker
- 174 leiligheter i blokk ( 2, 3 og 4 roms). 4, 5 og 6-etasjes blokker.
- 64 rekkehus
- Alle blokkene har installert heis.
- Til noen av leilighetene i 5-etasjes-blokkene følger fast garasje-plass i lukket anlegg - for de andre blokkene er det oppført garasjer som kan leies - kontakt styret.
- Generalforsamlingen vedtok i 2001 tegninger for utbygging med vilkår og retningslinjer
- Avdelingsregnskap (blokk og rekke)
- Ordensregler. Dyrehold tillatt - skriftlig søknad sendes til styret.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Felles varmtvannsbereder i alle blokkene - inkludert i fellesutgiftene.
- Borettslaget har aktivitetshus som kan leies - ta kontakt med styret
- Rehabilitering av takene på rekkehusene utført i 2011.
- Rehabilitering av rekkehusene - kledning, vinduer og dører - ferdig 2022.
- Rehabilitering av takene på blokkene vil bli utført i 2024 - låneopptak på deler av prosjektet.
- TV og internett fra Telia frem til Q2 i 2025 - kontakt styret for mer informasjon.
- Fra Q2 i 2025 er det inngått TV og internett-pakke fra Altibox - kontakt styret for mer informasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Mads Amundsen

E-post: [post@sundekrossen.no](mailto:post@sundekrossen.no)

Webside: [www.sundekrossen.no](http://www.sundekrossen.no)

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135599116, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.  
Rentesats per 31.10.2025: 4.47% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 25  
Saldo per 31.10.2025: 4 548 608  
Andel av saldo: 0  
Første termin: 30.08.2013Første avdrag: 30.08.2018 ( siste termin 28.02.2038 )

Lånenummer: 16369334984, Dnb Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 31.10.2025: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 116  
Saldo per 31.10.2025: 36 500 000  
Andel av saldo: 570 313  
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2034 ( siste termin 30.09.2054 )  
Lån rekke  
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2034 utgjøre ca kr 1 389,00 per måned for denne boligen

Lånenummer: 16369334976, Dnb Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 31.10.2025: 5.05% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 116  
Saldo per 31.10.2025: 48 500 000  
Andel av saldo: 0  
Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2034 ( siste termin 30.09.2054 )  
Lån blokk

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Det blir en økning i felleskostnadene for 2026. Da blir beløpet på kr 5.149,-ifølge forretningsfører Bate.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets ordensregler.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 41, bruksnummer 1266 i Stavanger kommune. Andelsnr. 176 i Sundekrossen Borettslaget med orgnr. 951270032

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

984/19069-2/102 02.11.1984 ERKLÆRING/AVTALE

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde  
ledninger m.m.  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

29.06.1984.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

\*kommuneplan

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/28/2024 00:00:00

Bestemmelser KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf

Delarealer

Areal 2843.92 kvm

Omrnavn B23

Kparealformal Boligbebyggelse

\*reguleringsplan

Id 888

Navn Reguleringsplan for Sunde 1, 2, 3.

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 06/12/1980 00:00:00

Bestemmelser 888 bestemmelser vedtatt 26.09.2023.pdf

Delarealer

Areal 2843.76 kvm

Feltnavn Felt 4

Regform 110 - Boliger

Areal 0.09 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

\*reguleringsplan under arbeid

Id 2874

Navn Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

\*reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2874

Navn Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget

Plantype 35 - Detaljregulering

Status 1 - Planlegging igangsatt

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil

bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 850 000 (Prisantydning)

---

570 360 (Andel av fellesgjeld)

---

4 420 360 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 429 923 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 437 823 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 440 623 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 9 563

**Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 17.000 ,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Monica Thomassen  
Eiendomsmegler MNEF  
[monica.thomassen@aktiv.no](mailto:monica.thomassen@aktiv.no)  
Tlf: 415 19 615

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Stavanger, organisasjonsnummer 987031204  
Kongsgata 10, 4005 STAVANGER

### **Salgsoppgavedato**

04.11.2025























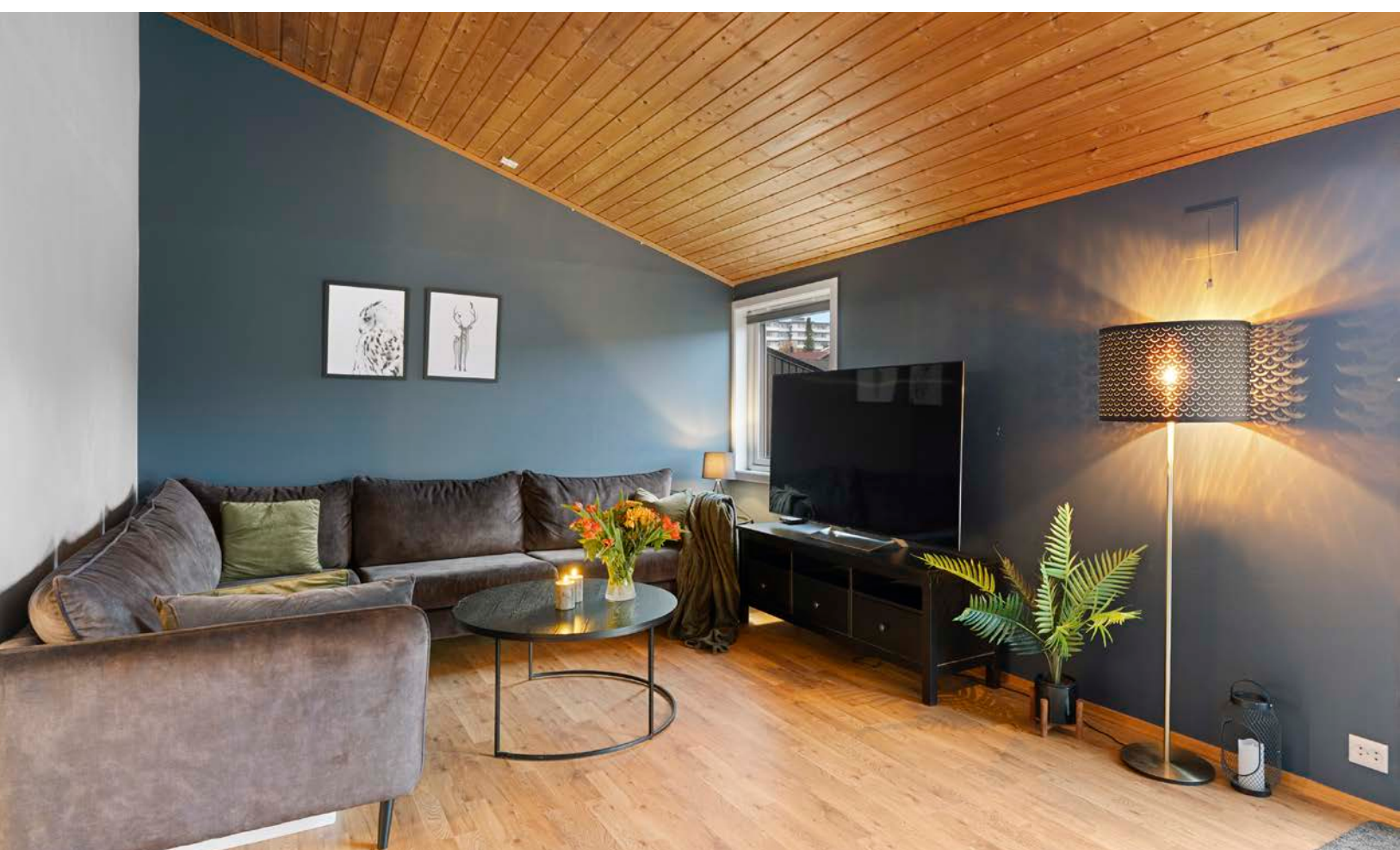






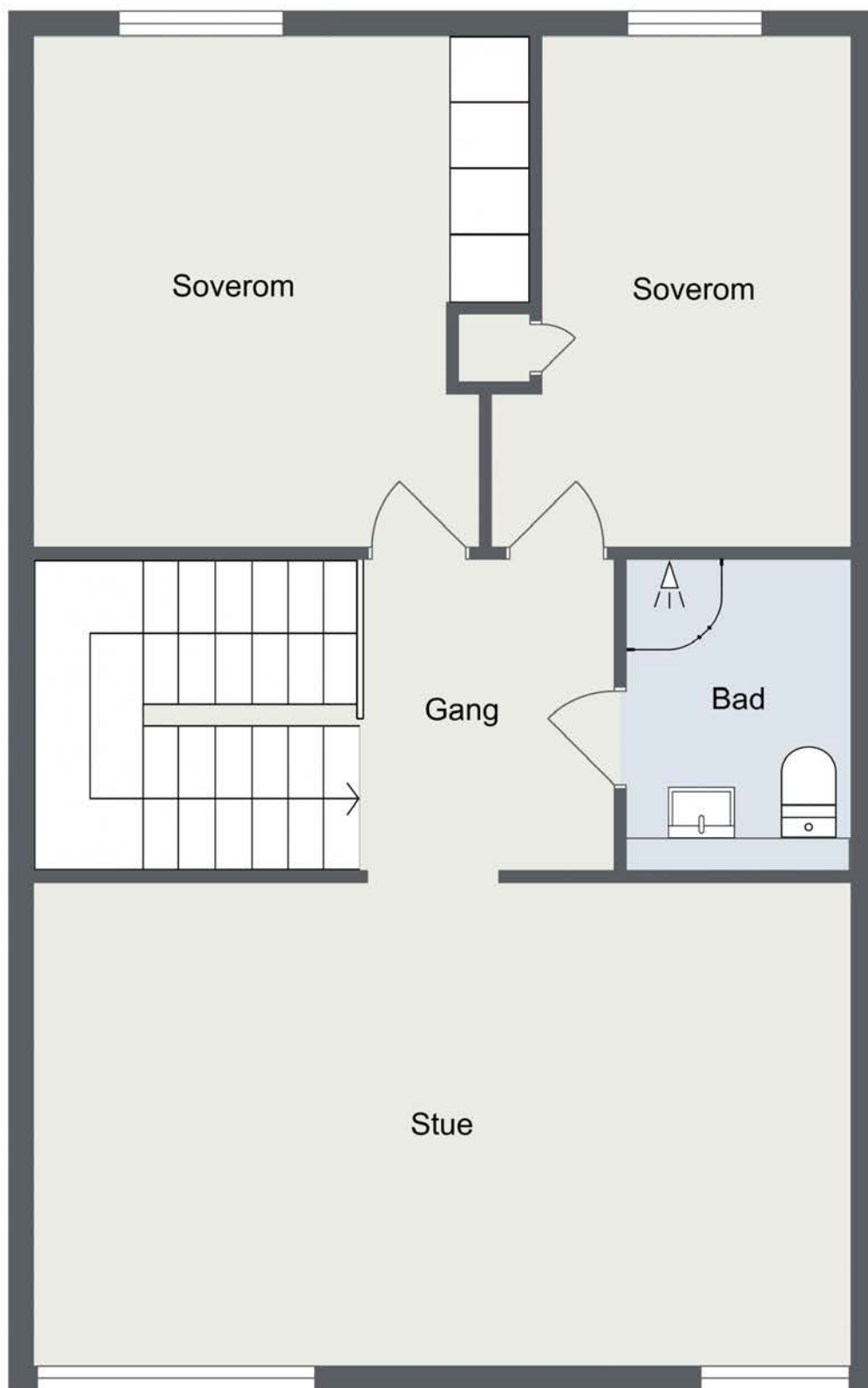


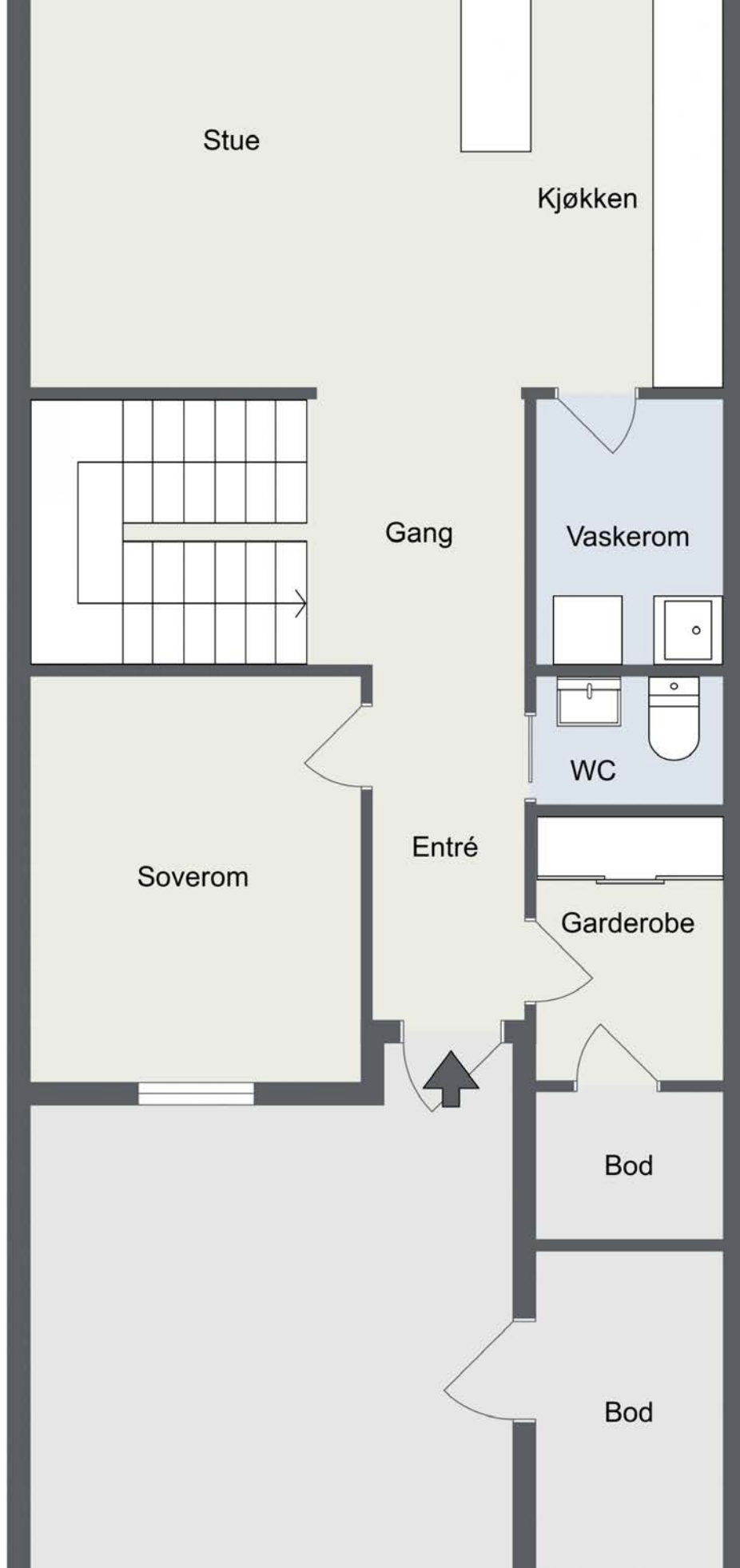














# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Duganeveien 5, 4048 HAFRSFJORD

 STAVANGER kommune

# gnr. 41, bnr. 1266

# Andelsnummer 176

**Sum areal alle bygg: BRA: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 31.10.2025

Oppdragsnr.: 12301-3418

Referansenummer: LO1701

Foretak: Rogaland Takstpartner AS



Medlem av

 NITO

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

**Rapportansvarlig**



Alexander Tønnessen

Uavhengig Takstingeniør

[alex@rogalandtakstpartner.no](mailto:alex@rogalandtakstpartner.no)

472 38 733

Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg 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 lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

# 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand.

## Rekkehus - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tekkingen på bod er av typen Sarnafil(pvc-duk).

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken.

Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, leker, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Lakkerte stålrenner/nedløp.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Bygningen har malte ytterdører i tre.

Platting med terrassebord av tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen.

Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

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

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har hvite slette innvendige dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

Gulvet har vinylbelegg.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

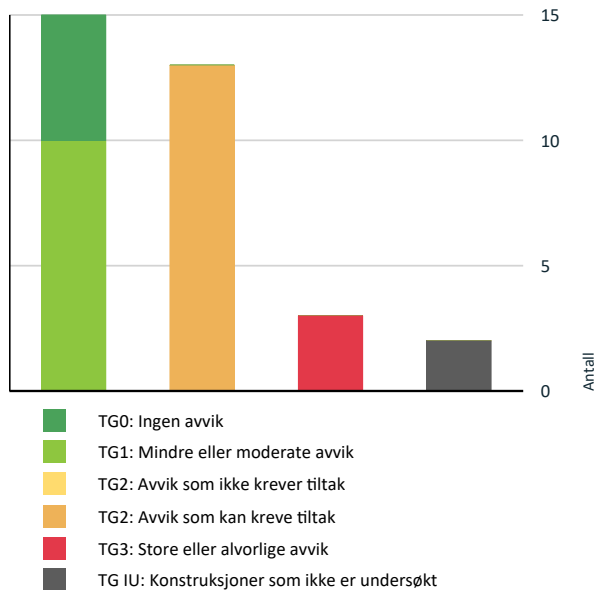
[Gå til side](#)

### Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

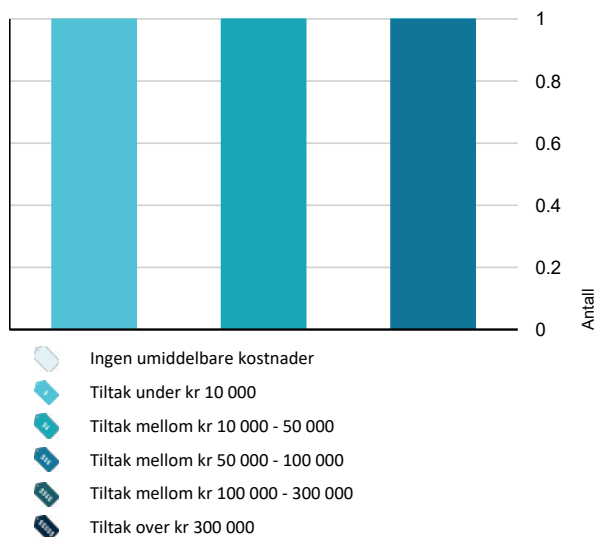
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Rekkehus

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**  
1984

## UTVENDIG

### **TG 2 Takteking**

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Tekkingen på bod er av typen Sarnafil(pvc-duk).

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen er kontrollert fra bakken. Dvs at det er overflaten som er vurdert. Takpapp, lekter, strø og innfestning av panner er ikke mulig å kontrollere. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### **Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.



### **TG 2 Nedløp og beslag**

Lakkerte stålrenner/nedløp.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

### **TG 2 Veggkonstruksjon**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende og stående bordkledning.

#### **Vurdering av avvik:**

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

På ett av hjørnene mot vei er åpning i musebånd såpass stort av funksjon er svekket.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning, samt utbedre musebåndet slik at det ivaretar sin funksjon.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktopptrekk i kledningen og inntrengning av skadedyr i boligen.

# Tilstandsrapport



## TG IIJ Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen er kledd inne. Direkte kontroll av denne og stikktagninger er derfor ikke mulig. Manglende ventilering kan føre til kondens og videre til fukt/råte skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gitt informasjon om denne typen skader/feil oppbygning. For riktig oppbygning av denne typen konstruksjoner anbefales det å følge Byggforsk Sintef sine anbefalinger.

## TG 0 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

Bygningen har malte ytterdører i tre.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting med terrassebord av tre.

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har tapet og malte plater. Innwendige tak har trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt slitasje/merker i noen gulv overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver mtp høyde avvik. Med stikkprøver menes noen rom/deler av etasjen. Det vil mao kunne være avvik uten at dette har blitt målt. I de tilfellene der det ikke er avvik over 15mm blir ikke målinger beskrevet i rapporten ettersom det ikke ansees som ett avvik ihht NS3600.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## TG 1 Innvendige dører

Boligen har hvite slette innvendige dører.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Ukjent byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har våtromstapet/belegg. Taket har panel.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Gulvet har vinylbelegg.

## Vurdering av avvik:

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

Noe manglende fall rundt sluken.

## Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krav til dokumentasjon er ikke oppfylt (iht tek 10 og Tek 17). Faktura regnes ikke som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Styrken på avtrekket var svakt på befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll/service, evt øke styrken på avtrekket.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Materialer som er brukt på våtrommet som f.eks membran, fliselim, vinylbelegg osv ansees å ha en svært redusert levetid, og derfor også påfølgende fare for utettheter og lekkasjer. Tg 3 settes av den grunn som en følge av alder, men også grunnet faren for følgeskader ved en evt lekkasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### 1 TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. For nærmere kontroll av rør(faglig, teknisk og lovlighet) må rørlegger kontaktes(Se også tekst under "Gjelder spesielt for denne rapporten").

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

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

### 1 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig avtrekk/ventiler i yttervegg. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er gjennomført en teknisk kontroll av ventilasjons/avtrekksanlegget. For en teknisk gjennomgang av funksjon, styrken på avtrekk osv må egnet firma kontaktes.

### 1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## **TG 3** 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

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.

**1984 Nye sikringer i 2021.**

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?

**Ja**

**Gjelder for det dagens eier har fått gjort(nye sikringer).**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, 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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Ja**

### 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?

**Nei**

### Generell kommentar

Tg 3 settes som følge av at ledning ut og inn av koblings boks til bereder er løs samt at selve boksen er løs.

For en faglig tilstandsvurdering av det elektriske anlegget må autorisert elektro virksomhet kontaktes. På ett generelt grunnlag anbefales det alltid en el kontroll av sertifisert el firma i forbindelse med kjøp/salg av bolig/leilighet/fritidsbolig.

Kostnadsestimat er for kontrollen, evt kostnad på utbedringer må innhentes av elektriker.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



## TG 0 Branntekniske forhold

*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 bygningssakkyndig 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.*

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 Det var ikke mulig å lese av prod.år på apparatet. Tg er satt med bakgrunn i at det er ivaretatt slukkeapparat og at nålen står på «grønt».**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår. Bygningsdelen kan ikke kontrolleres og tilstandsgraden er derfor satt på bakgrunn av alder, mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes (rørinspeksjon).

Normal levetid på drenering er 20-60 år.

Det anbefales spyling/kontroll av drenskum med intervaller på 1-5 år.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

## TG IU Grunnmur og fundamenter

Betongdekke/betongsåle mot terreng. Grunnet manglende mulighet for kontroll er ikke tilstandsgrad satt.

# Tilstandsrapport

## **Terrengforhold**

Boligen ligger i et tilnærmet flatt terreng, uten spesiell fuktbelastning.

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### **Vurdering av avvik:**

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

### **Konsekvens/tiltak**

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

# 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

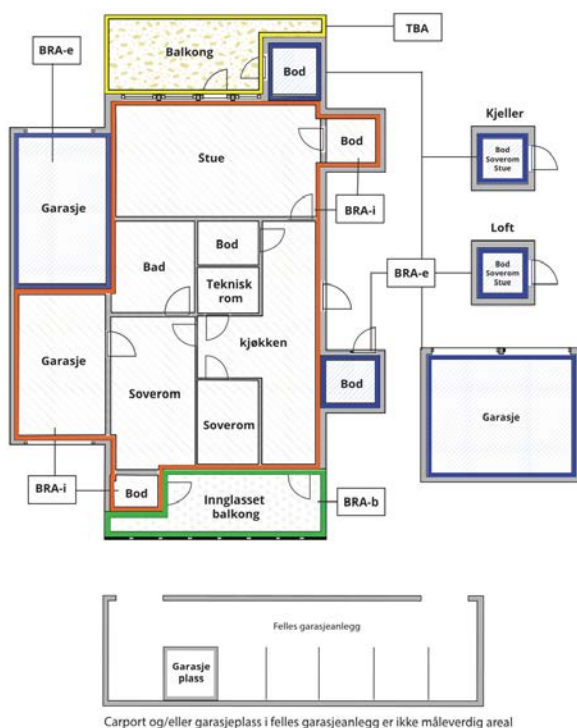
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Rekkehus

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 12                          | 12              |
| 2. Etasje      | 54                            |                             |                            | 54  |                                 |                             | 54              |
| 1. Etasje      | 56                            | 5                           |                            | 61  | 29                              |                             | 61              |
| <b>SUM</b>     | <b>110</b>                    | <b>5</b>                    |                            |     | <b>29</b>                       | <b>12</b>                   | <b>127</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>115</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                              | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      | Uinnredet loft                                          |                             |                            |
| 2. Etasje | Stue, bad, soverom, soverom 2                           |                             |                            |
| 1. Etasje | Entré, bod, toalettrom, soverom, stue/kjøkken, vaskerom | Bod 2                       |                            |

### Kommentar

TBA(terrasser/balkonger) måles der det er mulig. Plattinger, terrasser der det ikke er klare avgrensninger som f.eks rekkverk, blomsterkasser kan være krevende å måle og vil noen ganger ikke bli målt. Snødekte terrasser og plattinger der det er uklart hvor denne slutter måles ikke. Oppmåling av balkonger og terrasser i sollys vil i noen tilfeller ikke være mulig, eller svært krevende. Avvik i arealene kan derfor forekomme.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

### 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

Kommentar: Elektriker- nye sikringer

### 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) |
|----------|------------|------------|
| Rekkehus | 108        | 2          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede           | Rolle         |
|------------|---------------------|---------------|
| 17.10.2025 | Alexander Tønnessen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 1103 STAVANGER | 41   | 1266 |      | 0    | 2844.4 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Duganeveien 5

### Hjemmelshaver

Sundekrossen Borettslaget

## Andelsobjekt

| Boligselskap                  | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                     |
|-------------------------------|-----------|-----------|------------------|-----------------------------------------------|
| /SUNDEKROSSEN<br>BORETTSLAGET | 951270032 |           |                  | Finnesand Anette Albrecht,<br>Eikevik Joachim |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

176

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Rekkehus beliggende i Kvernavik.

### Adkomstvei

Offentlig

### Tilknytning vann

Kommunalt

### Tilknytning avløp

Kommunalt

## Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | Type  |
|----------|-------|
| 0        | Annet |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 24.10.2025 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 31.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•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

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

I rapporten beskrives vann og avløpsrør og det informeres om alder visst informasjonen er tilgjengelig. I forbindelse med det elektriske anlegget stilles det spørsmål til eier visst dette er mulig. Disse beskrivelsene må ikke forveksles med kontroll av hverken rør eller elektrisk anlegg. Undertegnede har ikke kompetanse på området og kan ikke si noe om det faglige, teknisk eller lovliggjort rundt vvs og elektrisk. Det oppfordres på ett generelt grunnlag til å foreta egne kontroller med elektriker og rørlegger.

Bygningsdeler som bl.a vinduer, dører og kledning kontrolleres visuelt og med stikktagninger. Med stikktagninger kontrollerer man deler av bygningsdelene uten å ha forhåndskunnskap om bygningsdelen. Man kontrollerer treverk(som f.eks karmer) med syl/tynn kniv, og man funksjons tester. Dette vil bety at det vil være vinduer, dører og kledning som ikke er kontrollert, og som kan ha feil/mangler uten at dette blir beskrevet i rapporten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                                       |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                                       |
| Aktiv EM Stavanger                                                  |                                       |
| Oppdragsnr.                                                         |                                       |
| 1413250066                                                          |                                       |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn                         |
| Joachim Eikevik                                                     | Anette Albrecht Finnesand             |
| Gateadresse                                                         |                                       |
| Duganeveien 5                                                       |                                       |
| Poststed                                                            | Postnr                                |
| HAFRSFJORD                                                          | 4048                                  |
| Er det dødsbo?                                                      |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                       |
| Avdødes navn                                                        |                                       |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                                       |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                                       |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                       |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                                       |
| År                                                                  | 2020                                  |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                                       |
| Antall år                                                           | 5                                     |
| Antall måneder                                                      | 0                                     |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                                       |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                                       |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                                       |
| Forsikringsselskap                                                  | Huset er forsikret gjennom borettslag |
| Polise/avtalnr.                                                     |                                       |

Document reference: 1413250066

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Så noen få ganger, borettslag ble kontaktet og har sagt de tar det videre om det ble mer men det har ikke vært stort problem siste årene.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skiftet sikring i sikringsskapet, og lagt opp kurs til tørketrommel og vaskemaskin

Arbeid utført av

Caverion

Filer

[Teknisk Dokumentasjon Samsvarserklæring 29.10.2021 Duganeveien 5 Hafrsfjord \(ID 1123408\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid organisert av borettslag

Arbeid utført av

Harestad bygg

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1413250066

## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1413250066

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Joachim Eikevik | e890da7edc30d825c3ca<br>eb72ea8de4bc2083685c | 22.10.2025<br>14:38:03 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER   | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Anette Finnesand | f8c8759857acef3fed6b6c<br>b5c9899cd971c7292d | 21.10.2025<br>08:03:56 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1413250066

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 31.10.25 Side 1 av 3

|                              |                        |                                            |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Borettslaget S undekrossen   | V <sup>3</sup> r ref.: | 161/176                                    |
| Duganeveien 5                | Type:                  | Borettslag                                 |
| 4048 HAFRSFJ ORD             | Eiere:                 | Anette Albrecht Finnesand, Joachim Eikevik |
| Organisasjonsnr: 951 270 032 | Andelsnr:              | 176                                        |

### 1: Felleskostnader

|                                            |                                                                       |       |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|
| Tot. innev. m <sup>3</sup> ned:            | 5 132                                                                 |       |
| Boligselskap er tilknyttet sikringsordning |                                                                       |       |
| Felleskostnader:                           | Fellesutgifter                                                        | 4 988 |
| Tilleggsytelser:                           | Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) ( 350,00 i Feb. 25) | 0     |
| Objekt:                                    | Tillegg bospann ( 29 - 45 )                                           | 144   |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                  |                                                                       |                  |       |       |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------|-------|-------|
| Neste endring:   | 01.01.2026                                                            | Tot. utg. i kr.: | 5 149 |       |
| Felleskostnader: | Fellesutgifter                                                        |                  |       | 4 988 |
| Tilleggsytelser: | Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.) ( 350,00 i Feb. 25) |                  |       | 0     |
| Objekt:          | Tillegg bospann ( 29 - 45 )                                           |                  |       | 161   |

### 3: Fellesgjeld

|                                         |            |                                     |            |
|-----------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 570 312    | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 570 312    |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        | 89 548 608 | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 89 812 495 |

Spesifikasjon av l<sup>3</sup> n:L<sup>3</sup> nenummer: 135599116, HusbankenAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 2 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 31.10.2025: 4.47% pa.

Antall terminer til innfrielse: 25

Saldo per 31.10.2025: 4 548 608

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.08.2013Første avdrag: 30.08.2018 ( siste termin 28.02.2038 )

L<sup>3</sup> nenummer: 16369334984, Dnb Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 31.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 31.10.2025: 36 500 000

Andel av saldo: 570 313

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2034 ( siste termin 30.09.2054 )

L<sup>3</sup> n rekkeUt i fra dagens l<sup>3</sup> n betingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2034 utgjøre ca kr 1 389,00 per m<sup>3</sup> ned for denne boligenL<sup>3</sup> nenummer: 16369334976, Dnb Bank ASAAnnuitetsl<sup>3</sup> n, 4 terminer per <sup>3</sup> r.

Rentesats per 31.10.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 116

Saldo per 31.10.2025: 48 500 000

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2024Neste avdrag: 30.12.2034 ( siste termin 30.09.2054 )

L<sup>3</sup> n blokk

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Mads Amundsen

Adresse: Duganekroken 17

Postnr/-sted: 4048 HAFRSFJ ORD

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 31.10.25 Side 2 av 3

|                              |            |                                            |
|------------------------------|------------|--------------------------------------------|
| Borettslaget S undekrossen   | V³ r ref.: | 161/176                                    |
| Duganeveien 5                | Type:      | Borettslag                                 |
| 4048 HAFRSFJ ORD             | Eiere:     | Anette Albrecht Finnesand, Joachim Eikevik |
| Organisasjonsnr: 951 270 032 |            |                                            |

### 4: S³rskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 95935345  
E-post: post@sundekrossen.no  
Webseite: www.sundekrossen.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 31.10.2025

|                    |   |              |   |
|--------------------|---|--------------|---|
| Utest³ ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:   | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:             | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:             | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2024

|               |        |           |         |                  |       |
|---------------|--------|-----------|---------|------------------|-------|
| Annen formue: | 16 404 | Gjeld:    | 570 312 | Andre inntekter: | 1 242 |
|               |        | Utgifter: | 33 416  |                  |       |

### 7: P³lydende

|            |     |                       |         |
|------------|-----|-----------------------|---------|
| P³lydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 202 125 |
| Andelsnr:  | 176 | Partialobligasjonsnr: | 176     |

### 8: Bygning/eiendom

Bygge³r: 1983  
G³rds/bruksnr: 41/1269, 41/1270, 41/1271, 41/1273, 41/1267, 41/1272, 41/1274, 41/1275, 41/1266, 41/1268  
Bygningstype: Rekkehus

### 9: Forsikring

|              |                           |           |          |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 87158544 |
|--------------|---------------------------|-----------|----------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                     |                               |                   |              |       |     |
|---------------------|-------------------------------|-------------------|--------------|-------|-----|
| Ferdigstillt:       | 12.12.1983                    |                   |              |       |     |
| Etasje:             | 0                             | Oppvarmingstype:  | Uspesifisert |       |     |
| Heis:               | Nei                           |                   |              |       |     |
| Parkeringstype:     | Egen garasje ()               |                   |              |       |     |
| System³s:           | Ja                            | Antall rom:       | 4            | BRA-I | 100 |
| Husdyrhold:         | Ja                            | Oppr. antall rom: | 4            |       |     |
| Livsl³p standard:   | Nei                           | Kategori:         | 4-roms       | P-rom | 100 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget |                   |              |       |     |
|                     | 2 - Medlem i Storby           |                   |              |       |     |
|                     | 2 - Medlem i Bate             |                   |              |       |     |

Fasiliteter:

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjrt: 31.10.25 Side 3 av 3

|                              |                        |                                            |
|------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|
| Borettslaget S unde krossen  | V <sup>3</sup> r ref.: | 161/176                                    |
| Duganeveien 5                | Type:                  | Borettslag                                 |
| 4048 HAFRSFJ ORD             | Eiere:                 | Anette Albrecht Finnesand, Joachim Eikevik |
| Organisasjonsnr: 951 270 032 |                        |                                            |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

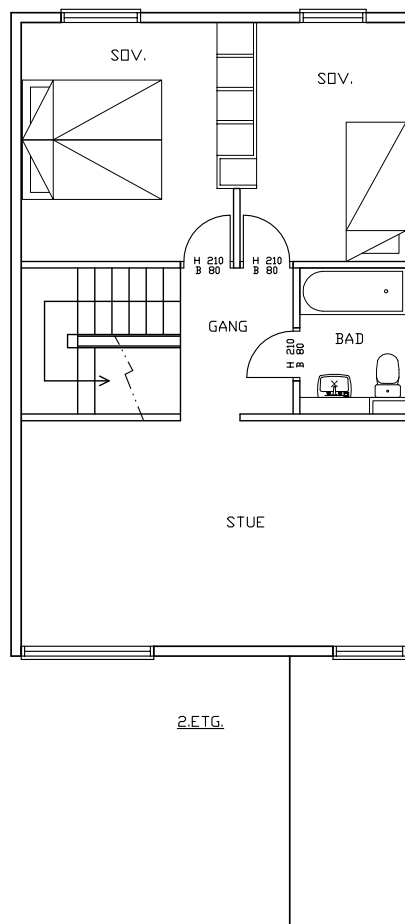
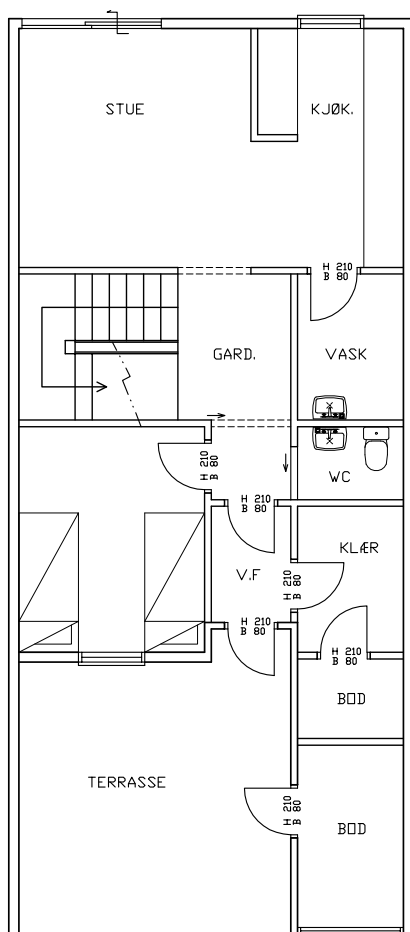
- 238 enheter totalt
- 3 hnyblokker og 4 lavblokker
- 174 leiligheter i blokk ( 2, 3 og 4 roms). 4, 5 og 6-etasjes blokker.
- 64 rekkehus
- Alle blokkene har installert heis.
- Til noen av leilighetene i 5-etasjes-blokkene fñlger fast garasje-plass i lukket anlegg - for de andre blokkene er det oppfñrt garasjer som kan leies - kontakt styret.
- Generalforsamlingen vedtok i 2001 tegninger for utbygging med vilk<sup>3</sup> r og retningslinjer
- Avdelingsregnskap (blokk og rekke)
- Ordensregler. Dyrehold tillatt - skriftlig sñknad sendes til styret.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Felles varmtvannsbereder i alle blokkene - inkludert i fellesutgiftene.
- Borettslaget har aktivitetshus som kan leies - ta kontakt med styret
- Rehabilitering av takene p<sup>3</sup> rekkehusene utfñrt i 2011.
- Rehabilitering av rekkehusene - kledning, vinduer og dñrer - ferdig 2022.
- Rehabilitering av takene p<sup>3</sup> blokkene vil bli utfñrt i 2024 - ð neopptak p<sup>3</sup> deler av prosjektet.
- TV og internett fra Telia frem til Q2 i 2025 - kontakt styret for mer informasjon.
- Fra Q2 i 2025 er det inng<sup>3</sup> tt TV og internett-pakke fra Altibox - kontakt styret for mer informasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kñpper ved eierskifter. Kñpper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



STAVANGER BOLIGBYGGELAG

# B/L SUNDEKROSSEN, REKKE

LEILIGHETSTYPE : 4 roms



(Avvik mellom tegning og virkelig bygget løsning kan forekomme.)

Målestokk: 1:100

Dato: 04.06.02 /Rev. 0

# **Borettslaget Sundekrossen**



Innkalling til generalforsamling 2025

## **Innkalling til generalforsamling**

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

### **Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

## **Onsdag 19.03.2025, kl. 18:00**

Aktivitetshuset

### **Saksliste**

#### **1 Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### **2 Årsregnskapet for 2024**

#### **3 Orienteringssak: Informasjon fra styret**

#### **4 Godtgjørelse til styret**

#### **5 Valg**

- 5.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret  
Borettslaget Sundekrossen

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.  
De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

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

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 392.700,-.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for blokk + 1 styremedlem for rekke.

Rune Nilsen og André Eilertsen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlemmer for blokk for 2 år.

Patrick Serigstad er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlem for rekke for 2 år.

Florian Eriksen-Gutbier har meldt interesse på valg av styremedlem for blokk.

**Forslag til vedtak:** Rune Nilsen og André Eilertsen velges for blokk.  
Patrick Serigstad velges for rekke.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller kandidater på gjenvalg til de rollene de innehar.  
Men ønsker å innstille Florian Eriksen-Gutbier som varamedlem for blokk.

### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 1 varamedlem fra rekke og 1 varamedlem fra blokk.

Daniel Rydland (rekke) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Inger Gro Vik (blokk) har valgt å tre ut av styret og stiller dermed ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Daniel Rydland velges til varamedlem for rekke.  
Florian Eriksen-Gutbier velges til varamedlem for blokk.

**Styrets innstilling:** Styret innstiller Florian Eriksen-Gutbier som varamedlem for blokk.

### 5.3 Valg av valgkomité

Praksis har vært at styret fungerer som valgkomité, men det er ønskelig at det velges 2-3 personer som kan fungere som valgkomité.

### 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det skal velges 3 delegerte til Bate sin generalforsamling - tirsdag 27.mai 2025.

## 161 Borettslaget Sunde-krossen

|                                    | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Inntekter</b>                   |      |               |               |               |
| Innbetalt felleskostnader          |      | 13 811 748    | 13 811 748    | 13 994 722    |
| Innbetalt til felles lån - renter  |      | 577 320       | 577 320       | 577 320       |
| Leieinntekt garasje                |      | 122 535       | 128 520       | 154 980       |
| Leieinntekt lokaler                |      | 0             | 0             | 10 139        |
| Tillegg felleskostnader            |      | 173 952       | 173 472       | 177 384       |
| Leieinntekter fra antenner         |      | 114 225       | 79 069        | 98 000        |
| Sum Inntekter                      |      | 14 799 780    | 14 770 129    | 15 012 545    |
| <b>Kostnader</b>                   |      |               |               |               |
| Styrehonorar, lønn etc.            | 1    | 407 337       | 407 337       | 448 081       |
| Avskrivninger                      | 6    | 175 221       | 188 092       | 0             |
| Forretningsf r r honorar           |      | 405 720       | 394 284       | 426 825       |
| Tilleggstjenester forretningsf r r |      | 32 000        | 19 193        | 22 000        |
| Revisjonshonorar                   | 2    | 28 040        | 25 923        | 31 000        |
| Vaktmestertjenester                |      | 477 414       | 701 966       | 456 000       |
| Drift og vedlikehold               | 3    | 2 146 645     | 1 834 343     | 1 397 000     |
| TV og/eller internett              |      | 1 523 229     | 1 268 751     | 1 139 500     |
| Renovering                         | 4    | 6 537 019     | 0             | 0             |
| Forsikringer                       |      | 1 070 308     | 1 011 494     | 1 178 370     |
| Kommunale avgifter                 |      | 2 895 452     | 2 865 828     | 3 465 600     |
| Energi/strøm                       |      | 925 768       | 1 240 893     | 1 120 000     |
| Kontingent Boligbyggelag           |      | 71 400        | 71 400        | 83 300        |
| Administrasjonskostnader           |      | 213 389       | 156 002       | 165 000       |
| Sum kostnader                      |      | 16 908 941    | 10 185 506    | 9 932 676     |
| Driftsresultat                     |      | -2 109 160    | 4 584 623     | 5 079 869     |
| <b>Finansielle poster</b>          |      |               |               |               |
| Renteinntekter                     |      | 191 175       | 221 085       | 160 000       |
| Kundeutbytte                       |      | 107 569       | 101 273       | 106 500       |
| Rentekostnader                     |      | 4 997 418     | 4 261 121     | 4 977 000     |
| Netto finanskostnader              |      | 4 698 674     | 3 938 763     | 4 710 500     |
| Resultat                           | 5    | -6 807 834    | 645 860       | 369 369       |

## 161 Borettslaget Sunde-krossen

|                                                     | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                                    |      |                  |                  |
| <u>Anleggsmidler</u>                                |      |                  |                  |
| Tomter                                              | 6    | 2 074 862        | 2 074 862        |
| Bygninger                                           | 6    | 107 565 752      | 107 565 752      |
| Parkeringsanlegg                                    | 6    | 3 163 696        | 3 163 696        |
| Andre driftsmidler                                  | 6    | 546 121          | 721 342          |
| Finansielle anleggsmidler                           |      |                  |                  |
| Sum anleggsmidler                                   |      | 113 350 431      | 113 525 652      |
| <u>Omløpsmidler</u>                                 |      |                  |                  |
| Fordringer                                          |      |                  |                  |
| Restanser felleskostnader                           |      | 170 031          | 21 323           |
| Forskuddsbetalte kostnader                          |      | 1 164 998        | 1 403 952        |
| Andre fordringer                                    |      | 11 950           | 11 950           |
| Bankinnskudd og kontanter                           |      |                  |                  |
| Innest <sup>3</sup> ende p <sup>3</sup> driftskonto |      | 3 952 271        | 7 320 675        |
| Sum omløpsmidler                                    |      | 5 299 250        | 8 757 901        |
| SUM EIENDELER                                       |      | 118 649 681      | 122 283 553      |

## 161 Borettslaget Sunde-krossen

|                                 | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Innskutt andelskapital          |      | 23 800           | 23 800           |
| Opptjent egenkapital            |      | -15 648 667      | -8 840 833       |
| Sum egenkapital                 | 7    | -15 624 867      | -8 817 033       |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| Avsetninger og forpliktelser    |      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                |      |                  |                  |
| Husbanken                       | 8    | 4 812 496        | 5 067 470        |
| Pant- og gjeldsbrev lån         | 8    | 85 000 000       | 81 694 971       |
| Borettsinnskudd                 |      | 42 458 000       | 42 458 000       |
| Sum langsiktig gjeld            |      | 132 270 496      | 129 220 441      |
| Kortsiktig gjeld                |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalt felleskostnader |      | 20 774           | 20 519           |
| Leverandørgjeld                 |      | 1 528 521        | 1 625 281        |
| På l pne renter                 |      | 101 327          | 99 710           |
| Annen kortsiktig gjeld          |      | 353 431          | 134 634          |
| Sum kortsiktig gjeld            |      | 2 004 052        | 1 880 145        |
| Sum gjeld                       |      | 134 274 548      | 131 100 586      |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD        |      | 118 649 681      | 122 283 553      |

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Mads Amundsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Linda Christin Wiee  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Patrick Serigstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Rune Nilsen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
André Eilertsen  
Styremedlem

Balanse 2024

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om <sup>3</sup>rsregnskap og <sup>3</sup>rsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett <sup>3</sup>r etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp <sup>3</sup> etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for <sup>3</sup>lignende vedlikehold klassifiseres som gjeld.

### Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til <sup>3</sup>lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gir grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes <sup>3</sup>våre forbig<sup>3</sup>ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens <sup>3</sup>kostnader eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

### Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse <sup>3</sup>bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

### Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

### Disponible midler.

Disponible midler vises i skilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foregående <sup>3</sup>rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler <sup>3</sup>rets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, Lønn etc.

|                       | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Styrehonorar          | 357 000          | 357 000          |
| Arbeidsgiveravgift    | 50 337           | 50 337           |
| Sum personalkostnader | 407 337          | 407 337          |

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

|                                          | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| 6360 Renhold                             | 227 822          | 221 289          |
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 1 023 804        | 583 066          |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 265 882          | 399 038          |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet     | 20 765           | 38 454           |
| 6730 Honorar for teknisk rådgivning      | 3 863            | 10 944           |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler   | 601 642          | 578 640          |
| 6900 Elektronisk kommunikasjon           | 2 866            | 2 912            |
| Sum                                      | 2 146 645        | 1 834 343        |

### Note 4 - Renovering/Vedlikehold

|                          | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Rehabilitering tak blokk | 6 537 019        | 0                |

### Note 5 - Disponible midler

|                              | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <u>DISPONIBLE MIDLER</u>     |                  |                  |
| Resultat                     | -6 807 834       | 645 860          |
| Opptak av låne               | 85 000 000       | 0                |
| Avdrag på låne               | -81 949 945      | -1 152 724       |
| Tilbakeføring av avskrivning | 175 221          | 188 092          |
| Endring disponible midler    | -3 582 558       | -318 772         |
| Omløpsmidler                 | 5 299 250        | 8 757 901        |
| Kortsiktig gjeld             | 2 004 052        | 1 880 145        |
| Disponible midler            | 3 295 198        | 6 877 756        |

## Disponible midler pr. avdeling

|                                        | Blokk       | Rekkehus    | Totalt      |
|----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Disponible midler 01.01.               | 4 417 939   | 2 459 819   | 6 877 756   |
| Resultat                               | -6 256 121  | -551 713    | -6 607 834  |
| Avdrag p <sup>3</sup> l <sup>3</sup> n | -45 255 663 | -36 694 282 | -81 949 945 |
| Opptak av l <sup>3</sup> n             | 48 500 000  | 36 500 000  | 85 000 000  |
| Aktiverte anskaffelser                 | 0           | 0           | 0           |
| Tilbakeføring av avskrivning           | 128 104     | 47 117      | 175 221     |
| Endring disponible midler              | -2 883 680  | -698 878    | -3 582 558  |
| Disponible midler 31.12.               | 1 534 259   | 1 760 941   | 3 295 200   |

## Note 6 - Varige driftsmidler

|                                      | Kamera i<br>garasjeanlegget | Get Safe | PCer   | Ladeanlegg<br>el-bil | Bygninger   | Heiser<br>Lavblokker |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------|--------|----------------------|-------------|----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 108 031                     | 262 008  | 77 227 | 811 750              | 100 993 710 | 6 680 073            |
| i rets tilgang :                     | 0                           | 0        | 0      | 0                    | 0           | 0                    |
| i rets avgang :                      | 0                           | 0        | 0      | 0                    | 0           | 0                    |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 108 031                     | 262 008  | 77 227 | 811 750              | 100 993 710 | 6 680 073            |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 108 031                     | 0        | 77 227 | 527 637              | 0           | 0                    |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                           | 0        | 0      | 0                    | 0           | 0                    |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 0                           | 262 008  | 0      | 284 113              | 100 993 710 | 6 680 073            |
| i rets avskrivninger :               | 0                           | 0        | 12 871 | 162 350              | 0           | 0                    |
| Anskaffelses <sup>3</sup> r :        | 2017                        | 2017     | 2021   | 2021                 | 1984        | 2012                 |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    | 5                           |          | 3      | 5                    |             |                      |

|                                      | Parkeringsanleg; | Tomter    |
|--------------------------------------|------------------|-----------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 3 055 664        | 2 074 862 |
| i rets tilgang :                     | 0                | 0         |
| i rets avgang :                      | 0                | 0         |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 3 055 664        | 2 074 862 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                | 0         |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                | 0         |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 3 055 664        | 2 074 862 |
| Anskaffelses <sup>3</sup> r :        | 1984             | 1984      |
| Antatt levetid i <sup>3</sup> r :    |                  |           |

## Note 7 - Egenkapital

|                 | Regnskap<br>31.12.24 | i rets resultat | Regnskap<br>31.12.23 |
|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| Andelskapital   | 23 800               | 0               | 23 800               |
| Egenkapital     | -15 648 667          | -6 807 834      | -8 840 833           |
| Sum Egenkapital | -15 624 867          | -6 807 834      | -8 817 033           |

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt / vesentlig vedlikehold.. Det gjennomførte vedlikeholdet anses <sup>3</sup> vN re tilstrekkelig for <sup>3</sup> oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p<sup>3</sup> bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses <sup>3</sup> vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p<sup>3</sup> vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for <sup>3</sup> sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift.

## Note 8 - Langsiktig gjeld

|                                      |                                       |                                       |            |              |              |
|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Kreditor:                            | Nordea Bank<br>ABP, Filial i<br>Norge | Nordea Bank<br>ABP, Filial i<br>Norge | Husbanken  | Dnb Bank ASA | Dnb Bank ASA |
| L <sup>3</sup> nenummer:             | 67143920715                           | 67143412024                           | 135599116  | 16369334984  | 16369334976  |
| L <sup>3</sup> netype:               | Annuitet                              | Annuitet                              | Annuitet   | Annuitet     | Annuitet     |
| Opptaks <sup>3</sup> r:              | 2018                                  | 2017                                  | 2013       | 2024         | 2024         |
| Rentesats:                           | 5.86 %                                | 5.86 %                                | 4.705 %    | 5.55 %       | 5.55 %       |
| Betingelser:                         | NIBOR + Margin<br>1,15%               | NIBOR + Margin<br>1,15%               |            | p.t. rente   | p.t. rente   |
| Beregnet innfridd:                   | 21.11.2024                            | 21.11.2024                            | 28.02.2038 | 30.09.2054   | 30.09.2054   |
| Opprinnelig l <sup>3</sup> nebelrjp: | 47 500 000                            | 39 715 392                            | 6 709 704  | 36 500 000   | 48 500 000   |
| L <sup>3</sup> nesaldo 01.01:        | 45 000 689                            | 36 694 282                            | 5 067 470  | 0            | 0            |
| Avdrag i perioden:                   | 45 000 689                            | 36 694 282                            | 254 974    | 0            | 0            |
| Opptak i perioden:                   | 0                                     | 0                                     | 0          | 36 500 000   | 48 500 000   |
| L <sup>3</sup> nesaldo 31.12:        | 0                                     | 0                                     | 4 812 496  | 36 500 000   | 48 500 000   |
| Saldo 5 <sup>3</sup> r frem i tid:   | 0                                     | 0                                     | 3 368 884  | 36 500 000   | 48 500 000   |

Pantstillelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 132 270 496 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p<sup>3</sup> kr 113 350 431.

## Avdelingsregnskap

|                                    | Blokk      | Rekkehus  | Totalt     |
|------------------------------------|------------|-----------|------------|
| <u>Inntekter</u>                   |            |           |            |
| Innbetalt felleskostnader          | 10 163 748 | 3 648 000 | 13 811 748 |
| Innbetalt til felles P n - renter  | 577 320    | 0         | 577 320    |
| Leieinntekt garasje                | 122 535    | 0         | 122 535    |
| Tillegg felleskostnader            | 132 840    | 41 112    | 173 952    |
| Leieinntekter fra antenner         | 114 225    | 0         | 114 225    |
| Sum Inntekter                      | 11 110 668 | 3 689 112 | 14 799 780 |
| <u>Kostnader</u>                   |            |           |            |
| Styrehonorar, lønn etc.            | 297 804    | 109 533   | 407 337    |
| Avskrivninger                      | 128 104    | 47 117    | 175 221    |
| Forretningsførerhonorar            | 296 622    | 109 098   | 405 720    |
| Tilleggstjenester forretningsfører | 23 395     | 8 605     | 32 000     |
| Revisjonshonorar                   | 20 500     | 7 540     | 28 040     |
| Vaktmestertjenester                | 429 078    | 48 336    | 477 414    |
| Drift og vedlikehold               | 1 892 761  | 253 884   | 2 146 645  |
| TV og/eller internett              | 1 111 957  | 411 272   | 1 523 229  |
| Renovering                         | 6 537 019  | 0         | 6 537 019  |
| Forsikringer                       | 782 502    | 287 806   | 1 070 308  |
| Kommunale avgifter                 | 2 030 061  | 865 391   | 2 895 452  |
| Energi/strøm                       | 909 102    | 16 666    | 925 768    |
| Kontingent Boligbyggelag           | 52 201     | 19 199    | 71 400     |
| Administrasjonskostnader           | 169 905    | 43 483    | 213 389    |
| Sum kostnader                      | 14 681 011 | 2 227 930 | 16 908 941 |
| Driftsresultat                     | -3 570 343 | 1 461 182 | -2 109 160 |
| <u>Finansielle poster</u>          |            |           |            |
| Renteinntekter                     | 100 497    | 90 679    | 191 175    |
| Kundeutbytte                       | 78 644     | 28 925    | 107 569    |
| Rentekostnader                     | 2 864 918  | 2 132 500 | 4 997 418  |
| Netto finanskostnader              | 2 685 778  | 2 012 896 | 4 698 674  |
| Resultat                           | -6 256 121 | -551 713  | -6 807 834 |

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sundekrossen.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Sundekrossen**

|             |                             |            |
|-------------|-----------------------------|------------|
| Styreleder  | Mads Amundsen (sign.)       | 25.02.2025 |
| Styremedlem | Linda Christin Wiee (sign.) | 24.02.2025 |
| Styremedlem | Rune Nilsen (sign.)         | 24.02.2025 |
| Styremedlem | Patrick Serigstad (sign.)   | 22.02.2025 |
| Styremedlem | André Eilertsen (sign.)     | 18.02.2025 |



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63  
Internet [www.kpmg.no](http://www.kpmg.no)  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sundekrossen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sundekrossen som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og disponible midler pr avdeling under note 5 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

|         |              |            |            |
|---------|--------------|------------|------------|
| Oslo    | Elverum      | Mo i Rana  | Tromsø     |
| Alta    | Finnsnes     | Molde      | Trondheim  |
| Arendal | Hamar        | Sandefjord | Tynset     |
| Bergen  | Haugesund    | Stavanger  | Ulsteinvik |
| Bodø    | Knarvik      | Stord      | Ålesund    |
| Drammen | Kristiansand | Straume    |            |

Penneo Dokumentnøkkel: AKEEJAEWAA-TOGWE-MMH0W-UF657-OY086

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Rosnes, Monica Roth**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-26 19:26:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AKEEJ-AEWAA-TOGWE-MMH0W-UF657-OY086

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Informasjon fra styret

### Om Borettslaget Sundekrossen

Borettslaget Sundekrossen ligger i Stavanger kommune og består av 238 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951270032.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Mads Amundsen

Styremedlem, André Eilertsen

Styremedlem, Linda Christin Wiee

Styremedlem, Rune Nilsen

Styremedlem, Patrick Serigstad

Varamedlem, Inger Gro Vik

Varamedlem, Daniel Rydland

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 14 styremøter hvor i alt 28 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Ingen arrangementer i denne perioden.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Renovering av takene på både høyblokker og lavblokker.

HMS-arbeid: Det er gjort oppgraderinger av lekeplassen mellom Sundelia 8-20, her er nye lekeapparat satt opp, og noe oppgraderinger er gjort.

### Styrets planer fremover

Styret har ingen store planer for neste periode. Vi ser på og få montert ny automatisk dør fra heisrom til garasjeanlegget i Mjugbakken.

### Forsikringsavtale

Borettslaget Sundekrossen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 87158544.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Aktivitetshuset.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Inger Bergeland ble valgt til møteleder og sekretær.

### 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Daniel Rydland ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det møtte 31 andelseiere - ingen innleverte fullmakter.

Totalt 31 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 392.700,-.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Valg

### 5.1 Valg av 3 styremedlemmer for 2 år

Det skal velges 2 styremedlemmer for blokk + 1 styremedlem for rekke.

Rune Nilsen og André Eilertsen er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlemmer for blokk for 2 år.

Patrick Serigstad er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg som styremedlem for rekke for 2 år.

Florian Eriksen-Gutbier har meldt interesse på å bli valgt inn i styret (for blokk) - styremedlem eller varamedlem.

#### **Vedtak:**

Rune Nilsen og André Eilertsen ble valgt for blokk.  
Patrick Serigstad ble valgt for rekke.

### 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Det skal velges 1 varamedlem fra rekke og 1 varamedlem fra blokk.

Daniel Rydland (rekke) er forespurt og har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Inger Gro Vik (blokk) har valgt å tre ut av styret og stiller dermed ikke til gjenvalg.

Styret innstiller Florian Eriksen-Gutbier som varamedlem for blokk.

#### **Vedtak:**

Daniel Rydland (rekke) og Florian Eriksen-Gutbier (blokk) ble valgt for 1 år.

### 5.3 Valg av valgkomité

Praksis har vært at styret fungerer som valgkomité, men det er ønskelig at det velges 2-3 personer som kan fungere som valgkomité.

#### **Vedtak:**

Styret utgjør boligselskapets valgkomité.

### 5.4 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Det skal velges 3 delegerte til Bate sin generalforsamling - tirsdag 27.mai 2025.

#### **Vedtak:**

Mads Amundsen, Patrick Serigstad og Linda Christin Wiee ble valgt.

#### **Etter dette består styret av:**

Styreleder: Mads Amundsen - valgt for 2 år i 2024 (rekke)  
Styremedlem: André Eilertsen - valgt for 2 år i 2025 (blokk)  
Styremedlem: Rune Nilsen - valgt for 2 år i 2025 (blokk)  
Styremedlem: Linda Christin Wiee - valgt for 2 år i 2024 (blokk)  
Styremedlem: Patrick Serigstad - valgt for 2 år i 2025 (rekke)  
Varamedlem: Daniel Rydland - valgt for 1 år i 2025 (rekke)  
Varamedlem: Florian Eriksen-Gutbier - valgt for 1 år i 2025 (blokk)

## Protokoll for Borettslaget Sundekrossen

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                         |            |
|----------------|-------------------------|------------|
| Møteleder      | Inger Bergeland (sign.) | 20.03.2025 |
| Sekretær       | Inger Bergeland (sign.) | 20.03.2025 |
| Protokollvitne | Daniel Rydland (sign.)  | 20.03.2025 |

# Vedtekter

for Borettslaget Sundekrossen, org nr 951 270 032, tilknyttet Bate Boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 6. april 2005, endret på ekstraordinær generalforsamling 03.september 2018, endret på generalforsamlingen 21.mars 2022 og sist endret på generalforsamlingen 15.mars 2023.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100.

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

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

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

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

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

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

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

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

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

### **4. Borettslag og bruksoverlating**

#### **4-1 Borettslaget**

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

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

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

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

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

(6) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

#### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

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

(8) En andelseier som etter godkjenning fra styret eller generalforsamlingen har oppført et privat tiltak i tilknytning til egen andel, som ikke følger den opprinnelige bygningsmassen, overtar vedlikeholdsansvaret for tiltaket. Vedlikeholdsansvaret inkluderer også reparasjons- og utskiftningsansvar. Dersom nødvendig vedlikehold ikke blir utført av andelseier etter gjentatte oppfordringer fra styret, kan styret gjennomføre nødvendig vedlikehold på andelseiers regning. Godkjente tilbygg som øker andelens felleskostnader omfattes ikke av andelseiers vedlikeholdsplikt.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av ruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også innglasset fasade i Mjugbakken 5 og 7 samt Mjughøyden 8.

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

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

#### **6-2 Pålegg om salg**

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

#### **6-3 Fravikelse**

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

### **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

#### **7-1 Felleskostnader**

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

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

#### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **12. Elektronisk kommunikasjon**

Med virkning fra Generalforsamlingen 2022 vil det kun bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Dette med hensikt i å effektivisere kommunikasjonen og redusere kostnadene. Alle andelseiere blir ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-post adresse og har dermed samtykket at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget. Andelseiere som ikke disponerer e-post, kan be om å motta informasjon pr post.

## **ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SUNDEKROSSEN**

Ordensreglene pålegger ikke bare plikter, men skaper snarere tvert om rettigheter. Ordensreglene skal være et vern for den gode beboer og sikre ro og gode forhold i hele boligområdet. Derved fremmes det enkelte hjemms hygge og velvære.

Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli det trivelige sted slik vi gjerne ønsker.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

### **Alminnelige ordensregler.**

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages / oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt. Papir og annet avfall må ikke få ødelegge et ellers godt inntrykk.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og det må kun brukes de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. mai. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må eventuelt skje på anvist sted.

### **Plener og beplantning.**

Påse at det ikke blir tråkket for meget på plenene i vår- og høstbløyta, da grasrøttene lett tar skade av det. Vær med å pass på at busker, trær og beplantning ikke blir ødelagt. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

### **Fotballsparking.**

Fotballsparking skal ikke skje på plener men kun foregå på kvartalets fotballøkke. Det henstilles til den enkelte beboer å være behjelpelig med at dette påbud overholdes.

### **Husdyrhold.**

Det er tillatt å holde dyr. Dyrehold medfører forpliktelser for eieren. Derfor skal det likevel søkes skriftlig om å få holde dyr. Søknaden skrives på eget skjema som fås utlevert av styret. Samtidig underskriver søker på at de fastsatte vilkår for dyreholdet godtas.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamlingen.

Hvis dyreholdet er til ulempe for borettslaget eller beboerne (jfr. § 5-2 i husleieloven), vil dyreholdet kunne forbys av styret.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret. Ved vesentlig mislighold og nekting av å fjerne dyr, vil styret vurdere oppsigelse av leieforholdet.

### **Ro i boligene.**

I tiden kl. 23.00 - 06.00 skal det være ro i boligene. For øvrig skal boligen brukes uten at det er til sjenanse for andre beboere.

### **Utstyr, skilt m.v.**

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

### **Parkering.**

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område. Avskiltede biler vil bli fjernet av styret med mindre det foreligger avtale med borettslaget.

### **Særlig for blokkbebyggelse.**

Sykler, ski, barnevogner o.l. må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler etc. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel sorteres etter kommunens regler og kastes i riktig søppeldunk i søppelbodene. Avfall som ikke kan kastes etter disse reglene må beboeren selv bringe til godkjent avfallsplass.

(Vedtatt på generalforsamlingen 2000)

PS: I tillegg gjelder også parkeringsbestemmelser vedtatt av borettslaget på samme generalforsamling som en del av borettslagets ordensregler.

# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen onsdag 08.05.2024 kl. 18:00 - Aktivitetshuset.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til møteleder.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Inger Bergeland (Bate boligbyggelag) ble valgt til sekretær.

### 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

**Vedtak:**

Kennet Pettersen ble valgt til å signere protokollen.

### 1.4 Registrering av frammøtte

Det møtte 31 andelseiere - innlevert 11 godkjente fullmakter.

Totalt 42 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Inger Bergeland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

## **2. Valg av ny styreleder**

Grunnet at nåværende styreleder Roger A. Ingebretsen (valgt på generalforsamlingen 18.mars 2024) har valgt å trekke seg som styreleder i Sunde-krossen borettslag, har styret valgt å innstille Mads Amundsen til vervet som styreleder.

Mads Amundsen er forespurt og har sagt seg villig til å bli valgt til styreleder for 2 år.

### **Vedtak:**

Mads Amundsen ble valgt til styreleder for 2 år.

### **Etter dette består styret av:**

Styreleder: Mads Amundsen - valgt for 2 år i 2024 (rekke)

Styremedlem: André Eilertsen - valgt for 2 år i 2023 (blokk)

Styremedlem: Rune Nilsen - valgt for 2 år i 2023 (blokk)

Styremedlem: Linda Christin Wiee - valgt for 2 år i 2024 (blokk)

Styremedlem: Patrick Serigstad - valgt for 2 år i 2023 (rekke)

Varamedlem: Inger Gro Vik - valgt for 1 år i 2024 (blokk)

Varamedlem: Daniel Rydland - valgt for 1 år i 2024 (rekke)

Stavanger, 08. mai 2024

## Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Sundekrossen

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                          |            |
|----------------|--------------------------|------------|
| Møteleder      | Inger Bergeland (sign.)  | 09.05.2024 |
| Sekretær       | Inger Bergeland (sign.)  | 09.05.2024 |
| Protokollvitne | Kennet Pettersen (sign.) | 09.05.2024 |

## **Innkalling til ekstraordinær generalforsamling**

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sundekrossen.

**Onsdag 08.05.2024, kl. 18:00**

Aktivitetshuset

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2 Valg av ny styreleder

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Styret  
Borettslaget Sundekrossen

## 2. Valg av ny styreleder

Grunnet at nåværende styreleder Roger A. Ingebretsen (valgt på generalforsamlingen 18.mars 2024) har valgt å trekke seg som styreleder i Sundekrossen borettslag, har styret valgt å innstille Mads Amundsen til vervet som styreleder.

**Forslag til vedtak:** Mads Amundsen velges til styreleder for 2 år

**Styrets innstilling:** Styret har lagt til grunn følgende for sin innstilling for valg av ny styreleder:

Mads Amundsen har blitt spurt, og har sagt ja til å ta styreledervervet, og styret er veldig takknemlig for at han har valgt å takke ja til å fortsette der han slapp, med den kompetansen og kunnskapen som han har om borettslaget, og tilliten han har i sittende styre.

Mads Amundsen har vært styreleder i borettslaget de siste 5 årene, og 1,5 år som styremedlem før det, og vet nøyaktig hva det innebærer å lede borettslaget i riktig retning.

Han er fremdeles "oppe og går" i de forskjellige sakene som er pågående i borettslaget, dette er en stor fordel, da det er enklere å få gjort noe med disse tingene, uten behov for å sette seg inn i sakene på ny.

Mads Amundsen var den som startet arbeidet med å skifte takene på høy- og lavblokkene og er veldig godt "oppe og går" på hva som skal gjøres og hva som er utfordringene.

Mads Amundsen har også god kunnskap om de sakene som har vært i forbindelse med vannskader grunnet utette tak i blokkene og oppfølgingen hos forsikringsselskapet.

Mads Amundsen har allerede ledet borettslaget gjennom prosjektet med rehabilitering av rekkehusene, et prosjekt som ble gjennomført med stor suksess og under budsjettert kost.

Mads Amundsen har stor tillit i sittende styre og det er styrets oppfatning at Mads Amundsen er den beste kandidaten til styreledervervet han hadde frem til mars 2024.



## BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

*Arild*

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ..gnr., 41., bnr., 14., gate 3248 nr. 1-13

tilhørende ....Stavanger.Boligbyggelag..... og utført etter

bygningssrådets vedtak av 28.1.83 sak 80. ref.,... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Planering av terreng med fall fra huset.
2. Når ildsted monteres skal bygningssjefen varsles.
3. Attest byingeniøren.

Igangsatt ...1983 .....

Byggemelding mottatt. 5.5.82 .....

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

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

29 JUNI 1984

Reidar Haukali

Eirik M. Snrøm

SEN/EN

S K J Ø T E



Stavanger kommune skjøter og overdrar med dette til B/L Sundekrossen v/~~Stavanger boligbyggelag~~ eiendommene gnr. 41, bnr.1266, bnr. 1267, bnr. 1268, bnr. 1269, bnr. 1270, bnr. 1271, bnr. 1272, bnr. 1273, bnr. 1274 og bnr.1275, oppmålt til 38.916 m2 for en kjøpesum stor kr. 1.474.716.10 - skriver kroner enmillionfirehundreog syttifiretusensyvhundreogseksten 10/100, som er avgjort på omforenet måte.

Kommunen forbeholder seg rett til vederlagsfritt å legge og ha liggende gate-eller veiskrøning, offentlige eller private ledninger, også stikkledninger for vann og kloakk og elektriske ledninger over tomten og til å føre vedlikehold med disse. Dette gjelder også eksisterende ledninger. Kommunen har også rett til å sette opp gate-skilt og andre adresseanvisningsskilt på eiendommen.

Foretar kommunen arbeider som nevnt i 1. ledd, plikter den uten omkostninger for eieren å sette eiendommen i samme stand så langt dette er mulig, samt å foreta rydding etter seg.

Kommunen plikter også å erstatte all skade på kjøpers eiendom som måtte oppstå som følge av kommunale arbeider.

STAVANGER, den 18. august 1983

STAVANGER KOMMUNE

*Kari I. Hu...*  
ordfører



*finansrådmann*  
finansrådmann



# Eiendomskart med grenser

Adresse: Duganeveien 5, 4048 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/1266/0/0

Dato: 2025-10-31

Målestokk: 1:1000

Stavanger  
kommune



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.





# Stavanger kommune

Adresse: Postboks 8001, 4068 STAVANGER

Telefon: 04005

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

|           |      |         |    |         |      |         |   |            |   |
|-----------|------|---------|----|---------|------|---------|---|------------|---|
| Kommunenr | 1103 | Gårdsnr | 41 | Bruksnr | 1266 | Festenr | 0 | Seksjonsnr | 0 |
| Adresse   |      |         |    |         |      |         |   |            |   |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

|                                |                                           |
|--------------------------------|-------------------------------------------|
| Reguleringsplaner under arbeid | Kommuneplaner                             |
| Reguleringsplaner              | Reguleringsplaner under arbeid i nærheten |

### Plantyper uten treff

|                                |                                |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Midlertidige forbud            | Reguleringsplaner over bakken  |
| Kommunedelplaner               | Reguleringsplaner under bakken |
| Bebyggelsesplaner              | Reguleringsplaner bunn         |
| Kommuneplaner under arbeid     | Bebyggelsesplaner over bakken  |
| Reguleringsplaner i vannsøylen | Kommunedelplaner under arbeid  |

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                           |  |  |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Id             | KP 2023-2040                                                              |  |  |
| Navn           | Kommuneplanens arealdel 2023-2040                                         |  |  |
| Platype        | 20 - Kommuneplanens arealdel                                              |  |  |
| Status         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                                             |  |  |
| Ikrafttredelse | 06/28/2024 00:00:00                                                       |  |  |
| Bestemmelser   | <a href="#">KPA bestemmelser og retningslinjer vedtatt 28.06.2024.pdf</a> |  |  |
| Delarealer     |                                                                           |  |  |
| Areal          | 2843.92 kvm                                                               |  |  |
| Omravn         | B23                                                                       |  |  |
| Kparealformal  | Boligbebyggelse                                                           |  |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|      |                                    |
|------|------------------------------------|
| Id   | 888                                |
| Navn | Reguleringsplan for Sunde 1, 2, 3. |

|                       |                                                         |                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Plantype</b>       | 30 - Eldre reguleringsplan                              |                       |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                           |                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 06/12/1980 00:00:00                                     |                       |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">888 bestemmelser vedtatt 26.09.2023.pdf</a> |                       |
| <b>Delarealer</b>     |                                                         |                       |
|                       | <b>Areal</b>                                            | 2843.76 kvm           |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                         | Felt 4                |
|                       | <b>Regform</b>                                          | 110 - Boliger         |
|                       | <b>Areal</b>                                            | 0.09 kvm              |
|                       | <b>Feltnavn</b>                                         |                       |
|                       | <b>Regform</b>                                          | 320 - Gang-/sykkelvei |

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2874                                                    |
| <b>Navn</b>           | Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget |
| <b>Plantype</b>       | 35 - Detaljregulering                                   |
| <b>Status</b>         | 1 - Planlegging igangsatt                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> |                                                         |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">Planen er under behandling.pdf</a>          |
| <b>Areal</b>          |                                                         |

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                         |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 2874                                                    |
| <b>Navn</b>           | Detaljregulering for Bussveien Madlaforen - Kverntorget |
| <b>Plantype</b>       | 35 - Detaljregulering                                   |
| <b>Status</b>         | 1 - Planlegging igangsatt                               |
| <b>Ikrafttredelse</b> |                                                         |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">Planen er under behandling.pdf</a>          |
| <b>Areal</b>          |                                                         |

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 888 FOR MJUG, SUNDEKROSSEN OG SØRSUNDEKROSSEN (SUNDE 1, 2 OG 3)

Stadfestet av fylkesmannen 12.06.1980.

Kfr. best. for felt 9 vedtatt av bygningsrådet 19.04.90.

\*\*\*\*

| Endringer           |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| Vedtaksdato         | Beskrivelse      | Hjemmel          |
| Delegert 03.07.2006 | §10              | pbl § 28-1 nr. 2 |
| Delegert 05.10.2021 | §10 balkonger    | pbl § 12-14      |
| UBS 25.05.2023      | Tilføyelse i § 2 | pbl § 12-14      |
| Delegert 26.09.2023 | Endring av § 2   | pbl § 12-14      |

#### Generelt om planen.

§ 1 Planen består av tre deler:

- 1 - Mjug, datert 19.12.1978.
- 2 - Sundeekrossen, datert 30.11.1978.
- 3 - Sørsundeekrossen, datert 30.11.1978.

Planen omfatter alt areal innenfor de viste grenser med slikt bruksformål som fremgår av planen.

§ 2 Til planen hører illustrasjonsplaner som i hovedtrekkene skal være retningsgivende for utarbeiding og behandling av senere bebyggelsesplaner. Det kan bare gis byggetillatelse på bakgrunn av godkjent bebyggelsesplan.

For felt REL kreves ikke detaljreguleringsplan for utbygging. Dagens tilkomstløsning kan brukes. Plassering og utforming av bebyggelsen skal sikre tilfredsstillende solforhold for omkringliggende boliger. En byggesøknad skal redegjøre for den samlede massehåndteringen i felt REL og FRI, og for håndteringen av overvann fra felt REL. Det skal brukes steingjerder med maksimal høyde 80 cm og/eller vegetasjon ved behov for skjerming mot omgivelsene.

#### Fellesbestemmelser, krav til bebyggelsesplan.

§ 3 Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal ha så stor utstrekning som bygningsrådet bestemmer i det enkelte tilfelle.

§ 4 Bebyggelsesplanen skal vise:

- a. Områdets utstrekning, tomtedeling, bebyggelsens plassering og utforming: etasjeantall, takvinkel, møneretning, mønehøyder, gesimshøyder og grunnmurshøyder.
- b. Plassering av eventuelle leegger, boder og fellesanlegg.
- c. Terrengbehandling, som viser både eksisterende og nytt terreng. Eksisterende vegetasjon, steingjerder o.l. som skal bevares, skal spesielt angis.
- d. Internt trafikkopplegg samt anlegg for parkering.
- e. Bebyggelsesplanen skal representeres på en måte som også viser omgivelsene, herunder omkringliggende bebyggelse og tilknytning til overordnet veinett for ulike trafikkantgrupper.

Andre fellesbestemmelser.

- § 5 Eksisterende vegetasjon, opprinnelige anlegg og andre særdrag, samt landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares, om nødvendig med avsperring eller inngjerding under byggeperioden.
- § 6 Tomtene må ikke beplantes slik at det er til sjanse for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisktlinjer og langs adkomstvegnes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegplan.
- § 7 Bebyggelsen langs Revheimsveien og Kvernevikveien skal plasseres og utformes slik at de virker støyskjermende for den bakenforliggende bebyggelse, og utføres slik at beboerne i denne støyskjermede bebyggelsen ikke selv blir støypåvirket. Fasader skal ha støydempende/-spredende utforming, slik at eksisterende randbebyggelse ikke påføres ekstra støybelastning.

Områder for lav boligbebyggelse.

- § 8 Bebyggelsen skal oppføres i inntil 2 etasjer eller 3 hvor dette er vist på planen. Oppbygg og nedskjæring i takflaten kan tillates for brannherdige hus.
- § 9 Hver bolig skal ha et privat skjermet uterom som skal være tilstrekkelig stort for utendørsaktiviteter i tilknytning til boligens bruk. Bygningsrådet kan tillate oppført levegg mellom boligenhetene med høyde inntil 1,8 m.
- § 10 Bygningsrådet kan tillate oppføring av uthus o.l. på egen parsell, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for nabo eller omgivelsene for øvrig. Utbygg av boliger iht. tegninger for hustype A og B innenfor Sunde 1, Mjug – felt 2, tillates utbygget iht. tegninger datert Kultur og byutvikling 07.07.2006. (Se vedlegg 1).

Innenfor felt 4, Sunde 1, Mjug tillates oppført balkonger på rekkehusene sin inngangsside etter tegninger A-20-00-01, A-20-00-02, A-40-00-01, A-40-00-02, A-90-00-01 og A-90-00-02, alle med endringsdato 04.10.2021. Utgang til balkong med skyvedør eller slagdør som vist på tegning.(Se vedlegg 2)

- § 11 Innenfor boligområdet kan bygningsrådet tillate slike ervers- og servicefunksjoner som ikke anses å være til vesentlig ulempe for omgivelsene. Det kan bare tillates slike virksomheter som i størrelse og omfang tilpasser seg boligstrukturen. Den enkelte sak skal behandles for seg, og det skal legges særlig vekt på adkomstforhold og trafikkmessige konsekvenser som vil følge av virksomheten.

#### Områder for høy boligbebyggelse (4 etasjer eller mer).

- § 12 Bebyggelsens etasjeantall og utstrekning er vist på reguleringsplanen. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og utforming når slike endringer behandles i henhold til bygningslovens § 28.
- § 13 Leilighet uten direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet balkong. Leilighet med direkte bakkekontakt skal ha privat skjermet uterom.

#### Områder for erverv og service.

- § 14 I området tillates oppført bygg og anlegg for handel, håndverk og lettere industri som ikke sjenerer omgivelsene med støy, røyk, lukt eller visuell forurensning. Utendørs lagring er ikke tillatt. Bedriftens art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet som kan avvise bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper for boliger og friområdet.

#### Friområder.

- § 15 I friområdene kan det opprettes og innpasses slike anlegg som øker områdets bruksverdi som friområde. Alle inngrep i områdene skal forelegges og godkjennes av parksjefen. I parkbeltet langs Revheimsveien i del 2, Sundekrossen og del 3 Sørsundekrossen, kan tillates oppført garasjeanlegg og andre konstruksjoner for støyskjerming.
- § 16 I områdene inngår registrerte og uregistrerte fortidsminner. Eventuelle inngrep som berører fortidsminnene og deres nærmeste omgivelser skal:
- a. på forhånd godkjennes av Arkeologisk museum i Stavanger (AmS)
  - b. forelegges parksjefen til uttalelse
  - c. utføres på en slik måte at de foruten å sikre fortidsminnene og deres tilgjengelighet, også tilgodeser områdets bruk som friareal.

Følgende registrerte fortidsminner inngår:

3075 D6 - R 17  
3075 D6 - R 32  
3075 D6 - R 23.

#### Trafikkareal.

§ 17 Trafikkarealet skal opparbeides etter planer som viser disponeringen til ulike bruks- og trafikkformål. Planen skal godkjennes av bygningsrådet.

Unntak.

§ 18 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor rammen av bygningsloven.

ooo 0 ooo

### **Bestemmelser for tilbygg i SUNDEKROSSEN FELT 9 (Aubehagen og Nedre Malthaug).**

#### **Vedtatt i bygningsrådet 19.04.1990.**

1. For boligene i Sundekrossen felt 9 kan det oppføres tilbygg innenfor følgende rammer:
2. Utvidelse av stua: Det kan oppføres tilbygg i solkroken fram til eksisterende nordvestre og sørvestre fasader. Tilbygget kan ikke trekkes ut over hovedfasadene. Takform og takvinkel skal være som for eksisterende utbygg.
3. Utvidelse av kjøkken/allrom: Det kan oppføres tilbygg maksimum 1,75 m ut fra husvegg mot nordøst i hovedhusets bredde (5,4 m). Tilbygget skal ha pulttak tilsvarende eksisterende trappeoverbygg. Der avstanden til nabogrensa blir mindre enn 4 m tillates kun høytsittende vinduer.
4. For de husene som har inngangsparti mot nordøst kan dette trekkes ut i flukt med nordøstre fasadeliv.
5. For tilbyggene må det legges spesielt vekt på at fasadeutformingene er i harmoni med resten av huset.

Saken godkjent iht. plan- og bygningslovens § 28-2.

## VEDLEGG 1

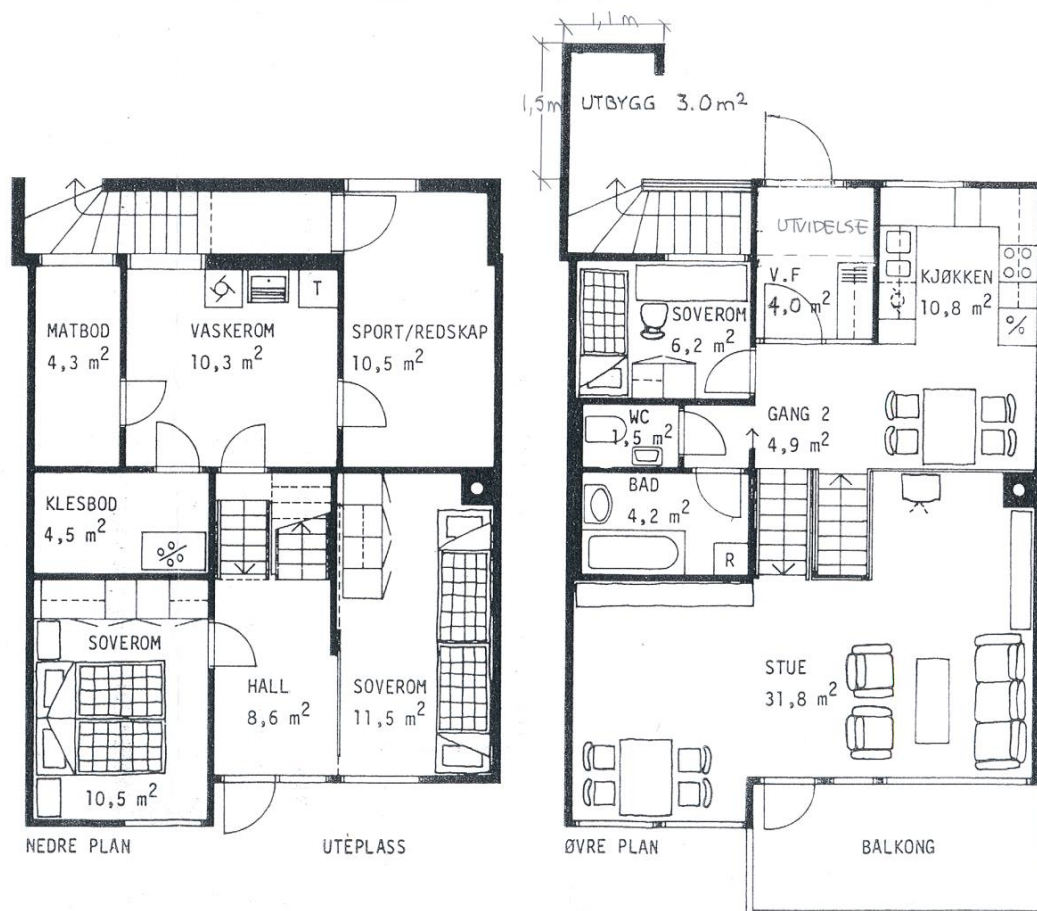
### Plan 888E Mindre vesentlig reguleringsendring

Kultur og byutvikling 07.07.06

#### TYPE A

4 roms rekkehusleilighet

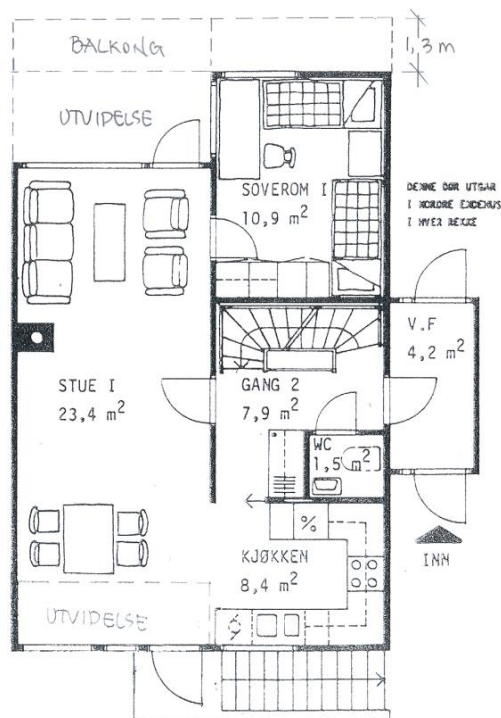
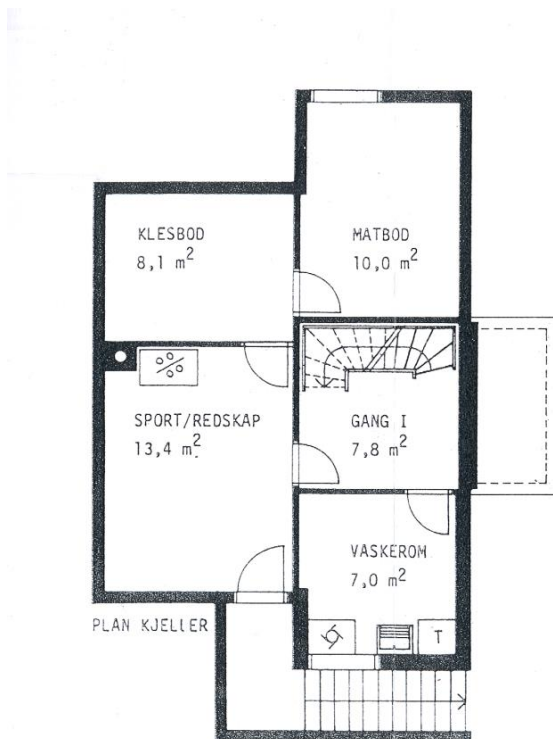
Utvidelse: Utbygg kjellernedgang og vindfang



## TYPE B

4 roms kjedehusleilighet

Utvidelse: Utbygg av 1. og 2.etasje og balkong kort eller lang



# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Duganeveien 5, 4048 HAFRSFJORD

Gnr/Bnr: 41/1266/0/0

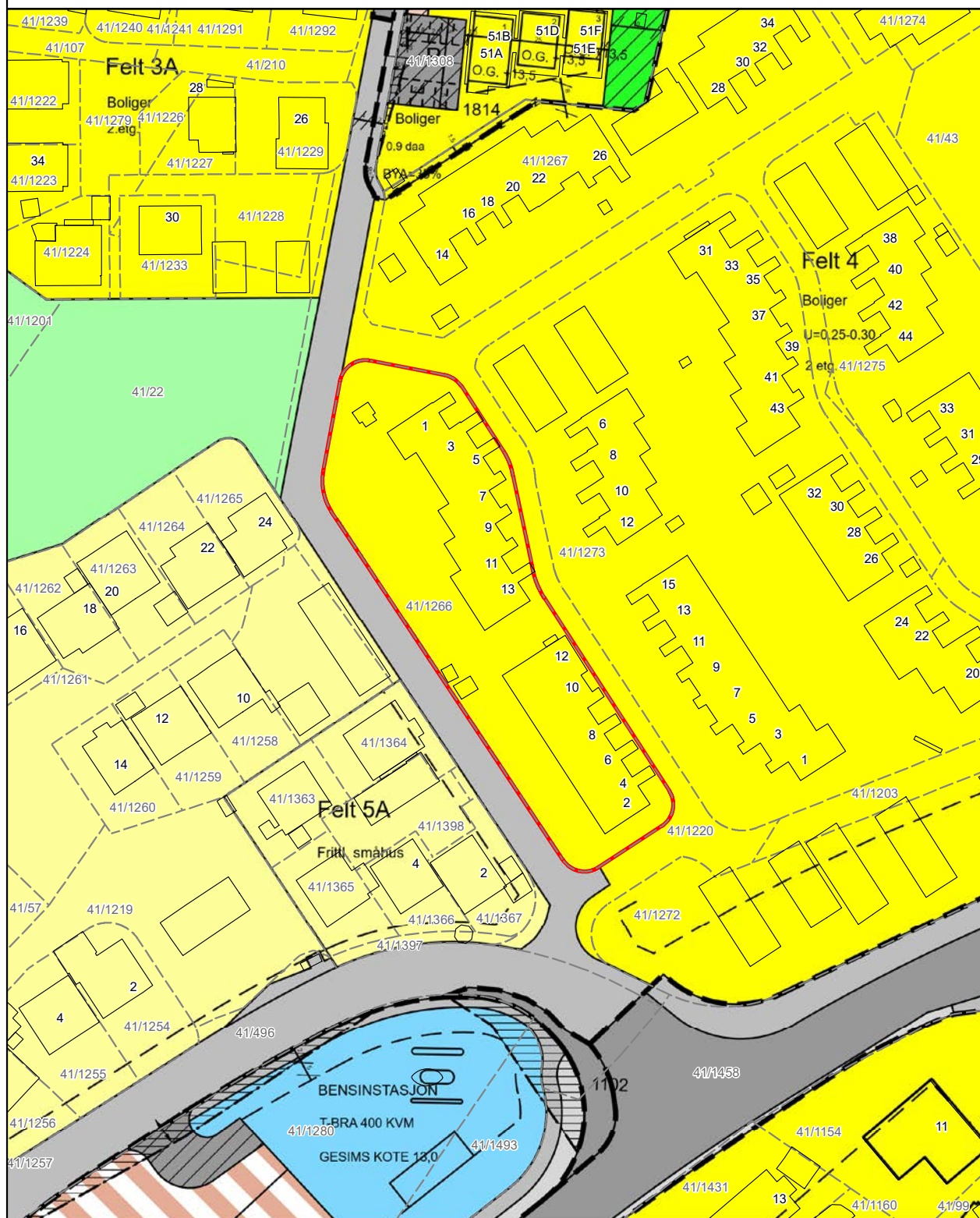
Dato: 2025-10-31

Målestokk: 1:1,000

Planident: 888

Ikrafttredelsesdato: 12.6.1980

Stavanger  
kommune



# Nabolagsprofil

Duganeveien 5 - Nabolaget Kvernevik - vurdert av 139 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Donevikstien<br>Linje 3, X76, N84  | 2 min<br>0.2 km   |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5  | 16 min<br>11.4 km |
| Stavanger Sola                     | 16 min            |
| Jåttåvågen stasjon<br>Linje F5, L5 | 19 min<br>9.6 km  |

## Skoler

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Sunde skole (1-7 kl.)<br>407 elever, 23 klasser     | 8 min<br>0.6 km  |
| Kvernevik skole (1-7 kl.)<br>423 elever, 20 klasser | 10 min<br>0.7 km |
| Smiodden skole (8-10 kl.)<br>245 elever, 20 klasser | 12 min<br>1 km   |
| Revheim skole (8-10 kl.)<br>285 elever, 24 klasser  | 7 min<br>2.7 km  |
| The International School of Stavanger<br>255 elever | 7 min<br>3.3 km  |
| Randaberg videregående skole<br>850 elever          | 11 min<br>6.4 km |

«Fredelig, veletablert i flotte omgivelser ved havet.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

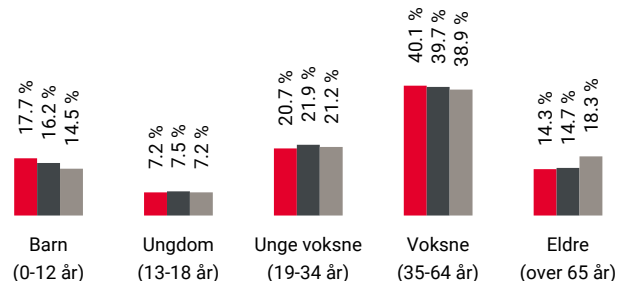
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Kvernevik         | 1 993     | 825           |
| Stavanger/Sandnes | 229 178   | 103 563       |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Sundelia barnehage (1-5 år)<br>126 barn      | 4 min<br>0.3 km |
| Skredbakka barnehage (1-5 år)<br>60 barn     | 5 min<br>0.4 km |
| Mjughaugskogen barnehage (1-5 år)<br>62 barn | 9 min<br>0.5 km |

## Dagligvare

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Kiwi Sunde<br>PostNord          | 3 min<br>0.3 km |
| Rema 1000 Kvernevik<br>PostNord | 5 min<br>0.4 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 88/100



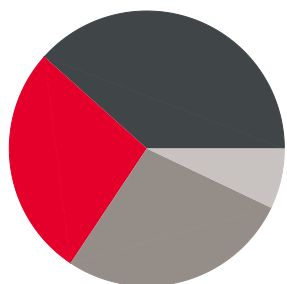
### Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

## Sport

|  |                         |        |
|--|-------------------------|--------|
|  | Mjughaug balløkke       | 8 min  |
|  | Ballspill               | 0.6 km |
|  | Skredbakka balløkke     | 7 min  |
|  | Ballspill               | 0.6 km |
|  | Tananger treningssenter | 6 min  |
|  | Impulz Tananger         | 7 min  |

## Boligmasse



27% enebolig  
38% rekkehus  
27% blokk  
7% annet

«God utsikt, lite bråk, alt i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Tananger Senter

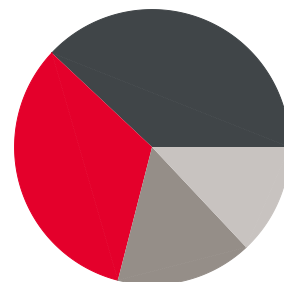
6 min



Boots apotek Tananger

6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder  
38% 6-12 år  
16% 13-15 år  
13% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



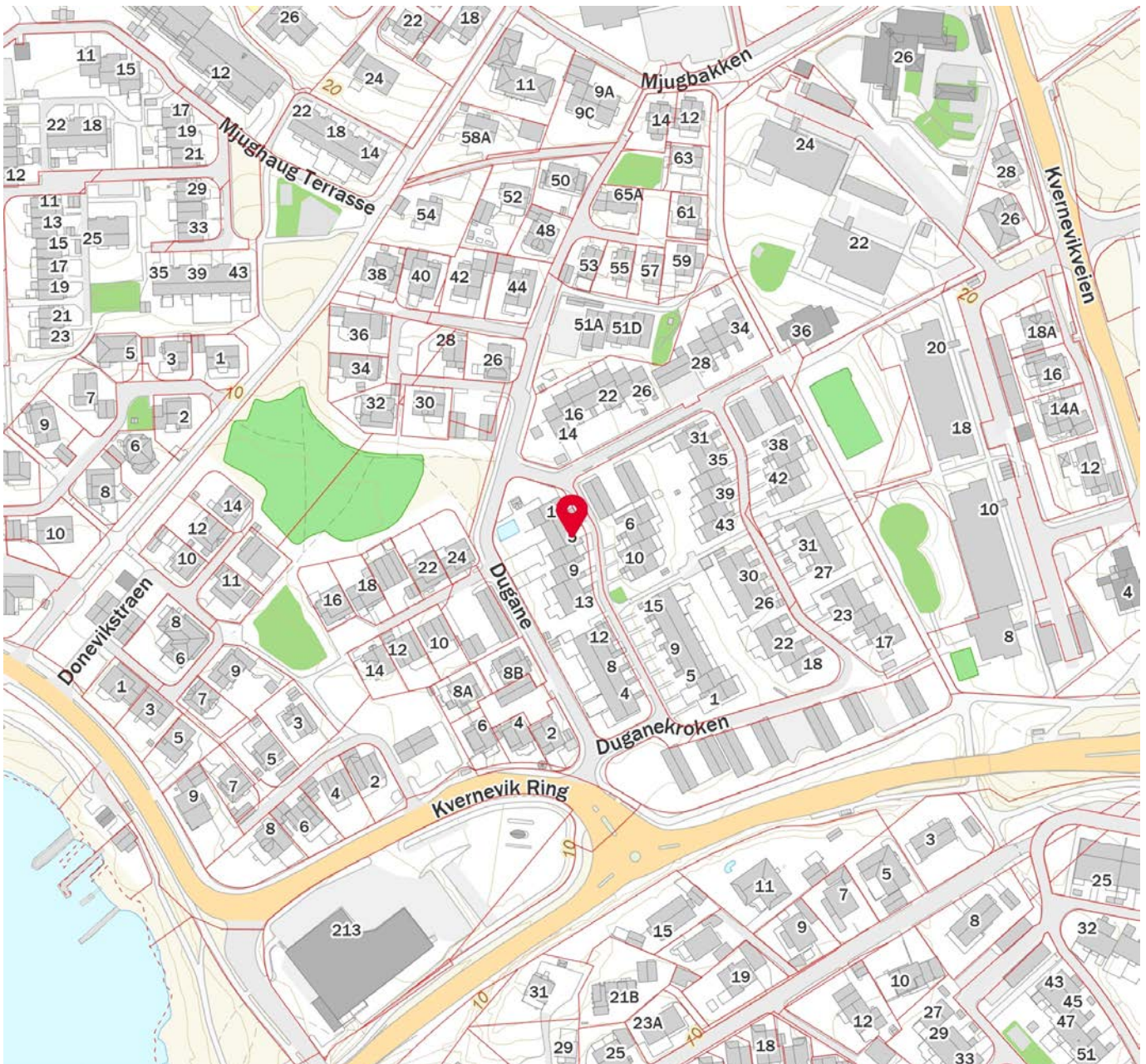
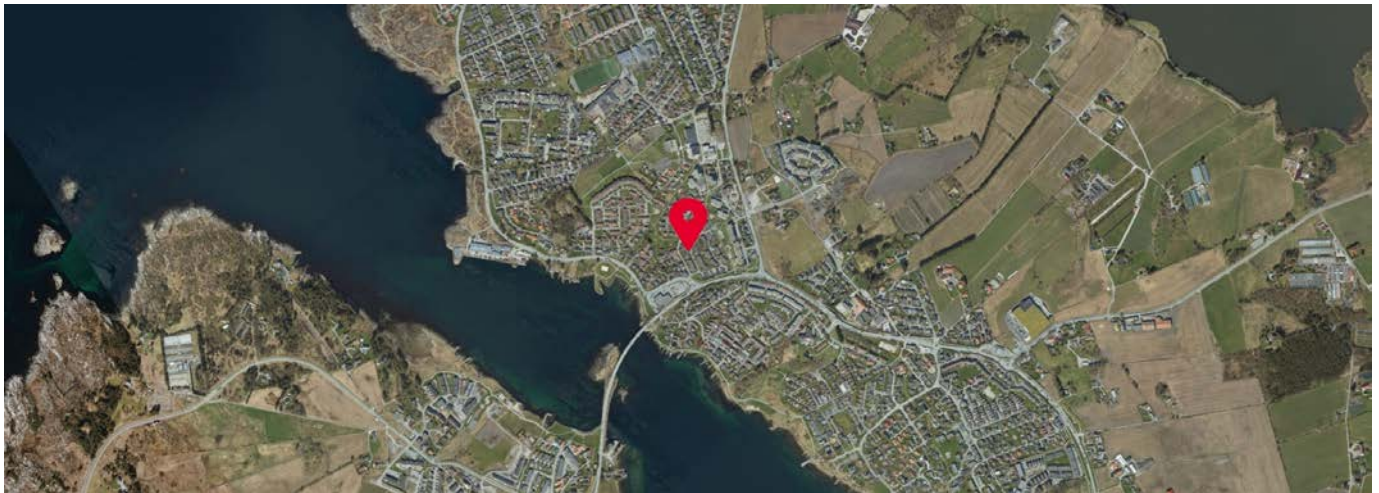
0%

43%

Kvernevik  
Stavanger/Sandnes  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 10% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 3%  | 4%    |





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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# 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.

For eiendommen:

**Adresse:** Duganeveien 5  
4048 HAFRSFJORD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Monica Thomassen

**Telefon:** 415 19 615  
**E-post:** monica.thomassen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

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

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre