

Grasholmbryggå 46A

HUNDVÅG

notar



Prisantydning Kr 3 200 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 41/44 kvm Megler Therese Sekse Tlf 413 63 805

NOTAR.NO

notar



Grasholmbryggå 46A

Trivelig leilighet i maritime omgivelser på
Grasholmen | Romslig terrasse

Adresse	Grasholmbryggå 46A 4077 HUNDVÅG
Prisantydning	Kr 3 200 000,-
Omkostninger	Kr 81 090,-
Totalpris	Kr 3 281 090,-
Fellesutgifter	Kr 1 978,-
BRA-i/BRA Total	41/44 m²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1988
Soverom	1
Etasje	1

Velkommen til Grasholmbryggå 46a!

Leiligheten ligger fint plassert i et koselig nærmiljø, omkranset av idyllisk småhusbebyggelse ved sjøen.

Veien er kort til fasiliteter og servicetilbud på Hundvåg, og i Stavanger sentrum.

Leiligheten har en gjennomgående god planløsning.

Romslig soverom, flislagt bad og kjøkken i delvis åpen løsning med stue.

Fra stuen har man utgang til delvis overbygd markterrasse, nordvestvendt.

- Utvendig bod på ca 3 kvm.
- Parkering på felles utendørs område. (ikke fast)
- Vedovn i stue

Velkommen til visning!

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Therese Sekse

Eiendomsmegler
413 63 805 / ts@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	13
Nøkkelinformasjon	17
Plantegning	27
Vedlegg	29
Budgivning	76

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



Leiligheten fremstår lys og fin, her får man til og med vedovn med på kjøpet!



Kjøkken i mørk utførelse



Kjøkken







Her har man god plass til garderobeløsning



Flislagt bad i lys og tidløs utførelse



Romslig og lun terrasse



Terrasse



Terrasse



Fasade

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Grasholmbryggå 46 A har en kjekk beliggenhet på Grasholmen.

Her har man umiddelbar nærhet til sjøen, grønne lunger samt båtliv og sjarm. Fantastisk nærmiljø med brygger og uteplasser med benker. Gangavstand til flotte tur- og friområder og flere badeplasser.

Området ligger midt mellom Hundvåg og Stavanger sentrum og man har kort avstand til de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Gode bussforbindelser like ved, fra hovedveien.

ADKOMST

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



Nabolagsprofil

Grasholmbryggå 46A - Nabolaget Sølyst/Grasholmen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

🚍 Sølyst	7 min 🚶
Linje 1, 38, X60, X74, 100	0.5 km
🚍 Stavanger stasjon	10 min 🚶
Linje F5, L5	7.9 km
🚍 Paradis stasjon	13 min 🚶
Linje L5	7.5 km
✈ Stavanger Sola	19 min 🚶

Skoler

Buøy skole (1-7 kl.)	21 min 🚶
119 elever, 7 klasser	1.8 km
Hundvåg skole (1-7 kl.)	6 min 🚶
432 elever, 20 klasser	2.9 km
Austbø skole (8-10 kl.)	5 min 🚶
291 elever, 22 klasser	2.8 km
Lunde skole (8-10 kl.)	4 min 🚶
227 elever, 16 klasser	3.9 km
Bergeland videregående skole	11 min 🚶
700 elever	6.5 km
St. Olav videregående skole	10 min 🚶
790 elever, 34 klasser	8.1 km

«Sølyst og Grasholmen er idylliske små øyer med sjø på alle kanter, trivelig nabolag, og kun 20-25 minuttspasertur til Stavanger sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

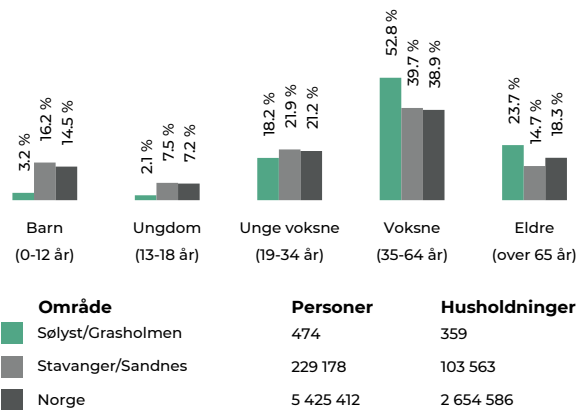
Kvalitet på skolene

Bra 75/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Nymansveien barnehage (1-5 år)	23 min 🚶
45 barn	2 km
Buøy barnehage (1-5 år)	4 min 🚶
32 barn	2.5 km
Vågen barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
63 barn	2.7 km

Dagligvare

Helgø Meny Hundvåg	5 min 🚶
PostNord	2.6 km
Coop Extra Hundvåg	5 min 🚶
Post i butikk	3.1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Vedlikehold veier

Godt velholdt 88/100

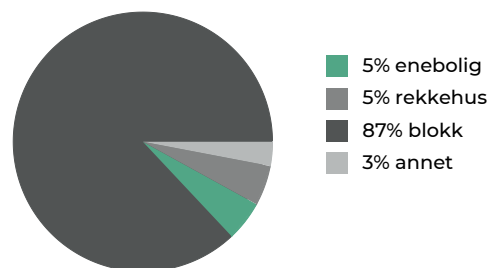
Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100

Sport

⚽ Sølyst balløkke	6 min 🚶
Ballspill	0.5 km
⚽ Engøy balløkke	10 min 🚶
Ballspill	0.9 km
🚴 NO LIMITS SPORT & Fitness	5 min 🚲
🚴 Pulz Tr.senter Hundvåg	5 min 🚲

Boligmasse



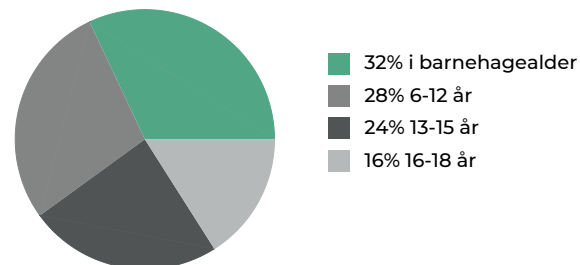
«Grasholmen er stille og rolig, likevel nærme sentrum. Fin utsikt og fint miljø.»

Sitat fra en lokalkjent

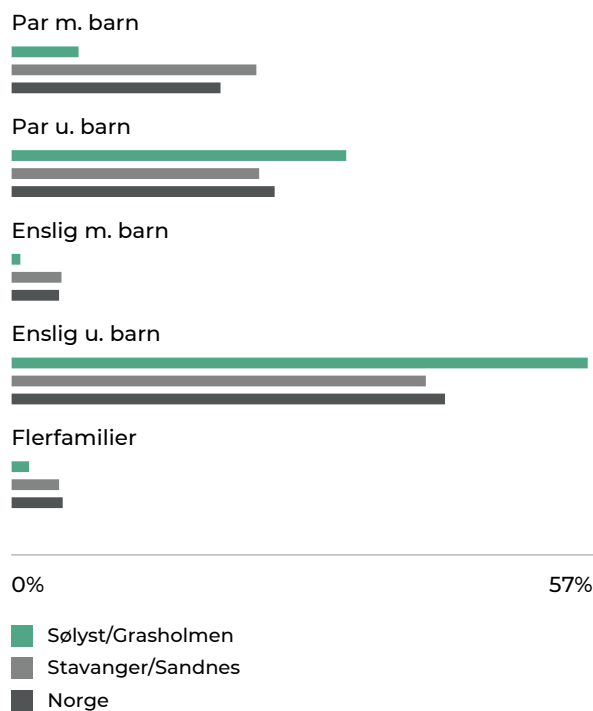
Varer/Tjenester

📍 Hundvågkrossen Senter	5 min 🚶
📍 Apotek 1 Hundvåg	2 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

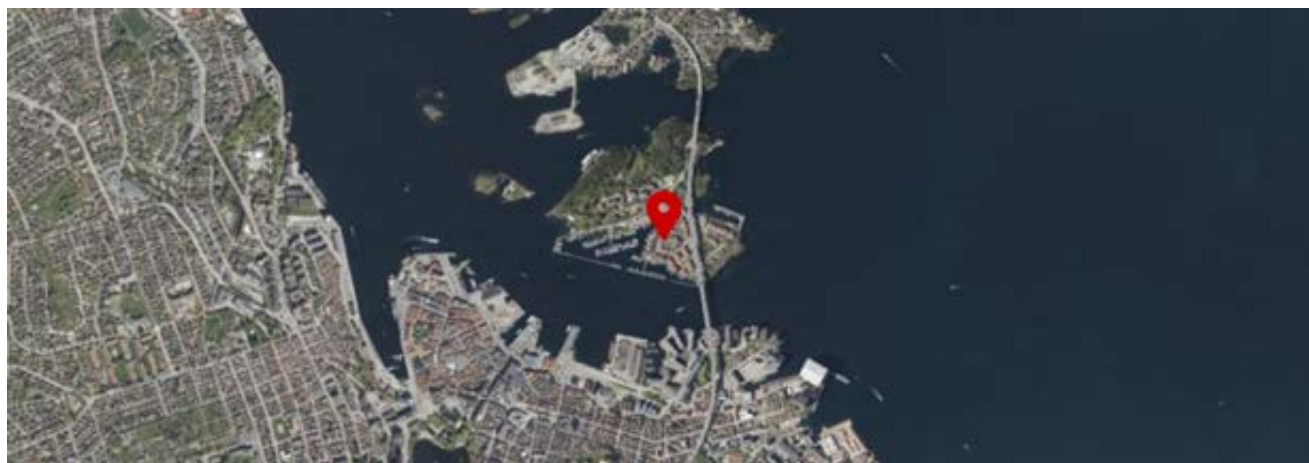


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	38%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Grasholmbryggå 46A, 4077 HUNDVÅG

OPPDRAKSNUMMER

12-0022/26

SELGER

Silje Sandve

MATRIKKE

Gårdsnummer 51, bruksnummer 637, seksjonsnummer 70, ,
ideell andel 1/1.

i Sameiet Grasholmbryggå med orgnr.: 983951139 i
Stavanger kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

Energifarge gul og bokstav D.

TOMT

Eiet tomt på 10.202 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Opparbeidet og bebyggt. Felles tomt for sameiet.

SAMEIEBRØK

47/8661

TAKST

Tilstandsrapport datert 05.02.2026. utført av Asbjørn
Frafjord.

BYGGEÅR

1988

BYGGEÅTE

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse ved inngangsparti

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler
i bygget.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

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

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall
mot sluk er målt til 7 mm målt internt i dusjnisje.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av
membranen ved dørterskelen er 0.

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

-Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på
våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

1. ETASJE > BAD

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger.

Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
 - Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
 - 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.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 3. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

1. ETASJE > VASKEROM

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne

lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Overflater på vaskerommet er fra byggeår, ut fra alder bør oppgradering av overflater vurderes ut fra alder og tekniske levetidet på bla. vinylbelegg etc.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

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

-Det er sprekk i noen fliser i dusjen

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

- Det foreligger forslag om økte felleskostnader som kommer opp som sak på kommende årsmøte

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til boligformål.

Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser.

Stavanger kommune har oversendt følgende planinformasjon for eiendommen:

Kommuneplaner

Id KP 2023-2040

Navn Kommuneplanens arealdel 2023-2040

Reguleringsplaner

Id 1446

Navn GRASHOLMEN FELT B M.M.

Delarealer

Areal 14.39 kvm

Feltnavn

Regform 460 - Friområde i sjø og vassdrag

Areal 56.04 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Id 1169

Navn GRASHOLMEN

Delarealer

Areal 257.41 kvm

Feltnavn

Regform 619 - Privat småbåthavn

Areal 487.23 kvm

Feltnavn Flytebrygge

Regform 381 - Kai

Areal 250.97 kvm

Feltnavn

Regform 619 - Privat småbåthavn

Areal 9084.81 kvm

Feltnavn Felt

Regform 110 - Boliger

Id 1374

Navn SØLYST

Delarealer

Areal 0.03 kvm

Feltnavn

Regform 619 - Privat småbåthavn

Reguleringsplaner under bakken:

Id 2192

Navn Ryfast alternativ D3 Hillevåg, Eiganes og Våland, Hundvåg bydel.

Delarealer

Areal 6885.89 kvm

Bestemmelseomrnavn #1

Rpbestemmelsehjemmel 1 - Utforming

Areal 6885.89 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Rpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 1492.83 kvm

Feltnavn AVT

Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Areal 2015.6 kvm

Feltnavn KV

Rparealformal 2011 - Kjøreveg

Areal 1955.44 kvm

Feltnavn AVT

Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

Areal 1422.02 kvm

Feltnavn AVT

Rparealformal 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.

OPPVARMING

Elektrisk og vedovn.

Følgende rom har oppvarming:

- elektriske varmekabler i gulv på bad
- vedovn i stue

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

Parkering på felles oppstillingsplass. Leiligheten har ikke fast parkering.

Parkeringsordning forvaltes av sameiet på gnr 51 bnr 991. De ulike sameiene eier denne i felleskap.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig og privat vei [51/634]. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL UTELEIE

Eiendommen kan leies ut i sin helhet.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt midlertidig brukstillatelse på bygningen den 30.06.1989 ifølge Stavanger kommune.

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.

RADONMÅLING

Det er ikke dokumentert radonmåling i boligen. Statens strålevern anbefaler at det blir målt radon i alle boliger. Leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Strålevernforskriften stiller ingen krav til boligeiere som selv bor i boligen sin, men leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger.

INNHold

1. etg: Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom
Utvendig bod
Terrasse

STANDARD

Eierleilighet fra 1989 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

For mer informasjon, se vedlagt tilstandsrapport.

HVITEVARER

Hvitevarer som komfyr, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger handelen.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 41 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 44 m²

TBA: 16 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 41 m² Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom

BRA-e: 3 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

16 m²

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Oppgitt areal på godkjente teining er 47,7 kvm BTA og må ikke forveksles med BRA som måles idag.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 3 200 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 7 146,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Avgiften fordeles på to terminer.

FELLESKOSTNADER

Kr. 1 978,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Styre/forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold, byggforsikring, bredbånd/kabeltv m.m.

*Styret planlegger økning av felleskostnader på 40% i løpet av våren 2026 Dette i forbindelse med større vedlikeholdsarbeid.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 660 750,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 643 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

OMKOSTNINGER

kr. 3 200 000,- (Prisantydning)

kr. 80 000,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 81 090,- (Omkostninger totalt)

kr. 3 281 090,- (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:

1103/51/637/70:

14.10.1986 - Dokumentnr: 18805 - Best om garasje/parkering
RETTIGHETSHAVER: TVEDT ODDS ODD AS OG
ELEKTROSENTERET AS
BESTEMMELSER OM BÅT OG/ELLER BRYGGEPLASS
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1988 - Dokumentnr: 2312 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:637
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1988 - Dokumentnr: 13537 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:932 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:932 Snr:2
Overført fra: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:637

08.09.1988 - Dokumentnr: 17647 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 50,000
MED PRIORITET ETTER FRIVILLIGE PENGEHEFTELSE
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1988 - Dokumentnr: 18237 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:637
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2005 - Dokumentnr: 19997 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:634 Snr:1 til snr 68
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1988 - Dokumentnr: 17647 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 70

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 47/8661

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 83 SEKSJONER

01.12.2005 - Dokumentnr: 19997 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:51 Bnr:634 Snr:1 - snr 68
Bestemmelse om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNBOKSDATO

27.01.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

76371274

ANDEL FORMUE

Kr. 16 330,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Utdrag fra sameiets regnskap 2024:

Inntekter: kr 2 868 681,-
Kostnader: kr 2 321 093,-
Driftresultat: kr 547 588,-
Årsresultat: kr 640 719,-
Arbeidskapital: kr 1 972 755,- pr 31.12.24
Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/
budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Styret har laget klar en vedlikeholdsplan og prosjektet som
er planlagt først, er noe betongrehabilitering + vask av
kledning.

Det er også planlagt et større prosjekt i 2030 for maling av
ytterkledning som sameiet må spare opp midler til.

Sameiet har vedtektsfestet at felleskostnader skal
reguleres av årsmøte, så det er absolutt en mulighet at det

må tas opp lån eller at blir endring i planene hvis økning blir nedstemt i årsmøte som kommer til våren.

Det er foreslått økning på 40% av felleskostnadene, som skal sikre bedre egenkapital til gjennomføring av vedlikehold.

Dette i følge Obos.

SIKRINGSFOND

Dette sameiet har ikke tegnet forsikring i sikringsfond.

Det betyr at andres mislighold av felleskostnader vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseierne.

Ta kontakt med meglerforetaket for nærmere info.

FORRETNINGSFØRER

Obos Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt i samsvar med kommunens regler for dette. Hunde- og katteeiere må gjøre sitt ytterste for at øvrige sameiere ikke sjeneres slik at åpne båter, brygger, lekeplass, sandkasse, blomsterbed, plener og øvrig fellesareal ikke skjemmes av ekskrementer m.v.

I spesielle tilfeller kan overtredelse medføre ansvar for dyre-eieren.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler for sameiet er vedlagt.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagt 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

EIERBEGRENSNING

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse 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

06.02.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS

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

MEGLER

Therese Sekse, Eiendomsmegler

Epost: ts@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	40000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	9 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	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 markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det ikke 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 gjennomgå 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.

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.

Plantegning



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

GRASHOLMBRYGGÅ 46A

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

 Leilighet

 Grasholmbryggå 46A , 4077 HUNDVÅG

 STAVANGER kommune

 gnr. 51, bnr. 637, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 05.02.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 12162-1821

Referansenummer: WA6247

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 10280



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 TG2 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, annek, 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 straffansvar.

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

Eiet seksjon fra 1989 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør.

Terrasse ved inngangsparti

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innendig er det gulv av parkett. Veggene har malte strier.

Innvendige tak er malte.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har elementpipe.

Innendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte strier. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 3 . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vegg i vaskerom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser i dusjhjørne, malte strier på øvrige vegger. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm målt internt i dusjnisje. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Det bør gjennomføres radonmåling.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

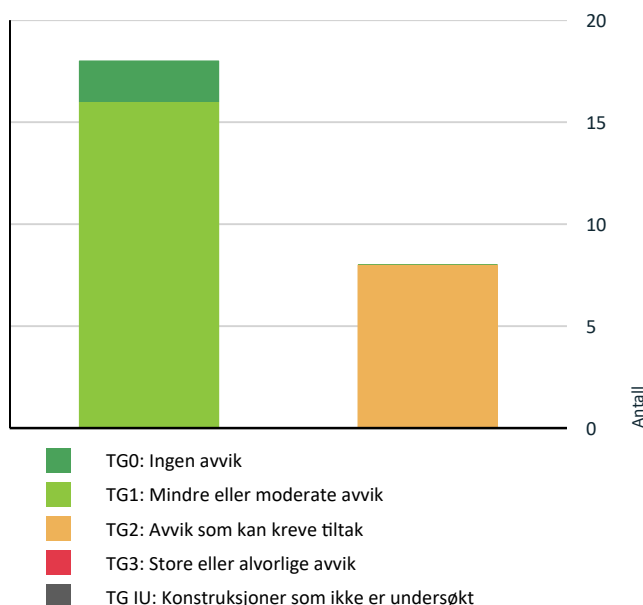
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekke i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1989

Kommentar

EDR

Anvendelse

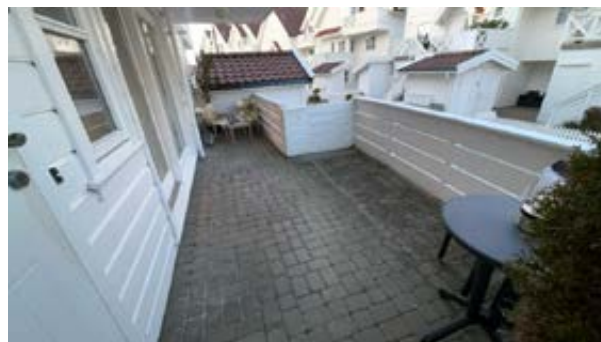
Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.



TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

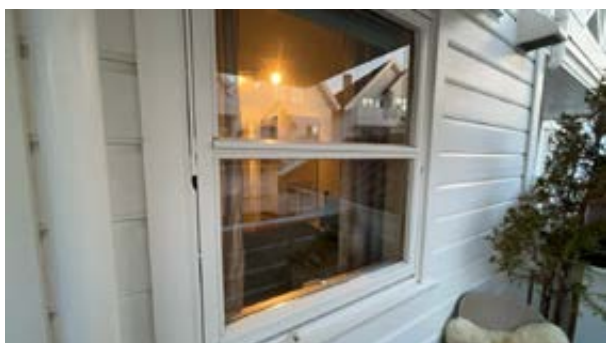
Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

UTVENDIG

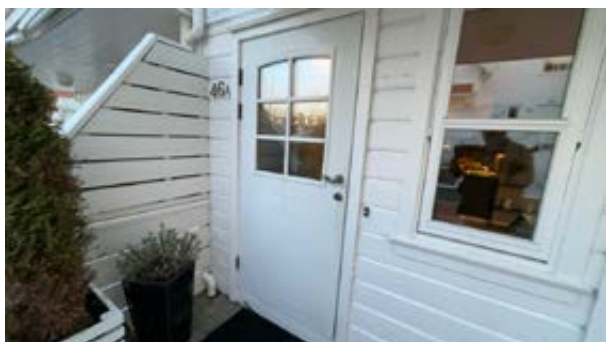
TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved inngangsparti.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak er malte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser i dusjhjørne, malt strie på øvrige vegger. Taket er malt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm internt i dusjnische. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Fuger med riss og sprekker bør utbedres for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen, da dette kan føre til skjulte fuktskader.

Avvik i fallforhold og manglende høydeforskjell ved dørterskel medfører risiko for at vann ikke ledes til sluk, noe som kan gi vannskader på omkringliggende konstruksjoner.

Fliser med bom bør vurderes utbedret, da hulrom under fliser kan føre til ytterligere skade og redusert levetid på gulvet.

Oppgradering av overflater til dagens våtromsstandard anbefales for å redusere risiko for fremtidige skader og sikre forskriftsmessig utførelse.

Ut fra alder og tilstand på overflater er det naturlig å oppgradere baderommet til dagens standard på våtrom.

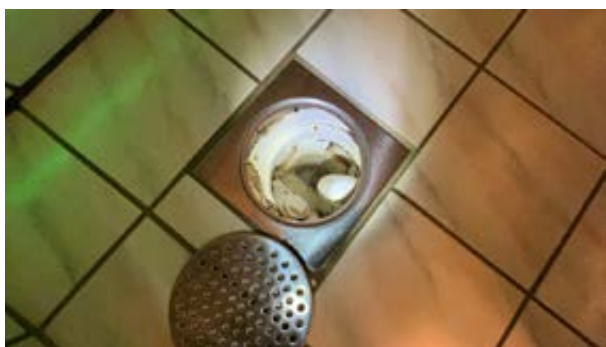


Løse fliser ved dør.

Tilstandsrapport



Sprekk i fliser i dusj.



Ikke synlig membran i sluk og ikke festet klemring/foring i sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- 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.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder utskifting av sluk og membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov.

Renovering av baderommet anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom mot bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malt strie. Taket er malt.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 3 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene mot sluk, for å redusere risikoen for vannansamling og påfølgende fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

Overflater på vaskerommet er fra byggeår, oppgradering av overflater bør vurderes ut fra alder og teknisk levetid på bl.a. vinylbelegg etc.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, bereder og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport

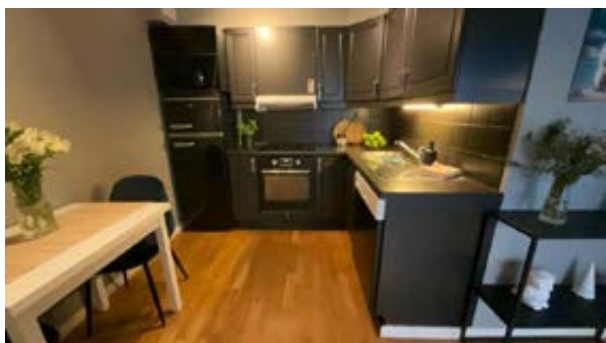


KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1989 Det er ikke gitt opplysninger om eventuelt arbeid utført på el-anlegget etter byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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

Ja Pga. alder på det elektriske anlegget og manglende dokumentasjon anbefales en utvidet el-kontroll.



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

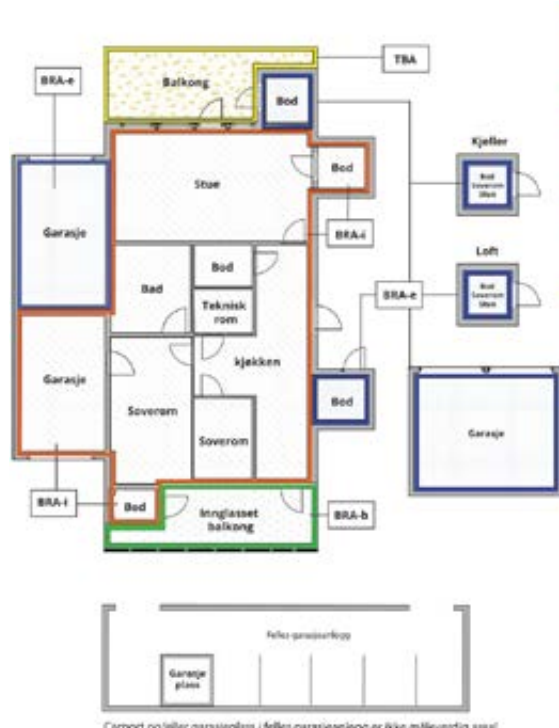
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	41	3		44	16
SUM	41	3			16
SUM BRA	44				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, vaskerom	Utvendig bod	

Kommentar

Opgitt areal på godkjente teining er 47,7 kvm BTA og må ikke forveksles med BRA som måles i dag.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.2.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Silje Sandve	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	51	637		70	1 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Grasholmbryggå 46A							
Hjemmelshaver Sandve Silje							
Eierandel 47 / 8661							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Grasholmen i et etablert boligområde.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.02.2026	Gjennomgått	Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	05.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	05.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

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. Straktiltak 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.

PRESISERINGER

- 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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 oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

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

- **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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WA6247>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0022/26	

Selger 1 navn	
Silje Sandve	

Gateadresse	
Grasholmbryggå 46A	

Poststed	Postnr
HUNDVÅG	4077

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 12-0022/26

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

Det er sprekk i noen fliser i dusjen

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger forslag om økte felleskostnader som kommer opp som sak på kommende årsmøte

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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
Silje Sandve	bf4160a4440439af845dc 54952547da63813b7c7	05.02.2026 19:33:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 12-0022/26

- 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

Grasholmbryggå 46A, 4077 HUNDVÅG

Dato for energimerking

05.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256540

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

4707141

Gårdsnummer

51

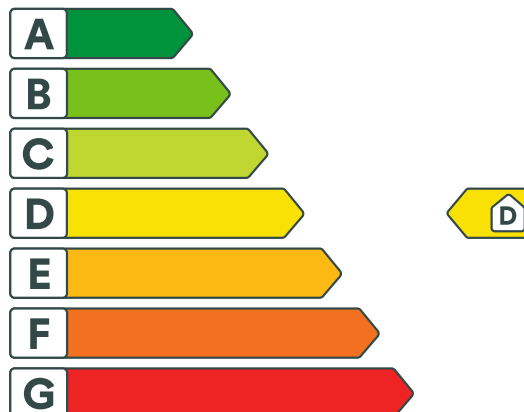
Bruksnummer

637

Seksjonsnummer

70

Bruksenhetsnummer

H0101


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

1988

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

211,09 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

181,66 kWh/m²

Totalt levert pr. år

7 448 kWh

VEDTEKTER FOR SAMEIET GRASHOLMBRYGGÅ

(Vedtatt på Sameiermøte den 27.03.2023)

§ 1 Navn og medlemmer

Sameiets navn er Sameiet Grasholmbryggå (S.e. Grasholmbryggå). Sameiet består av 82 boligseksjoner av eiendommen Gnr. 51 bnr. 637 i Stavanger kommune, og eierne av boligseksjonene utgjør Sameiet Grasholmbryggå.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1. Ivareta driften og vedlikeholdet av sameiet og sikre seksjonseierne interesser i samsvar med vedtektene og Eierseksjonsloven.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 3 Sameiernes plikter og rettigheter

Alle seksjonseiere har plikt og rett til å være medlemmer av Sameiet. Seksjonseiere er bundet av de til en hver tid gjeldende vedtekter for Sameiet. Følgende utgjør en del av vedtektene for Sameiet:

1. Reglement for båthavnen.
2. Reglement for garasjeanleggene.
3. Reglement for fellesarealer.

§ 4 Bruksrett

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. I tillegg har samtlige seksjonseiere hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal frem til 27.03.2053.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. I tillegg har hver bruksenhet frem til 27.03.2053, midlertidig bruksrett til et klart avgrenset uteareal i forlengelse av bruksenheten.

Bruken av bruksarealet og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksarealet kan bare nyttes i samsvar med formålet, jfr, § 2. Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten samtykke etter § 20.

Styret i Sameiet skal til en hver tid ha full oversikt over hvem som benytter de til eier av det enkelte definerte seksjonsnummers båt, garasje- og parkeringsplasser i Sameiet, og seksjonseierne er forpliktet til en hver tid å gi styret de nødvendige opplysninger i den forbindelse.

Styret kan rekvirere vedlikehold for sameiers regning, hvis vedlikeholdet av ute området til hver seksjon ikke utføres eller er til sjenanse for sameiet. Busker og trær som vokser utover de grenser som sameierloven setter, eller som får en størrelse og omfang som kan forårsake skade eller er til sjenanse for sameiet, vil bli fjernet for sameiers regning.

§ 5 Fellesareal

Det er i området fri ferdsel av sameieme over eiendommenes fellesarealer. Bilkjøring på Sameiets eiendom er kun tillatt for nødvendig vare- og persontransport. Parkering på fellesarealene er ikke tillatt utenfor regulerte parkeringsplasser.

§ 6 Sameiets plikter og begrensninger

Sameierne er gjennom Sameiet i fellesskap ansvarlige for drifts- og vedlikeholdsutgifter, samt nødvendige utbedringsutgifter for alt utvendig arbeid.

Sameiet tegner samlet fullverdiforsikring for bygninger og anlegg, samt ansvarsforsikring forbundet med ulykker på eiendom og anlegg. Ved partiell eller total skade, samt nødvendige utbedringer er Sameiet forpliktet til å reparere og gjenoppbygge anlegget.

Alt ytre vedlikehold, inklusive fellesarealer, parkeringsanlegg, bryggeanlegg, boder på fellesarealer m.v. skal utføres av Sameiet så ofte som det er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende.

Den enkelte sameier har ansvaret for vedlikehold og utbedring av skader på vinduer, ytterdører, terrassegulv (veranda, inngangsparti) på sin egen seksjon.

Den enkelte sameier er ansvarlig for utskifting av vinduer, terrasse- og ytterdører.

Ved behov for ekstra ytre vedlikehold skal sameieren gi sameiets styre beskjed umiddelbart, for derved å forebygge større skader.

Sameiet fastsetter fargevalg såvel på bebyggelsen som på markiser m.v. Det er således ikke tilstrekkelig for en sameier å oppnå en eventuell offentlig godkjenning av fargevalg, markiser, m.v.

Sameierne har ikke anledning til å bygge på eller bygge ut sine eierseksjoner, og har heller ikke anledning til å sette opp gjerder eller liknende uten godkjenning fra Sameiet.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Bygningsmessige endringer

Styret er av sameiermøte gitt tillatelse til, etter søknad fra sameier, å godkjenne understående tiltak uten at det tas opp på sameiermøte. Material- og fargevalg skal være i samsvar med bebyggelsen for øvrig. Godkjent standard og spesifikasjoner fås ved henvendelse til styret.

1. Bygge halvtak over inngangsdør (er).
2. Installere veluxvinduer som takvinduer.
3. Sette inn vindu på mønevegg i loftsetasjen.
4. Bytte vindu eller balkongdør.
5. Sette opp gjerde mellom enheter eller mot vei/brygge dersom dette er godkjent av berørt (e) nabo (er).
6. Montere markiser.
7. Installere vindskjerming på balkongen. Vindskjermingen skal utformes i plexiglass og må monteres på eksisterende rekkverk.
8. Bygge balkong dersom dette er godtatt av berørt (e) nabo (er). Bygging av balkong mot sjøen i ytre rekke er ikke tillatt.

9. Installasjon av varmepumpe. Dette er kun tillatt dersom varmepumpen ikke er til støymessig sjenanse for de nærmeste naboer, bygges inn og plasseres på støtdempere på verandagulv.
10. Oppsetting av parabolantenne. Parabolantenner er kun tillatt dersom den plasseres på verandagulv, og ikke er synlig over verandakanten eller for øvrig til sjenanse for de berørte naboene.
11. Bygge platting i tråd med eksisterende bygningsmasse.
Sameier plikter å bygge plattingen på en slik måte at fellestiltak, som for eksempel drenering, oppussing av fasade og tak, kan utføres uten hindring av plattingen beskaffenhet. I den grad plattingen allikevel er til hinder for tiltaket plikter sameieren selv å fjerne og eventuelt tilbakestille den. Kostnader knyttet til fjerning og tilbake stilling belastes sameieren.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å innhente eventuelle offentlige godkjenninger som tiltaket krever, påse at ombyggingen er i tråd med de lover og regler som gjelder for tiltaket samt dekke alle kostnader knyttet til prosjektet. Den enkelte sameier er selv ansvarlig for eventuelle følgeskader på bygningskroppen eller fellesarealet for øvrig som er forårsaket av ombyggingen.

Styret kan nekte godkjenning dersom søknaden avviker fra standarden. Hvis søknaden ikke godkjennes kan den enkelte sameier legge frem sin søknad for sameiermøte.

§ 8 Innvendig vedlikehold og forsikring

Hver sameier har innvendig vedlikeholdsplikt for sin seksjon. Innvendige forandringer er tillatt i den grad det ikke kommer i konflikt med byggeforskriftene. Sameiet kan forlange at mangler blir rettet dersom disse kan representere en fare for andre leiligheter, om nødvendig kan Sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.

Sameierne skal tegne sine egne innboforsikringer hver for seg.

Egenandel ved bruk av sameiets forsikring betales av Sameiet.

§ 9 Rettslig rådighet

Seksjonseiere har den fulle disposisjons- og råderett over sine respektive seksjoner, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte ved salg eller framleie, i samsvar med bestemmelsene i Havnereglement og Reglement for garasjeanlegg.

Overføringer, salg eller utleie skal meddeles styret innen 1 måned. Ny bruker skal være innforstått med og ha akseptert vedtekter og reglementer som gjelder for området.

§ 10 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Fellesutgiftene fordeles på følgende måte: En del fordeles likt mellom seksjonseierne og en del fordeles etter sameierbrøk. Den nærmere fordeling foreslås av styret og godkjennes i sameiermøtet etter eierseksjonsloven § 30.

Den enkelte sameier skal betale å kontobeløp fastsatt av Sameiet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Betaling skal skje forskuddsvis og månedlig.

En sameier som har båret større kostnader etter disse vedtekter enn det som følger av første eller

annet ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen eller driften som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal forvaltes av styret.

§ 11 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk, jft. § 10, første ledd.

§ 12 Panterett for felleskostnader

De andre sameierne har panterett i en sameiers seksjon for krav mot sameieren til dekning av felleskostnader, jfr. § 11. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panteretten kan gjøres gjeldende også av styret.

§ 13 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen eller deler av denne. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter § 14. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 14 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen eller deler av denne etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Begjæring om fravikelse kan settes fra tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 13 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 15 Sameiermøtet

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 20 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av Juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Den enkelte sameier er bundet av lovlige vedtak i sameiermøtet som har fått nødvendig flertall.

§ 16 Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom det blir foreslått vedtak som bare kan gjøres med minst to tredjedels flertall, skal hovedinnholdet av forslaget gjengis i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 15 fjerde ledd.

§ 17 Ordinært sameiermøte

Det ordinære sameiermøte skal alltid og uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen,

- a behandle styrets årsberetning
- b behandle og godkjenne styrets reviderte regnskap for foregående kalenderår og styrets forslag til budsjett for inneværende år
- c velge styremedlemmer og varamedlemmer
- d velge valgkomité

Årsberetning, regnskap, eventuell revisjonsberetning, budsjett og valgkomiteens innstilling skal

senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 18 Møteledelse. Protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal leses opp og underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Ved eventuell uenighet om protokolleringen, tillates relevant protokoll-tilførsel. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne, og kopi av protokollen skal sendes ut til alle sameiere med kjent adresse innen rimelig tid etter sameiermøtet.

§ 19 Stemmerett

Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer ansees blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 12 og 13.

§ 20 Sameiermøtets beslutningsmyndighet

Med vanlig flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet kan det gjøres vedtak om vanlig forvaltning og vedlikehold av eiendommen.

Med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet kan det gjøres vedtak om:

- a ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket ikke fører til vesentlig ulempe for noen sameier,
- b omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f samtykke til reseksjonering som nevnt i Eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- g tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

Eventuell økning av fellesutgifter skal godkjennes av sameiermøtet med vanlig flertall.

§ 21 Vedtekter

Vedtektene kan bare endres på sameiermøte med to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forpliktelser som følger av sameierforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

§ 22 Enstemmighet

Med mindre annet er bestemt i vedtektene eller Eierseksjonsloven tas avgjørelser ved tilslutning fra alle sameierne.

§ 23 Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 24 Mindretallsvern

Flertallet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 25 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av 5 medlemmer.

Sameiermøtet velger styret, to varamedlemmer og tre medlemmer til valgkomite med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Valgkomiteen som skal sitte i 2 år (gjeldende fra Sameiermøtet i år 2002) skal bestå av avgått styreleder som er formann, alternativt tidligere styremedlem, samt to valgte sameiere. Komiteen oppnevner selv eventuelle varamedlemmer.

Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Fungerende styremedlemmer kan ikke være med i valgkomiteen.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet. Det skal velges 2 nye styremedlemmer et år, året etter skal det velges 3 nye styremedlemmer. Dette gjentas annethvert år.

Varamedlemmer velges hvert år.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketredelsen. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 20 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

§ 26 Styremøter

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

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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

Styret skal føre paginert protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 27 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vanlig drift, vedlikehold og forvaltning av Sameiet og ellers ivareta sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter, reglementer og vedtak i sameiermøte.

Styret skal påse at parkeringsbestemmelsene blir fulgt, og ved gjentatte brudd sørge for borttauing av feilparkerte biler.

Styret skal sørge for at Sameiets vedtektsfestede forsikringer er i kraft til en hver tid.

Styret har rett til å inngå samarbeidsavtaler med øvrige grunneiere/sameiere av andre eiendommer på Grasholmen innenfor rammer som nevnt i § 20, bokstav g.

Styret skal sørge for at Sameiet og dets vedtekter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund.

Styret har rett til å inngå avtaler om vedlikehold og tilsyn av sameiets eiendom, men skal ikke inngå avtaler hvor Sameiet blir arbeidsgiver.

§ 28 Forretningsfører

Sameiet kan ha en forretningsfører. Avtale om forretningsførsel kan ikke gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et tidsrom på mer enn fem år.

Styret fastsetter forretningsførerens oppgaver i samsvar med lov, vedtekter og reglementer.

§ 29 Ugildhet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en åpenbar personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder forretningsføreren.

I den utstrekning sameiere eller andre påberoper seg særavtaler som vedrører sameiet eller dets eiendommer og områder, må disse særavtalene dokumenteres overfor Sameiet i tilfredsstillende grad til å kunne aksepteres av sameierne. I motsatt fall vil slike særavtaler ansees ikke å være gyldige.

§ 30 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom forøvrig.

Sameierne forpliktes ved styreprotokollert vedtak, innenfor budsjetterte rammer, med

underskrift av minst 2 styremedlemmer.

Sameierne forpliktes ved underskrift av 1 styremedlem for enkeltavtaler opp til kr. 10.000,-.

I saker som gjelder vanlig drift og vedlikehold kan forretningsfører forplikte sameieme på samme måte som 1 styremedlem.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor vil stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

§ 31 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår samt budsjett for inneværende år skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 13. mai 1977 nr. 35 om regnskapsplikt m.v.

§ 32 Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor velges av sameiermøtet med flertall som nevnt i § 20 første ledd. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Bestemmelsene i lov 14. mars 1964 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt de passer.

§ 33 Ikrafttredelse

Disse vedtektene trer i kraft med virkning fra 05.04.18. I den utstrekning det er motstrid mellom vedtektene og ufravikelig lovgivning, gjelder Eierseksjonsloven 16.Juni 2017 nr. 65

REGLEMENT FOR FELLESAREALER I SAMEIET GRASHOLMBRYGGA

(Addendum nr. 3 til Vedtekter for Sameiet Grasholmbryggå, vedtatt på sameiermøte den 27.03.07)

1 Fellesarealets område

Fellesarealet består av alle områder i Sameiet som ikke består av sameiernes bruksarealer. Båthavnen er regulert av et separat reglement, addendum nr. 1, og garasjeanleggene er regulert av et separat reglement, addendum nr. 2. De øvrige områder omfattes av dette reglement.

2 Bruksrett

Sameiet ønsker trivsel og bruk av fellesarealet til det beste for alle sameierne.

Sameierne kan fysisk fritt bruke fellesarealet i samsvar med de arealinnretninger som er etablert av Sameiet og i samsvar med den merking av bruk som Sameiet beslutter.

3 Ansvar for drift og vedlikehold

Sameiet og dets styre har ansvar for drift og vedlikehold av fellesarealet.

4 Boss/søppel/avfall

Den enkelte sameier følger kommunens instruksjoner og regler for avfallsoppsamling og deponering. Avfallsspann m.v. stilles til disposisjon av kommunen. Avfallsspann m.v. skal stilles opp hos den enkelte sameier/på vedkommendes gårdsplass og bringes fram til tømmingsveien for kommunen skal tømme. Deretter skal spannene snarest mulig bringes tilbake på plass hos den enkelte sameier.¹

Uføre personer kan få styrets dispensasjon fra denne regel etter vurdert behov. Styret kan vedta at det settes opp store boss-spann til sameiets felles benyttelse.

5 Felles grøntareal

Grøntarealet på taket av garasjen er ment som parkanlegg for sameierne og lekeplass for de aller minste.

Gressplen er ikke ment for fotballspill som henvises til fotballbanen på Sølyst.

Lekeplassen skal holdes ryddig etter bruk, leker må tas med hjem eller samles inn, eventuelt under "rutsjebanen", og sandkassen dekkes til etter bruk.

6 Husdyrhold

Husdyrhold er tillatt i samsvar med kommunens regler for dette. Hunde- og katteeiere må gjøre sitt ytterste for at øvrige sameiere ikke sjeneres slik at åpne båter, brygger, lekeplass, sandkasse, blomsterbed, plener og øvrig fellesareal ikke skjemmes av ekskrementer m.v.

I spesielle tilfeller kan overtredelse medføre ansvar for dyre-eieren.

7 Beplantning

Seksjonseierens beplantning skal ikke være til sjenanse for naboer eller den alminnelige ferdsel og må beskjæres i samsvar med dette. I motsatt fall kan beskjæring bli utført av styret for sameierens kostnad.

Det er tillatt å foreta beplantning på fellesarealet med styrets forhåndsgodkjente tillatelse.

8 Postkasser

Postkasser skal være i samsvar med styrets bestemmelser til en hver tid.

9 Ro

I tiden fra kl. 2300- 0600 skal det være ro på området. Banking og boring m.v. tillates ikke etter kl. 2000.

10 Utendørs aktiviteter

Grilling hos den enkelte sameier skal ikke være til unødig sjenanse for naboer. Fisking fra bryggene er tillatt for beboerne.

ET Rev

¹ Endret i 2009 da det tre sameier på Grasholmen gikk sammen og fikk bygget nedgravde søppelcontainere.

REGLEMENT FOR GARASJEANLEGGENE I SAMEIET GRASHOLMBRYGGÅ
(Addendum nr. 2 til Vedtekter for Sameiet Grasholmbryggå, vedtatt på Sameiermøte den
28.04.2015)

1 Reglementets virkeområde

Garasjeanleggene er fellesareal, med unntak av de parkeringsplasser som tilhører de enkelte seksjonseiere. Eierne av gnr. 51 bnr. 920/932 eier parkeringsplasser og boder i garasjeanlegget i henhold til særskilte avtaler. Reglementet gjelder også for disse.

2 Oppmerking

De enkelte plasser er nummerert og oppmerket, og det er bare denne plass innenfor oppmerket avgrensning den enkelte eier selv disponerer over. Parkering/bruk av annen eiers plass er forbudt uten dennes tillatelse.

3 Unummererte plasser

Alle øvrige arealer inngår i Sameiet Grasholmbryggå sine fellesarealer, og benyttes slik det fremgår av Sameiets vedtekter, dog slik at det aldri er til hinder eller ulempe for den enkelte brukers bruk av sin plass. Unummererte plasser er til felles benyttelse.

4 Ansvar for drift

Sameiet har ansvar for drift og vedlikehold av garasjeanleggene, herunder regnskapsførsel, og håndhevelse av dette reglements bestemmelser.

Sameiermøtet fastsetter driftsformen, enten ved styret, forretningsfører eller annet med eventuelle fullmakter fastsatt av Sameiermøtet.

5 Ansvar og utleie av parkeringsplasser

Den enkelte eier har rett til å leie ut sin plass, men kan ikke overføre eiendomsretten til andre, med mindre dette gjøres av styret i h.t. Sameiets vedtekter pkt. 27 Eier blir dermed alltid ansvarlig ovenfor Sameiet for sin plass, og bruk av denne. Eier forplikter seg til å underrette styret om hvem som bruker parkeringsplassen.

6 Bruk av parkeringsplassene.

på parkeringsplassen skal kun sykler, kjøretøy og kjøretøyrelatert utstyr oppbevares, og da alltid slik at det ikke er til hinder for andre eieres bruk av sine plasser, eller på annen måte er til fare eller sjenanse for andre.

7 Lading av EL-biler

Sameiet har lagt til rette for det etableres egne kurser til lading av EL-biler. Sameier (e) som ønsker å lade EL-bil skal søke styret om dette og selv være ansvarlig for og betale alle kostnader ved installasjon og bruk. Sameieren selv skal sørge for at installasjonen til enhver tid er i forsvarlig stand slik at den ikke kan forårsake skade på eiendommen for øvrig. Det forutsettes at egen måler installeres og avleses av den enkelte bruker. I tillegg betales en tilknytningsavgift på kr 4.000,- til dekning av de kostnader Sameiet hadde ved tilretteleggingen.

8 Farlige produkter

Det er forbudt å oppbevare helse-, brann- og eksplosjonsfarlige produkter i garasjeanlegget både inne i og utenfor kjøretøyet. Alle former for tomgangskjøring/bruk av åpen ild og "verkstedspreget" virksomhet i garasjeanleggene er forbudt.

9 Bruk av fellesarealer

På fellesarealene tillates ingen gjenstander av noe slag lagret eller hensatt for kortere eller lenger tid. Etterlatte gjenstander og feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet uten varsel av styret. Kostnader i denne sammenheng vil bli innkrevd hos eier. Eventuelle skader som følge av uhell i denne forbindelse erstattes ikke.

10 Fjerning

Sameiets styre eller den som bemyndiges kan kreve at eier for kortere eller lengre tid fjerner det som befinner seg på parkeringsplassen i forbindelse med vanlig vedlikehold eller andre forhold i den forbindelse.

11 Adkomst

Porter og dører skal til en hver tid holdes lukket. Dyr har kun adgang til garasjeanleggene i følge med sin eier, og da bare for nødvendig ferdsel.

12 Eierforhold

Parkeringsplasser kan kun eies av seksjonseiere i Sameiet Grasholmbryggå.

Salg av garasjeplass skal meldes styret av selger. Selger vil være ansvarlig frem til styret har mottatt denne informasjonen.

13 Bodeier

Bodeier som har sin bod i garasjeanleggene, er bundet av dette reglement så langt det er praktisk mulig.

14 Fastsettelse av andel av fellesutgifter, drift og vedlikehold.

Sameiermøtets styre kan fastsette den eventuelle avgift eierne skal betale for det kommende år. Dette beløp skal avspeile garasjeanleggets egne utgifter til drift og vedlikehold, fratrasket den skønnsmessige andel som alle sameierne må betale for nytten av garasjeanlegget, slik at felles parkeringsplasser forøvrig blir frigjort.

15 Reglementsbrudd

Ved brudd på dette reglement, eller i tilfellet det ikke er uttømmende, vil Sameiets vedtekter og Eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

REGLEMENT FOR BÅTHAVNEN I SAMEIET GRASHOLMBRYGGÅ

(Addendum nr. 1 til Vedtekter for Sameiet Grasholmbryggå,
vedtatt på Sameiermøte den 27.02.02)

1 Båthavnens område

Båthavnen er det området på land og sjø med installasjoner som på landsiden strekker seg fra forstøtningsmur mellom kaier og bebyggelse langs strandlinjen og ut i sjøen så langt den private eiendomsrett gjelder og offentlige myndigheter har gitt tillatelse til.

2 Reglementets virkeområde

Dette reglement gjelder for alle eiere og leiere av båtplasser i tillegg til Sameiets vedtekter, bl.a. om salg og fravikelse av deler av seksjonen i h.t. §§ 12 og 13.

3 Eiendomsrett og disposisjon av båthavnen

Sameiet eier alle kaier, bølgedempere, utriggere, adkomstbrygger til bølgedempere og mellombroer til disse. Videre eier Sameiet påstående installasjoner og fortøyningsutstyr til bølgedempere og adkomstbrygger til disse. Sameiet eier og disponerer tilflottsretter der hvor disse ikke eies av øvrige grunneiere eller båtplasseiere. Alle disse områder skal være fellesareal for Sameiet.

4 Eiendomsrett og disposisjon av båtplasser

Båtplasseierne eier hver sin båtplass med eksklusiv tilflottsrett.

Båtplassbrukere plikter å rette seg etter de til en hver tid gjeldende forskrifter og pålegg, enten fra offentlige myndigheter eller andre instanser.

Båtplasseierne har rett til fortøyningsfester på Sameiets kai eller brygge.

Båtplassbrukerne har rett til på sin plass å fortøye passende båt, bruke strøm og vann mot å betale vanlig avgift for dette. Sameiet er ikke ansvarlig for skader/uhell som kan oppstå i denne forbindelse.

Båtplassbrukerne plikter å påse at de til en hver tid gjeldende regler fra E-verket/myndigheter blir fulgt.

Båtplassbrukerne har rett til å bruke de vannslanger som er satt opp på kai og brygger.

Båtplassbrukerne kan kun kreve plass til båt som passer inn i eksisterende båtplass etter nødvendig avfendring på den plass eierdokumenter beskriver.

Ingen båter fortøyd i utrigger kan være lengre enn 14 meter total lengde.

Alle båter skal være fortøyd skikkelig med solid tauverk og gummistrekkere.

Fortøyningsfjærer i stål er forbudt på grunn av støy, det samme gjelder fendere/annet utstyr som avgir støy, eller på andre måter virker forstyrrende.

Tomgangskjøring for batterilading etc. er absolutt forbudt i havnen.

Seilbåter skal ha alle fall etc. i riggen surret ut i fra masten, slik at mulig støy ikke skal oppstå.

Båtplasser kan kun eies av seksjonseiere i Sameiet Grasholmbryggå.

Salg av båtplass skal meldes styret av selger. Selger vil være ansvarlig frem til styret har mottatt denne informasjonen.

5 Strømforbruk.

Avgift for strømforbruk beregnes av styret etter antall kabler tilkoblet el-boks. Hvis kabel er tilkoblet kontinuerlig over en uke regnes dette som sesongtilkobling og avgiftsbelastes. Kort strømforbruk i forbindelse med lading o.l. oppfattes ikke som fastkobling.

6 Ansvar for drift

Sameiet har ansvar for drift av båthavnen på egen grunn, herunder regnskapsførsel og håndhevelse av dette reglements bestemmelser. Sameiets styre fastsetter driftsform, enten ved å gjøre arbeidet selv, opprette egen havnekomité og/eller engasjere forretningsfører eller havnesjef med fullmakter fastsatt av Sameiermøte.

7 Ansvar for vedlikehold

Sameiets styre har ansvar for nødvendig vedlikehold av egne kaier, utriggere, brygger med fortøyninger, mellombroer, med påstående egne installasjoner etc. såvel på egen grunn som andre grunneieres grunn.

Styret skal påse at båtplassene er nummerert, inntegnet på eget kart med angitt bredde og lengde inkl. utriggere.

8 Ansvar og utleie av båtplasser

Båtplassene har rett til å leie ut sin plass, men har plikt til å informere Sameiets styre om hvem som er leier. Båtplassene er eneansvarlige for at de selv og eventuelle leietakere overholder dette havnereglementet og at avgifter etc. blir betalt i rett tid.

Eier skal kunne dokumentere at leier har fått en kopi av dette reglement. Unnlattelse av disse plikter gir styret rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

9 Fastsettelse av andel av fellesutgifter, drift og vedlikehold

Sameiermøtet skal fastsette det beløp den enkelte båtplasser skal betale for kommende år. Dette beløp skal avspeile båthavnens egne utgifter til drift og vedlikehold, fratrukket en skjønsmessig andel som alle sameierne må betale for nytte og bruk av båthavnens miljø. Båtplassene betaler til Sameiet sin forholdsvis andel av driftsomkostningene med utriggere og og deres innfesting.

10 Registrering

Alle båter skal være registrert etter de til enhver tid gjeldende regler fra myndighetene. Båtplassene plikter å holde styret underrettet om båttype/reg.nr.

11 Forsikring

Alle båter skal være forsikret for dekning av alle skader som båten kan påføre Sameiets eiendom eller andre båter i havnen. Alle slike skader skal straks meldes skriftlig til styret, som avgjør utbedring.

12 Vinteropplag

Ved vinteropplag skal der kun nyttes overtrekkspresenninger/-stativ godkjent av styret.

13 Lagring

Det er ikke tillatt å lagre/oppbevare joller eller andre gjenstander på kaier, brygger eller utriggere.

14 Forurensning

Alle former for miljøforurensning er forbudt.

Større vedlikeholdsarbeider som kan skjenke bomiljøet er ikke tillatt i havnen.

14 Fart

Max. fart i havnebassenget er 3 knop.

15 Reglementsbrudd

Ved brudd på dette reglement, eller i tilfelle det ikke er uttømmende, vil Sameiets vedtekter og Eierseksjonslovens bestemmelser komme til anvendelse. Sameiets styre har således rett til å iverksette nødvendige tiltak på eiers bekostning.

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!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

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

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

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

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVENTILATOR** 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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.

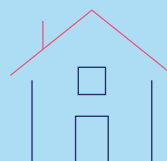
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



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: 12-0022/26

Adresse: Grasholmbryggå 46A, 4077 HUNDVÅG, gnr. 51,
bnr. 637, snr. 70 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Therese Sekse

Tlf: 41363805

Epost: ts@notar.no

Salgsoppgavedato: 06.02.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

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)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

[illegible]

NOTATER

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]



Følg budrunden live!

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

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/