

# Professor Hansteens gate27

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr. 3 500 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 84/92 kvm  
Megler Espen Øverås Tlf 484 34 848

NOTAR.NO

notar



# Professor Hansteens gate 27

Gjennomgående leilighet i 3 etasje \*Utsikt \*2  
soverom \*2 balkonger \*P-plass i lukket anlegg

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Adresse         | Professor Hansteens gate<br>27 |
|                 | 4021 STAVANGER                 |
| Prisantydning   | Kr 3 500 000,-                 |
| Fellesgjeld     | Kr 664 000,-                   |
| Omkostninger    | Kr 18 396,-                    |
| Totalpris       | Kr 4 182 396,-                 |
| Fellesutgifter  | Kr 8 373,-                     |
| BRA-i/BRA Total | 84/92 m <sup>2</sup>           |
| Eierform        | Andel                          |
| Boligtype       | Andelsleilighet                |
| Byggeår         | 1975                           |
| Soverom         | 2                              |
| Etasje          | 3                              |

Boligen ligger i et attraktivt og rolig område på Tjensvoll. Trafikkstille gater og en rekke lekeplasser i nærområde gjør området svært barnevennlig. Kort vei til barnehager og skole, med trygg skolevei. Søndagsåpen butikk og bakeri i nærområdet. Flotte turområder rett utenfor døren. Stavanger sentrum, Amfi Madla, UIS og Sykehuset ligger ikke langt unna.

Leiligheten er gjennomgående og har en god planløsning. 2 balkonger som gir gode solforhold gjennom dagen. Store vindusflater gjør leiligheten lys og trivelig samtidig som det forsterkes av utsikten.

Innhold:

3.etg.: Gang, 2 soverom, bad, toalett, stue, kjøkken, 2 balkonger og 2 boder. Parkering i lukket anlegg, med el-billader.

## Notar Stavanger

Madlaveien 10  
4010 STAVANGER



### Espen Øverås

Eiendomsmegler / Partner  
484 34 848 / eo@notar.no



# Innhold

|                   |    |
|-------------------|----|
| Om boligen        | 3  |
| Plantegning       | 14 |
| Ditt nye nabolag  | 15 |
| Nøkkelinformasjon | 19 |
| Vedlegg           | 34 |
| Budgivning        | 93 |

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med. **"Godt gjort er bedre enn godt sagt"**

## Salgs- garanti

Ingen salg  
Ingen regning





Kjøkken





Stue



Stue





Leiligheten har 2 solrike terrasser, en på hver side av leiligheten.



Soverom





Toilet



Soverom 2





Bod og fellesrom



Garasje med el-billader

# Plantegning

## Professor Hansteens gate 27



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.

# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et rolig og trygt område på Tjensvoll øvre/Soltun, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget har en høy opplevd trygghet med en score på 88/100 og er kjent for sitt gode naboskap og vennskap.

Området har gode offentlige transportmuligheter. Jupiterveien med linje 4 og X73 ligger kun 2 minutters gange unna, mens Paradis stasjon med linje L5 er tilgjengelig på 7 minutter med bil. Stavanger stasjon, som betjenes av linje F5 og L5, ligger 8 minutter unna med bil. Stavanger Sola kan nås på 14 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, inkludert Tommeliten barnehage og Satelitten barnehage, begge innen 4 minutters gange. Skoler i området inkluderer Tjensvoll skole (6 minutters gange), Madlavoll skole (16 minutter med bil), og Wang Ung Stavanger (12 minutter med bil).

Dagligvarebutikker som Økologiske Dagligvarer As og Rema 1000 Mosvannet ligger henholdsvis 4 og 8 minutter unna med bil, og området har også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 91/100.

Området er ideelt for både bil- og sykkelbrukere, og det finnes flere sportsfasiliteter i nærheten, inkludert Springarstien balløkke og Prof. Hansteens gate balløkke, begge innen 3 minutters gange.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



# Nabolagsprofil

Professor Hansteens gate 27 - Nabolaget Tjensvoll øvre/Soltun - vurdert av 66 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

|                                                                                                                     |                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Jupiterveien<br>Linje 4, X73      | 2 min <br>0.1 km |
|  Paradis stasjon<br>Linje L5       | 7 min <br>3.1 km |
|  Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 8 min <br>3.4 km |
|  Stavanger Sola                    | 14 min           |

## Skoler

|                                                          |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tjensvoll skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 19 klasser      | 6 min <br>0.5 km  |
| Madlavoll skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 38 klasser      | 16 min <br>1.3 km |
| Lassa skole (1-7 kl.)<br>327 elever, 17 klasser          | 18 min <br>1.5 km |
| Wang Ung Stavanger (8-10 kl.)<br>180 elever, 7 klasser   | 12 min <br>1 km   |
| Ullandhaug skole (8-10 kl.)<br>324 elever, 23 klasser    | 17 min <br>1.5 km |
| Wang Toppidrett Stavanger<br>175 elever, 6 klasser       | 12 min <br>1 km   |
| St. Svithun videregående skole<br>616 elever, 22 klasser | 16 min <br>1.4 km |

«Sentralt, rolig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

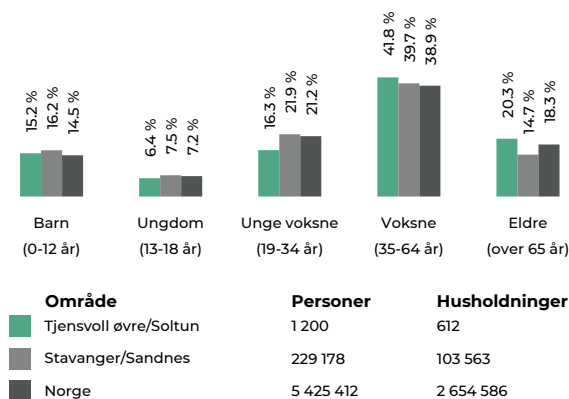
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

|                                                        |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tommeliten barnehage (1-6 år)<br>73 barn               | 4 min <br>0.3 km |
| Satelitten barnehage (1-5 år)<br>48 barn               | 4 min <br>0.3 km |
| Hakkebakkeskogen private bhg. Tjensvoll ...<br>19 barn | 5 min <br>0.4 km |

## Dagligvare

|                           |                                                                                             |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Økologiske Dagligvarer As | 4 min  |
| Rema 1000 Mosvannet       | 8 min  |



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. Sykkel

### Støynivået

Lite støynivå 94/100

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

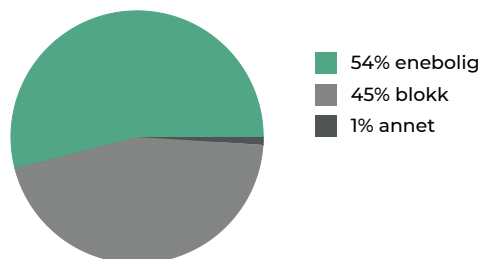
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

## Sport

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| 🏃 Springarstien balløkke      | 3 min 🚶  |
| Ballspill                     | 0.2 km   |
| 🏃 Prof. hansteensgt. balløkke | 3 min 🚶  |
| Ballspill                     | 0.3 km   |
| 🚴 MOVA Tjensvoll              | 7 min 🚶  |
| 🚴 SATS Madla                  | 22 min 🚶 |

## Boligmasse



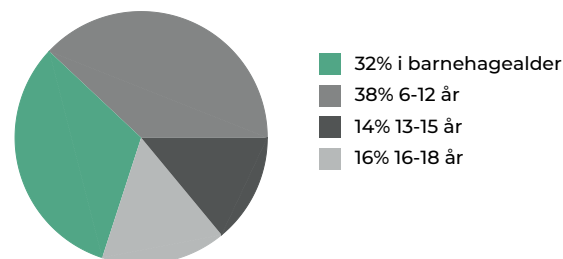
«Hyggelig med mye friplass for barn. Nært til natur.»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 📍 AMFI Madla        | 22 min 🚶 |
| 📍 Vitusapotek Madla | 21 min 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



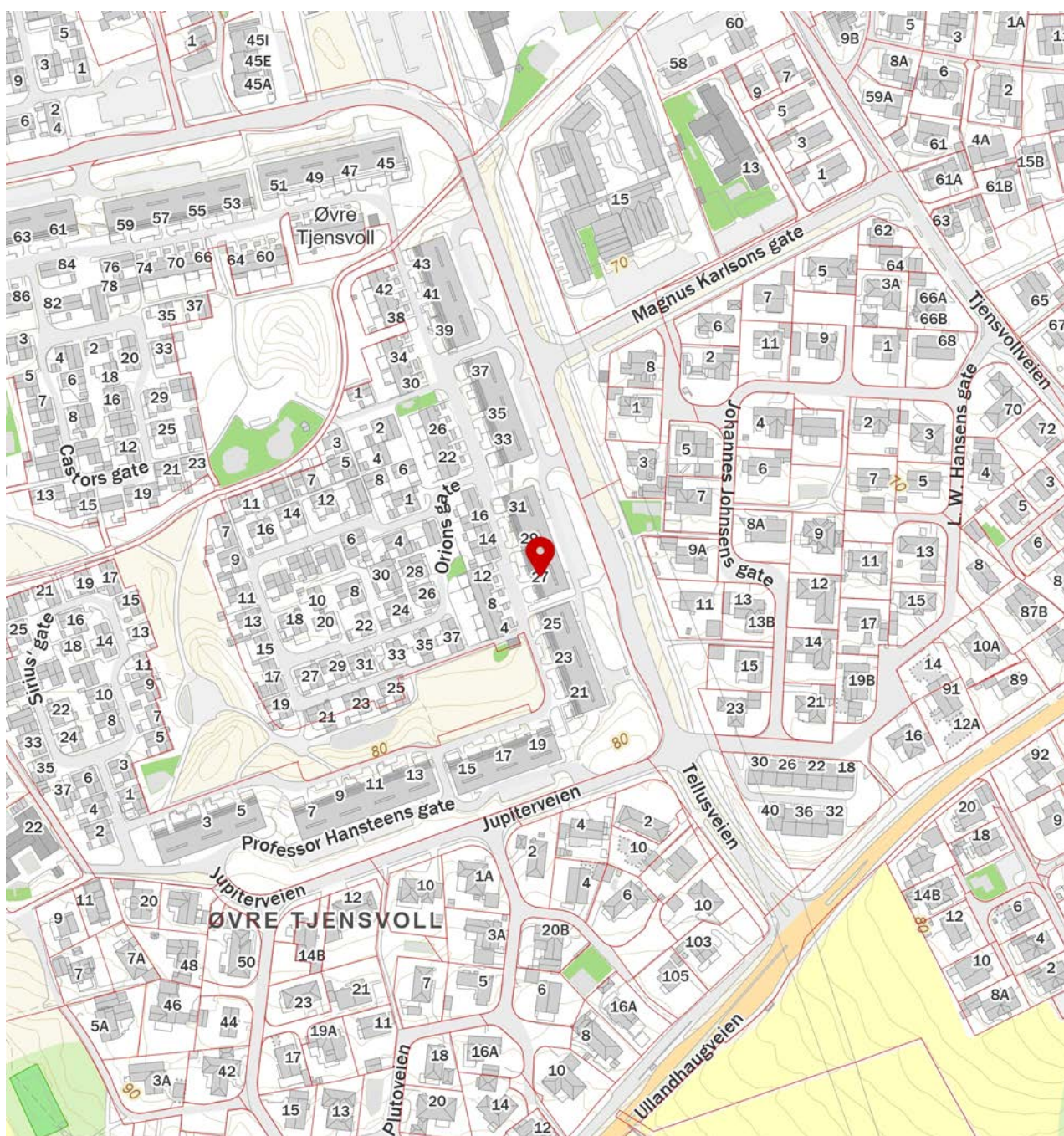
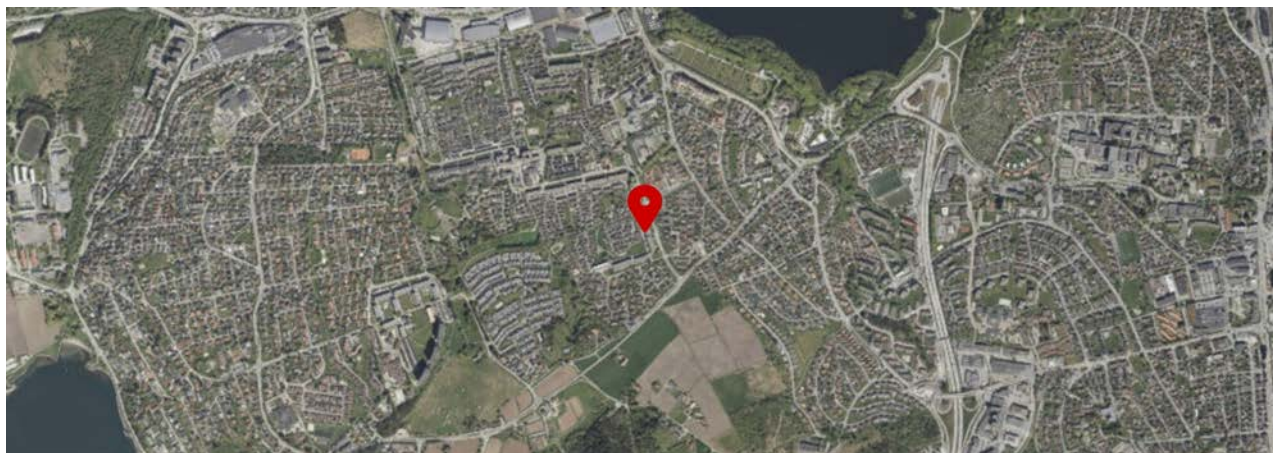
0%

49%

|                       |
|-----------------------|
| Tjensvoll øvre/Soltun |
| Stavanger/Sandnes     |
| Norge                 |

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 52% | 54%   |
| Separert      | 12% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |



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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER

### OPPDRAGSNUMMER

12-0065/26

### SELGER

Louise Hedland  
Eirik Blix Sognnes

### MATRIKKE

Gårdsnummer 24, bruksnummer 478, , ideell andel 1/1.  
andelsnr. 110 i Borettslaget Soltun med orgnr.: 952613278 i Stavanger kommune.

### EIEFORM

Andel

### BOLIGTYPE

Andelsleilighet

### ENERGIKLASSE

Energifarge og bokstav D.

### INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

### TOMT

Eiet tomt på 49.786 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebygd. Angitt tomtestørrelse gjelder felles tomt for beboere.

### SOLFORHOLD

Info fra selger: Gode solforhold, sørvendt terrasse med sol fra tidlig ettermiddag og ut kvelden. På balkongsiden er det morgen-og formiddagsol.

### TAKST

Tilstandsrapport datert 20.03.2026. utført av Jan Sturle Andersen.

### BYGGEÅR

1975

### BYGGEMÅTE

Leiligheten er en del av et leilighetsbygg oppført i 1975. Bygget har en normal standard for sin alder og konstruksjon, og det er jevnlig vedlikeholdt.

Ytterveggene består av en betongkonstruksjon med fasadeplater. Bygningen har vinduer av varierende alder, samt ytterdører og balkongdører i tre.

Taket er tekket med et materiale av ukjent alder. Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

Eiendommen har to balkonger i betongkonstruksjon fra byggeåret. Den ene balkongen er tekket med fliseheller, mens den andre er tekket med terrassebord i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Overflater får TG2 grunnet rift, merker og slitasje.

Manglende parkett ved kjøleskap. Gliper i skjøter registreres på gulvflater.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Slitasje, rift og merker registreres på dørbord og dørkarmer/dørterskel.

- Våtrom - 3. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Alder på våtromsplater har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320

Våtromsplater er ikke montert iht. anvisning.

Slitasje i silikonfuger og ikke tilfredstillende avslutninger på våtromsplater registreres.

Det er ikke synlig membran/mansjett rundt rørføringer i vegg.

Dusjkabinett skjermer for belastning i dusjsone.

- Våtrom - 3. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det registreres godt fall til sluk.

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskeren 700.320

Slitasje overganger fra gulvbelegg, veggoverflater og våtromsplater registreres.

Våtromsbelegg på gulv har generell slitasje grunnet alder.

- Våtrom - 3. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ikke tilfredstillende membranløsning, eller synlig membran rundt rørføringer på våtrommet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Normal levetid for vannledninger av kobber er 39 til 75 år.

Vurdering er basert på alder. Mer en 50% av normal levetid er oppbrukt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.

For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Noe ufagmessig montering av avløpsrør til badekar og servant på bad/vaskerom registreres. Motfall på avløpsrør under servant.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takteking

- Utvendig - Nedløp og beslag

- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Våtrom - 3. ETASJE > BAD/VASKEROM - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

#### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Forrige eier informerte om lekkasje på bad fra rør ifm servant og utslagsvask. Meldt som skade til Bate og arbeidet ble ferdigstilt av Frøiland Bygg i 2017.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Enviro AS

Beskrivelse: Installert badekar.

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

Ja

Beskrivelse: Fukt terrasse. Fra forrige eiers egenerklæring: "Leiligheten under har funnet fukt i rom under terrassen. Firma Rygg og Myrland har tatt saken for borettslaget. De har inspisert min terrasse uten å finne feil. Saken er ikke avsluttet." Arbeidet på terrassen ble påbegynt like etter min overtakelse og avsluttet noen uker etter.

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

Ja

Beskrivelse: Pågående fasaderehabilitering grunnet sprekker og skader på fasade. Noe skjevhet i gulv i stue.

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

Ja

Beskrivelse: Fra forrige eier: "Ja, Skjeggkre i borettslaget ble varslet i 2018. Det har vært sporadiske skjeggkre i leiligheten. Gjennomført analyse og behandling mot skjeggkre av Anticimex i 2019. Har funnet 1-2 skjeggkre i leiligheten siste årene". Nåværende eiere: vi har ikke observert skjeggkre i leiligheten.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Uvisst firma, trolig Rejlers Elsikkerhet AS

Beskrivelse: Forrige eier: I regi av borettslaget ble en rutinemessig el-tilsyn avdekket en korrodert stikkontakt avdekket på terrasse. Stikkontakt ble byttet 2023 i regi av borettslaget.

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

Ja

Beskrivelse: Forrige eier: "Rutinemessig el-tilsyn desember 2022 utført av Rejlers Elsikkerhet AS. Funnet korrodert stikkontakt på terrasse."

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Zaptec el-billader

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Stoltz Rehab AS

Beskrivelse: Stoltz Rehab AS pågående fasaderehabilitering

19. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Ja

Beskrivelse: Tjensvoll torg skal fornyes. <https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byggeprosjekter-ny/tjensvoll-torg-fornyes/>

20. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Pant innfris ved salg

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Ja, se punkt om fasaderehabilitering.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Det har tidligere vært problem med drening på noen terrasser, men grunnet fasaderehabilitering vil dette utbedres.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Ja

Beskrivelse: Ja, se tidligere punkt om skjevgkre

Kommentar fra selger: Varmepump ble installert november 2023 av Norsk klimasenter. Parkett ble slipt ned og lakkert i juni 2023, av PARKETTSPESIALISTEN Ben Eirik Motland. Det mangler noe parkett der et høyskap tidligere stod på kjøkken.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrerte småhus og blokker. Området er regulert til bolig, offentlig bygning, felles lekeareal/grøntareal, park, friområder og fellesareal for flere eiendommer.

Følger reguleringsplan Detaljregulering for borettslaget Soltun, Tjensvoll. (plan-ID 2377). Planen er en detaljregulering som regulerer eiendommen til boligbebyggelse, fordelt på konsentrerte småhus og blokker.. 10.09.2012

Følger Kommuneplanens arealdel 2023–2040, ikrafttredelse 28.06.2024. 49353.6 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse med områdenavn B3, og 431.57 kvm er avsatt til Friområde med områdenavn FRI9.

Eiendommen berøres av hensynssone for høyspenning (H370\_3) i kommuneplanen. I reguleringsplan 2377 er det fastsatt hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570) og frisiktsoner (H140).

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

### **OPPVARMING**

Elektrisitet og varmepumpe.

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.

### **PARKERINGSFORHOLD**

Fast plass i garasje, elbillader er montert på p-plassen.

### **VEI/VANN/KLOAKK**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei. Offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Det gjøres oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er det normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

### **ADGANG TIL UTELEIE**

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende. Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jfr. Plan- og bygningslovens § 21-10, femte ledd. I disse tilfellene henlegger/avviser kommunen henvendelser om saker som ikke er avsluttet. Dette innebærer imidlertid ikke at ulovlig bygde tiltak blir lovlige. Kommunen vil fremdeles kunne forfølge og kreve ulovlig oppførte tiltak omsøkt etter dagens regelverk.

Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a.

At soverom 2 er bygget noe mindre, til fordel for større stue.

### **RADONMÅLING**

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

### **INNHold**

3.etasje:: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, toalettrom og boder.

### **STANDARD**

Kjøkken/spisestue i 3. etasje:

Kjøkkeninnredning av eldre dato. Det er mekanisk avtrekk.

Bad/vaskerom i 3. etasje:

Badet har våtromsplater på vegger, slette malte himlingsflater og gulvbelegg av eldre, ukjent alder. Rommet er utstyrt med en innredning med benkeskap, servant, blandebatteri og speil, samt dusjkabinett og badekar med dusjgarnityr. Det er mekanisk avtrekk.

Toalettrom i 3. etasje:

Toalettrommet er utstyrt med gulvstående toalett og servant med blandebatteri.

Innvendige overflater:

Overflatene er av varierende alder og slitasje. Det er registrert rift, merker og slitasje. Videre er det manglende parkett ved kjøleskap og gliper i skjøter på gulvflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannledninger av kobberør av eldre dato.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast av varierende eldre dato.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering via veggventiler og vindusåpning, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
- Varmtvannstank: Felles varmtvann.

## **HVITEVARER / LØSØRE**

Følgende hvitevarer medfølger: Varmepumpe, gardinstenger og gardiner hvis kjøper ønsker de. Kjøleskap, oppvaskmasking, komfyr, nattbord og lamper, fastmonterte skap og hyller, vaskemasking.

Følgende medfølger ikke: Takhengt pendellampe i messing over spisebord, Speil som ikke er integrert i skap. Sengegavl/hodegavl, rottingskjenk

Markisene på terrasse er rustet og fungerer ikke slik de skal.

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

## **AREALER**

BRA - i: 84 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

TBA: 21 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

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

3. etasje

BRA-i: 84 m<sup>2</sup> Entré, toalettrom, 2 soverom, kjøkken/spisestue, bad/vaskerom og stue

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

21 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

## **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

Soverom 2 er bygget om, da stuen er blitt litt større og soverommet blitt litt mindre.

## **ØKONOMI**

### **PRISANTYDNING**

Kr. 3 500 000,-

### **INFO KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

## FELLESKOSTNADER

Kr. 8 373,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 8 373 kr i måneden
- Felleskostnader: 8 073 kr i måneden
- Lading el-bil: 300 kr i måneden (a-konto)

Felleskostnadene inkluderer blant annet kollektiv avtale med Telia for digital TV grunnpakken og bredbånd, renhold av felles oppganger, og medlemskap i sikringsordning, renter og avdrag på andel fellesgjeld, felles bygg forsikring, styrehonorar, strøm i fellesareal, drift og vedlikehold, kontingent boligbyggelag, administrasjonskostnader, kommunale avgifter m.m

- Planlagt økning felleskostnader: Felleskostnadene er estimert å øke med 58 % frem til 2028 som følge av fasaderehabiliteringsprosjektet. Dette gjelder fra tidligere felleskostnad pr mnd (6.617,- pr mnd) og vil skje gradvis.
- Planlagt økning fellesgjeld: Gjennomsnittlig økning i andel fellesgjeld er estimert til 900 000 kr per leilighet, med variasjon avhengig av størrelse. Se eget punkt.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

## FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 043 000,- som primærbolig for 2026

## FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 172 000,- som sekundærbolig for 2026

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Opplyst formuesverdi er hentet fra boligeiers (selgers) skattekort for inneværende år.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OMKOSTNINGER

kr. 3 500 000,- (Prisantydning)

kr. 664 000,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr. 4 164 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantdokument)

kr. 545,- (Tinglysning kjøte)

-----  
kr. 18 396,- (Omkostninger totalt)

-----  
kr. 4 182 396,- (Totalpris inkl. omkostninger)

-----  
NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.  
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.  
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

1103/24/478:

26.09.1975 - Dokumentnr: 10218 - Rettigheter iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1975 - Dokumentnr: 9290 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:24 Bnr:474

#### **GRUNNBOKSDATO**

13.03.2026

#### **FORSIKRINGSSKAP**

IF Skadeforsikring

#### **POLISENUMMER**

SP0000562583

#### **OM BORETTSLAGET**

Borettslaget består av 4 etasjes terrasseblokker med 320 leiligheter, 46 rekkehus og 157 eneboliger.

- Ordensregler med dyrehold tillatt. Regler for dyrehold.

- Ett fellesregnskap med 3 avdelingsregnskap.

- Kollektiv tilknyttet Telia med digital TV grunnpakken og bredbånd. Øvrige tillegg betales av andelseier selv.

- Avtale om renhold av felles oppganger med Helt rent AS.

- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS

- Borettslaget er medeier i Tjensvoll Servicesentral

- Det er en utformingsveileder for området, og denne skal benyttes dersom det skal gjøres endringer.

Utformingsveilederen kan hentes

hos styret, og tiltak skal i alle tilfeller søkes om til styret.

- Lading av el- og hybridbil er kun tillatt ved bruk av Zaptec pro lader. For montering, kontakt Rønning elektro og meld fra til styret.

- Borettslaget har egen hjemmeside med nyttig informasjon om borettslaget. Det er fast kontorvakt i PH 19 hver mandag fra kl. 18 til 19.

- Rekkehus: Innredning i kjeller utføres på eget ansvar mht tetthet i grunnmur og drenering.

- Blokk: Det er ikke tillatt med motorisert kjøkkenventilator pga. negativ påvirkning på ventilasjonsanlegget.

Dersom slik ventilator

allerede er montert i boligen, er andelseier ansvarlig for å fjerne denne.

- Blokk: Det er egne søknader/avtaler for hhv. innglassing, varmepumpe og solskjerming. Kontakt styret i borettslaget for mer

informasjon.

- Styret i borettslaget vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon.

- Fasaderehabilitering av borettslagets 12 blokker

Styret i borettslaget har signert kontrakt for rehabilitering av fasader på borettslagets 12 blokker.

Tentativ prosjektperiode er fra mars 2025 og ut 2028.

Rehabiliteringen medfører låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader for blokkleilighetene.

Den estimerte økningen i felleskostnader ved prosjektets slutt er per oktober 2025 anslått til 58 %, regnet fra nivå per 01.01.25. Dette gjelder fra tidligere felleskostnad pr mnd (6.617,- pr mnd) og vil skje gradvis..

Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per oktober 2025 anslått til 900 000. Økning i andel fellesgjeld vil variere alt etter størrelse på leiligheten.

Felleskostnadene og andel fellesgjeld vil økes gradvis i prosjektperioden.

Per oktober 2025 har ikke styret besluttet når neste endring i felleskostnadene inntreffer.

Endring i andel fellesgjeld/felleskostnader vil skje etter hvert som byggelånet utbetales i prosjektperioden.

Prosjektet omfatter betongrehabilitering, reparasjon av balkonger, gesimser, skillevegger og gavler, samt utskifting av terrassegulv.

Prosjektet har en total kostnadsramme estimert til 290 MNOK.

Informasjon fra Bate angående renoveringsprosjektet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Kontakt Bate for mer informasjon.

Følgende er forventet for denne leilighetstypen:

3-roms type C – 82m2:

Fra 2025 – 2028: Månedlige felleskostnader i 2028: ca. kr 10.402 pr mnd.

Estimert økning fellesgjeld ved ferdigstillelse; totalt kr 1.291.626,-.

Det gjøres oppmerksom på at i forbindelse med fasadeoppgraderinger vil balkong bli berørt av renoveringsprosjektet.

Det blir lagt nytt systemgulv med keramiske grå fliser på alle terrassebalkonger.

Innglassing av balkonger vil demonteres. Demontering og lagring betales av prosjektet, men en eventuell remontering må beboer selv betale for.

Stillas Settes opp rundt blokken det arbeides på.

Det vil bli arbeidet på 1-2 blokker om gangen, med en estimert arbeidstid på 3-5 måneder per blokk.

I perioden prosjektet pågår må det påregnes støy på dagtid, da hoveddelen av arbeidet utføres i ordinær arbeidstid.

Det kan også forekomme «stille arbeid» på kvelder og i helger.

Fra ordinær generalforsamling avholdt 22.-25. april 2025:

- Årsregnskap for 2024 ble godkjent.
- Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 530 000.
- Vedtektsendring om installasjoner på fellesareal (nytt pkt. 4-3) ble vedtatt.
- Forslag om tilstandsvurdering av fasade på eneboliger ble ikke vedtatt.
- Forslag vedrørende krav i TEK17 ble vedtatt.
- Forslag om gransking av styret og Bate, samt erstatningsansvar, ble ikke vedtatt.
- Forslag om heis ble ikke vedtatt.

#### **ANDEL FELLESgjELD**

Kr. 664 000,- pr. 17.03.2026

#### **LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD**

Selskapets totale lån og vilkår, pr 20.03.26.

Lånenummer: 81601918382, Danske Bank

Serielån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 17.03.2026: 4.54% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 196  
Saldo per 17.03.2026: kr 200 583 000  
Andel av saldo: kr 664 146  
( siste termin 30.01.2075 )  
Flytende rente

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 133 250,- pr. 31.12.2024

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -70 011 585,-

Årsresultat for 2024: -4 513 703,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret har signert kontrakt for rehabilitering av fasader på borettslagets 12 blokker. Rehabiliteringen medfører låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader for blokkleilighetene. Den estimerte økningen i felleskostnader ved prosjektets slutt er per oktober 2025 anslått til 58%, regnet fra nivå per 01.01.25. Den estimerte gjennomsnittlige økningen i andel fellesgjeld er per oktober 2025 anslått til 900 000,-.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

#### **SIKRINGSFOND**

Det er i dette borettslaget tegnet forsikring i Klare Finans. Det sikrer deg mot å bli ansvarlig for naboens andel av fellesgjelden. Du vil ikke måtte dekke eventuelle kostnader som følge av manglende innbetalinger av felleskostnader fra andre beboere

#### **FORRETNINGSFØRER**

Bate Boligbyggelag

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Forkjøpsretten blir utlyst med frist til å melde sin interesse til Bate 10.04.25 kl. 12:00.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten

#### **GEBYR FORKJØPSRETT**

8213

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer styregodkjennelse av nye eiere. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av sameiet som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

#### **DYREHOLD**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at seier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal vedlegges søknad til styret

## VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

## DIVERSE OPPLYSNINGER

### DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse.

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

### LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

### OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjenning er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

### BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

### SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

20.03.2026

### ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

### MEGLER

Espen Øverås, Eiendomsmegler / Partner

Epost: eo@notar.no

Mobil: 484 34 848

### MEGLERS VEDERLAG

|                                        |              |              |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Prosentprovisjon med 1.30% av kjøpesum |              | (inkl. mva.) |
| Salgstilretteleggelse                  | kr. 12 500,- | (inkl. mva.) |
| Oppgjørsgebyr                          | kr. 7 900,-  | (inkl. mva.) |
| Markedspakke                           | kr. 18 900,- | (inkl. mva.) |
| Visninger og overtakelse (pr. stk.)    | kr. 0,-      | (inkl. mva.) |
| Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing       | kr. 2 000,-  | (inkl. mva.) |
| Trykking av prospekt                   | kr. 0,-      | (inkl. mva.) |

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markeds pakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

## VIKTIG INFORMASJON

### BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

### SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### VEDLEGG

Tilstandsrapport utført av Taksering SørVest AS datert den 20.03.2026, selgers egenerklæring datert 17.03.2026, energiattest, reguleringsplan, grunnkart, vedtekter og husordensregler som følger vedlagt. Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

#### BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er

avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## PROFESSOR HANSTEENS GATE 27

Tilstandsrapport utført av Taksering SørVest AS datert den 20.03.2026, selgers egenerklæring datert 17.03.2026, energiattest, reguleringsplan, grunnkart, vedtekter og husordensregler som følger vedlagt.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

# Tilstandsrapport

📍 Professor Hansteens gate 27 , 4021  
STAVANGER

📖 STAVANGER kommune

# gnr. 24, bnr. 478

# Andelsnummer 110

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m<sup>2</sup> BRA-i: 84 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 20410-1737

Eiendomsverdi ref nr: XE6244

Autorisert foretak: Taksering SørVest AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Sturle Andersen



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Taksering SørVest AS



### Rapportansvarlig

Jan Sturle Andersen  
Uavhengig Takstingeniør  
sturle@takseringsorvest.no  
471 56 767



Medlem av



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i leilighetsbygg med byggeår fra 1977.  
Det må regnes med oppgraderinger og vedlikehold iht. slitasje og alder.  
Borettslaget har ansvar for vinduer, ytterdører og felles ytre overflater.  
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1975

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tekket tak av ukjent alder  
Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.  
Yttervegger med betongkonstruksjon og fasadeplater.  
Vinduer av varierende alder.

Ytterdører og balkongdører i tre.

2 Balkonger i betongkonstruksjon fra byggeåret.  
- Stor balkong er tekket med fliseheller.  
- Liten balkong er tekket med terrassebord i tre.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater av varierende alder og slitasje.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

Innvendige dører i tre av eldre dato.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom av ukjent dato.  
Våtromsplater på vegger og slette malte himlingsflater.  
Gulvoverflater med belegget av eldre ukjent alder.  
Belegg/membran/tetteskikt av eldre ukjent alder.  
Sluk er eldre av ukjent alder.  
Innredning med benkeskap, servant, blandebatteri og speil er montert.  
Dusjkabinett og badekar er montert med dusjgarnityr.  
Innredning er oppgradert i nyere tid.  
Mekanisk avtrekk.  
Overflate søk er foretatt i tilliggende rom uten anmerkninger.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av eldre dato.  
God skaplass.  
Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer eller annen forringelse.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.  
Mekanisk avtrekk.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvstående toalett og servant med blandebatteri.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør av eldre dato.  
Avløpsrør i plast av varierende eldre dato.

Naturlig ventilering via veggventiler og vindusåpning.  
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

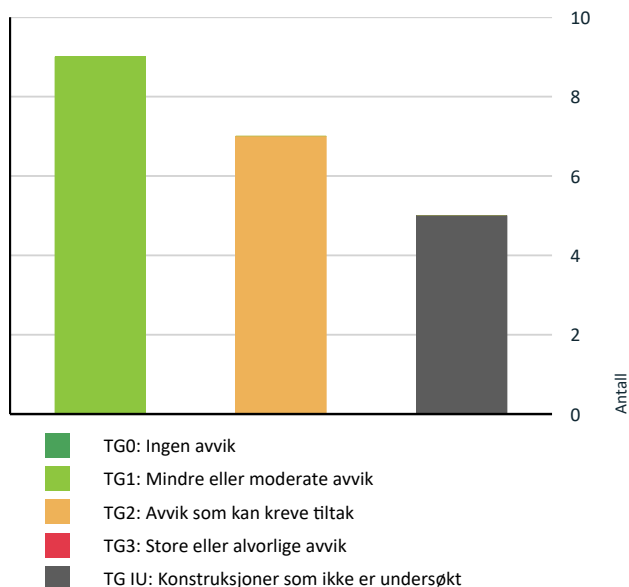
### Boligbygg med flere boenheter

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

Soverom 2 er bygget om, da stuen er blitt litt større og soverommet blitt litt mindre.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
  - ! Våtrom > 3. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1975

### Kommentar

Iht. midlertidig brukstillatelse.

### Anvendelse

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Tekket tak av ukjent alder

### Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Takrenner, beslag og nedløp er fra byggeåret.

### Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger med betongkonstruksjon og fasadeplater.

### Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer av varierende alder.

### Dører

### Beskrivelse

Ytterdører og balkongdører i tre.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

2 Balkonger i betongkonstruksjon fra byggeåret.  
- Stor balkong er tekket med fliseheller.  
- Liten balkong er tekket med terrassebord i tre.

Tekking under terrassebord og fliseheller er ikke kontrollert grunnet tilkomst.

# Tilstandsrapport



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Overflater av varierende alder og slitasje.  
Grunnstamme på overflater er flere steder av eldre dato.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

#### Vurdering av avvik:

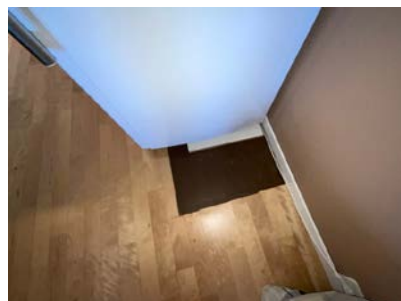
- Det er avvik:

Overflater får TG2 grunnet rift, merker og slitasje.  
Manglende parkett ved kjøleskap. Gliper i skjøter registreres på gulvflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utskifting etter ønske/behov.



### TG 2 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører i tre av eldre dato.  
Normal slitasje iht. alder.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje, rift og merker registreres på dørblad og dørkarmer/dørterskel.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og vedlikehold anbefales som normalt.  
Utskiftninger etter ønske/behov.

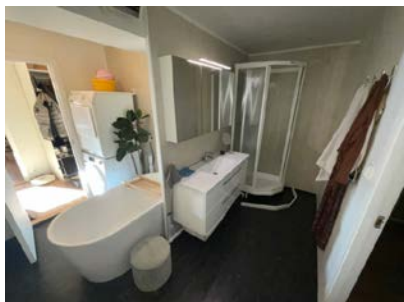
## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom av ukjent dato.



### 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Våtromsplater på vegger og slette malte himlingsflater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på våtromsplater har oversteget 50% av normal levetid på 10-20 år iht. Byggforskeren 700.320

Våtromsplater er ikke montert iht. anvisning.

Slitasje i silikonfuger og ikke tilfredstillende avslutninger på våtromsplater registreres.

Det er ikke synlig membran/mansjett rundt rørføringer i vegg.

Dusjkabinett skjermer for belastning i dusjsone.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale oppgraderinger rundt rørføringer og silikonfuger bør påregnes.  
Bad/vaskerom anbefales oppgradert til dagens krav for våtrom.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvoverflater med belegg av eldre ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres godt fall til sluk.

Alder på membran og fliser har oversteget 50% av normal levetid på 20-40 år iht. Byggforskserien 700.320

Slitasje overganger fra gulvbelegg, veggoverflater og våtromsplater registreres.

Våtromsbelegg på gulv har generell slitasje grunnet alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger anbefales i tiden som kommer.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Belegg/membran/tettesjikt av eldre ukjent alder.

Sluk er eldre av ukjent alder.

#### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ikke tilfredstillende membranløsning, eller synlig membran rundt rørføringer på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Bad/vaskerom fungerer med dagens bruk, men skader kan plutselig oppstå grunnet alder og bruk.

Jevnlige kontroll og ettersyn anbefales.

Utskiftninger anbefales i tiden som kommer.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning med benkeskap, servant, blandebatteri og speil er montert.  
Dusjkabinett og badekar er montert med dusjgarnityr.  
Innredning er oppgradert i nyere tid.



## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.  
Overflate søk er foretatt i tilliggende rom uten anmerkninger.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkken av eldre dato.  
God skaplass.

Det ble ikke påvist fukt eller skader foran eller rundt oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.

# Tilstandsrapport

Alle synlige koblinger og garnityr er visuelt kontrollert uten tegn til lekkasjer eller annen forringelse.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje kan være subjektiv.

## 3. ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

## SPESIALROM

## 3. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med gulvstående toalett og servant med blandebeholder.

Det anbefales montering av waterguard iht. dagens krav.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kobberrør av eldre dato.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for vannledninger av kobber er 39 til 75 år.

Vurdering er basert på alder. Mer en 50% av normal levetid er oppbrukt.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

Ved oppgradering anbefales montering av rør i rør system.



### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør i plast av varierende eldre dato.

# Tilstandsrapport

Skjulte avløpsrør av ukjent alder er ikke kontrollert.  
For å avdekke tilstand på skjulte rør anbefales video kontroll.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Noe ufagmessig montering av avløpsrør til badekar og servant på bad/vaskerom registreres. Motfall på avløpsrør under servant.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

Lokale utbedringer og kontroll av rørlegger bør påregnes.

Ved utskiftning av kjøkken/bad/vaskerom anbefales utskiftninger/oppgraderinger.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilering via veggventiler og vindusåpning.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.

## TG 1U Varmtvannstank

### Beskrivelse

Felles varmtvannstilkomst er ikke kontrollert.

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

### Spørsmål til eier

1. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

#### Oppgradert sikringsskap

### Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet

# Tilstandsrapport

el-kontroll?

**Nei**



# 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

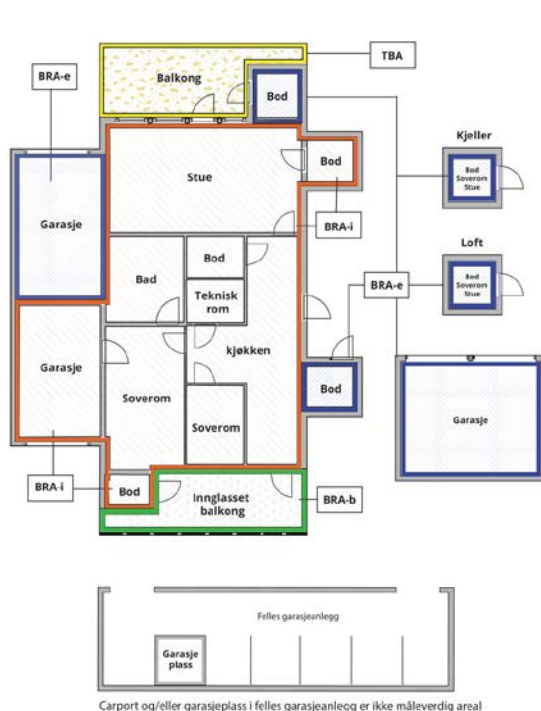
## Hva er målverdig areal?

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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 3. Etasje      | 84                            | 3                           |                            | 87  | 21                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>84</b>                     | <b>8</b>                    |                            |     | <b>21</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>92</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                          | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 3. Etasje | Entré, toalettrom, 2 soverom, kjøkken/spisestue, bad/vaskerom, stue | Bod                         |                            |
| Kjeller   |                                                                     | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Soverom 2 er bygget om, da stuen er blitt litt større og soverommet blitt litt mindre.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Iht. tilstandsrapport og egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede           | Rolle         |
|-----------|---------------------|---------------|
| 20.3.2026 | Jan Sturle Andersen | Takstingeniør |
|           | Louise Hedland      | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                  | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|------------------------|----------------------------|---------------|
| 1103 STAVANGER | 24   | 478  |      | 0    | 49785.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Professor Hansteens gate 27

### Hjemmelshaver

Borettslaget Soltun

## Andelsobjekt

| Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter             |
|-----------|-----------|------------------|---------------------------------------|
| 952613278 |           |                  | Sognnes Eirik Blix, Hedland<br>Louise |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer |
|--------------|
| 110          |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 19.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Forretningsførerinfo | 19.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 19.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.03.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERING

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE6244>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                |
|---------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                         |                |
| Notar Stavanger                                                     |                |
| Oppdragsnr.                                                         |                |
| 12-0065/26                                                          |                |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn  |
| Eirik Blix Sognnes                                                  | Louise Hedland |
| Gateadresse                                                         |                |
| Professor Hansteens gate 27                                         |                |
| Poststed                                                            | Postnr         |
| STAVANGER                                                           | 4021           |
| Er det dødsbo?                                                      |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Avdødes navn                                                        |                |
|                                                                     |                |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                |
|                                                                     |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                |
| År                                                                  | 2023           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                |
| Antall år                                                           | 3              |
| Antall måneder                                                      | 0              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                |
| Forsikringsselskap                                                  |                |
| Polise/avtalnr.                                                     |                |

Document reference: 12-0065/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier informerte om lekkasje på bad fra rør ifm servant og utslagsvask. Meldt som skade til Bate og arbeidet ble ferdigstilt av Frøiland Bygg i 2017.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Installert badekar.

Arbeid utført av

Enviro AS

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt terrasse. Fra forrige eiers egenerklæring: "Leiligheten under har funnet fukt i rom under terrassen. Firma Rygg og Myrland har tatt saken for borettslaget. De har inspisert min terrasse uten å finne feil. Saken er ikke avsluttet." Arbeidet på terrassen ble påbegynt like etter min overtakelse og avsluttet noen uker etter.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pågående fasaderehabilitering grunnet sprekker og skader på fasade. Noe skjevhet i gulv i stue.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fra forrige eier: "Ja, Skjeggkre i borettslaget ble varslet i 2018. Det har vært sporadiske skjeggkre i leiligheten. Gjennomført analyse og behandling mot skjeggkre av Anticimex i 2019. Har funnet 1-2 skjeggkre i leiligheten siste årene". Nåværende eiere: vi har ikke observert skjeggkre i leiligheten.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier: I regi av borettslaget ble en rutinemessig el-tilsyn avdekket en korrodert stikkontakt avdekket på terrasse. Stikkontakt ble byttet 2023 i regi av borettslaget.

Arbeid utført av

Uvisst firma, trolig Rejlers Elsikkerhet AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier: "Rutinemessig el-tilsyn desember 2022 utført av Rejlers Elsikkerhet AS. Funnet korrodert stikkontakt på terrasse."

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec el-billader

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Stoltz Rehab AS pågående fasaderehabilitering

Arbeid utført av

Stoltz Rehab AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tjensvoll torg skal fornyes. <https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/byggeprosjekter-ny/tjensvoll-torg-fornyes/>

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pant innfris ved salg

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, se punkt om fasaderehabilitering.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere vært problem med drening på noen terrasser, men grunnet fasaderehabilitering vil dette utbedres.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja, se tidligere punkt om skjeggkre

Varmpump ble installert november 2023 av Norsk klimasenter. Parkett ble slipt ned og lakket i juni 2023, av PARKETTSPESIALISTEN Ben Eirik Motland. Det mangler noe parkett der et høyskap tidligere stod på kjøkken

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Eirik Blix Sognnes | ffbb5f3a6caf01dbe9b756<br>92c966b6902574426f | 17.03.2026<br>18:11:40 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Louise Hedland | b43b1296eb83b76d285f9<br>e6ea9a685e80849679f | 17.03.2026<br>18:08:50 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 12-0065/26

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



Adresse

**Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER**

Dato for energimerking

**20.03.2026**

Merkenummer

**Energiatest-2026-272959**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**4319877**

Gårdsnummer

**24**

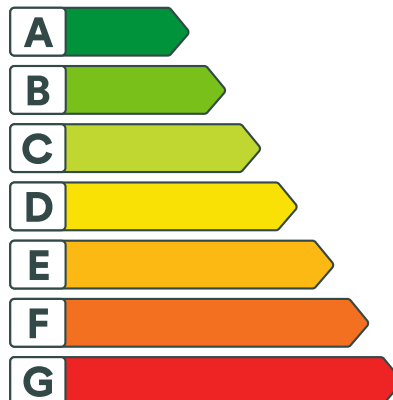
Bruksnummer

**478**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0302**


## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1978**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**85,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**85,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**4**

Bygningsmateriale

**Betong**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe**

Ventilasjon

**Mekanisk avtrekk**


## Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**161,47 kWh/m<sup>2</sup>**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**143,56 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**12 202 kWh**



## Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER



### Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W 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 2: 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 3: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

### Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: 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. m<sup>2</sup>.

### Tiltak 16: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 17: Montering tetningslister

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 19: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Vedtekter

for B/L Soltun, org nr. 952 613 278, tilknyttet Bate boligbyggelag vedtatt på generalforsamling den 21.09.2005, sist endret i generalforsamling 25.04.2025.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Stavanger kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 42.

### 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) Neker 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. Boret 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.

(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.

#### **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.

#### **4-3 Installasjoner på fellesareal**

(1) Alle endringer som påvirker eller berør fellesareal og fasade krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser, skillevegger, innglassinger, o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(2) Andelseier bærer selv alle kostnader ved oppføringen av tiltak som i første ledd. Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av de endringer eller tiltak som er oppført, og bærer alle kostnader forbundet med slikt vedlikehold.

(3) Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå på bygningskroppen eller andre andeler som følge av etableringen av tiltaket. Dersom skader oppstår, også f.eks. der tiltaket blir ødelagt eller estetisk skjemmende, plikter andelseier utbedre dette omgående.

(4) Styret kan pålegge andelseier konkrete vedlikeholdstiltak. Dersom andelseier ikke etterkommer styrets pålegg innen angitt frist, kan styret selv iverksette nødvendige vedlikeholdstiltak for andelseiers regning eller gi pålegg om fjerning. Andelseier er ansvarlig for kostnader knyttet til de- og remontering ved behov i forbindelse med borettslagets gjennomføring av vedlikeholdstiltak på fasade eller lignende.

(5) Andelseier vil bli belastet eventuelt økte forsikringskostnader som følge av tiltaket. Ved bruk av borettslagets forsikring på skader på tiltaket, dekker andelseier selv forsikringens egenandel.

(6) Tiltak eller endringer i strid med disse reglene, kan bli fjernet eller demontert for andelseiers egen regning.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til inklusiv evt. innglassing i terrasseblokk, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/-inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

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

(8) 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. I terrasseblokk skal borettslaget vedlikeholde opprinnelig fasade. Innglassing har andelseier vedlikeholdsansvar for. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(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 unødige ulemper 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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 framtrædende 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. Elektronisk kommunikasjon**

Med virkning fra generalforsamlingen april 2024 vil det bli benyttet elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Alle andelseierne er ansvarlig for å oppdatere styret på sin e-mail adresse og har dermed samtykket at denne bli benyttet til kommunikasjon/informasjon i borettslaget. Andelseier som ikke disponerer e-post kan be om å motta informasjon pr post

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

### **12-1 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

### **12-2 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.

**ORDENSREGLER  
FOR  
Borettslaget Soltun**  
SIST ENDRET 02.05.15

### **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.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### **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 2300-0600. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- på hverdager klokken 0700-2000
- på lørdager klokken 1000-1800
- på lørdager klokken 1000-1800

### **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 frostskaadet.
- 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.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke skjer til sjenanse for øvrige beboere.
- at terrasser/ balkonger ikke benyttes som lagringsplass for søppel.
- at ristene, slukene og overløpsrør på terrasser/ balkonger 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 eller Tjensvoll Servicesentral. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

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.

Søppelkasser og nedgravde avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene/ nedgravde avfallscontainere.

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

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst.

#### **5. Kjøring og parkering**

Borettslagets fellesområde er å anse som en bilfri sone, og det er kun tillatt med nødvendig vare- og syketransport til og fra boligene. Hver bolig disponerer en egen parkeringsplass på borettslagets område. De som har behov for flere parkeringsplasser må leie parkeringsplass av borettslaget eller andre andelseiere. Gjesteparkering skal kun benyttes av gjester.

#### **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at seier aksepterer borettslagets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold skal vedlegges søknad til styret.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om 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.. Røykvarsler skal vedlikeholdes av andelseier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

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

#### **8. Brudd på ordensreglene**

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

## Søknad om dyrehold

Undertegnede søker herved om tillatelse til å holde .....stk. ....  
(dyr)

Jeg forplikter meg til å overholde følgende vedtatte ordensregler:

### Erklæring

1. Jeg bekrefter at jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
2. Jeg er innforstått med at hunder skal føres i bånd på borettslagets område.
3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg mv.
4. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
5. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for at dyreholdet ikke blir til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det framsettes berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe er jeg også klar over at dette er mislighold fra min side.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i ordensreglene om dyrehold som borettslaget måtte finne nødvendig å vedta.

....., den .....

.....  
underskrift

.....  
adresse



## Spørsmål og svar

Her finner du svar på de vanligste spørsmålene om blokkprosjektet i Borettslaget Soltun.

Gå til kategori: [Generelt om prosjektet](#) – [Arbeidstider](#) – [Balkonger/Terrasser](#) – [Innglassing, solskjerming og varmepumper](#) – [Fjerning av eiendeler](#) – [Økonomi](#) – [Kontaktinfo](#)

### Generelt om prosjektet



*Hvem kan jeg kontakte for spørsmål og henvendelser om prosjektet?*

Se kontaktinformasjon nederst i dokumentet.

*Hva skal gjøres med blokkene?*

Betongfasaden på alle 12 blokkene i borettslaget skal rehabiliteres. Balkonger og terrasser renoveres, og øvrige fasader vaskes.

*Hvorfor må blokkene rehabiliteres?*

Grunnet byggets tilstand og levealder ruster armeringen i betongen. Dette gjør at fasadene sprekker opp flere steder, og det har vært flere tilfeller av lekkasjer fra balkonger. I samråd med fagfolk har styret besluttet å utbedre skadene. Se gjerne presentasjon fra beboermøtet 11.02.25 og referat fra dette for mer informasjon – du finner det på Bates Min side.

### *Vil arbeidet medføre en fasadeendring?*

Nei, det vil ikke bli en nevneverdig endring på blokkfasaden eller terrasser/balkonger. Det blir derimot lagt nytt systemgulv med keramiske grå fliser (60x60) på alle terrassebalkonger.

### *Hvor vil brakkene til arbeiderne settes opp?*

Hovedbrakken settes opp ved endevegg i Professor Hansteens gate 1. I tillegg plasseres det containere, lagringsplass og wc i nærheten av blokkene det til enhver tid jobbes på. [Se oversiktsbilde over hovedrigg her.](#)

### *Kan jeg lade elbilen som normalt under prosjektet?*

Når arbeidet pågår i din blokk, oppfordres vi til å lade på kveld/natt. Lading på dagtid kan medføre mindre effekt grunnet strømuttak fra prosjektet.

### *Vil det settes opp stilas?*

Ja, det vil settes opp stilas med duk rundt hele blokken når arbeidet pågår på din blokk.

### *Må arbeiderne ha tilgang til leiligheten min?*

Prosjektet omfatter i hovedsak utvendige fasader og balkonger. Skulle arbeiderne likevel ha behov for tilgang til din leilighet, blir du varslet på forhånd.

### *Kan det komme støv i leiligheten min i forbindelse med arbeidet?*

Hvis det er utettheter i fasaden inn mot leiligheten – eksempelvis i dører eller vinduer – kan det trenge seg inn noe støv i leilighetene, spesielt ved fjerning av maling og ved meisling i betong. Ta gjerne en kikk etter slike små hull/gliper i din leilighet før arbeidet starter.

### *Hvordan håndteres støv fra arbeidene?*

Prosjektet vil medføre en del støv, men entreprenøren har gode løsninger for å håndtere og begrense spredningen av støv:

- Bruk av utstyr med påhengt støvsuger.
- Utvendige ventiler dekkes med støvfilter.
- Ventilasjonen justeres ned for å få mindre undertrykk når blokken er under arbeid.
- Det brukes vifter på stillaset.

### *Kan jeg lufte når arbeidet pågår på blokken min?*

Vinduer og ventiler i leiligheten bør holdes lukket når arbeidet pågår. På kveldstid – når det ikke er arbeid på blokken – kan du lufte ut.

### *Hvordan håndteres eventuell asbest?*

Dersom det blir avdekket asbest i bygningsdelene, vil dette håndteres med nødvendig godkjenning og verneutstyr. Saneringen skjer etter gjeldende lover og regler, og utføres av et godkjent firma.

Du som beboer vil ikke ha noen oppgaver i forbindelse med dette, og du kan være trygg på at arbeidet blir utført på en sikker måte – både for deg, naboene dine og arbeiderne.

*Finnes det steder jeg kan dra hvis støyen blir for mye på dagtid?*

Kaféene på Tjensvolltorget og Stavanger Sanitetsforening, kirken, lokale bibliotek og ute-/fellesområdene i borettslaget er fristeder som kan benyttes.

*Er det gjort støyberegninger i forbindelse med arbeidet?*

Det er ikke gjort støyberegninger, og det er heller ikke krav om dette.

*Har beboere krav på å bli flyttet (for eksempel til hotell) hvis støyen fra arbeidet blir for mye – ref. Byggeteknisk forskrift fra 2017 (TEK17)?*

Det vil kunne oppstå støy mens arbeidet pågår – særlig ved meisling, boring og saging. Alt arbeid skjer på dagtid, og det er iverksatt støydempende tiltak. Ørepropper legges i postkassene før oppstart. Hørselvern kan også lånes hvis det er sterkt ønske om dette. Støyen er vurdert som midlertidig og ikke av en slik art at det er behov for alternativ overnatting. Vi gjør det vi kan for å redusere ulempene underveis.

**MERK:** Kravene i TEK17 gjelder først og fremst for nybygg, og ikke direkte for rehabiliteringsprosjekter som det vi gjør i Soltun.

*Hva med krav til daglys i boligene under arbeidet – ref. Byggeteknisk forskrift fra 2017 (TEK17)?*

For å utføre arbeidet er det nødvendig å sette opp et stillas rundt blokken. Stillaset kan midlertidig redusere lysinnslippet i leilighetene mens arbeidet pågår. For å dempe dette er det valgt en lys duk som slipper inn dagslys. Duken beskytter samtidig både omgivelsene og leilighetene mot støv og vær.

**MERK:** Kravene i TEK17 gjelder først og fremst for nybygg, og ikke direkte for rehabiliteringsprosjekter som det vi gjør i Soltun.

*Blir det endringer i rømningsveiene?*

Nei, rømningsveiene forblir som før. Ved en eventuell brann gjelder de samme rutinene. Terrassedøren vil fortsatt kunne åpnes innenfra – også når den står i luftestilling – selv om den får en lås på utsiden. I tillegg kan stillaset utenfor fungere som en alternativ rømningsvei i byggeperioden.

*Er rehabiliteringsprosjektet søknadspliktig etter SAK10?*

Nei, dette prosjektet er ikke søknadspliktig etter SAK10. Det skyldes at arbeidet kun omfatter rehabilitering uten vesentlig fasadeendring.

### *Tar arbeidet hensyn til skole-/barnehagebarn?*

Ja, entreprenøren vil legge inn pauser i anleggstrafikken i tidsrommet barna går til skolen. Vi oppfordrer samtidig alle foreldre til å snakke med barna om å være ekstra oppmerksomme i området mens arbeidet pågår. Området ved Satellitten barnehage blir noe trangere enn vanlig på grunn av riggplass og containere. Styret oppfordrer derfor foreldre som leverer barna sine her, til å gjøre dette til fots så langt det lar seg gjøre – for å unngå unødvendig kø og sikre tryggere forhold for alle.

### *Vil prosjektet ha innvirkning på parkeringen min eller gjesteparkeringen?*

De innvendige parkeringsanleggene vil ikke påvirkes. Utvendige plasser kan bli påvirket i perioder. Noen gjesteparkeringsplasser lokalisert i nærheten av blokken(e) det til enhver tid jobbes på vil bli brukt som container/lagringsplass.

### *Kan gjennomføring av prosjektet besluttet av styret uten flertall på generalforsamlingen?*

Ja, fordi prosjektet faller inn under renovering/nødvendig vedlikehold. Ta kontakt med styret for juridisk redegjørelse på dette.

### *Hvor finner jeg tilstandsrapporten til blokkene som er utarbeidet i forkant av prosjektet?*

Grunnet opphavsrett kan vi dessverre ikke sende deg tilstandsrapporten. Du er likevel velkommen innom styrets kontorvakt (mandager kl. 18-19, Prof. Hansteens gate 19) og lese rapporten der. Du kan ta notater, men ikke kopiere innholdet. Har du spørsmål, kan styret ta dem videre til Millab, som har utarbeidet rapporten.

### *Har prosjektet fått støtte fra offentlige tilskudd/støtteordninger?*

Nei, prosjektet er ikke kvalifisert for noen av dagens støtteordninger.

### *Hvorfor tok arbeidet lenger tid på den første blokken, sammenlignet med den andre?*

Når vi starter på en blokk, avdekkes skader og behov som ikke kan ses på forhånd. Som første blokk har nettopp din blokk vært med på å “gå opp løypa” – og det har dukket opp flere uforutsette utfordringer underveis. Dette har vi lært mye av, og erfaringene tas med videre til de neste blokkene.

## Arbeidstider



### *Når utføres det arbeid?*

- Hverdager: kl. 07 – 19, (sterkt) støyende arbeider: kl. 08 – 16.
- Lørdager: kl. 09 – 16, (sterkt) støyende arbeider kl. 10. – 14.
- Søndager/helligdager: Stille arbeider kan forekomme, støyende arbeid etter avtale.

### *Når er det pauser fra den verste støyen?*

Det er en vanskelig sak å definere hva som er sterkt støyende og hva som ikke er det. Den **kraftigste** formen for meisling, saging og boring skal ikke skje før klokken 08.00, eller mellom 11.00 og 12.00. Dette var et tiltak som ble gjort noen uker inn i prosjektet for å hensynta beboerne. Mange vil nok likevel oppleve støyen som høy også på nevnte tidspunkter.

### *Hvor lenge varer prosjektet?*

Prosjektet starter opp i mars 2025, og forventes å være ferdig i slutten av 2028.

### *Hvor lenge varer arbeidet per blokk.*

Det arbeides på 1-2 blokker om gangen. Arbeidet per blokk forventes å vare i ca. 3-4 måneder.

### *Når starter arbeidet på min blokk?*

[Her kan du se den planlagte rekkefølgen på blokkene.](#) (Oppdatert oktober 2025).

## Balkonger/Terrasser



### *Hva skal gjøres med balkongene/terrassene?*

De skal renoveres. Det blir lagt systemgulv med keramiske grå fliser (60x60) på alle terrassebalkonger. Det vil fortsatt være blomsterbed på terrassebalkongene etter renoveringen.

### *Kan jeg bruke balkongen eller terrassen når det arbeides?*

Nei, verken balkongen eller terrassen kan brukes når arbeidet pågår på din blokk. Dørene blir sikret med en lås utenfra, men kan fortsatt brukes som rømningsvei da karabinkroken på låsen kan åpnes innenfra når døren er i luftestilling.

### *Hva skjer med blomsterbedet mitt?*

I forkant av arbeidet på din blokk må du selv fjerne og oppbevare de blomstene/plantene du ønsker å beholde. Resten vil bli fjernet og kastet av entreprenøren.

### *Kan jeg plante om blomstene/plantene mine i bedet etter arbeidet er ferdig?*

Ja, men det kommer an på typen.

**Unntak:** Det vil ikke være mulig å re-plante busker og trær i blomsterkassene etter renovering. Det samme gjelder for klatreplanter (eføy og.l). Busker og trær med utstrakt rotverk må plasseres i egne pletter på terrassen etter renoveringen.

### *Kan jeg lufte på dagtid?*

Lufting bør unngås på dagtid under arbeidet, da dette øker risikoen for støvinnregning.

### *Kan jeg røyke på balkongen eller terrassen min?*

Det er totalt røykeforbud på terrasser og balkonger når det er satt opp stillas rundt blokken.

## Innglassing, solskjerming og varmepumper



### *Hva skjer med innglasserte balkonger?*

Innglassingen demonteres og lagres av entreprenøren før arbeidet på den aktuelle blokken starter. Hvis innglassingen er i god nok stand, vil beboer kunne få montert denne tilbake. Demonteringen og lagringen av innglassingen dekkes av prosjektet, men en eventuell remontering må beboeren selv betale for.

### *Hva koster det å montere tilbake innglassingen min?*

- Innglassing på terrasse: 32 760 kr inkl. mva
- Innglassing på balkong: 11 660 kr inkl. mva

Prisene er satt av blokkprosjektets underentreprenør Farstad Profilsystemer i samarbeid med totalentreprenør Stoltz Rehab. I og med at Farstad er valgt som en av entreprenørene i

prosjektet, har stått for demontering i de første blokkene og kjenner produktene godt, er det naturlig at vi bruker dem på remontering.

Prisene inkluderer både frakt, heising/løft og montering – noe som krever spesialkompetanse og utstyr.

Vi anbefaler å bruke Farstad for en smidig prosess, god kvalitet og minst mulig styr for deg som beboer. Men hvis du ønsker å innhente tilbud fra andre leverandører selv, står du fritt til å gjøre det.

#### *Hvorfor må jeg selv betale for å få montert tilbake innglassingen min?*

Vi forstår godt at det kan føles urimelig å måtte betale for dette selv, og vi har stor respekt for at dette er en ekstra kostnad du helst skulle vært foruten. Bakgrunnen for beslutningen er at innglassing ikke er en del av den opprinnelige bygningsmassen, og at det er individuelle forskjeller – noen beboere har innglassing, andre ikke. Hvis kostnaden for remontering hadde blitt tatt inn i det felles prosjektbudsjettet, ville alle beboerne vært med å betale, også de som ikke har innglassing i dag. Styret har derfor kommet frem til at det mest rettferdige er at hver enkelt beboer dekker kostnaden for å få sin innglassing montert tilbake.

#### *Jeg har investert i fliser og innglassing i leiligheten min i først etasje. Kan jeg beholde flisene, og få innglassingen remontert vederlagsfritt?*

Nei, dessverre. Det blir lagt nye fliser på alle leiligheter i første etasje, uavhengig om du tidligere har flislagt selv. Du må på lik linje med andre beboere ta kostnaden for remontering av innglassing selv, selv om du bor i første etasje.

#### *Hva skjer med den utvendige delen av varmepumpen?*

Dette vil avklares av entreprenør når stillas er montert og de har fått tatt en gjennomgang.

#### *Hva skjer med utvendig solskjerming?*

Den vil bli demontert og lagret – hvis ikke annet blir avtalt med andelseier. Det tas en vurdering på om den samme markisen kan re-monteres etter arbeidet.

#### *Må jeg søke om ny innglassing/solskjerming/varmepumpe?*

Ja, du må sende søknad til styret hvis du vil ha innglassing/solskjerming/varmepumpe – uavhengig om du har hatt dette før, eller ei. Dette kan du gjøre når arbeidet pågår i din blokk. Under finner du søknadsskjema.

- [Søknad og avtale for montering av solskjerming](#)
- [Søknad og avtale for montering av varmepumpe](#)
- [Søknad og avtale for montering av innglassing](#)

## Fjerning av eiendeler



### *Hva må jeg fjerne fra balkongen/terrassene?*

Du må selv fjerne alle eiendeler fra *både* terrassen og balkongen. Dette gjelder også blomster og planter i bed som du vil ta vare på. Du bør også fjerne ting som er plassert på/inntil de innvendige veggene i leiligheten som vender ut mot terrassen og balkongen, for eksempel bilder og annen pynt – slik at ingenting kommer til skade under arbeidet.

**NB!** Innglassing, markise, varmepumpe og gjenstående blomsterbed (jord og planter/blomster du ikke skal ta vare på) fjernes av entreprenør.

### *Når må jeg fjerne eiendelene mine?*

Like før arbeidet starter på din blokk. Du vil bli varslet om dette i forkant.

### *Hva må jeg gjøre med tingene i felles bod?*

Alle eiendelene dine må merkes med navn og leilighetsnummer. Eiendeler som ikke er merket innen en gitt tidsfrist vil bli kastet. Du vil få mer informasjon om merking og frister i forkant av arbeidsstart på din blokk.

### *Hvor kan jeg lagre eiendelene mine når arbeidet pågår?*

Styret ønsker at eiendeler fra balkongene/terrassene oppbevares i egen bolig eller bod. Ved plassmangel kan fellesrom og tidligere bossrom i første etasje til nøds benyttes – men dette må da merkes med etternavn og leilighetsnummer.

### *Jeg klarer ikke løfte tunge ting, hvem kan hjelpe?*

Hør med venner, kjente eller naboer om de kan hjelpe deg. Tjensvoll Service Sentral kan bistå mot et vederlag.

### *Jeg må kvitte meg ting før arbeidet begynner hos meg – hva gjør jeg?*

Bruk gjerne [finn.no](https://finn.no) eller bestill gratis opphenting via [hentavfall.no](https://hentavfall.no). Det vil også settes ut avfallscontainer før arbeidet starter i blokken din – her kan du kaste ting.

## Økonomi



### *Hvor mye vil felleskostnadene øke med?*

Den estimeres en økning på 58 % fra og med februar 2025 til prosjektet er ferdigstilt i 2028. Økningen skjer gradvis.

**Eksempel:** Hvis du betalte 4000 kr/mnd i felleskostnader for februar 2025, estimeres det at du vil betale 6320 kr/mnd når prosjektet er ferdig.

### *Hvor hyppig økes det, og med hvor mye per gang?*

I utgangspunktet skjer økningen av felleskostnader ved årsskiftet, hvert år frem til prosjektslutt. Skulle det derimot skje endringer i periodiseringen av kostnader i prosjektet, vil du bli informert. Det er ikke besluttet hvor mye det skal økes med per økning.

### *Hvor stor blir økningen i kroner og øre for de ulike boligtypene? (oppdatert mai 2025)*

**NB!** Tallene er estimater og kan avvike noe fra de endelige resultatene.

**2-roms type A – 60m<sup>2</sup>:** Total økning fra 2025 til 2028: ca. 2.852 kr/mnd. Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 7.840 kr

**3-roms type D – 76m<sup>2</sup>:** Total økning fra 2025 til 2028: ca. 3.622 kr/mnd. Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 9.955 kr

**3-roms type C – 82m<sup>2</sup>:** Total økning fra 2025 til 2028: ca. 3.785 kr/mnd Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 10.402 kr

**4-roms type B – 92m<sup>2</sup>:** Total økning fra 2025 til 2028: ca 4.029 kr/mnd. Månedlige felleskostnader i 2028: ca. 11.073 kr

### *Hva blir økningen i andel fellesgjeld for de ulike boligtypene? (oppdatert mai 2025)*

**NB!** Tallene er estimater og kan avvike noe fra de endelige resultatene.

**2-roms type A – 60m<sup>2</sup>:** Estimert økning fellesgjeld 726.226 kr til totalt kr 973.523 kr

**3-roms type D – 76m<sup>2</sup>:** Estimert økning fellesgjeld 922.116 kr til totalt kr 1.236.118 kr

**3-roms type C – 82m<sup>2</sup>:** Estimert økning fellesgjeld 963.523 kr til totalt kr 1.291.626 kr

**4-roms type B – 92m<sup>2</sup>:** Estimert økning fellesgjeld 1.025.635 kr til totalt 1.374.888 kr

*Vil beboerne i rekkehus/enebolig også få en økning i felleskostnader?*

Nei, det er kun beboere i blokkene som vil oppleve en økning i felleskostnadene som følge av blokkprosjektet.

*Hva koster prosjektet for borettslaget?*

Den totale kostnadsrammen for prosjektet er 290 millioner kroner.

## Kontaktinformasjon:

### Prosjektledere fra Bate

- Sveinung Bringedal: [sveinung.bringedal@bate.no](mailto:sveinung.bringedal@bate.no)
- Ane Kristine Gangstad: [ane.kristine.gangstad@bate.no](mailto:ane.kristine.gangstad@bate.no)

Styret i borettslaget: [post@brlsoltun.no](mailto:post@brlsoltun.no)

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER

Gnr/Bnr: 24/478/0/0

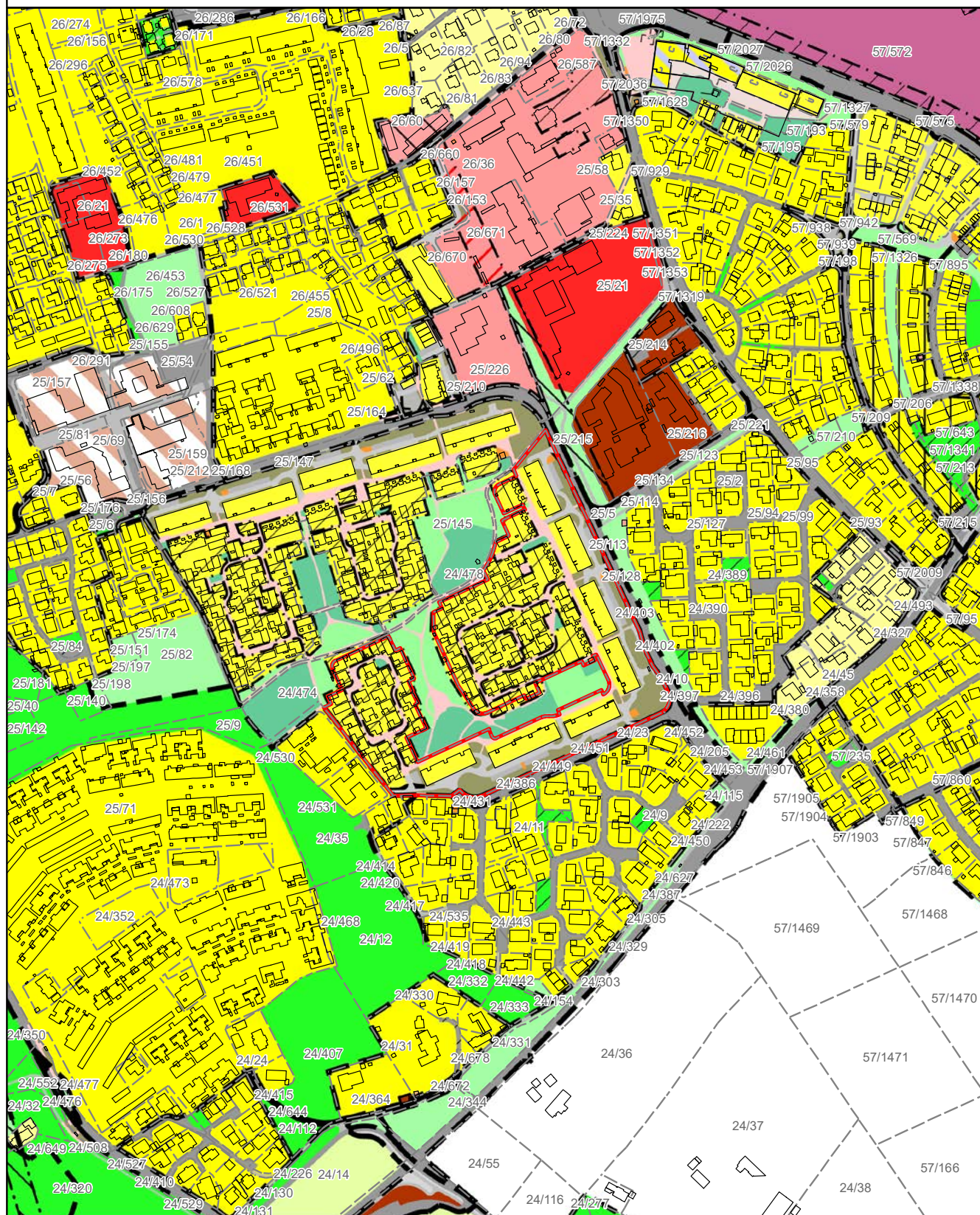
Dato: 2026-03-17

Målestokk: 1:5,000

Planident: 2377

Ikrafttredelsesdato: 10.9.2012

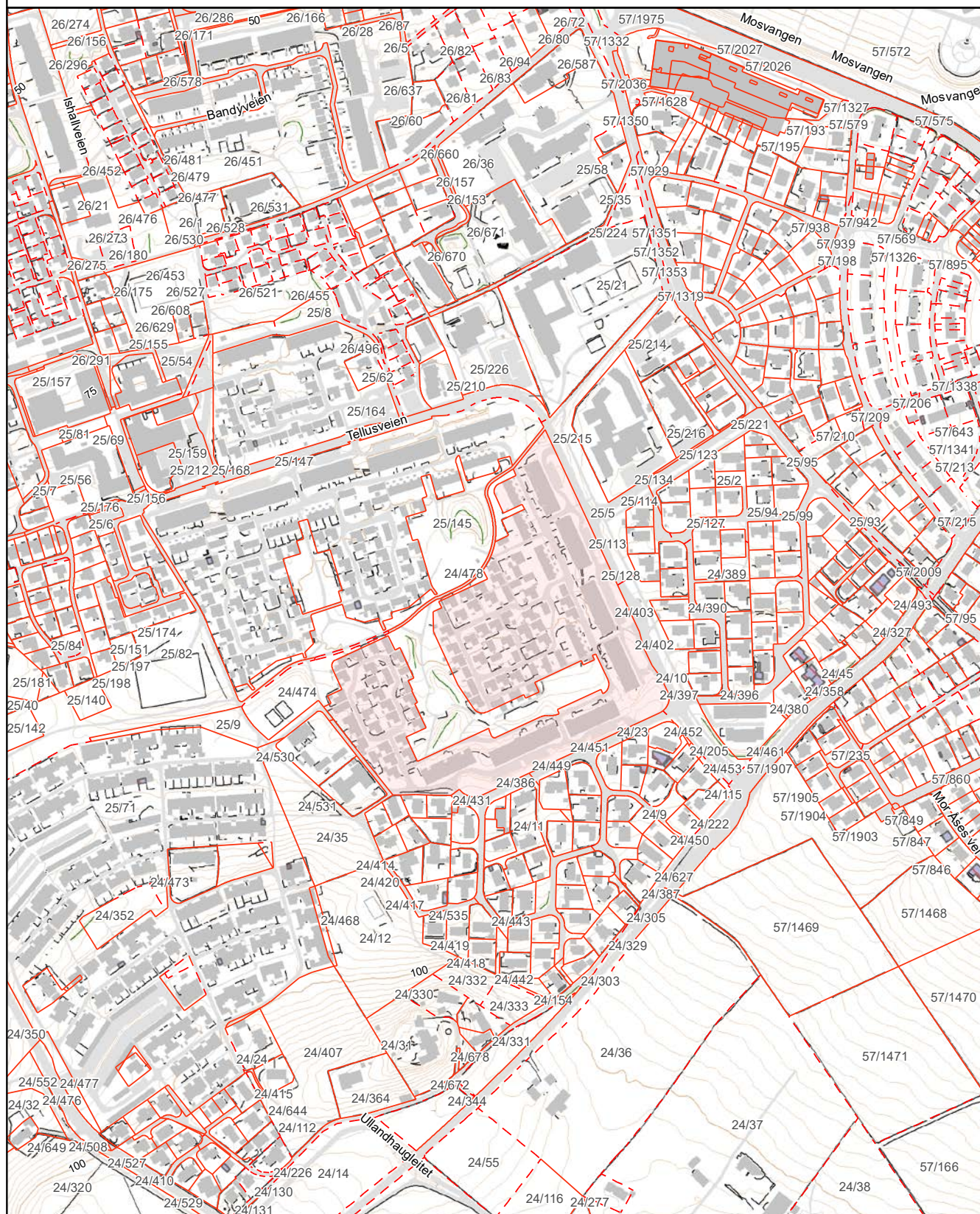
Stavanger  
kommune



Adresse: Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 24/478/0/0  
Dato: 2026-03-17  
Målestokk: 1:5.000



Adresse: Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 24/478/0/0  
Dato: 2026-03-17  
Målestokk: 1:5,000



## Forbrukerinformasjon:

# Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

*Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.*

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

**Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!**





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

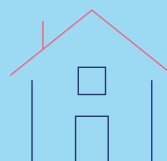
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:                | kr 8 900  |
| Seksjonert eiendom/<br>aksjebolig: | kr 11 900 |
| Enebolig/fritid/tomt:              | kr 17 900 |



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)

# 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0065/26

Adresse: Professor Hansteens gate 27, 4021 STAVANGER,  
gnr. 24, bnr. 478, andelsnr. 110 i Borettslaget  
Soltun med orgnr. 952613278 i Stavanger  
kommune.

Salgsoppgavedato: 20.03.2026

Kontaktperson: Espen Øverås

Tlf: 484 34 848

Epost: eo@notar.no

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

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

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)