



Velkommen til

Klappmyssveien 3
4083 Hundvåg

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Klappmyssveien 3
4083 Hundvåg

Populært BBL-rekkehus med 3 soverom | Barnevennlig nabolag | Grøntområde rett utenfor døren | Praktisk planløsning

Velkommen til Klappmyssveien 3. Andelsrekkehus over to plan med stor markterrasse, beliggende i et attraktivt og barnevennlig nabolag på Hundvåg. Boligen ligger fint til like ved grøntområde, med kort vei til turområder, sjøen og Skeie skole. 1 etasje byr på en lys stue med vedovn og parkettgulv, i åpen løsning mot kjøkken med spiseplass. Fra stuen er det direkte utgang til en markterrasse og herlig hage.

Vi kan nevne:
- 3 Soverom
- Praktisk planløsning, åpen stue/kjøkken løsning
- Lekkert baderom med moderne detaljer
- Fast oppstillingsplass til bil, nr.3
- BBL er tilknyttet en etablert sikringsordning.
- Stor markterrasse og platting på samlet ca. 71 m².
- Utvendig bod for lagringsmuligheter

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 575 000
Andel fellesgjeld pr 14.09.2026	kr	721 054
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	5 305 550
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 943
BRA/BRA-I		119/115 m²
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1980
Etasje		2
Energimerking		E

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

476 05 445
thor.erik.nilsen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 575 000**
Andel fellesgjeld pr 14.09.2026	kr	**721 054**
Omkostninger*	kr	**9 496**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**5 305 550**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**6 943**

***Omkostninger**
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 1 090

Gebyr forhåndsutlysing av forkjøpsrett: kr 8 406

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 7 400 – 10 200 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 6 943 pr. mnd.
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, offentlige avgifter, TV og internett og diverse vedlikehold/drift.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 14.09.2026. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Total fellesgjeld for borettslaget er kr 129 797 045,- pr. 14.09.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Husbanken
Lånenummer: 135650836
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.09.2026: kr 11 331 045,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 30.07.2049
Rente: 4,03 %
Merknad: Heislån. Gjelder 85 av 120 andeler i blokker. Termin jan,april,juli og oktober.

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 81601919753
Type: Serielån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.09.2026: kr 59 597 000,-
Andel av saldo: kr 0,-
Innfrielsesdato: 31.03.2073
Type Rente: Flytende
Rente: 4,72 %
Merknad: Lån blokk. Første termin: 30.09.2025.

Bank: Danske Bank
Lånenummer: 81601919710
Type: Serielån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 14.09.2026: kr 58 869 000,-
Andel av saldo: kr 721 054,-
Innfrielsesdato: 31.03.2073
Type Rente: Flytende
Rente: 4,72 %
Merknad: Lån Rekke.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

Registerbetegnelse
Andel nr. 143 i Borettslaget Kvitodden , org. nr. 952762494 med tilhørende borett til bolig nr. 3. Andelen ligger i Borettslaget Kvitodden og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag. Innskudd: Kr 175 850

Sikringsordning
Borettslaget har frivillig sikringsordning i Klare Finans AS. Begge parter kan si opp avtalen med minimum 6 måneders varsel. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av avtalen gjøres av borettslagets generalforsamling. Tilbyder kan til enhver tid si opp en avtale om sikring av felleskostnader dersom borettslaget ikke lenger oppfyller de krav som er stilt i avtalen.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G).

Om borettslaget
Borettslaget Kvitodden (org.nr. 952 762 494) ligger i Stavanger kommune og består av totalt 207 andeler, fordelt på 120 leiligheter i blokk og 87 rekkehus. Bate Boligbyggelag er borettslagets forretningsfører. Borettslaget har egen nettside: www.kvitodden.no.

Høydepunkter fra nylige generalforsamlinger:
• Ekstraordinær generalforsamling 24.06.2026: Fullmakt til at borettslaget kjøper en bolig i det pågående ombyggingsprosjektet (ombygging av tidligere barnehagelokaler til fem boliger) for å sikre at kravet til forhåndssalg oppnås og bygging kan igangsettes. Fullmakten gjaldt ut september 2026.
• Ordinær generalforsamling 09.04.2026: Årsregnskap for 2025 ble godkjent. Det ble vedtatt at taket på forsikringsegenandel som kan viderefaktureres andelseier ved tilfeldig skade settes til minimum egenandel som tilbys i borettslagets forsikringsselskap.
• Ekstraordinær generalforsamling 16.03.2026: Vedtektsendring vedtatt i punkt 4-1 (6) som gir andel 207–211 eksklusiv bruksrett til tilhørende hageareal og terrasseplatting ved ombyggingen av de tidligere barnehagelokalene, med eget vedlikeholds- og skjøtselsansvar for disse andelseierne.

Planlagte og pågående prosjekter:
• Ombygging av tidligere barnehagelokaler til fem nye boliger (andel 207–211) i samarbeid med Bate.
• Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg som dekker fellesarealer og leiligheter i blokkene i løpet av 2026.
• Kartlegging av avløpsrør i blokk etter forsikringssaker mot slutten av 2025.
• Fortsettelse av arbeid med utskifting av varmtvannsberedere samt stegvis utskifting av 2G-utstyr mot 2027.
• Betongrehabilitering av fasader og overflater i blokk ble gjennomført i 2025 til en kostnad på kr 15 820 617,-.

Fasiliteter og fellesordninger:
• Vaktmestertjeneste leveres av Bate, og det er inngått renholdskontrakt med ISS for fellesarealer.
• Nedgravde avfallscontainere for husholdningsavfall samt egne containere for hageavfall.
• Heis i blokkene Husabøåkeren 2, 6, 8, 10, 12 og 14 (tilknyttede kostnader er fordelt på de 85 andelene i disse blokkene).
• Fellesarealer med oppmerket plassering for barnevogner og sykler.
• Møterom i Husabøåkeren 10 disponeres av styret.
• Beboerdrevet sosialkomité som arbeider for felles trivsels- og bomiljøtiltak.

Ordensregler og bruksbestemmelser:
• Det er forbudt å bruke kullgrill i blokkene.
• Det er ikke anledning til å sette opp parabol eller egne antenneanlegg.
• Inngrep i yttervegger eller utearealer (oppsetting av markiser, plattinger, levegger, varmepumper etc.) krever søknad og godkjenning fra styret/generalforsamlingen.
• Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 06:00. I blokk skal vaskemaskin og tørketrommel ikke benyttes i dette tidsrommet.
• Støyende arbeider og oppussing tillates på hverdager kl. 07:00–20:00 og lørdager kl. 10:00–18:00 etter varsling av naboer.
• Risting av tøy og teppebanking fra balkong eller vindu er ikke tillatt, og balkong skal ikke benyttes til lagring av søppel eller møbler.
• Det tillates ikke busker eller trær i balkongkasser i blokk.
• Mating av fugler er ikke tillatt, og fellesdører skal holdes låst.

Eierforhold og vilkår:
• Bare fysiske personer og andelseiere i Bate Boligbyggelag kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel.
• Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i en andel.
• Eier og eventuelle medeiere må være medlemmer i Bate før overtakelse kan registreres.

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Rekkehus:

BRA-i: 115 m2
BRA total: 115 m2

1. etasje
BRA-i: 67 m2.
TBA: 71 m2.

2. etasje
BRA-i: 48 m2.

Utvendig Bod:

BRA-e: 4 m2
BRA total: 4 m2

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Rekkehus
Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Bod
Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Andel

Boligtype
Andelsleilighet

Etasje
2

Parkering
Fast oppstillingsplass til bil, nr.3. Borettslaget har lagt opp til ladeanlegg for elbil, og lading via vanlig stikkontakt er ikke tillatt. Borettslaget har Norgespris på felles strømmålere inkludert ladeanlegget fra oktober 2025. Per nå er det ikke installert elbillader på oppstillingsplass men det er lagt tilrette for dette og andelseier er selv ansvarlig for kostnader knyttet til installasjon.

Borettslagets eiendom
Gnr. 6, Bnr. 658 (Ideel andel 1/1) i Stavanger kommune.

Tomteareal er 3 755 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for borettslaget. Tomten har flate terrengforhold og er opparbeidet med felles uteområder og grøntarealer fordelt på ulike tun. Fellesarealene vedlikeholdes av vaktmestertjeneste med gartneravtale. Det er etablert nedgravde containere for avfall og egne containere for hageavfall.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Et avslag kan påklages til generalforsamling. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken og kan pålegge eier å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser
Borettslaget arrangerer felles dugnad i mai. Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av gjerder, hekk, levegger og beplanting på egen eiendom. Ristene og slukene på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen, og beboer er ansvarlig for fjerning av snø og is fra balkongen. Andelseieren har ansvar for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets hovedledning. Beboere må sørge for tilstrekkelig oppvarming i den kalde årstiden for å unngå frostskader på rør, samt holde avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett åpne. Beboer plikter straks å melde fra til styret ved oppdagelse av skadedyr og må for egen regning sørge for desinfeksjon. Røykvarsler må testes jevnlig, og pålagt brannvernutstyr skal stå igjen i boligen ved salg.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025.

Nøkkeltall fra regnskap og budsjett:
- Årsresultat for 2025: underskudd på kr -13 880 866,- (mot et overskudd på kr 283 869,- i 2024)
- Driftsresultat for 2025: kr -8 362 440,- (påvirket av renovering av fasader i blokk på kr 15 820 617,-)
- Netto finanskostnader for 2025: kr 5 518 426,-
- Budsjettert resultat for 2026: overskudd på kr 2 102 970,-
- Disponible midler per 31.12.2025: kr 12 399 882,-
- Bokført egenkapital per 31.12.2025: kr -58 723 784,-

Negativ bokført egenkapital fremkommer som følge av gjennomførte renoveringsprosjekter og vedlikehold. Styret og revisor opplyser i årsregnskapet at virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi, og at borettslagets reelle egenkapital anses forsvarlig ut fra drift og risiko.

Borettslagets forsikringsselskap
IF Skadeforsikring
Polisenummer felles forsikring SP0007263724

Byggeår
Ca. 1980

Innhold
Rekkehus over to etasjer som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, gang, toalettrom, kjøkken/stue og soverom.
1. etasje BRA-e: Utvendig bod på 4 m².

2. etasje BRA-i: Gang m/trapp, bod, to soverom og bad/vaskerom.
Terrasser og plattinger på terreng på 71 m².

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse.

I 1. etasje er vaskerom og bod fjernet, og kjøkkenet er utvidet.
I 2. etasje er badet ombygget til bad/vaskerom, og boden er fjernet.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

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

Standard
Dette rekkehuset over to plan ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hundvåg. Boligen har gjennomgått betydelige oppgraderinger i senere år, blant annet med ny ytterkledning, taktekking og 3-lags vinduer i 2018, samt et modernisert bad og vaskerom i 2025. Planløsningen byr på en åpen stue- og kjøkkenløsning, toalettrom, tre soverom og romslige uteplasser med både treterrasse og betongplatting.

Entré:
Entréen tar imot med god plass til avsetting av sko og oppheng av yttertøy i praktisk garderobeløsning. Rommet gir direkte adkomst til toalettrommet, soverommet i første etasje og videre inn til den åpne stue- og kjøkkendelen.

Stue:
Stuen har store vindusflater mot hagen og har parkett på gulvet samt malte overflater. Rommet gir god plass til både sofagruppe og et større spisebord. En vedovn tilknyttet elementpipe gir god varme, og via balkongdøren er det direkte utgang til terrassen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen forbindelse med stuen og er utvidet etter at tidligere vaskerom og bod ble fjernet. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter, laminat benkeplate og fliser over benken. Det er utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer, mekanisk avtrekksventilasjon samt installert vannstoppsystem.

Toalettrom:

Toalettrommet i første etasje har laminat på gulv, malte plater på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med servant, toalett, mekanisk avtrekksventilasjon og spalte under døren for tilluft.

Soverom (1. etasje):
Soverommet i første etasje er plassert ved inngangspartiet og har parkett på gulvet og malte vegger. Rommet har fin størrelse med plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Bad/vaskerom:
Badet i andre etasje ble ombygget og modernisert i 2025 etter teknisk forskrift 2017 som ledd i en forsikringssak. Rommet har flislagt gulv med gulvvarme, vegger med flis og malte plater samt malt innvendig tak. Innredningen består av nedfelt servant i seksjon, speil med belysning, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet er utført med smøremembran og har avtrekksventilasjon.

To soverom (2. etasje):
Andre etasje rommer to soverom med laminat på gulvene og malte veggflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre rommet passer utmerket som barnerom eller gjesterom.

Terrasse og uteområde:
Uteområdet byr på romslige terrasser på terreng og en flott betongplatting inntil boligen. Her er det godt tilrettelagt for sittegrupper, grill og utendørs opphold i skjermede omgivelser med tilhørende hageparsell.

Overflater:
Gulv: Parkett i 1. etasje og laminat i 2. etasje.
Vegger og himling har malte plater.

Lagring:
Innvendig bod i 2. etasje samt kaldloft med adkomst via loftsluke og kottluke i bod. Utvendig frittstående bod på ca. 4 m² i trekonstruksjon med liggende bordkledning og pulttak tekket med betongtakstein.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft | Det er registrert misfarging på isolasjonen. Kaldloftet har begrenset adkomst på grunn av lagrede gjenstander.

- Utvendig - Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert for store åpninger på gnagesikringen.

- Utvendig - Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

- Utvendig - Ytterdører | Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

- Utvendig - Andre utvendige forhold | Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,

vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater - gulv | Det er påvist knirk i deler av gulvet.

- Innvendig - Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig - Innvendige trapper | Det er registrert knirk i trappen ved normal gange. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Innvendig - Innvendige dører | Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

- Innvendig - Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det har vært registrert aktivitet fra skadedyr.

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- 1. Etasje Kjøkken/Stue - Overflater og innredning | Det er påvist knirk i deler av gulvet.

- Tekniske installasjoner - Innvendige vannledninger | Hovedstoppekran er ikke merket og ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

- Tekniske installasjoner - Innvendige avløpsrør | Avløpsrøret på loftet mangler isolert strømpe. Dette kan medføre økt risiko for kondens og eventuelle fuktskader i området.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon | Ventilasjonskanalene på kaldloftet er ikke tilstrekkelig isolert.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannsbereder/tank | Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- 2. Etasje Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Helse, miljø og sikkerhet

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

- Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale.

- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget, og det er behov for kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre

Det gjøres oppmerksom på at nattbord på soverom og bokhyller under trappen medfølger ikke i handelen.

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en fin beliggenhet i et etablert og barnevennlig boligområde på Saltnesfeltet på Hundvåg. Nabolaget preges av rolige omgivelser og trygge internveier, med felles grøntarealer og lekeplass like utenfor døren.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel. Skeie skole ligger en kort gåtur unna, og det er flere barnehager i nærområdet, blant annet Torsahagen og Husebøstykket barnehage. For de eldre trinnene ligger Austbø skole også i gangavstand. Dagligvarehandelen kan gjøres til fots på Kiwi ved Øysenteret, mens Hundvågkrossen byr på et større utvalg av butikker, apotek og øvrige servicetilbud en kort sykkeltur eller kjøretur unna.

Nærområdet innbyr til et aktivt friluftsliv med flotte turstier og kystlandskap. Både Lundsneset med sine åpne kyststier og utsikt mot Åmøyfjorden, Trollskogen og badeplassene ved Sandvågen og Breivika nås på en kort sykkeltur. For idrettsaktiviteter finnes balløkke i nærområdet samt Hundvåg Idrettspark og flerbrukshall. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass ved Husabøåkeren en kort spasertur fra boligen, og via Hundvågtunnelen tar bilturen inn til Stavanger sentrum under ti minutter.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Rekkehus over to etasjer, oppført med ringmur i betong og støpt gulv mot grunn. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende bordkledning. Etasjeskillet består av trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Bod:
Utvendig bod på ca. 4 m² med yttervegger i trekonstruksjon kledd med liggende bordkledning, og pulttak tekket med betongtakstein.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 02.08.1982, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

På eiendommen er det oppført en frittstående utvendig bod på ca. 4 m². Det er i tillegg etablert

terrasser på terreng samt en platting i betong inntil boligen.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kjøleskap, oppvaskmaskin, og stekeovn medfølger av hvitevarer i boligen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet og vedfyring. Vedovn i stue og gulvvarme på badet.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd E.

TV/Internett/Bredbånd
Kollektiv avtale for TV/internett via Altibox er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Det er ingen utleieforhold knyttet til eiendommen per i dag. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset adgang til å leie ut boliger i borettslag eller aksjelag, jfr. Lov om borettslag §§ 5-5 og 5-6. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i burettslagslova.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen er ikke opplyst utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan er reguleringsplan 834 Reguleringsplan for Hundvåg vest, ikrafttrådt 18.05.1978, hvor eiendommen inngår innenfor felt A1.

I henhold til planbestemmelsene for rekkehusområdet (§ 2) kan det tillates påbygg, bygging av uthus og boder på egen parsell når dette ikke generer nabo. Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg, og det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP 2023-2040), ikrafttrådt 28.06.2024. Arealbruken er i planen i hovedsak avsatt til boligbebyggelse, samt en mindre del avsatt til friområde (ca. 8 m²). Det pågår rullering av kommuneplanen under planident KP 2027-2042 med status planlegging igangsatt.

Barnehagen skal gjøres om til boliger og interessenter oppfordres til å sette seg inn i byggesaken og ta kontakt med styret dersom det oppstår ytterligere spørsmål.

https://einnsyn.no/saksmappe?id=https%3A%2F%2Fprod02.elementscloud.no%2F44bc9af6-ab2b-42a7-a781-c3a1c28e9da2

Manglende utnyttelsesgrad - Stavanger. I noen tilfeller for eldre reguleringsplaner mangler det angivelse av grad av utnytting (U-grad, TU, %-BRA, % BYA eller omriss av eksisterende eller planlagt bebyggelse). Planen har da ikke rettslig virkning som grunnlag for utbygging i henhold til plan- og bygningsloven. Fortsatt vil planens øvrige virkninger stå ved lag (arealformål, byggegrenser, frisikt m.m.) Før utbygging kan skje innenfor et slikt område må planen endres eller justeres med tilføyelser av grad av utnytting, og da gjennom en prosess tilsvarende full regulering. Der tiltakene ikke er omfattende kan det vurderes om det er aktuelt å søke om dispensasjon fra dette kravet. Der planen mangler angivelse av utnyttelsesgrad må det ved søknad om tiltak angis (krysses av for) at det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse 1.01 om krav til regulering. Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 007 250 for 2026.
Sekundærverdi: Kr 4 029 000 for 2026.

Formuesverdien er oppgitt av selger.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andel felles formue
Kr 62 536 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

Forkjøpsrett
Skjema må utfylles på bate.no eller leveres skriftlig til Bate Boligbyggelag innen fristen for å benytte forkjøpsrett. Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag.

Forkjøpsretten på boligen er ferdig forhåndsprøvd. I den forbindelse må kjøper, i tillegg til kjøpesum og omkostninger betale inntil 5 Rettsgebyr + mva. Beløpet varierer hos de ulike forretningsførere.

Forkjøpsfrist: 10.09.2026

Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette 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 ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Styret har en behandlingsfrist på 20 dager fra søknad om godkjenning er mottatt. Dersom melding om nektelse ikke er kommet fram til erververen innen fristen, skal godkjenning regnes som gitt.

Eier
Wibeche Christina Tveit

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger andelen, ut over det som måtte gjelde for borettslaget i fellesskap.

Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 0,9% (forutsatt salgssum 5 300 000), kr 47 700
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Markedspakke, kr 21 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900

Tilretteleggingshonorar, kr 6 900
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Tinglysingsgebyr, hjemmelserklæring, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 300
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 827
Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130
Utlegg Interiørveiledning, kr 2 000
Eierskiftegebyr*, kr 6 725

Totalt, kr 111 332

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

-Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
-HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
-Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
-Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
-Fotograftjenester fra flere leverandører
-Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Gunnar Steinsland den 14.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger opplyser at boligen i hovedsak har vært godt vedlikeholdt. I 2025 oppstod rørbrudd og vannskade, og badet i 2. etasje ble bygget opp på nytt av fagfolk gjennom forsikringssak. Det ble samtidig installert rør-i-rør-system, samt fornyet gulv og gjestetoalett i 1. etasje. Dokumentasjon foreligger. Det opplyses om noe helling på terrasse som følge av en bjelke under konstruksjonen. Forholdet er ikke utbedret. Selger opplyser også om tidligere forekomst av mus, rotter og sølvkre. Nødvendige tiltak ble gjennomført, og det har ikke vært observert mus eller rotter siden 2017. I 2024 ble ny peis installert. For øvrig opplyser selger at det ikke er kjent feil eller skader ved tak, fasader, vinduer, elektrisk anlegg, vann- og avløpsanlegg eller forhold knyttet til offentlige pålegg og reguleringsforhold.eller konflikter ved eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 5.100,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 4.100,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan

kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.

Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Kontaktperson
Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Telefon: 476 05 445
E-post: thor.erik.nilsen@em1sornorge.no

Ansvarlig megler
Nyima Bruun Sanyang
Fagansvarlig
Telefon: 943 98 133
E-post: Nyima.sanyang@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250
4068 STAVANGER
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.







Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



















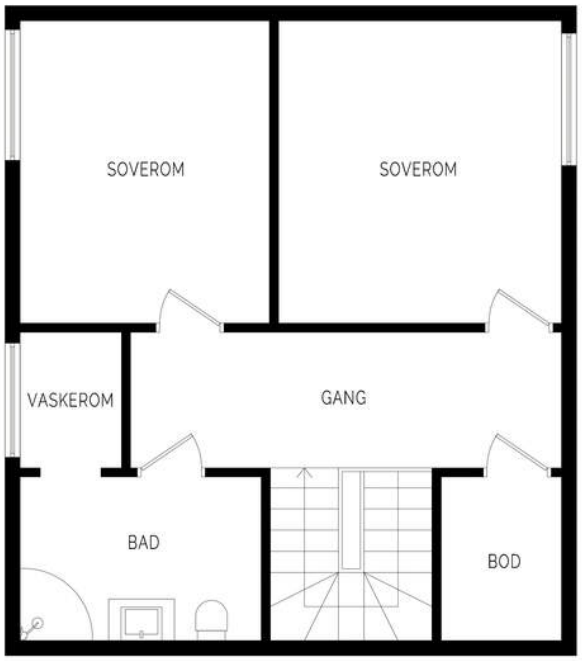







SIEMENS





Plantegningen er illustrativ og ikke ment som teknisk underlag. Avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



































KLAPPMYSSVEIEN 3

Nabolaget Saltnesfeltet - vurdert av 101 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Husabøåkeren Linje 1, X60, X74, 100, 101	**2 min** 0.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**11 min** 7.3 km
Stavanger Sola	**20 min**

SKOLER

Skeie skole (1-7 kl.) 411 elever, 22 klasser	**7 min** 0.6 km
Hundvåg skole (1-7 kl.) 447 elever, 21 klasser	**15 min** 1.3 km
Buøy skole (1-7 kl.) 125 elever, 8 klasser	**5 min** 2.3 km
Austbø skole (8-10 kl.) 278 elever, 20 klasser	**16 min** 1.4 km
Lunde skole (8-10 kl.) 201 elever, 15 klasser	**17 min** 1.5 km
Bergeland videregående skole 700 elever	**13 min** 5.8 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	**11 min** 7.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Hundvåg Ring	**12 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

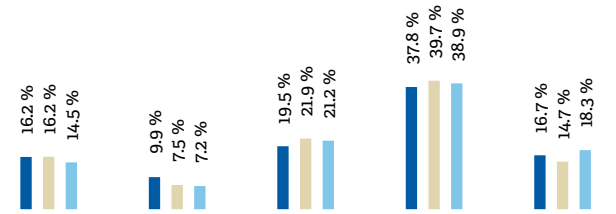
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 75/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 72/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Saltnesfeltet	1 392	594
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Torsahagen barnehage (1-5 år) 32 barn	**8 min** 0.6 km
Husebøstykket barnehage (1-5 år) 68 barn	**9 min** 0.7 km
Ulsnes barnehage (1-5 år) 83 barn	**10 min** 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Øysenteret	**5 min**
Rema 1000 Hundvåg	**13 min**

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 94/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

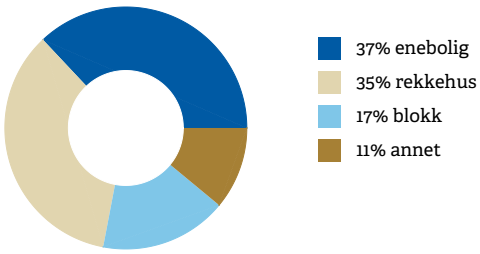
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

SPORT

Kobbungveien balløkke Ballspill	**3 min** 0.2 km
Skeie skole Aktivitetshall	**7 min** 0.5 km
NO LIMITS SPORT & Fitness	**13 min**
Pulz Tr.senter Hundvåg	**5 min**

BOLIGMASSE

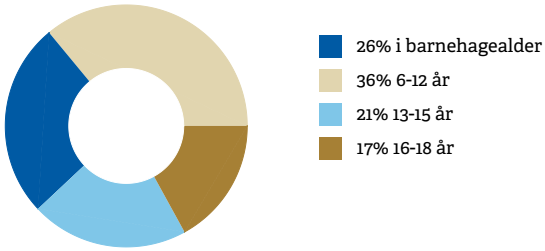


> «Fantastiske naboer :)»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

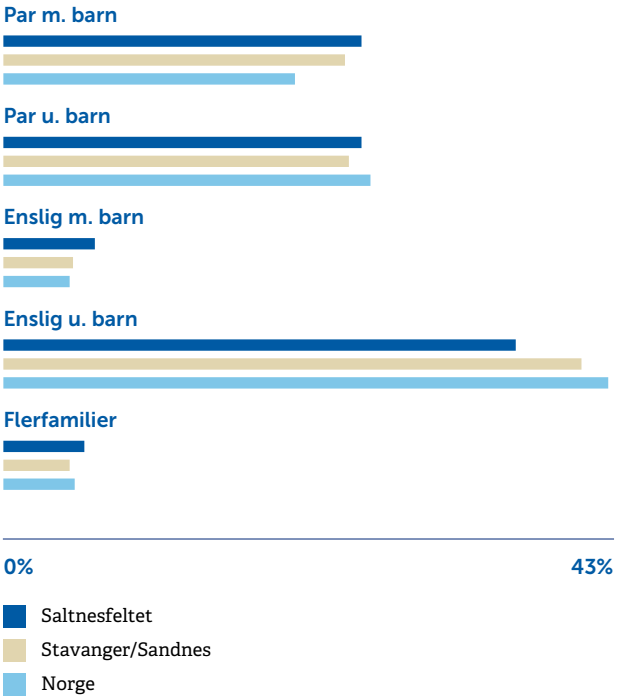
VARER/TJENESTER

Hundvågkrossen Senter	**13 min**
Apotek 1 Hundvåg	**12 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



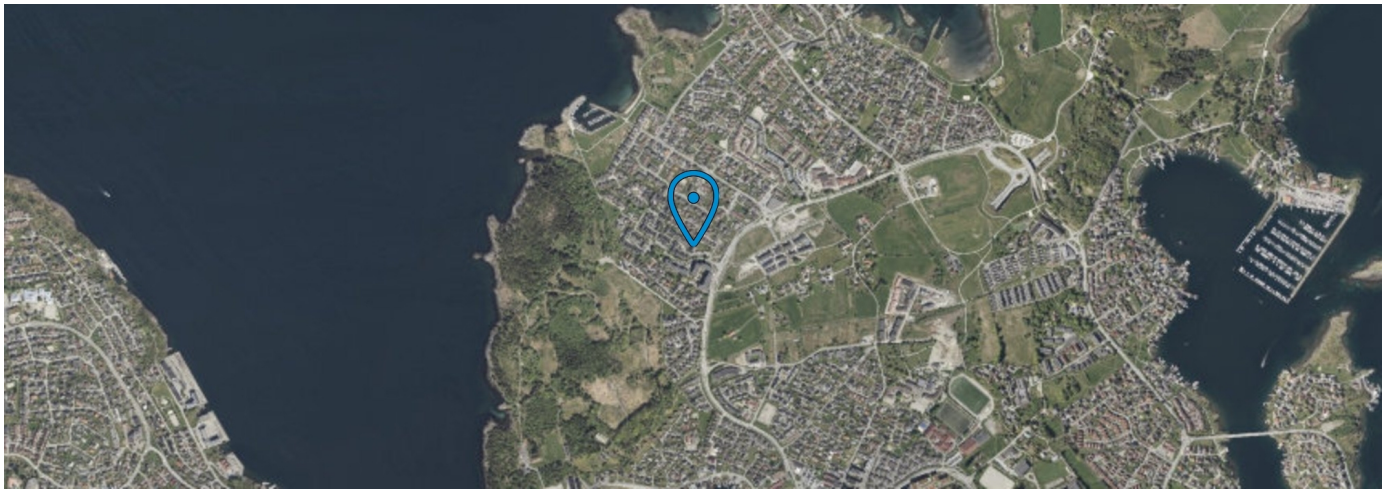
FAMILIESAMMENSETNING

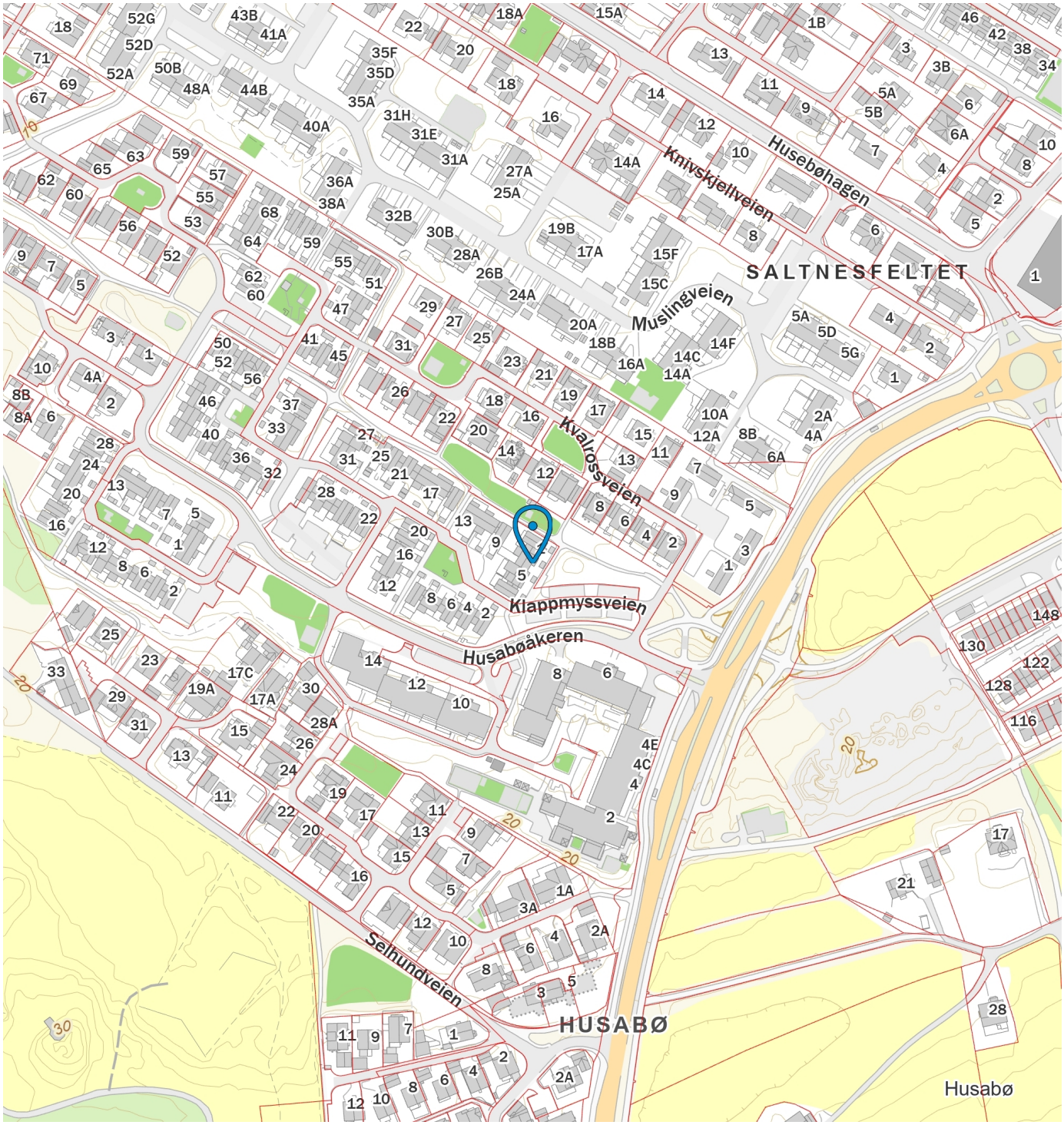


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**33%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN 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 2026





FINN 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 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være 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 du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

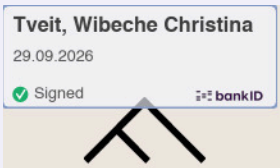
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Wibeche Christina Tveit
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2016 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Klappmyssveien 3
4083 HUNDVÅG

1103-6/658/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Hadde rørbrudd i veggen i trappeoppgang.
Det ble forsikringssak og badet er helt nytt av fagfolk på forsikring.

Det var vannlekkasje fra toalett nede på gjestebad, og gikk på forsikring og fikk nytt toalett og nytt gulv.

Det ble gjort om til rør i rør system i hele huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Servicealliansen / If forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Badet ble revet helt ned og bygget opp på nytt med alt nytt. Gulv og isolasjon nede i 1 etasje ble revet opp og lagt nytt.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Servicealliansen/ If forsikring

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etasje er bygget opp helt på nytt. Gulv 1 etasje er bygget opp på nytt. Gjestetoalett 1 etasje er bygget opp på nytt.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt er nytt og gjort av fagfolk.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Terrassen har en liten helling der bjelken under er, bjelken må mest sannsynlig dyttes opp og forsterkes med en skrue.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Ja**

Har hatt mus og rotte før vi fikk ny kledning og ny musnetting.
Har sett sølvkre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Kvitodden borettslag/ Forsikring

Beskrivelse av arbeidet: De åpnet vegg og tok ut rotten, la ny isolasjon og lukket vegg. De la musefeller på loft og tettet igjen rundt kledning. Ikke hatt noen mus/rotter siden 2017 etter ny kledning i 2018.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Beskrivelse av arbeidet: La ut feller til sølvkre og ikke sett noen siden.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Ny peis ble satt inn med nytt glass under.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Ja**

Gjennom Kvitodden borettslag/ Bate vil det være forsikrings dokumentasjon på skadedyr og vannlekkasje.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Tilstandsrapport

Rekkehus
Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
STAVANGER kommune
gnr. 6, bnr. 658
Andelsnummer 143

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 **Rapportdato:** 07.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22684-1050 **Referansenummer:** OM8416

Autorisert foretak: Rogaland Eiendomstakst **Sertifisert Takstingeniør:** Gunnar Steinsland

ROGALAND EIENDOMSTAKST

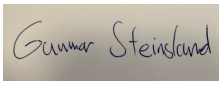
Medlem av NT Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rogaland Eiendomstakst AS

Rogaland Eiendomstakst er et selskap med solid bakgrunn og erfaring innen bygg- og anleggsbransjen. Vi har kunnskap og ferdigheter som gjør oss i stand til å utføre grundige tilstandsvurderinger av både boliger og fritidsboliger i en kjøp/salgs prosess.
Vi ønsker å levere god kvalitet, som bygger på pliktoppfyllelse, punktlighet og vennlighet.
Ved å velge Rogaland Eiendomstakst kan våre kunder være trygge på at de vil få en grundig og pålitelig tilstandsvurdering!

Rapportansvarlig



Gunnar Steinsland
Uavhengig Takstingeniør
Gunnar@Rogaland-eiendomstakst.no
466 22 307

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus fra 1980 over to etasjer, oppført med ringmur av betong. Ytterveggene er utført i trekonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Etasjeskiller er i tre og gulv mot grunn er av betong. Bygget har saltak på hoveddelen, tekket med betongtakstein.

Boligen er oppgradert av nåværende eier, blant annet i forbindelse med forsikringssaker. Ny eier må likevel påregne stedvise vedlikeholds- og oppgraderingsbehov, jf. rapportens sammendrag og de enkelte bygningsdelene.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningsdelenes alder og konstruksjon. Enkelte tilstandsgrader er satt på bakgrunn av alder og forventet teknisk levetid.

Innvendige overflater er generelt kommentert, da disse er synlige og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Konstruksjon og fasade:
Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp.
Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av gipsplater.
Det er kaldtloft. Takkonstruksjonen er besiktiget via loftsluke samt kottluke i bod i 2. etasje.
Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning fra 2018.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass som er bekled med aluminiumsbesalg på utsiden.

Dører:
Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre som er bekled med pulverlakkert aluminiumsbesalg på utsiden.

Terrasser og plattinger på terreng:
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.
Det er også en platting i betong som ligger inntil boligen.

Andre utvendig forhold:
Tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for borettslaget.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater:
Gulvene har parkett i 1. etasje og laminat i 2. etasje.
Veggene og himlingene er utført med malte plater.

Etasjeskillet:
Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Radon:
Boligen er ikke opplyst utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmåling.

Pipe og ildsted:
Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Innvendig trapp:
Det er malt tretrapp.

Innvendige dører:
Det er malte finerdører innvendig.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av vanntette sjikt. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.
Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk, med senkning i dusjsonen på over 10 mm og membranoppkant ved dør på ca. 16 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt et synlig tettesjikt av malingsystem med produktdokumentasjon. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 31 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot våtrom. Det ble ikke utført hulltaking bak bruksvannsonen, da denne ligger på yttervegg. Det ble ikke målt målbar fukt i tilgjengelig treverk.
Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Gulvet er av parkett, veggene har fliser og malte plater, og himlingen har malte plater.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer, samt at det er installert vannstoppsystem.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM Gå til side

Gulvet har laminat, veggene og himlingen har malte plater.
Toalettrommet er utstyrt med innredning, servant og toalett.
Rommet har avtrekksventilasjon og spalte under dør for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Det er mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig lufting via vindusventiler.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1980.
Det er foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige branntekniske forhold. Vurderingen omfatter synlige forhold, og det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av branntekniske løsninger.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.
Fuktsikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppført fra 1980.
Boligen har ringmur i betong.
Terrengforholdet rundt boligen er flate.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse.

I 1. etasje er vaskerom og bod fjernet, og kjøkkenet er utvidet.
I 2. etasje er badet ombygget til bad/vaskerom, og boden er fjernet.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Bod

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

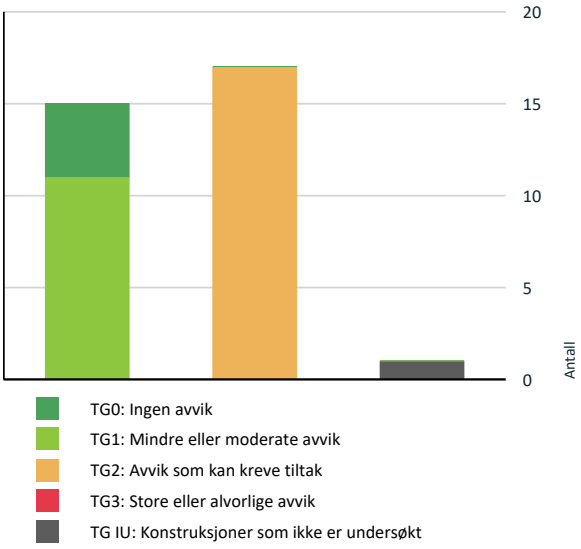
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysningene fra eier/selger er fullstendige og korrekte. Eventuelle feil eller mangler må meldes til den bygningssakkyndige og rettes før rapporten benyttes ved salg.

Oppdraget utføres etter minstekravene til tilstandsrapporter i forskrift til avhendingslova. Enkelte forhold kan likevel undersøkes nærmere på bakgrunn av observasjoner, faglig skjønn og profesjonsansvar, uten at dette angis eller begrunnes særskilt i rapporten. Dette innebærer ikke at oppdraget som helhet har et utvidet undersøkelsesomfang.

For boliger i andelseie omfatter tilstandsanalysen bygningsdeler og konstruksjoner som andelseieren har vedlikeholdsansvar for. Felles bygningsdeler vurderes bare når de har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Øvrige fellesarealer og bygningsdeler omfattes ikke av rapporten.

Tilstandsanalysen utføres i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygninger, bygningsdeler og rom som ikke fremgår av rapporten, er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken/Stue > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen, når boligen er opplyst tatt i bruk.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Nytt bad i 2. etasje. Arbeidene er utført i regi av en forsikringssak.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp. Taket er kun besiktiget fra bakkenivå. 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. 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.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og vindskier er i treverk.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av gipsplater. Det er kaldtloft. Takkonstruksjonen er besiktiget via loftsluke samt kottluke i bod i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert misfarging på isolasjonen.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Kaldloftet har begrenset adkomst på grunn av lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak
• Misfarging på isolasjonen bør undersøkes nærmere for å avdekke årsak, da dette kan skyldes fukt eller lekkasje.
Dersom det skyldes fukt, bør tiltak iverksettes for å utbedre årsaken for å unngå videre skade på konstruksjonen og redusert isolasjonsevne.

• Kaldloftet bør ryddes for å muliggjøre bedre inspeksjon.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke hvordan dampsperren er montert, for å redusere risikoen for skjulte feil eller mangler som kan føre til fuktskader i takkonstruksjonen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret og liggende bordkledning fra 2018. Fasaden er besiktiget på begge sider av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

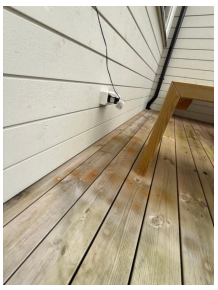
• Det er registrert for store åpninger på gnagesikringen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilstrekkelig lufting av kledningen for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid. Hele fasaden bør kontrolleres, og det bør også etableres tilstrekkelig avstand for å muliggjøre vedlikehold av kledningens ende.

• Åpningene på gnagesikringen bør reduseres slik at de ikke overstiger anbefalt maksimal åpning på 6 mm, for å hindre at mus og andre skadedyr kan komme inn i konstruksjonen.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for inntrenging av skadedyr, som kan føre til skader på bygningen og redusert inneklima.



For store hull i gnagersikring.


Bordkledning går for langt ned mot terrassen.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass som er bekled med aluminiumsbesalg på utsiden.

Vinduer har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer som er vanskelig å åpne og lukke bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje på beslag og tetningslister, samt risiko for at vinduene ikke lukkes tett, noe som kan gi varmetap og fuktskader.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Boligen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre som er bekled med pulverlakkert aluminiumsbesalg på utsiden.

Ytterdører har behov for regelmessig utvendig overflatebehandling samt smøring av bevegelige deler for å sikre funksjon og forhindre forringelse.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må foretas lokal utbedring.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

Det er også en platting i betong som ligger inntil boligen.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse
Tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for borettslaget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon og planlegging kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir identifisert eller gjennomført, noe som øker risikoen for uforutsette skader og kostnader.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvene har parkett i 1. etasje og laminat i 2. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt slitasje på gulvkonstruksjonen og redusert bokomfort.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Veggene og himlingene er utført med malte plater.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet består av trebjelkelag og gulv mot grunn av betong.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Det er foretatt kontrollmålinger av gulv i enkelte punkter i boligens etasjer ved bruk av laser.

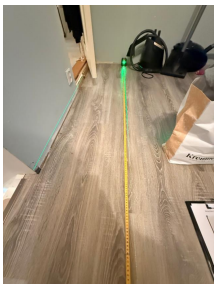
1.etasje:
På kjøkken ble det registrert en høydeforskjell på ca. 9 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 3 mm ble målt på soveroms gulv over en lengde på ca. 2 meter.

2.etasje:
I gang m/trapp ble det registrert en høydeforskjell på ca. 16 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en høydeforskjell på ca. 7 mm ble målt på soverom ove en lengde på ca. 2 meter. På gang ble det målt 24mm avvik gjennom hele rommet.

Målingene er kun utført i utvalgte områder, og fullstendig kontroll av hele etasjeskillet er ikke gjennomført. Det kan derfor forekomme ytterligere høydeavvik som ikke er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom de oppleves som sjenerende eller gir bruksmessige ulemper.
Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, snublefare og utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av avvikene i hele etasjeskillet.



2 meter målt på gang 2.etasje.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boligen er ikke opplyst utført med radonsperre, og det er ikke foretatt radonmåling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger.
Manglende tiltak kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at gløt eller sot antenner brennbart gulvmateriale.
Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en fare for liv og helse.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Vedovn i stue.



Sotluke mangler ubrennbar plate under.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i trappen ved normal gange.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes å etterstramme eller lime/skru trappen for å redusere knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre knirk kan være økt slitasje på trappen over tid, samt redusert bokomfort.
- Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast.
Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.
- Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.
- Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.



Høyde på rekkverk er under 90cm



Åpninger mellom trinnene er over 10 cm.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte finerdører innvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres justering eller utbedring av dører med monteringsavvik og skjevheter for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje eller skade på dør og karm.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på omkringliggende konstruksjon.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

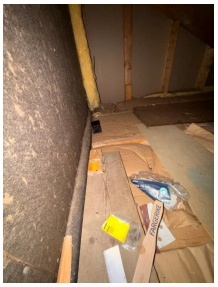
Beskrivelse

Det er ved befaring ikke registrert synlige tegn til aktivitet fra skadedyr eller fuktkrevende insekter i de områdene som har vært tilgjengelige for inspeksjon. Vurderingen er basert på en visuell kontroll, og skjulte konstruksjoner eller utilgjengelige områder er ikke undersøkt. Dersom det senere oppstår mistanke om angrep, anbefales nærmere undersøkelser av fagkyndig.

Det er opplyst fra nåværende eier at det tidligere har vært tilfeller av aktivitet fra skadedyr i 2017, og at tiltak er utført i regi av forsikring og borettslaget. Det er også opplyst om tilfeller av sølvkre i 2026, og tiltak er utført.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det har vært registrert aktivitet fra skadedyr.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på tegn til ny aktivitet fra skadedyr, og ved mistanke bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av fagkyndig. Tidligere aktivitet fra skadedyr kan medføre økt risiko for gjentakelse eller skjulte skader i konstruksjonen.



Det er registrert feller på kott.

VÅTROM

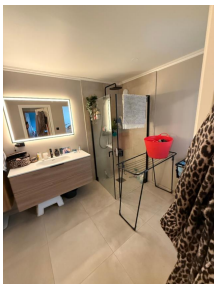
2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse eller rehabilitering av vanntette sjikt. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon ved befaring.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er korrekt, noe som øker risikoen for fuktskader og kondens i konstruksjonen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malte plater. Himlingen har malt innvendig tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet har fall mot sluk, med senkning i dusjsonen på over 10 mm og membranoppkant ved dør på ca. 16 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Kontroll av fall på baderomsgulv.



Kontroll av fall på baderomsgulv.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt et synlig tettesjikt av malingsystem med produktdokumentasjon. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 31 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Plastsluk.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom mot våtrom. Det ble ikke utført hulltaking bak bruksvannsonen, da denne ligger på yttervegg. Det ble ikke målt målbar fukt i tilgjengelig treverk.

Det presiseres at hulltaking kun er en stikkprøve, og at funnene derfor ikke kan utelukke eventuell fukt eller skader i andre deler av våtrommets konstruksjoner.

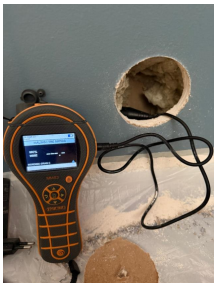
Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt, men ikke bak bruksvannsonen (ikke i mest fuktutsatt område).

Konsekvens/tiltak
• Hulltaking utenfor bruksvannsonen gir begrenset informasjon om tilstanden i de mest fuktutsatte områdene. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuell skjult fukt eller skade der belastningen er størst, og det anbefales å vurdere ytterligere undersøkelser for å avdekke mulig skade i disse områdene.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Fuktkvotemåling med pigger, uten funn av målbar fukt.



Fuktsøk ved utsatte plasser på våtrommet, uten indikasjon på forhøyede fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Overflater og innredning

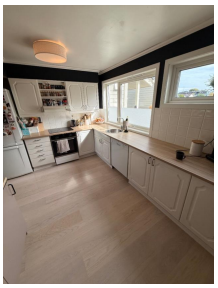
Beskrivelse

Gulvet er av parkett, veggene har fliser og malte plater, og himlingen har malte plater.

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte og frittstående hvitevarer, samt at det er installert vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist knirk i deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Knirk i gulvet bør utbedres for å unngå videre slitasje og redusert komfort. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre økt risiko for ytterligere skader på gulvkonstruksjonen over tid.



Kjøkken 1.etasje.

1. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Avtrekk

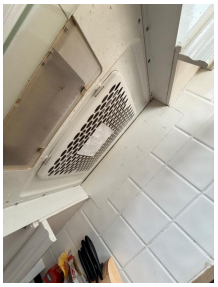
Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Test av kjøkkenventilator. Ventilator funnet i orden.

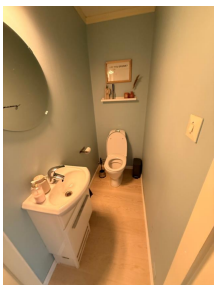
TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Gulvet har laminat, veggene og himlingen har malte plater.



Toalettrom 1.etasje.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Toalettrommet er utstyrt med innredning, servant og toalett.

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Beskrivelse

Rommet har avtrekksventilasjon og spalte under dør for tilluft.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Funksjonstest av avtrekk på toalettrom ble utført ved bruk av papir.
Avtrekket ble kontrollert og funnet å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

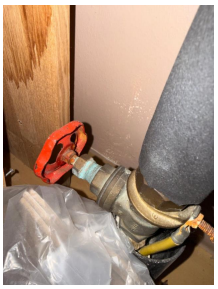
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

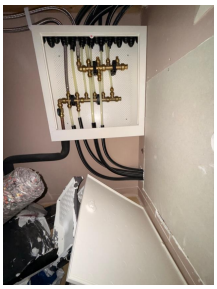
• Hovedstoppekran er ikke merket og ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Hovedstoppekranen bør merkes tydelig og funksjonstestes av fagperson for å sikre at den fungerer ved behov.
Manglende merking og funksjonstest kan medføre risiko for forsinket eller manglende stenging av vannet ved lekkasje eller skade, noe som kan føre til større vannskader.



Hovedstoppekrane



Fordelingskap

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Avløpsrøret på loftet mangler isolert strømpe. Dette kan medføre økt risiko for kondens og eventuelle fuktskader i området.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres isolert strømpe på avløpsrøret på loftet for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader i området. Manglende isolering kan føre til fuktproblemer og skade på bygningskonstruksjonen over tid.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Avløp mangler isolert strømpe.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon og naturlig lufting via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

• Ventilasjonskanalene på kaldloftet er ikke tilstrekkelig isolert.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonskanalene bør etterisoleres for å hindre kondensering og påfølgende fuktskader på kaldloftet. Manglende isolasjon kan føre til fuktproblemer og redusert levetid på konstruksjonen.



Manglende isolasjon på ventilasjonsrør.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmgang og brann.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport



Varmtvannstanken er tilkoblet i stikk med støpsel.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert i 1980.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da det er over 5 år siden siste el-tilsyn og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte endringer.
Usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.
Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap i entre.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er foretatt en visuell vurdering av tilgjengelige branntekniske forhold. Vurderingen omfatter synlige forhold, og det er ikke utført kontroll av skjulte konstruksjoner eller dokumentasjon av branntekniske løsninger.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent. Oppført fra 1980.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og vurdere behov for oppgradering eller utskifting av fuktsikring og drenering.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert levetid, økt risiko for fuktinntrengning og skader på bygningskonstruksjonen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har ringmur i betong.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdet rundt boligen er flate.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra 1980, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapport

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonverdier, da det ikke er dokumentert radonsperre eller tidligere målinger. Manglende tiltak kan medføre helserisiko ved forhøyede radonnivåer.

• Det bør monteres ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for at glør eller sot antenner brennbart gulvmateriale. Manglende tiltak kan medføre brannfare og utgjøre en fare for liv og helse.

• Det anbefales å redusere åpningene i rekkverket slik at de tilfredsstiller dagens krav, for å hindre at barn kan komme seg gjennom eller sette seg fast. Konsekvensen av for store åpninger er økt risiko for personskade, spesielt for små barn.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fall og alvorlige personskader.

• Åpningene mellom trinnene bør reduseres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å unngå risiko for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• Det elektriske anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person, da det er over 5 år siden siste el-tilsyn og det foreligger begrenset dokumentasjon på utførte endringer.
Usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr.
Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

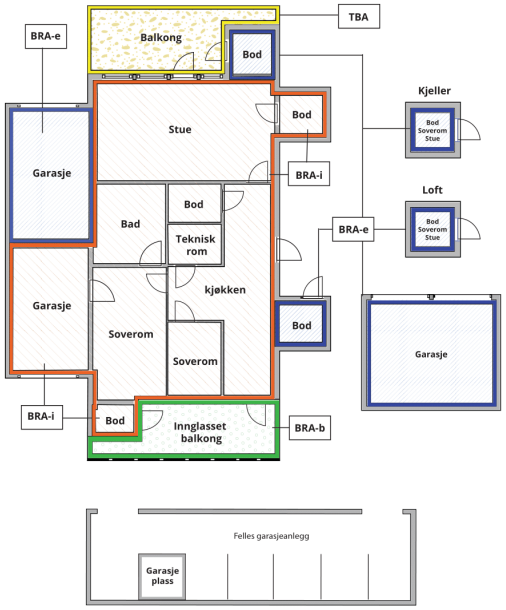
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	67			67	71
2. Etasje	48			48	
SUM	**115**				**71**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, gang, toalettrom, kjøkken/stue, soverom 1		
2. Etasje	Gang m/trapp, bod 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom		

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er registrert avvik fra disse.

I 1. etasje er vaskerom og bod fjernet, og kjøkkenet er utvidet. I 2. etasje er badet ombygget til bad/vaskerom, og boden er fjernet.

Ny eier overtar ansvar for søknadspliktige forhold på eiendommen. Myndigheter kan pålegge å rette opp de forhold som ikke er byggemeldt/ oppført iht. byggesøknad.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført håndverkstjenester på boligen de siste 5 årene. Se egenerklæring.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er utført ved bruk av håndholdt lasermåler og det kan forekomme mindre avvik. For mer nøyaktig oppmåling må det gjøres en arealmåling ved hjelp av 3D-skanning av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Gunnar Steinsland	Takstingeniør
	Wibeche Christina Tveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	658		0	3755.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Klappmyssveien 3

Hjemmelshaver
Borettslaget Kvitodden

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
952762494			Tveit Wibeche Christina

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
143

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus beliggende på Hundvåg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i reguleringsplan for eiendommen og området rundt.

Om tomten

Felles tomt for borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Kjøper oppfordres til å sette seg inn i eiendommens grunnboksdokumenter, herunder eventuelle servitutter og rettigheter, samt gjeldende vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Utvendig bod på ca. 4 m². Ytterveggene er utført i trekonstruksjon og utvendig kledd med liggende bordkledning. Bygget har pulttak tekket med betongtakstein.

Innvendig er det synlige trekonstruksjoner.

Kledningen har stedvis liten avstand til terreng og det er registrert spredte råteskader. Råteskadet kledning bør skiftes, og avstanden til terreng bør økes for å redusere fuktbelastningen og bedre muligheten for vedlikehold.

Det bør etableres ytterligere ventilasjon for å sikre bedre luftutskifting i boden. Ny eier må for øvrig påregne normalt vedlikehold og stedvis utskiftning av bordkledning.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	15.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Midlertidig brukstillatelse	02.08.1982		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	20.04.1979		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	08.10.2026	Endring på lovlighet utvendig bod. -Tegninger mottatt

For gyldighet på rapporten se forside

Klappmyssveien 3 , 4083 HUNDVÅG
Gnr 6 - Bnr 658
1103 STAVANGER

Rogaland Eiendomstakst
Finnestadsvingen 32
4029 STAVANGER

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Takstrapport

enova

Energiattest



Adresse **Klappmyssveien 3, 4083 HUNDVÅG**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350516**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **4629973**
Gårdsnummer **6**	Bruksnummer **658**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **115,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **115,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **224,56**



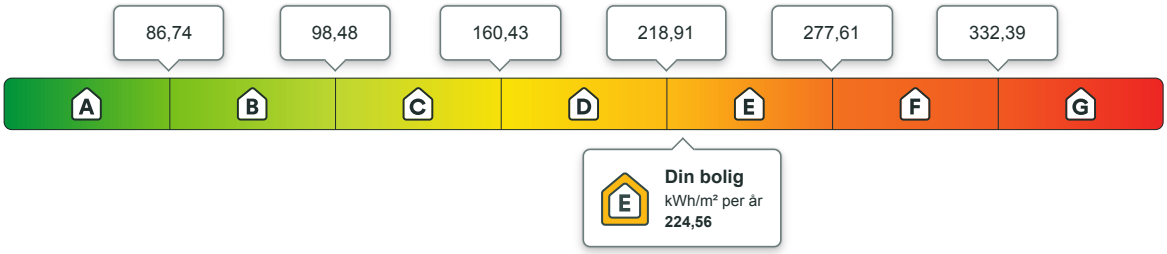
Klappmyssveien 3, 4083 HUNDVÅG

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 344,77	**194,30**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Klappmyssveien 3, 4083 HUNDVÅG

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Klappmyssveien 3, 4083 HUNDVÅG

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 17: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER
OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygning som er oppført på eiendommen ...gnr. 6, bnr. 658, Klappmyssv. 1-3-5-7 (14-115)
tilhørende ...Stavanger BBL... og utført etter
bygningsrådets vedtak av ...28.9.79 sak 1575-1596-1597-1643... gis hermed midlertidig brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest byingeniøren.

Igangsatt 27.2.81

Byggemelding mottatt. 25.5.79

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

2 AUG. 1982

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, ...

Reidar Haukali

.....

Eirik M. Strøm

Vedlegg: Kommunalinformasjon

STAVANGER KOMMUNE

Kultur og byutvikling
Byggesak

Postadr.: Postboks 8001, 4068 Stavanger
Besøksadr.: Olav Kyrres gate 23
Telefon: 04005. Faks: 51507026
E-post: postmottak.kbu@stavanger.kommune.no
www.stavanger.kommune.no
Org.nr. NO 964 965 226

Frøiland Bygg AS
Travbaneveien 1

4033 STAVANGER

DERES REFERANSE	VÅR REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
	SSU-11/3313-6	BYG 6/658	70725/11	21.11.2011

FERDIGATTEST

Gnr./bnr.: 6/658
Byggestedsadresse: Klappmyssveien 5

Tiltakshaver: Trond Erik og Åse Brit L. Børresen
Tiltakets art: PÅBYGG BOLIG - SOVEROM, RENOVERING AV BRANNSKADET BOLIG

Den ansvarlige for kontroll av utførelsen har kontrollert og avsluttet gjennomgangen av kontrolldokumentasjonen for det ferdige arbeidet. Den kontrollansvarlige har derved bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat og i samsvar med tillatelser og krav i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Tiltaket er bekreftet oppført i samsvar med vedtak fattet 08.06.11.

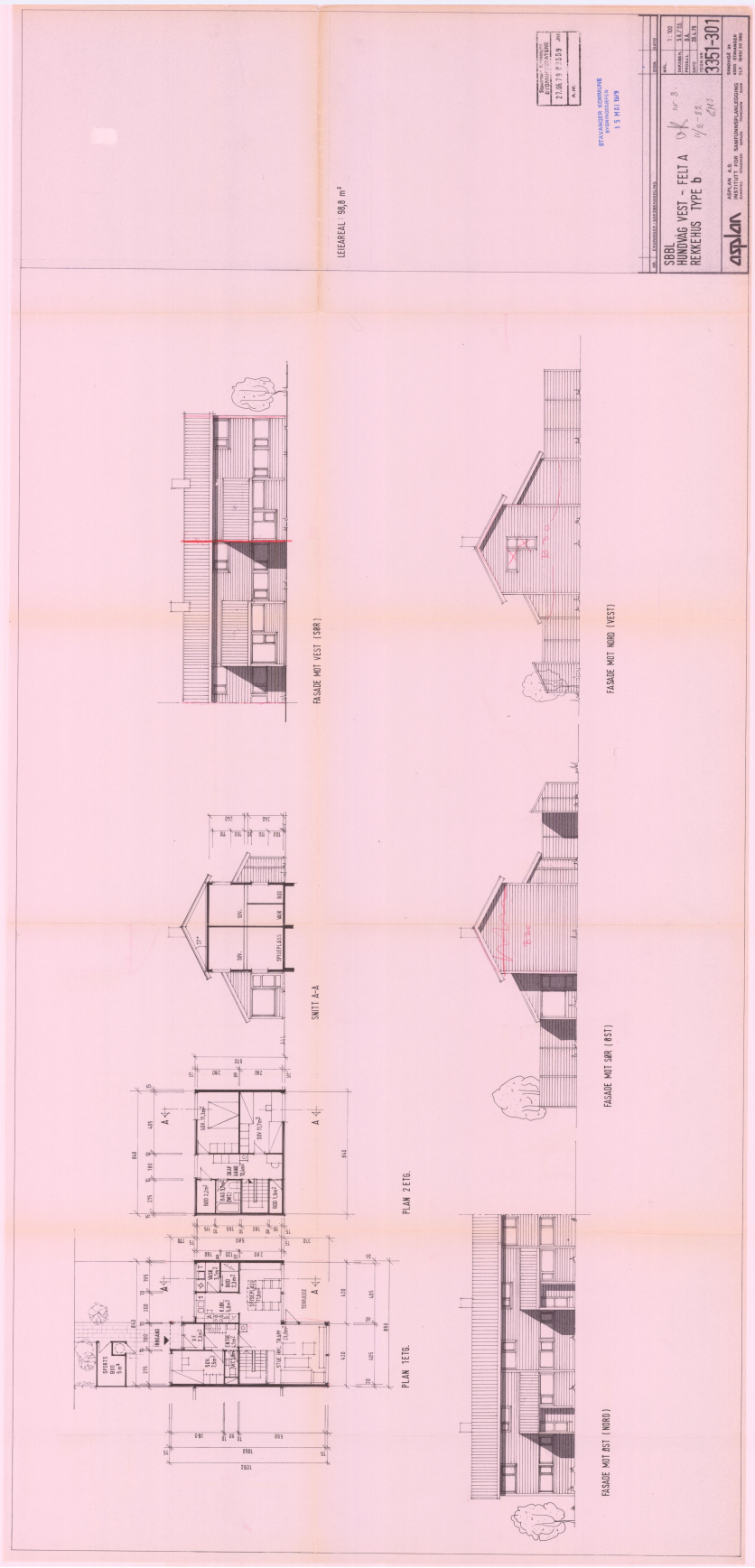
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter jf. pbl. kap. 20. Bruksendring krever særlig tillatelse jf. pbl. § 20-1.

Med hilsen

Kjell Viste
sjefingeniør

Sverre Sunde
saksbehandler

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Borettslaget Kvitodden



Innkalling til generalforsamling 2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Kvitodden.

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.

Dersom dere skal gjennomføre generalforsamlingen digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Torsdag 09.04.2026, kl. 18:00

Skeie Skole

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Borettslagets forsikring på det som rammes av beboers vedlikeholdsplikt

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for to år
- 6.2 Valg av to styremedlemmer for to år
- 6.3 Valg av ett styremedlem for ett år
- 6.4 Valg av to varamedlemmer for ett år
- 6.5 Valg av valgkomité
- 6.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling
- 6.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Borettslaget Kvitodden

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Ordinær godtgjørelse til styret fastsettes til kr 472.500,-
Grunnet meget stor arbeidsbelastning siste året i forbindelse med rehabilitering av blokkene, ber styret om et ekstraordinært tillegg på kr 130.000,-
Tillegget gjelder kun for året 2025/2026 og belastes avdeling blokk.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 472.500 + 130.000, totalt kr 602.500,-.
Hvorav kr 130.000,- belastes blokk særskilt.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Borettslagets forsikring på det som rammes av beboers vedlikeholdsplikt

Sak innmeldt av: Lisa Austhamn

Det som dekkes av beboers vedlikeholdsplikt under "ansvar for utbedring av tilfeldig skade" - men som også dekkes av bygnings forsikringen (slik som dusj, platetopp, komfyr, kjøkkenskap, baderomsinnredning, varmtvannsbereder) har i vårt borettslag en ufattelig høy egenandel på 20 000 kr.

Dette gjør at husforsikringen i borettslaget egentlig er unyttyg for de fleste tilfeldige skader som skjer i et hjem hvor det også faller inn under vedtektene for vedlikeholdplilt hos andelseier.

Dette gir en situasjon hvor en beboer i et borettslag står fast med utrolig dårlige forsikringsvilkår og en ekstremt høy egenandel å betale når skaden er ute. Dette er forsikringsvilkår en aldri hadde funnet seg i ved en enebolig.

Dette skyver en enorm del av ansvaret over på beboer som betaler via felles avgifter en forsikring som de ofte reelt sett aldri vil kunne benytte seg av.

Videre bør det gjøres et tydelig vedtak som sier noe om hvem som skal dekke egenandelen når forsikringen først benyttes. Det er forsikringtaker som er pliktig til å betale egenandel - men de kan kreve den inn av beboer dersom beboer er ansvarlig for skade. Pga manglende vedlikehold. Vedtektene er her uklar og det er ulik praksis i borettslaget til borettslag hvordan dette forvaltes.

I vårt borettslag er egenandel 20 000 og beboer ilegges alltid å betale egenandelen på tross av at de ikke er forsikringstaker. Dette kan sette mange beboere i en uholdbar situasjon, hvor tilfeldige skader de som ikke er skyld i gir store økonomiske utfordringer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Forslag til vedtak er at egenandel for deg som faller inn under vedtektene for beboers vedlikeholdsplikt for tilfeldig skade settes tilbake til 12 000.

Forslag til vedtak er videre at det fastsettes retningslinjer for hvem som er ansvarlig for egenandel ved tilfeldig skade når husforsikring benyttes. Denne bør gjennomgås ved jurist for å sikre at lovligheter tydelig fulgt.

Det må finnes tydelige, forutsigbare, regler for når husforsikring kan benyttes og hvem som betaler egenandel. Dette må være åpen informasjon til beboere.

Videre foreslås det at alle deler av forsikringen gjøres kjent for beboerne, slik at de kan ha en realistisk oppfatning av hvilken forsikring de faktisk betaler for og hvor dårlig de kommer ut av denne avtalen. Pr i dag skyves alt over på beboers vedlikeholdsplikt og beboer har ikke tilgang til å få innsikt i hvilken forsikring de faktisk har.

Forslag til vedtak:	Taket på egenandel som kan viderefaktureres andelseier settes til minimum egenandel som tilbys i det forsikringsselskapet Borettslaget Kvitodden har sin forsikring i.
Styrets innstilling:	Det gjøres ikke endring på borettslagets egenandel i forsikringssaker. Styret stiller seg bak forslagsstillers forslag til vedtak, men at taket på egenandel som viderefaktureres andelseier settes til minimum egenandel som tilbys i det forsikringsselskapet Borettslaget Kvitodden har sin forsikring i.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

6. Valg

Styret ble på generalforsamling i fjor valgt som valgkomite. Valgkomiteen sendte i januar i år ut et brev til andelseierne med informasjon om valg og oppfordret interesserte kandidater til å melde seg. I år er det et sterkt behov for nye krefter inn i styret. Noen kandidater har meldt sin interesse, men valgkomiteen har lagt ned en god del arbeid i å finne flere interesserte kandidater. Valgkomiteens innstilling vil bli redegjort for på generalforsamlingen.

6.1 Valg av styreleder for to år

Som styreleder foreslås Ørjan Brakstad (blokk), som har sagt seg villig til å gjenvelges for ett år.

Forslag til vedtak: Ørjan Brakstad gjenvelges som styreleder for ett år.

6.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Som styremedlemmer for to år foreslås:

- Linda Trinerud (blokk)
- Tone Iren Østebø (rekke)

Forslag til vedtak: Linda Trinerud og Tone Iren Østebø velges til styremedlemmer for to år

6.3 Valg av ett styremedlem for ett år

Som styremedlem for ett år, foreslås Gunnstein Ullestad (rekke)

Forslag til vedtak: Gunnstein Ullestad velges som styremedlem for ett år.

6.4 Valg av to varamedlemmer for ett år

Som varamedlemmer for ett år foreslås:

- Alf Rune Monsen (blokk)
- Nina Svarstad (rekke)

Forslag til vedtak: Alf Rune Monsen og Nina Svarstad velges til varamedlemmer for ett år

6.5 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Styret utgjør borettslagets valgkomité

6.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

141 Borettslaget Kvitodden

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		15 066 348	13 813 308	15 853 032
Tillegg felleskostnader		48 696	48 696	48 696
Leieinntekter fra antenner		118 771	110 791	117 081
Lading el-bil		265 839	218 505	180 000
Sum Inntekter		**15 499 653**	**14 191 300**	**16 198 809**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	513 450	401 632	539 122
Forretningsførerhonorar		384 600	365 592	402 677
Tilleggstjenester forretningsfører		18 955	24 130	16 418
Revisjonshonorar	2	30 253	28 040	30 000
Vaktmestertjenester		161 040	153 084	116 520
Drift og vedlikehold	3	1 761 899	2 298 162	1 755 229
TV og/eller internett		961 608	788 568	959 656
Renovering	4	15 820 617	0	0
Forsikringer		1 111 500	1 287 175	1 210 343
Kommunale avgifter		2 399 835	2 321 691	2 783 500
Energi/strøm		598 249	549 310	400 000
Kontingent Boligbyggelag		72 100	61 800	71 954
Administrasjonskostnader		27 987	40 851	26 800
Sum kostnader		**23 862 094**	**8 320 035**	**8 312 219**
Driftsresultat		**-8 362 440**	**5 871 265**	**7 886 590**
Finansielle poster				
Renteinntekter		464 621	278 176	170 000
Kundeutbytte		389	0	110 000
Rentekostnader		5 983 436	5 865 573	6 063 620
Netto finanskostnader		**5 518 426**	**5 587 397**	**5 783 620**
Resultat	5	**-13 880 866**	**283 869**	**2 102 970**

141 Borettslaget Kvitodden

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	6	755 001	755 001
Bygninger	6	94 255 146	94 255 146
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**95 010 147**	**95 010 147**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 636	228 972
Forskuddsbetalte kostnader		380 884	1 176 608
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		13 837 535	6 295 463
Sum omløpsmidler		**14 266 054**	**7 701 043**
SUM EIENDELER		**109 276 202**	**102 711 190**

Balanse 2025

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

141 Borettslaget Kvitodden

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		20 600	20 600
Opptjent egenkapital		-58 744 384	-44 863 518
Sum egenkapital	**7**	**-58 723 784**	**-44 842 918**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	8	11 552 189	11 816 885
Pant- og gjeldsbrev lån	8	119 415 500	98 880 000
Borettsinnskudd		35 166 125	35 166 125
Sum langsiktig gjeld		**166 133 814**	**145 863 010**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		12 699	31 292
Leverandørgjeld		829 090	1 268 792
Påløpne renter		108 885	121 412
Annen kortsiktig gjeld		915 498	269 602
Sum kortsiktig gjeld		**1 866 172**	**1 691 098**
Sum gjeld		**167 999 986**	**147 554 108**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**109 276 202**	**102 711 190**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ørjan Brakstad
Styreleder

Martin Meling
Styremedlem

Halim Kamenjasevic
Styremedlem

Stian Moen
Styremedlem

Jorunn Helland
Styremedlem

Balanse 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år 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 på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger 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 på 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 særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	450 000	352 000
Arbeidsgiveravgift	63 450	49 632
Sum personalkostnader	**513 450**	**401 632**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	113 280	107 688
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	739 259	1 190 260
6630 Vedlikehold uteområde	512 528	484 150
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	11 235	24 514
6730 Teknisk rådgivning	50 400	128 800
6780 Drifts- og serviceavtaler	327 298	349 748
6900 Elektronisk kommunikasjon	7 899	13 001
Sum	**1 761 899**	**2 298 162**

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Fasader blokk	**15 820 617**	**0**

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	**-13 880 866**	**283 869**
Opptak av lån	120 048 500	0
Avdrag på lån	-99 777 696	-2 314 702
Endring disponible midler	**6 389 938**	**-2 030 833**
Omløpsmidler	**14 266 054**	**7 701 043**
Kortsiktig gjeld	**1 866 172**	**1 691 098**
Disponible midler	**12 399 882**	**6 009 945**

Disponible midler pr. avdeling

	Felles	Blokk	Rekke
Disponible midler 01.01.	**6 009 945**	**2 153 785**	**3 856 161**
Resultat	**-13 880 866**	**-14 776 295**	**895 428**
Opptak av lån	120 048 500	59 913 500	60 135 000
Avdrag på lån	-99 777 696	-38 376 696	-61 401 000
Aktiverte anskaffelser			
Endring disponible midler	**6 389 938**	**6 760 509**	**-370 572**
Disponible midler 31.12.	**12 399 882**	**8 914 294**	**3 485 589**

Note 6 - Varige driftsmidler

	Etterinstallering heiser	Bygninger	Påkostninger	Tomter	Nedgravde avfallscontainere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	13 077 041	78 912 384	528 703	755 001	1 737 019
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	13 077 041	78 912 384	528 703	755 001	1 737 019
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	13 077 041	78 912 384	528 703	755 001	1 737 019
Anskaffelsesår :	2018	1982	2008	1982	2014
Antatt levetid i år :					

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	20 600	0	20 600
Egenkapital	-58 744 384	-13 880 866	-44 863 518
Sum Egenkapital	**-58 723 784**	**-13 880 866**	**-44 842 918**

Negativ egenkapital fremkommer som følge av renoveringsprosjekt./vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført ca. 1981. Det gjennomførte vedlikeholdet anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi på bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses å være forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus på vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for å sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om forsatt drift.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Danske Bank**	**Danske Bank**	**Husbanken**	**Danske Bank**	**Danske Bank**
Formål:	Renovering Blokk	Renovering Rekke	Heiser Blokk	Renovering Blokk	Renovering Rekke
Lånenummer:	**81601876655**	**81601875306**	**135650836**	**81601919753**	**81601919710**
Lånetype:	Serie	Serie	Annuitet	Serie	Serie
Opptaksår:	2022	2022	2019	2025	2025
Rentesats:	5.27 %	5.27 %	4.28 %	4.72 %	4.72 %
Betingelser:	3 mnd nibor 4,75% + 0,52% margin = 5,27%	3 mnd nibor 4,75 + 0,52% margin = 5,27%			
Beregnet innfridd:	30.06.2025	30.06.2025	30.07.2049	30.03.2073	30.03.2073
Opprinnelig lånebeløp:	39 700 000	63 300 000	17 158 000	59 913 500	60 135 000
Lånesaldo 01.01:	38 112 000	60 768 000	11 816 885	0	0
Avdrag i perioden:	38 112 000	60 768 000	264 696	0	633 000
Opptak i perioden:	0	0	0	59 913 500	60 135 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**11 552 189**	**59 913 500**	**59 502 000**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	9 947 478	53 573 447	53 205 492

PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er kr 166 133 814 sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 95 010 147. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas å være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Blokk	Rekkehus	Totalt
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	8 462 700	6 603 648	15 066 348
Tillegg felleskostnader	0	48 696	48 696
Leieinntekter fra antenner	118 771	0	118 771
Lading el-bil	265 839	0	265 839
Sum Inntekter	**8 847 309**	**6 652 344**	**15 499 653**
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	297 647	215 803	513 450
Forretningsførerhonorar	222 953	161 647	384 600
Tilleggstjenester forretningsfører	10 988	7 967	18 955
Revisjonshonorar	17 537	12 715	30 253
Vaktmestertjenester	127 716	33 324	161 040
Drift og vedlikehold	1 422 860	339 039	1 761 899
TV og/eller internett	557 444	404 164	961 608
Renovering	15 820 617	0	15 820 617
Forsikringer	599 551	511 949	1 111 500
Kommunale avgifter	1 228 951	1 170 884	2 399 835
Energi/strøm	598 249	0	598 249
Kontingent Boligbyggelag	41 796	30 304	72 100
Administrasjonskostnader	16 245	11 742	27 987
Sum kostnader	**20 962 556**	**2 899 538**	**23 862 094**
Driftsresultat	**-12 115 246**	**3 752 806**	**-8 362 440**
Finansielle poster			
Renteinntekter	316 115	148 506	464 621
Kundeutbytte	226	164	389
Rentekostnader	2 977 389	3 006 048	5 983 436
Netto finanskostnader	**2 661 048**	**2 857 378**	**5 518 426**
Resultat	**-14 776 295**	**895 428**	**-13 880 866**

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Kvitodden.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Kvitodden

Styreleder	Ørjan Brakstad (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Martin Meling (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Stian Moen (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Jorunn Helland (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Halim Kamenjasevic (sign.)	10.03.2026

KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Kvitodden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Kvitodden som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over 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 ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

© KPMG AS and KPMG Law Advokatfirma AS, Norwegian limited liability companies 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, Arendal, Bergen, Drammen, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim, Tynset

Penneo Dokumentnøkkel: 6QM23-NB19V-00XFP-W7WKY-O4K4T-D1CMT

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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 rettvisende 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 Dokumentnøkkel: 6QM23-NB19V-00XFP-W7WKY-O4K4T-D1CMT

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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."

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-11 10:17:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6QM23-NB19V-00XFP-W7WKY-O4K4T-D1CMT

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Informasjon fra styret

Om Borettslaget Kvitodden

Borettslaget Kvitodden ligger i Stavanger kommune og består av 207 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 952762494.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ørjan Brakstad
Styremedlem, Stian Moen
Styremedlem, Martin Meling
Styremedlem, Jorunn Helland
Styremedlem, Halim Kamenjasevic
Varamedlem, Gøril Sivertsen
Varamedlem, Linda Irene Trinerud

Styrets arbeid i perioden

Det har i perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 98 protokollførte saker har vært behandlet. Styreleder og sekretær har også hatt arbeidsmøter i forkant av alle styremøtene der de forbereder saksliste og vedlegg til møtene. I tillegg til styremøtene har styret deltatt på en rekke befaringer og samarbeidsmøter med våre leverandører.

Det ble avholdt digital ekstraordinær generalforsamling 16. mars 2026 hvor det ble vedtatt å vedtektsfeste bruksrett til hageareal for de nye leilighetene i de gamle barnehagelokalene.

Videre har styret i løpet av perioden gitt ut 5 nyhetsbrev og noen informasjonsbrev. Informasjonsbrevene har blant annet omhandlet; beboermøte i forbindelse med ombygging av barnehagen, plan for betongrehabilitering i blokk, innmelding av saker til generalforsamling, felleskostnader og invitasjon til felles dugnad. Nyhetsbrevene har blant annet omhandlet brøyting av snø, elbillading, søppelhåndtering, parkering, betongrehabilitering, status ombygging fra barnehage til leiligheter og annet.

Styret har også i denne perioden hatt tett dialog med prosjektleder i BATE angående ombyggingsprosjektet i barnehagen. Det ble avholdt et beboermøte 26. august 2025 for å orientere om fremdriften. I mars 2026 ble det kalt inn til et informasjonsmøte for alle interesserte som markerte salgsstart.

Det ble utført nødvendig vedlikehold av betongoverflater i blokk i 2025. Styret har vært i tett dialog med prosjektleder fra BATE og entreprenør. Det har vært behov for mange avklaringer og befaringer på dagtid gjennom hele prosjektet for å komme i mål.

Møterommet som styret disponerer i Husabøåkeren 10 har blitt oppgradert. Det er blitt lagt nytt gulv og lister. Styret har gjort malerarbeidet selv.

Styret har gode styringsdokumenter og har jobbet videre med å kvalitetssikre disse. Vi har utført risikovurderinger og satt i gang tiltak på områder som er røde.

I løpet av perioden har vi hatt flere møter og befaringer med gartner og vaktmester for å følge opp eksisterende avtale. Dette resulterte i en oppdatert vaktmesterkontrakt, der blant annet renhold ble tatt ut og antall buskbeskjæringer ble økt. Styret inngikk mot slutten av året egen renholdskontrakt med ISS.

Ladeanlegget har hatt god og stabil drift. Styret har jobbet aktivt med å sette riktig pris i

ladeanlegget. Styret valgte å gå for Norgespris for alle felles strømmålere fra oktober 2025, dette inkluderer også ladeanlegget.

Styret arrangerte dugnad 12. mai og de som hadde mulighet til å stille gjorde en god jobb, og det ble fint og ryddig til 17. mai. Styret fordelte seg på de ulike tunene.

Det ble i perioden avdekket flere feil på brannvarslingsanlegg i garasjen i blokk. Det var ikke mulig å skaffe deler og det måtte derfor installeres nytt brannvarslingsanlegg. Styret engasjerte Solland Elektro i dette arbeidet. Under installering ble det avdekket enda flere skjulte feil og mangler som gjorde at totalkostnaden ble høyere enn budsjettert. For å øke brannsikkerheten i blokkene valgte styret å gå for et seriekoblet varslingssystem som dekker fellesareal og leiligheter som blir installert i løpet av 2026.

Det blir fortsatt etterlatt en del boss ved nedgravde avfallscontainere, spesielt i blokk. Styret har hatt flere runder med opprydding på tross av at vi informerer jevnlig om dette i nyhetsbrev og lignende.

Det er i perioden også økt antall hageavfall containere.

Styret er godt igang med å skifte ut 2G utstyr, og har valgt å gjøre dette stegvis mot utfasingen i 2027. Brannsentral og heisalarm i blokk 2 ble skiftet i 2025.

Styret hjalp å sette igang en sosialkomite etter ønsker fra beboere. Dette ble gjort gjennom annonsering i nyhetsbrev. Flere beboere har nå gått sammen og skal jobbe for å skape et tryggere, hyggeligere og mer inkluderende bomiljø. Arbeidet er i startfasen og de vil informere oss videre gjennom nyhetsbrevene. Komiteen vil jobbe videre uavhengig av styret.

Gjensidige varslet 9% økning i premie til tross for god skadehistorikk. I tillegg erfarte styret mye administrasjon med forsikringssakene. Dette gjorde at vi ba om oppdatert tilbud på totalforsikring hos IF. Styret valgte å gå tilbake til IF fra 1. januar 2026 da premien var noe lavere enn den ville vært hos Gjensidige.

Det har fra slutten av 2025 kommet flere forsikringssaker som blant annet omhandler avløpsrør i blokk som må følges opp.

Regnskapet for 2025 viser en negativ endring i disponible midler. Rentenivået holder seg fremdeles høyt, samtidig med at kommunale avgifter fortsetter å øke. Nivået på felleskostnadene i 2025 dekker fremdeles ikke de totale kostnadene, noe styret jobber aktivt med å følge opp.

Styret har i 2026 refinansiert de eksisterende lånene hos Danske Bank som planlagt med en oppdatert rente som er 3 måneders NIBOR + 0.49%.

Styrets planer fremover

- Kartlegging av avløpsrør blokk
- Fortsette arbeidet med utskifting av varmtvannsberedere
- Oppfølging av ombygging fra barnehage til leiligheter
- Oppfølging av eksisterende avtaler
- Et våkent blikk på økonomi
- Tettere oppfølging av HMS arbeid
- Installasjon av brannvarslingsanlegg i fellesareal og leiligheter i blokk
- Skifte ut resterende 2G utstyr

Forsikringsavtale

Borettslaget Kvitodden er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0007263724.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Kvitodden torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Skeie Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Arne Eirikson Gundersen ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Tove Østling Monsen ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 23 andelseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 24 stemmeberettigede.
Dessuten deltok Arne E. Gundersen fra Bate boligbyggelag

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saklisten

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Møteleder presenterte hovedpostene i årsregnskapet.

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styreleder orienterte fra styrets arbeid.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 472.500 + 130.000, totalt kr 602.500,-.
Hvorav kr 130.000,- belastes blokk særskilt.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Enstemmig vedtatt

5. Borettslagets forsikring på det som rammes av beboers vedlikeholdsplikt

Møteleder presenterte sak.

Vedtak:
Taket på egenandel som kan viderefaktureres andelseier settes til minimum egenandel som tilbys i det forsikringsselskapet Borettslaget Kvitodden har sin forsikring i.

Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år

Som styreleder foreslås Ørjan Brakstad (blokk), som har sagt seg villig til å gjenvelges for ett år.

Vedtak:
Ørjan Brakstad ble valgt til styreleder for 1 år.

6.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Som styremedlemmer for to år foreslås:

- Linda Trinerud (blokk)
- Tone Iren Østebø (rekke)

Vedtak:
Linda Trinerud ble valgt til styremedlem for 2 år.
Tone Iren Østebø ble valgt til styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av ett styremedlem for ett år

Som styremedlem for ett år, foreslås Gunnstein Ullestad (rekke)

Vedtak:
Gunnstein Ullestad ble valgt som styremedlem for 1 år.

6.4 Valg av to varamedlemmer for ett år

Som varamedlemmer for ett år foreslås:

- Alf Rune Monsen (blokk)
- Nina Uthaug Svarstad (rekke)

Vedtak:

Alf Rune Monsen og Nina Uthaug Svarstad ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

6.5 Valg av valgkomité

Vedtak:

Styret ble valgt til valgkomité.

6.6 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Ørjan Brakstad og Stian Moen ble valgt som delegerte til Bate sin generalforsamling

6.7 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Ørjan Brakstad - valgt for 1 år i 2026
Styremedlem: Stian Moen - valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Linda Trinerud - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Tone Iren Østebø - valgt for 2 år i 2026
Styremedlem: Gunnstein Ullestad - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Alf Rune Monsen - valgt for 1 år i 2026
Varamedlem: Nina Uthaug Svarstad - valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Hundvåg 09.04.2026

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Protokoll for Borettslaget Kvitodden

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arne Eirikson Gundersen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Tove Østling Monsen (sign.)	10.04.2026

Ordensregler for Kvitodden BRL

sist endret 10.01.22

1. Formål og omfang
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå
Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

I blokk skal det ikke benyttes vaskemaskin og tørketrommel i tidsrommet mellom 23.00 – 06.00.

Ved modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikehold av gjerder, hekk, levegger og beplanting på egen eiendom. Dette gjelder også for balkongkasser i blokk, hvor det ikke tillates busker/trær.
- 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.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, kontakt vaktmester eller styret.

Det tillates ikke bruk av kullgrill i blokkene

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel skal ikke oppbevares i uteareal, men sorteres og bringes direkte til nedgravde containere. Det skal ikke plasseres avfall på utsiden av de nedgravde containerne, og de tillates kun brukt til husholdningsavfall.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mating av fugler er ikke tillatt.

Fellesdører skal alltid være låst. Ikke slipp inn uvedkommende.

5. Kjøring og parkering
Parkering skal skje på angitte plasser. Gjesteparkering er forbeholdt gjester, maks 24 timer. Lading av elbil og liknende skal skje via ladeanlegg. Lading i stikkontakt tillates ikke.

6. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at eier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge eier å fjerne dyret.

7. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til Modum eller styret.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vedtekter

for B/L Kvitodden, org nr 952 762 494, tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 15. mars 2005, endret 15. april 2015, endret 27.09.2023, sist endret 16.03.2026

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(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.
Det er ikke anledning til å sette opp parabol eller egne antenneanlegg.

(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) Andel 207, 208, 209,210 og 211 gis eksklusiv bruksrett til hageareal i den utstrekning dette opprinnelig er blitt etablert med utgangspunkt i andelene, og som vedlegg 1 viser med grønn markering. Arealet som bruksretten omfatter har en naturlig avgrensning fra andelene og ut mot det øvrige fellesarealet i borettslaget, blant annet i form av gjerder, hekk og terrasseplatting.

Bruksretten innbefatter at andelseier selv har et vedlikeholds- og skjøtselansvar for dette arealet, herunder ansvar for utskiftning av terrassebord og levegger mv. når dette ikke lenger kan vedlikeholdes.

Styret kan gi nødvendige føringer for å sikre og opprettholde et estetisk utseende, for eksempel i tråd med slik arealet ble etablert, og kan gi pålegg om retting og utbedring der vedlikeholdsansvaret ikke opprettholdes

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 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 og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, innvendige dører med karmer og samt egenmontert innglassing og utstyr på terrasse.

(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.

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 herunder også originale ventilasjonsanlegg og varmtvannsberedere, 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. **Når innglassing av terrasse danner ny yttervegg i boligen, har borettslaget fremdeles vedlikeholdsansvar for opprinnelig fast yttervegg inklusive dører og vinduer.**

(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 enhver 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 besluttes gjennomført.

7-3 Individuell nedbetalingsordning (IN)
Andel 207 – 211 har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Alle kostnader ved ordning belastes disse andelene.

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 framtredende 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 besluttes 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.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører



REGULERINGSBESTEMMELSER

I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN 834 FOR HUNDVÅG VEST

Stadfestet av fylkesmannen 18.05.1978 i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets rundskriv T-13/73.

Tilføyd § 4.2 byplansjefen som fullmaktsak 29.01.1998 i medhold av PBL § 28-1 nr.2
Revidert i henhold til byplansjefens vedtak 20.08.04 i medhold av PBL §28-1 nr.2.
Tilføyd § 4.1 iht. byplansjefens vedtak datert 15.05.2009.
Revidert § 2d iht. byplansjefens vedtak av 07.03.2011 i medhold av PBL 2008 § 12-14.
Korrigert § 4.2 punkt 2 iht. byplansjefens vedtak av dato 31.08.2012 i medhold av PBL 2008 §12-14.
Tilføyd § 4.3 iht. byplansjefens vedtak av 11.01.2013, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 4.4 iht. byplansjefens vedtak av 12.01.2017, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 4.1. Delegert myndighet 29.05.2022, i medhold av PBL § 12-14.
Tilføyd § 3 f. Delegert myndighet 18.09.2024, i medhold av PBL § 12-14.
Presisert § 3 f. Delegert myndighet …. i medhold av PBL § 12-14.

****

§ 1.

a. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan datert byplansjefen 12.10.1977. Planen er vist som flatereguleringsplan.

b. Til planen hører en illustrasjonsplan, datert 12.10.77.

c. Før søknad om byggetillatelse behandles, må det for hvert byggeområde foreligge bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise tomteinndeling, plassering av gesimshøyder og grunnmurshøyder, takform, takvinkler, levegger, boder, terrengbehandling og opparbeidelse av utomhusarealene (bl.a. eksisterende steingjerder, trær og nyplanting).

§ 2. Rekkehusområde.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Rekkehusene kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c. Det skal være variasjon i hustype, farge, materiale, detaljeringer e.l. mellom de ulike rekkehusområder.

d. Minste fasadebredde pr. leilighet skal være 6,90. Unntatt fra dette er gavlboliger når disse utformes spesielt.
Det kan tillates påbygg, bygging av uthus og boder på egen parsell når dette ikke generer nabo.

Til- og påbygg på rekkehus i Borettslaget Kvitodden kan skje i henhold til illustrasjonskart datert 01.03.11 (Se vedlegg 1) og prinsipptegninger nedtegnet i hefte "Borettslaget Kvitodden. Rammer for utvidelse av boliger" datert Asplan Viak 07.12.10, godkjent av KBU den 07.03.11 (se planarkiv for dokument).

e. Det skal finnes en "buffersone" mellom offentlig tilgjengelig areal og boligen. Hver bolig skal ha mulighet til et skjermet privat uterom. Det private uterommet for hver bolig skal være minst like stort som hele boligflaten.

Levegg mellom boligenhetene tillates med høyde inntil 2,6 m. Leveggens utstrekning skal ikke forringe naboenhetens solforhold vesentlig.

f. I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

g. Det skal være sandlekeplasser på min. 25 m2 for hvert boligfelt, og maksimalt 15 boliger pr. sandlekeplass.

h. Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

i. Det tillates ikke bilkjøring på det indre veinett i boligområdet annet enn nødvendig service- og nødtrafikk. Dette skal klart gå fram av skilt, fysiske markeringer, veidekke e.l.

§ 3. Blokkområde.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + kjelleretasje for garasje og evt. boder.

c. I området skal tillates felles oppholdsrom og andre fellesanlegg for boligene.

d. Det skal opparbeides sandlekeplasser på min. 25 m2.

e. Parkeringsplasser og garasjer skal utføres som fellesanlegg.

f. I tidligere areal for barnehage kan det etableres maksimalt 5 boenheter med tilhørende uteareal. Maksimal høyde = 4,5 m.

Innenfor viste byggegrenser tillates bod på inntil 8 m^2 BYA med maksimal høyde = 3 m. I tillegg tillates pergola/takoverbygg på inntil 10 m^2 pr. boenhet, med maksimal høyde = 3 m.

Innenfor #1 i f_UT kan det etableres sykkelbod/gapahuk på inntil 60 m^2 BYA. Maksimal høyde = 4 m.

Før boligene kan tas i bruk skal regulert støyskjerm langs fylkesveien være etablert for å sikre utendørs oppholdsareal med støynivå under 55 dB.

§ 4. Eneboligområdene.

a. Bebyggelse skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

b. Bygninger kan bygges nærmere hverandre enn 8 m når dette er vist i bebyggelsesplanen. Bygningene kan plasseres i nabogrense når dette er vist i bebyggelsesplanen. For bygninger som ligger nærmere hverandre enn 8 m skal brannsikring skje enten etter bestemmelsene om rekkebebyggelse eller etter bestemmelsene om brannvegg.

c. Vindu tillates ikke i vegger som ligger i nabogrense.

Bebyggelsesplanen skal vise mulige vegger som kreves utført som brannvegg, B 30, og takflater som eventuelt må sikres mot brann på tilsvarende måte.

Det kan tillates takoppbygg og vindu i tak når dette er brannteknisk forsvarlig.

Under planlegging av den enkelte bolig - boligfelt - må de bestemmelser og forskrifter som gjelder for bygging i nabogrense iakttas, særlig bestemmelser om fundamentering, plassering av pipe og luftventil, drenering og bortledning av takvann.

Vedlikehold på vegg i nabogrense skal tillates utført fra nabogrunn.

d. Levegg/gjerde i nabogrense tillates med en høyde inntil 2,6 m, og mot vegg og plass med inntil 0,80 meter. Leveggens utstrekning skal ikke forringe naboeiendommens solforhold vesentlig. Leveggen skal vises på byggesøknad og fastsettes av bygningsrådet.

e. Parkering skal skje som vist på bebyggelsesplan.

f. Det skal opparbeides sandlekeplasser på min. 25 m² for hvert boligfelt og maksimalt 15 boliger pr. sandlekeplass.

§4.1 Eksisterende boliger langs Ulsnesveien (834 mve3)

Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Eventuelle nye boliger i området skal være frittliggende småhus (ene- eller tomannsboliger). Eneboligtomter skal være 500 m², tomter for tomannsboliger 700 m². Ved dokumentasjon på at det er sikret gode uteoppholdsarealer på bakkenivå, kan tomter inntil 50 m² mindre enn dette aksepteres. Det tillates ikke nye/flere avkjørsler til Ulsnesveien. All bebyggelse skal plasseres innenfor vist byggegrense mot Ulsnesveien.
Maks %-BYA=30%. Gjennomsnittlig gesimshøyde maks=4,5m og gjennomsnittlig mønehøyde maks 8 meter over eksisterende terreng.

På Blåkvalveien 15 skal bebyggelse og tomtedeling være som vist på plankartet.

§4.2 Felt B1 og B2. Gnr.6, bnr. 19 og 167

Det regulerte området skal brukes til boligbebyggelse, og bygningene skal oppføres i

henhold til disse bestemmelsene.

1. Det tillates oppført eneboliger i 2 etasjer pluss eventuell kjeller. Boligene skal i prinsippet plasseres som vist på planen.

2. For bolighusene er maks. gesimshøyde 5,0m og maks. mønehøyde 8,0m målt fra gjennomsnitt ferdig planert terreng.

3. Byggene skal søkes lagt lavest mulig i terrenget. Endelig høyde fastsettes av kommunen ved utstikking.

4. Takvinkel skal være mellom 36 og 45 grader. Eventuelle takoppbygg kan ha en bredde på inntil 1/3 av husets lengde, og plasseres slik at de ikke er til sjenanse for naboers private uteareal.

5. Tillatt bebygd areal, BYA er 30% av netto tomt. Areal av garasje inngår i BYA.

6. Garasje/carport skal byggemeldes samtidig med bolighuset og arkitektonisk tilpasses bolighuset med hensyn til matrealbruk, form og takvinkel.
   Garasjen kan plasseres inntil 1,0m fra veikant når innkjørselen foretas parallelt med vegen og minimum 5,0m når avkjørselen foretas vinkelrett på veien. Under forutsetning av at byggeforskriftenes krav til brannsikring følges, kan garasje plasseres inntil 0,5m fra nabogrense, selv om den sammenbygges med bolighuset.

7. Kommunens parkeringsnorm skal følges.

§ 4.3 Eksisterende bebyggelse langs Skipsbygger Hærems vei (B4, B5, B6)

For felt B4 gjelder følgende: Bebyggelsen skal være frittliggende småhus (ene- eller tomannsboliger). Eneboligtomter skal være 500 m2, tomter for tomannsboliger 700 m2. Ved dokumentasjon på at det er sikret gode uteoppholdsarealer på bakkenivå, kan tomter inntil 50m² mindre enn dette aksepteres. Det tillates bare en avkjørsel pr. eiendom. Maks % BYA=30%. Gjennomsnittlig gesimshøyde maks 4,5 m og gjennomsnittlig mønehøyde maks 8 meter over eksisterende terreng.

For felt B5 og B6 gjelder følgende: Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Oppdeling eller endring av bebyggelsen kan bare tillates etter en samlet plan for det enkelte felt. Privat veg skal betjene forsvarets område på Ulsnes.

§ 4.4 Selhundveien 1, gnr./bnr. 6/137

a. Det tillates oppført 3 like bolighus. Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser.

b. BRA pr tomt skal ikke overstige 220m². Eventuell kjeller som har himling lavere enn 0,5m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, skal ikke regnes med i BRA.

c. Boligene skal ha flatt tak eller pulttak med gesimshøyde som ikke skal overstige kotenivå 31,5. Kotehøyde ferdig golv 1.etasje framgår av plankartet. Garasjer oppføres i én etasje.

d. Før brukstillatelse for de nye boligene kan gis, skal fortau o_G/S, felles tilkomst f_Veg og regulert støyskjerm være ferdigstilt.

e. Innenfor areal avsatt til renovasjonsformål f_R kan det etter søknad tillates søppelskur eller innhegning for plassering av søppeldunker.

f. Alle fellesarealer er felles for framtidige boliger på gnr./bnr. 6/137.

§ 5. Område for offentlig bebyggelse.

a. Bebyggelsen skal bare oppføres etter vedtatt bebyggelsesplan.

§ 6. Parkareal.

a. I friområde kan det tillates oppsatt bygninger, anlegg og konstruksjoner som har tilknytning til og som øker arealets verdi og muligheter som friområde.

I området kan det anlegges tur-, gang- og sykkelveier.

Kvartalslekeplasser og balløkker kan anlegges i området.

b. Mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. All opparbeidelse skal skje etter planer godkjent av parksjefen.

§ 7. Trafikkområde.

a. Trafikkarealet skal opparbeides etter planer godkjent i bygningsrådet.

b. Planen skal vise disponering av trafikkarealet til fortau, gang- og sykkelbaner, over- og undergang, busstopp, kjørebaner o.l. Planen skal vise horisontal- og vertikalkurver, siktlinjer, byggelinjer, kantstein, skillere, skiltplassering, lysplassering og andre fysiske tiltak for f.eks. hastighetsbegrensning, stengning o.l.

§ 8. Fellesbestemmelser.

a. Eksisterende trær og områdets landskapskarakter skal så langt det er mulig bevares.

Eksisterende steingjerder, flyttsteiner og trær kan bare fjernes i samsvar med godkjent bebyggelsesplan.

b. Tomtene må ikke beplantes slik at det blir sjenerende for den kjørende trafikk. Innenfor viste frisiktsoner og langs adkomstvegenes innerkurver skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over vegens planum.

c. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Stavanger kommune.

Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot reguleringsbestemmelsene.

VEDLEGG 1


E C C
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B F F F D D A
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B B B B F
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
Tegnforklaring:
A–F
NORD
Kvitodden borettslag
Utvidelser av boliger
Illustrasjonsplan
Husabakkeren
Bjørnsvingen
Bjørnsvegen


E C C
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B F F F D D A
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
B B B B F
Prinsippsnitt dagens situasjon
Prinsippsnitt med utvidelser
Tegnforklaring:
A–F
NORD
Kvitodden borettslag
Utvidelser av boliger
Illustrasjonsplan
Husabakkeren
Bjørnsvingen
Bjørnsvegen

Eiendomskart med grenser

Adresse: Klappmyssveien 3, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/658/0/0
Dato: 2026-09-14
Målestokk: 1:2,000

Stavanger kommune

N

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



Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.9.2026

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3755.3		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunktrapport

Rapportdato : 14.9.2026

Grensepunkt/Grenselinje

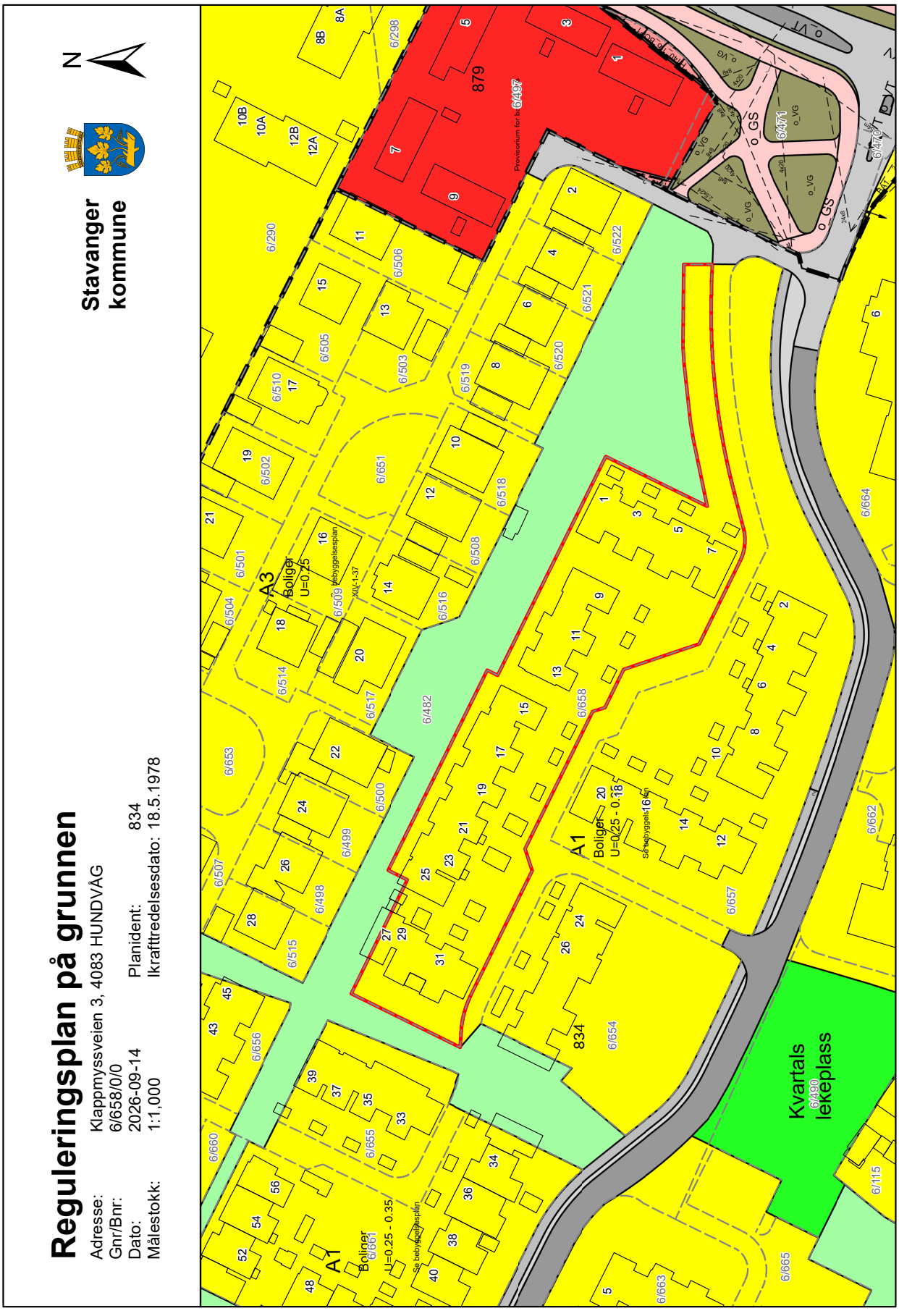
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544636.42034	311613.76725	Ikke spesifisert	7.22	Umerket		Terrengmålt	13	10.028
2	6544637.10865	311606.757932	Ikke spesifisert	19.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6544645.82478	311589.103366	Ikke spesifisert	17.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6544661.90902	311583.646586	Ikke spesifisert	9.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
5	6544665.88528	311575.579533	Ikke spesifisert	2.83	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6544668.55665	311574.677585	Ikke spesifisert	32.61	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6544682.95158	311545.528832	Ikke spesifisert	4.97	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6544681.37567	311540.826176	Ikke spesifisert	29.76	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6544694.51987	311514.232902	Ikke spesifisert	8.32	Umerket		Terrengmålt	13	20.052
10	6544696.56177	311506.250463	Ikke spesifisert	3.03	Umerket		Terrengmålt	13	0
11	6544696.68901	311503.225871	Ikke spesifisert	26.01	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6544719.93907	311514.70999	Ikke spesifisert	27.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6544707.97058	311538.914733	Ikke spesifisert	4.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6544712.01494	311540.911894	Ikke spesifisert	47.65	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6544690.96524	311583.494894	Ikke spesifisert	2.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6544688.73282	311582.385167	Ikke spesifisert	52.16	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6544665.69677	311629.021562	Ikke spesifisert	24.14	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6544644.12327	311618.367008	Ikke spesifisert	14.67	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6544647.13771	311632.679776	Ikke spesifisert	3.63	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6544647.72051	311636.250872	Ikke spesifisert	12.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
21	6544649.06261	311648.672577	Ikke spesifisert	3.74	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6544649.26802	311652.38787	Ikke spesifisert	17.56	Umerket		Terrengmålt	13	0

Grensepunktrapport

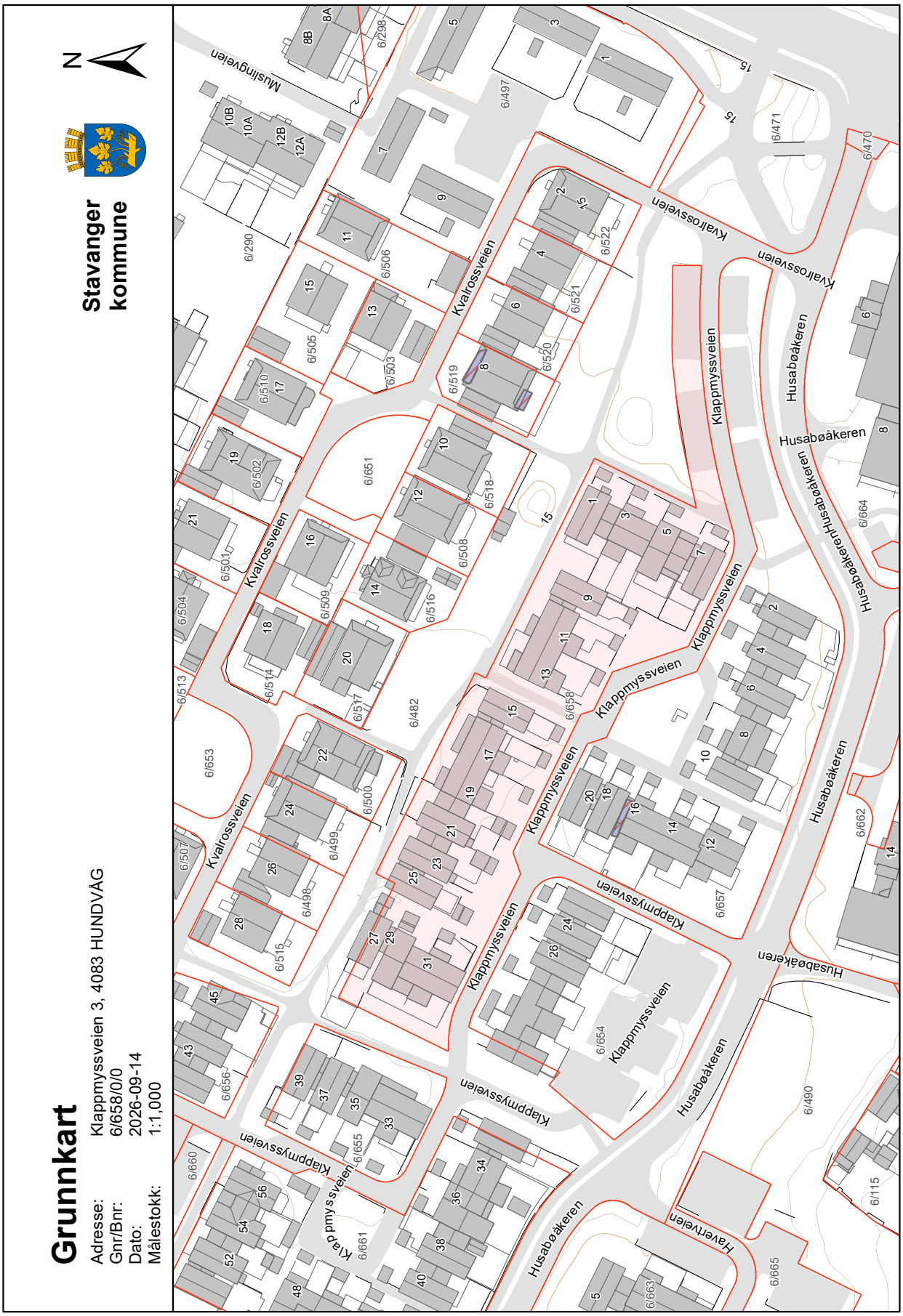
Rapportdato : 14.9.2026

23	6544649.10788	311669.900357	Ikke spesifisert	6.11	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6544643.01615	311669.839905	Ikke spesifisert	3.53	Umerket	Terrengmålt	13	0
25	6544643.18881	311666.320702	Ikke spesifisert	46.64	Umerket	Terrengmålt	13	152.338
26	6544638.15946	311620.277045	Ikke spesifisert	6.76	Umerket	Terrengmålt	13	0

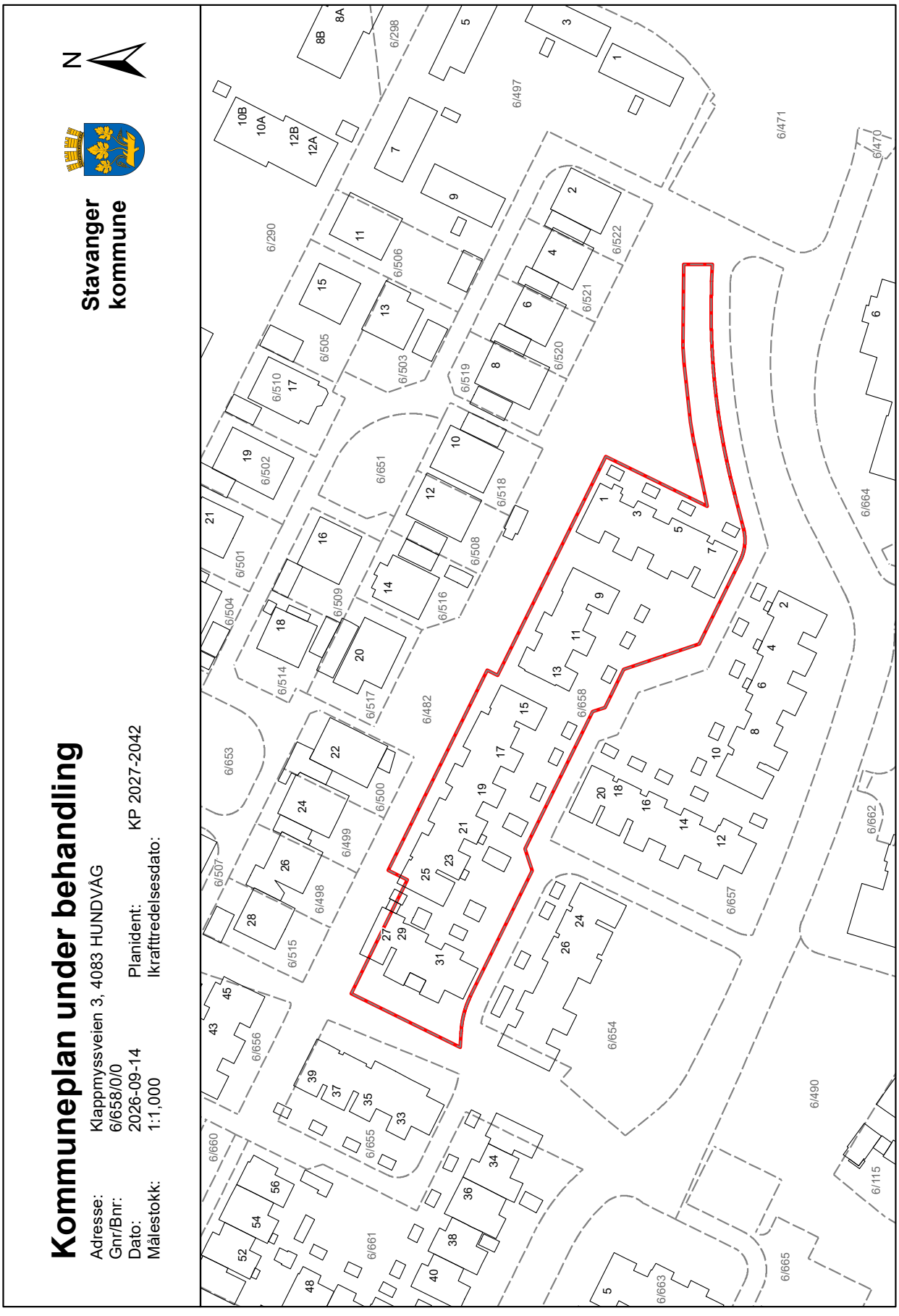
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

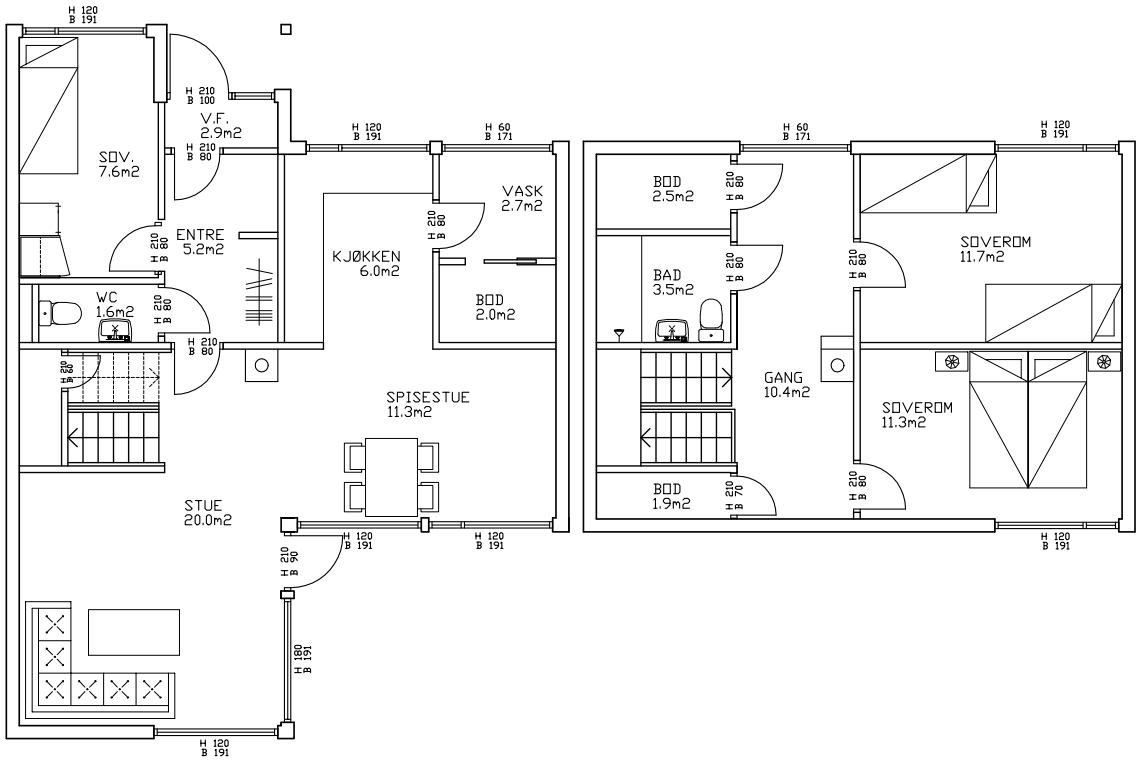


SBBL

STAVANGER BOLIGBYGGELAG

B/L KVITODDEN, REKKEHUS

LEILIGHETSTYPE (B): 4 roms



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

Målestokk: 1:100	Dato: 20.02.02 /Rev. 0

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. 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 vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2211260250 / Thor Erik Nilsen, tlf. 47605445
Klappmyssveien 3, 4083 Hundvåg
Andels nr. 143 i Borettslaget Kvitodden , org.nr. 952762494

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

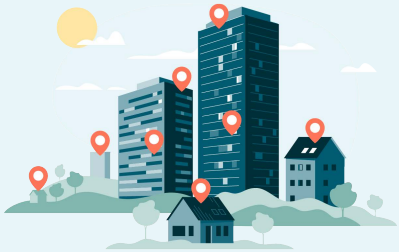
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2211260250
Salgsoppgaven er sist oppdatert 08.10.2026

Thor Erik Nilsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

476 05 445
thor.erik.nilsen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Stavanger
Postboks 250, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no