



Velkommen til

Erika Nissens vei 19  
4023 Stavanger

EiendomsMegler **1**



Velkommen til  
**Erika Nissens vei 19**  
**4023 Stavanger**


# Attraktiv og innholdsrik brl leilighet | 3 soverom | 2 balkonger | 3. etg m/ utsikt til friareal | P-plass

Velkommen til en stor og tiltalende leilighet med flott beliggenhet i et av byens beste strøk!

Romslig leilighet med kjekk plassering i 3. etasje. Lyst oppholdsrom med høy trivsels-faktor og god størrelse. Smart, innholdsrik planløsning med bl.a. 3 soverom, romslig stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Bad med både badekar og dusj, gjestetoalett og eget vaskerom. Sørvendt balkong utfra stue med fin utsikt mot grøntareal. Romslig balkong med utgang fra soverom er innglasset og vendt mot nordvest

Det er kort vei til bla. dagligvarebutikker, turområder og Stokka legesenter.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 500 000
Andel fellesgjeld pr 04.12.2025	kr	320 264
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 829 760
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 449
BRA/BRA-I		111/89 m <sup>2</sup>
Ant. sov.		3
Eiendomstype		Andelsleilighet
Eierform		Andel
Byggeår		1977
Etasje		3
Energimerking		

# Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



**Noah Andersen-David**  
Eiendomsmegler

450 68 487  
noah.andersen-david@em1sr.no

# Informasjon om eiendommen

## Pris

Prisantydning	kr	4 500 000
Andel fellesgjeld pr 04.12.2025	kr	320 264
Omkostninger*	kr	9 496
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	4 829 760
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	6 449

### \*Omkostninger

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Gebyr forhåndsutlysning av forkjøpsrett: kr 8 406

Sum omkostninger: kr 9 496

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

Boligkjøperforsikring kr 7 200 – 10 000 (valgfritt tillegg)

### \*\*Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 6 449 pr. mnd.

Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, kollektiv avtale med Altibox for tv/internett, bygningsforsikring, offentlige avgifter og diverse vedlikehold/drift.

Herav:

Felleskostnader drift kr 3 952

A konto avdrag kr 705

A konto renter kr 545

A konto renter kr 557

A konto avdrag kr 690

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr 04.12.25. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget til enhver tid.

### Renter, avdrag og øvrige opplysninger om borettslagets økonomi

Borettslagets totale fellesgjeld pr 04.12.25 kr 17 276 169,-

Spesifikasjon av lån:

DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 04.12.2025: 7 440 072

Andel av saldo: 134 196

Første termin/første avdrag: 30.12.2007 ( siste termin 30.09.2037 )

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 04.12.2025: 4.99% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48  
Saldo per 04.12.2025: 6 173 057  
Andel av saldo: 137 179  
Første termin: 30.12.2007Første avdrag: 30.03.2013 ( siste termin 30.09.2037 )  
Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil fire ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

DNB Boligkreditt AS  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 04.12.2025: 4.99% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 58  
Saldo per 04.12.2025: 2 895 727  
Andel av saldo: 48 889  
Første termin/første avdrag: 30.03.2020 ( siste termin 30.03.2040 )  
Individuell innfrielse ikke mulig på dette lånet.

For utfyllende informasjon må meglerforetaket kontaktes.

#### **Registerbetegnelse**

Andel nr. 43 i Brl Eiganes, org. nr. 951270121.  
Andelen ligger i Brl Eiganes og forretningsfører for borettslaget er Bate Boligbyggelag.

#### **Sikringsordning**

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

#### **Om borettslaget**

- To blokker på 4 etasjer med i alt 63 leiligheter.
- Vaktmestertjenester og avtale om renhold av fellesarealer.
- Dyrehold tillatt iht. ordensreglene. Skriftlig søknad rettes til styret.

#### **Garasjer:**

En del av beboerne er eier av garasje og har råderett over denne. De dette gjelder er registrert med garasjeleie i fellesutgiftene. Garasjen kan følge leiligheten ved salg eller selges til en annen beboer i borettslaget. Eier kan også leie ut garasjen. Retningslinjer for garasjeanlegget foreligger.

Hver andel har rett til parkering av 1 bil. Enten i eiet garasje eller på nummerert utendørs parkeringsplass.

I tillegg har borettslaget 2 biloppstillingsplasser som kan benyttes for "første mann til mølla" (ikke fast parkering)

- Tilrettelagt for lading av el-bil. Kontakt styret for mer informasjon om dette.
- Skyvedører på terrassene byttet høsten 2021.
- Sykkelbod oppført og radontiltak utført våren 2020.
- Omteking av tak gjennomført 2016. Renovering av trappeoppganger gjennomført 2017.
- Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Info er hentet fra BATE.

**Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

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

**Areal**

BRA-i: 89 m2. Internt i leiligheten.

BRA-e: 5 m2. Ekstern bod i 1.etg.

BRA-b: 17 m2. Innglasset balkong.

BRA total: 111 m2

TBA: 12 m2. Balkong

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

**Antall soverom**

3

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

**Eierform**

Andel

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

**Boligtype**

Andelsleilighet

**Etasje**

3. etasje

**Parkering**

Parkering på egen merket plass like utenfor blokken (plass nr 29).

Det er lagt opp infrastruktur slik at man kan få ladestasjon på p-plassen sin. Ny eier må evt. selv påkoste kjøp og montering, samt følge styrets retningslinjer.

**Borettslagets eiendom**

Gnr. 58, Bnr. 1575 i Stavanger kommune.

Tomteareal er 10 484 m<sup>2</sup> på eiet fellestomt.

**Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med bla. fellesplen og felles asfaltert p-plass.

**Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets/borettslagets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

**Beboernes forpliktelser**

Interessenter plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Borettslagets forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

Polisenummer felles forsikring SP562670

**Byggeår**

Ca. 1977 i følge Stavanger kommune.

**Innhold**

3. Etasje: BRA-i: Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, toalettrom, vaskerom, gang

3. Etasje: BRA-b: Innglasset balkong

1. Etasje: BRA-e: Bod

**Standard**

Se vedlagte tilstandsrapport og egenerklæring for utfyllende informasjon om boligens tilstand, oppussingshistorikk og evt. utbedringsbehov.

I tråd med Forbrukertilsynets gjeldende veileder for markedsføring av boliger skal all vesentlig informasjon om boligen fremheves i salgsoppgaven. Nedenfor gjengis derfor i stikkordsform de avvikene ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3). Det presiseres likevel at hele salgsoppgaven inklusiv tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og andre vedlegg må gjennomgås nøye. Dette fordi forhold som er beskrevet i salgsdokumentene ikke kan påberopes som mangler.

**TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt  
Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger i et av byens beste strøk med kort vei til det meste.

Her har man dagligvarebutikker som Helgø Meny og Coop Extra like ved. Stokka Legesenter ligger i bygget ved Helgø Meny.

Gode bussforbindelser til Stavanger sentrum med alle dets fasiliteter og servicetilbud.

Ønsker man turområder er Stokkavannet og Mosvannet kun en spasertur unna.

### **Adkomst**

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

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner i gulv. Yttervegger i tre som kledd med liggende kledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass. Flatt tak.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

### **Brukstillatelse / Ferdigattest**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 01.09.1977 og midlertidig brukstillatelse for garasjer i rekke datert 09.02.1989 men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring - innglassing av balkonger mot nordvest den 04 11 2008.

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

### **Hvitevarer**

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømvartalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

### **Info energiklasse**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kollektivt tilknyttet Altibox

### **Adgang til utleie**

Det er som hovedregel tillatt å leie ut boligen for en periode på inntil 3 år med styrets godkjenning forutsatt at eier eller en nærstående har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektene. Det er et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere.

Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagslova.

#### **Radon**

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

#### **Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig-/blokkbebyggelse. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Eiendommen omfattes av Retningslinjer for hensynssoner bevaring av kulturmiljø (Trehusbyen Stavanger). Konf. eventuelt megler.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Skattemessig formuesverdi**

Primærverdi: Kr 997 569 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 3 990 276 for 2023.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn.

#### **Andel felles formue**

Kr 31 018 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2024.

# Andre opplysninger

## Visning

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

## Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

## Budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjenning av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven

## **Forkjøpsrett**

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler. Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg.

Medlemmer av boligbyggelaget og borettslaget har forkjøpsrett hos BATE. Frist for sette seg på listen gikk ut den 8.1.26. Kjøpers erverv er betinget av at forkjøpsrett ikke blir benyttet.

Det er lovbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget, konferer megler. Det er videre en forutsetning at kjøper blir godkjent av styret i borettslaget. Kjøper plikter å tegne seg som medlem i Bate Boligbyggelag. Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon

## **Eier**

Anne Elin Øverland  
Tor Martin Anfinnsen

## **Heftelser**

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

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

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

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

## **Andre relevante opplysninger**

Meglers vederlag og utlegg

Provisjon\*, kr 54 500,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter, kr 300,-

Markedspakke, kr 20 900,-

Oppgjørshonorar\*\*, kr 7 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-

Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545

Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 900,-

Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 2 900,-

Innhenting av opplysninger fra forretningsfører, kr 4 350,-

Eierskiftegebyr\*, kr 6 570,-

Totalt, kr 115 765,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 10 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med\*.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Siste tilgjengelige informasjon om borettslagets økonomi herunder felleskostnader og fellesgjeld, samt vedtak er innhentet fra forretningsfører på tidspunktet for oppdragsinngåelse. Det gjøres oppmerksom på at endringer vedtatt av borettslaget etter oppdragsinngåelsen ikke fremkommer.

### **Tilstandsrapport**

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Lars Erik Rødne den 18.12.2025.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4.900,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 3.900,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

### **Avtalebetingelser**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

#### Betalingsbetingelser

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

#### Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeplingsforetakene og finansieringsforetakene kan

utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

#### **Vedlegg**

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

#### **Finansiering**

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

#### **Forsikring**

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

#### **Verdivurdering**

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

#### **Ansvarlig megler**

Noah Andersen-David

EiendomsMegler

Telefon: 450 68 487

E-post: noah.andersen-david@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero

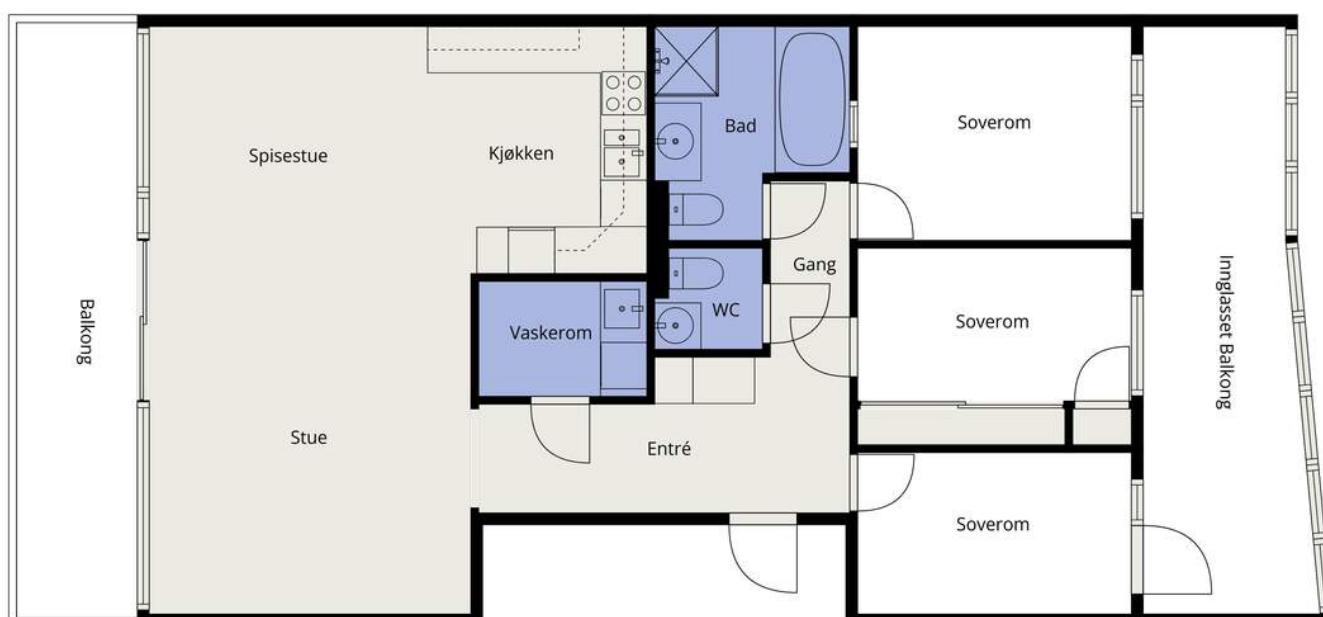
Postboks 250 Forus

4068 STAVANGER

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

# Plantegning



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























## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **STØYNIVÅET**  
Lite støynivå 88/100

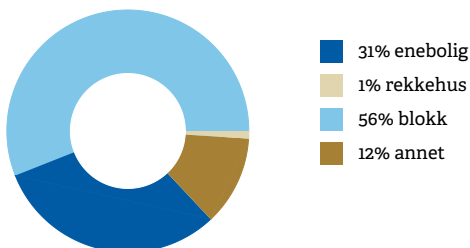
 **VEDLIKEHOLD HAGER**  
Godt velholdt 86/100

 **VEDLIKEHOLD VEIER**  
Godt velholdt 86/100

## SPORT

- |   |   |        |
|---|---|--------|
|  <b>Fartein vahlensv. balløkke</b><br>Ballspill      | <b>2 min</b>     | 0.2 km |
|  <b>Eiganes skole</b><br>Aktivitetshall, ballspill | <b>4 min</b>   | 0.4 km |
|  <b>EVO Kannik</b>                                 | <b>21 min</b>  |        |
|  <b>MOVA Tjensvoll</b>                             | <b>23 min</b>  |        |

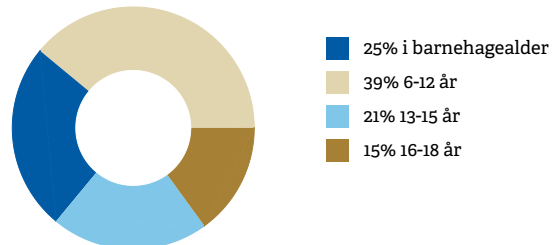
## BOLIGMASSE



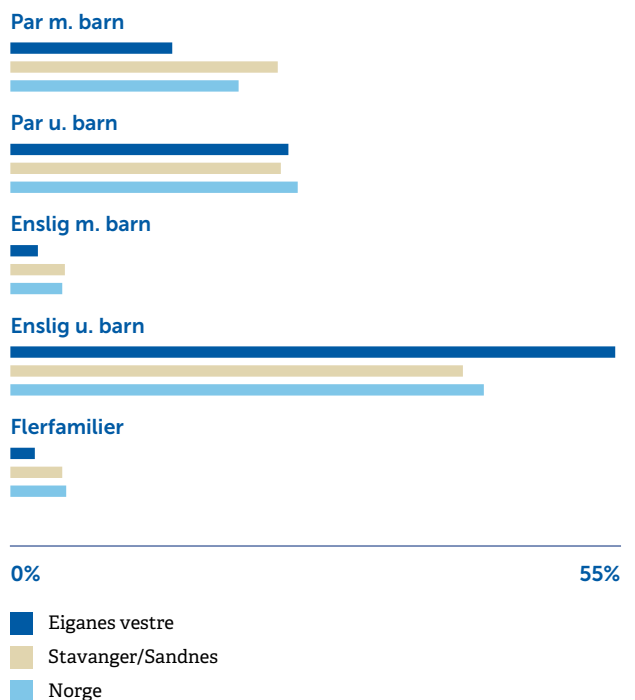
## VARER/TJENESTER

- |  |   |
|--|---|
|  Herbarium          | <b>23 min</b>  |
|  Apotek 1 Bjergsted | <b>23 min</b>  |

## ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



## FAMILIESAMMENSETNING



## SIVILSTAND

		Norge
<b>Gift</b>	<b>36%</b>	<b>33%</b>
<b>Ikke gift</b>	<b>45%</b>	<b>54%</b>
<b>Separert</b>	<b>12%</b>	<b>9%</b>
<b>Enke/Enkemann</b>	<b>7%</b>	<b>4%</b>

# Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

## **Den viktige tilstandsrapporten**

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

Den bygningsesakkyndige 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.



# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Erika Nissens vei 19 , 4023 STAVANGER



STAVANGER kommune



gnr. 58, bnr. 1575



Andelsnummer 43

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m<sup>2</sup> BRA-i: 89 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.11.2025

Rapportdato: 18.12.2025

Oppdragsnr.: 12916-1268

Referansenummer: YI9978

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Rødne

Vår ref: 008622



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

# Vedlegg: Takstrapport

## 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

*Lars Erik Rødne*

Lars Erik Rødne

Uavhengig Takstingeniør

[lars.erik@takst-team.no](mailto:lars.erik@takst-team.no)

928 14 086

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1977 i 3. etg. Bygningen er oppført i betongkonstruksjoner i gulv og skillevegger mot nabo. Yttervegger i tre som kledd med liggende kledning og fasadeplater. Vinduer med isolerglass. Flatt tak.

Leiligheten fremstår som normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

#### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass.  
Bygningen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium. Skyvedør i fra 2007, balkongdør i fra 2008.  
Innglasset balkong med skyveglass. Fliser på gulv og fasadeplater på vegg.

#### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Innvendig har boligen malte glatte dører.

#### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Bad som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak. Elektriske varmekabler i gulv. Mekanisk ventilasjon.  
Bad er innredet med seksjon med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og badekar.

Vaskerom:  
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Vaskerom med fliser på gulv. Malte veggplater. Malt tak. Ventilasjon i tak/vegg.  
Vaskerom har skap med nedfelt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin.

#### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.  
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

#### SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom:  
Toalettrom har fliser på gulv, malte veggplater, malt tak. Mekanisk ventilasjon. Ingen varme.  
Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servant på vegg.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Hovedstoppekran i kjøkkenbenk under vask.  
Det er synlige avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.  
Det er sentralanlegg for varmt vann.  
Sikringskap m/skrusikringer fra byggeåret. Sikringskap i felles gang.  
Røykvarsler i tak og håndslukker.

#### Arealer [Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

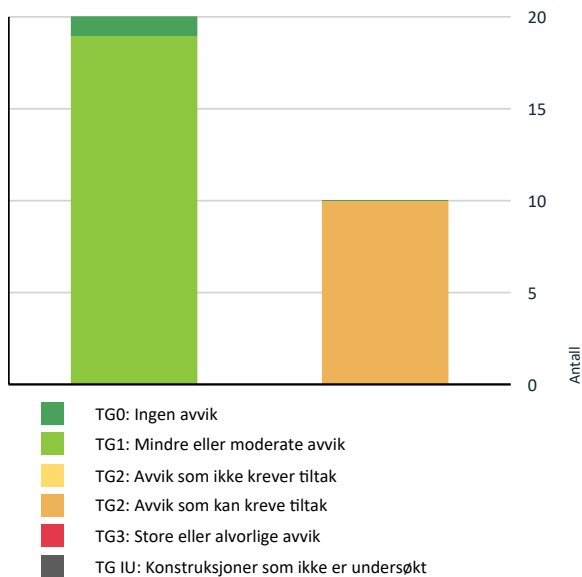
#### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
Det er ombygget på bad, bod/kott er tatt vekk. 1 vegg på kjøkken tatt vekk.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1977

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**  
Helårsbolig for familie

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2004	Modernisering	Bad og wc rom er ombygget. Arbeid på røranlegg.
------	---------------	---

### UTVENDIG

#### TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med isolerglass. Enkelte vinduer fra 2010.

**Årstall:** 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, PVC balkongdør og skyvebalkongdør i aluminium. Skyvedør i fra 2007, balkongdør i fra 2008.

**Årstall:** 1977

#### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong med skyveglass. Fliser på gulv og fasadeplater på vegg.

**Årstall:** 2008 **Kilde:** Offentlig informasjon

#### TG 1 Balkonger

Balkong med rekkverk i murkonstruksjon. Vegg kledd med kledningsbord.

#### TG 1 Andre utvendige forhold

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

### INNVENDIG

#### TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Overflater har normal elde og slitasje i henhold til alder.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

#### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m. Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i soverom i hovedetg. over en lengde på ca. 2 m.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Det anbefales å vurdere utbedring dersom det skal legges nytt gulv eller ved fremtidig oppussing, da skjevheter kan påvirke møblering og levetid på gulvbelegg. Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men kan også medføre redusert komfort og funksjonalitet.

#### TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

#### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

### VÅTROM

#### 3. ETASJE > BAD

##### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Bad som er fliselagt på gulv og vegger. Malt innvendig tak. Elektriske varmekabler i gulv. Mekanisk ventilasjon. Bad er innredet med seksjon med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og badekar.

**Årstall:** 2004 **Kilde:** Eier

## Tilstandsrapport



Bad.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av fliser med bom, for å unngå risiko for at flisene løsner eller sprekker ved belastning.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1,5 cm.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- 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 avvik:

Det er registrert svanke i gulvet rett foran sluket, som befinner seg under seksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- 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 utbedring av svanke i gulvet og fliser med bom for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk og forhindre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvensen av utilstrekkelig høydeforskjell og svanke i gulvet er økt risiko for at vann ikke ledes effektivt til sluket, noe som kan føre til vannskader og redusert levetid på gulvkonstruksjonen.

### 3. ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Slukene i dusj og under badekar er av typen badstusluk, hvor avløpet går opp i sluk under seksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### 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.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overgangene. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør etableres bedre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for tette avløp og vannskader.

Membran- og slukløsningen bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Sluk under vask.

## Tilstandsrapport



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

3. ETASJE > BAD

### TE2 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en tilfredsstillende løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sistene, for å redusere risikoen for skjulte vannskader og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > BAD

### TE1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

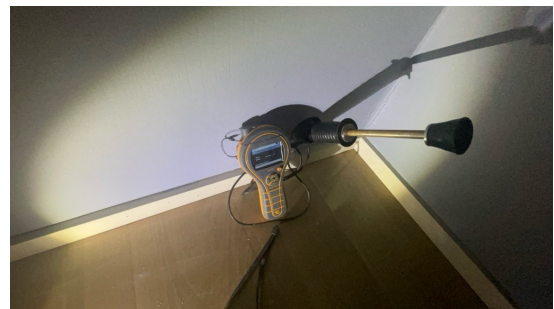


Avtrekk bad.

3. ETASJE > BAD

### TE1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.



Fuktmålinger i vegg mot bad.

3. ETASJE > VASKEROM

### Generell

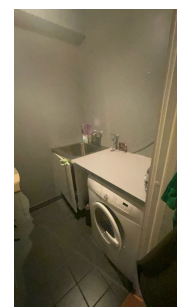
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vaskerom med fliser på gulv. Malte veggplater. Malt tak. Ventilasjon i tak/vegg.

Vaskerom har skap med nedfelt vaskekar. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

Kilde: Eier



Vaskerom.

## Tilstandsrapport

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TE 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TE 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1,5 cm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 1,5 cm.

#### Vurdering av avvik:

- 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).
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell fra topp slukrist til gulv ved dørterskel for å oppfylle gjeldende krav, samt utbedre fliser med bom for å sikre stabilitet og hindre videre skade.

Konsekvensen av manglende høydeforskjell og bom under fliser er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, samt at fliser kan løsne eller skades over tid.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

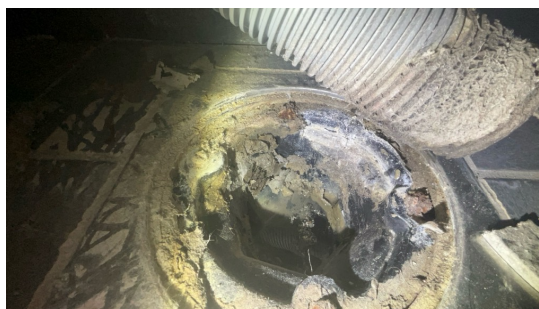
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

#### 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.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- 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.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Det bør vurderes utskifting av sluk og membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og det er begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene kan være økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Sluk under skap

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt vaskekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TE 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

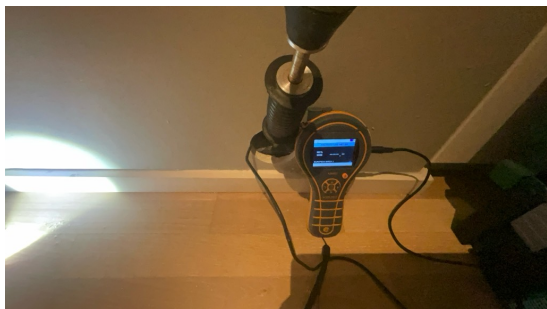
Avtrekkssystemet bør utbedres slik at det fungerer tilfredsstillende. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fuktighet, noe som øker risikoen for mugg, sopp og råteskader på bygningskonstruksjonen.

### 3. ETASJE > VASKEROM

#### TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang mot vaskerom.

## Tilstandsrapport



Fuktmålinger i vegg mot vaskerom.

### KJØKKEN

#### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TE 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Kjøkkenet.

#### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

##### TE 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Det kan være at borettslag/sameiet har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

Årstall: 2004 Kilde: Eier



Avtrekk kjøkken.

### SPESIALROM

#### 3. ETASJE > TOALETTRUM

##### TE 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Toalettrom har fliser på gulv, malte veggplater, malt tak. Mekanisk ventilasjon. Ingen varme. Toalettrom er innredet med vegghengt toalett og servant på vegg.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres en løsning som gjør eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner synlige, for å unngå skjulte vannskader i konstruksjonen. Uten tiltak kan lekkasjer forbli uoppdaget og føre til omfattende fuktskader og kostbare reparasjoner over tid.



Toalettrom.

## Tilstandsrapport



Mekanisk avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 📍 TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.  
Hovedstoppekran i kjøkkenbenk under vask.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

#### 📍 TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

#### 📍 TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk og naturlig ventilasjon.

#### 📍 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### 📍 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap m/skrusikringer fra byggeåret. Sikringsskap i felles gang.

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.  
**1977**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er samsvarserklæring på arbeid på rep. av avvik som rapport fra Lyse. Ikke noe samsvarserklæring på el-arbeid i leilighet.**
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 Rapport fra 2023 fra Lyse, avvik reparert.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

#### Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

#### Generell kommentar

## Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en form for garanti på det elektriske arbeidet som er utført. Når samsvarserklæring mangler, gir instruksene i NS3600 tilstandsgrad 2, og utvidet el-kontroll anbefales.



Sikringsskap.

### **TG 0** Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler i tak og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

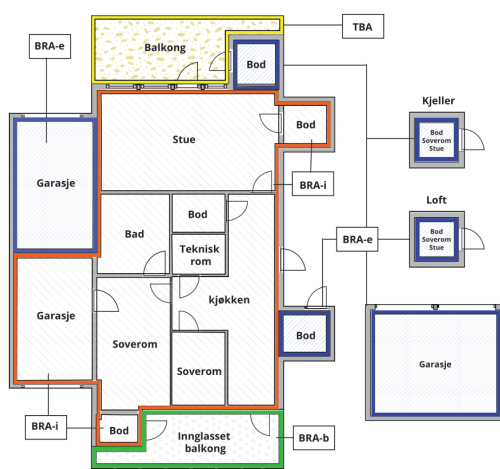
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	89	5	17	111	12
<b>SUM</b>	<b>89</b>	<b>5</b>	<b>17</b>		<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>111</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, vaskerom, gang	Bod kjeller	Innglasset balkong

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk  
*Kommentar:* Det er ombygget på bad, bod/kott er tatt vekk. 1 vegg på kjøkken tatt vekk.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer fra soverom er ut mot innglasset balkong

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	89	17

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Areal for bod i kjeller er ikke medtatt i areal oppstilling

Erika Nissens vei 19 , 4023 STAVANGER  
Gnr 58 - Bnr 1575  
1103 STAVANGER

TAKST TEAM AS  
Auglendsmyrå 11  
4016 STAVANGER

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.11.2025	Lars Erik Rødne	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	58	1575		0	10484.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Erika Nissens vei 19

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Eiganes

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951270121			Øverland Anne Elin, Anfinssen Tor Martin

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

43

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Rolig, etablert og meget attraktiv beliggenhet. Barnevennlig med kort vei til skole, barnehager og en rekke idrettsanlegg. Nærhet til turområder ved Stokkavatnet og Mosvatnet. Meget gode bussforbindelser.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	27.11.2025		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	17.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	17.12.2025		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	17.12.2025		Fremvist	1	Nei
Teknisk etat	17.12.2025		Fremvist	2	Nei
Tegninger	17.12.2025		Fremvist	12	Nei
Reguleringsplaner	17.12.2025		Fremvist	2	Nei
Norges Eiendommer	17.12.2025		Fremvist	7	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.12.2025		Fremvist	4	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

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

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

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

#### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

#### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørerere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

#### Areal

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

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

#### Personvern

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

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



## Selgers egenerklæring

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

---

### Selgere

Anne Elin Øverland

Tor Martin Anfinnsen

---

### Boligen

Erika Nissens vei 19  
4023 STAVANGER

1103-58/1575/0/0

- Boligen ble kjøpt 2004
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** husker ikke (kan trolig fremskaffes)

**Beskrivelse av arbeidet:** Modernisering av begge baderommene

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

♦ **Ja**

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

vet ikke

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

lekkasje fra taket på blokken som slo ut på baderommet. Årsakssammenhengen ble aldri fullstendig klarlagt.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2010

**Firmanavn:** ukjent (kan trolig fremskaffes)

**Beskrivelse av arbeidet:** Arbeidet utført på borettslaget (forsikrings sak) NB: året for utførelsen er usikker men kan trolig dokumenteres.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004

**Firmanavn:** husker ikke (kan trolig fremskaffes)

**Beskrivelse av arbeidet:** se kommentar ang våtrom

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

# Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



### **Bolig selges med boligselgerforsikring**

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

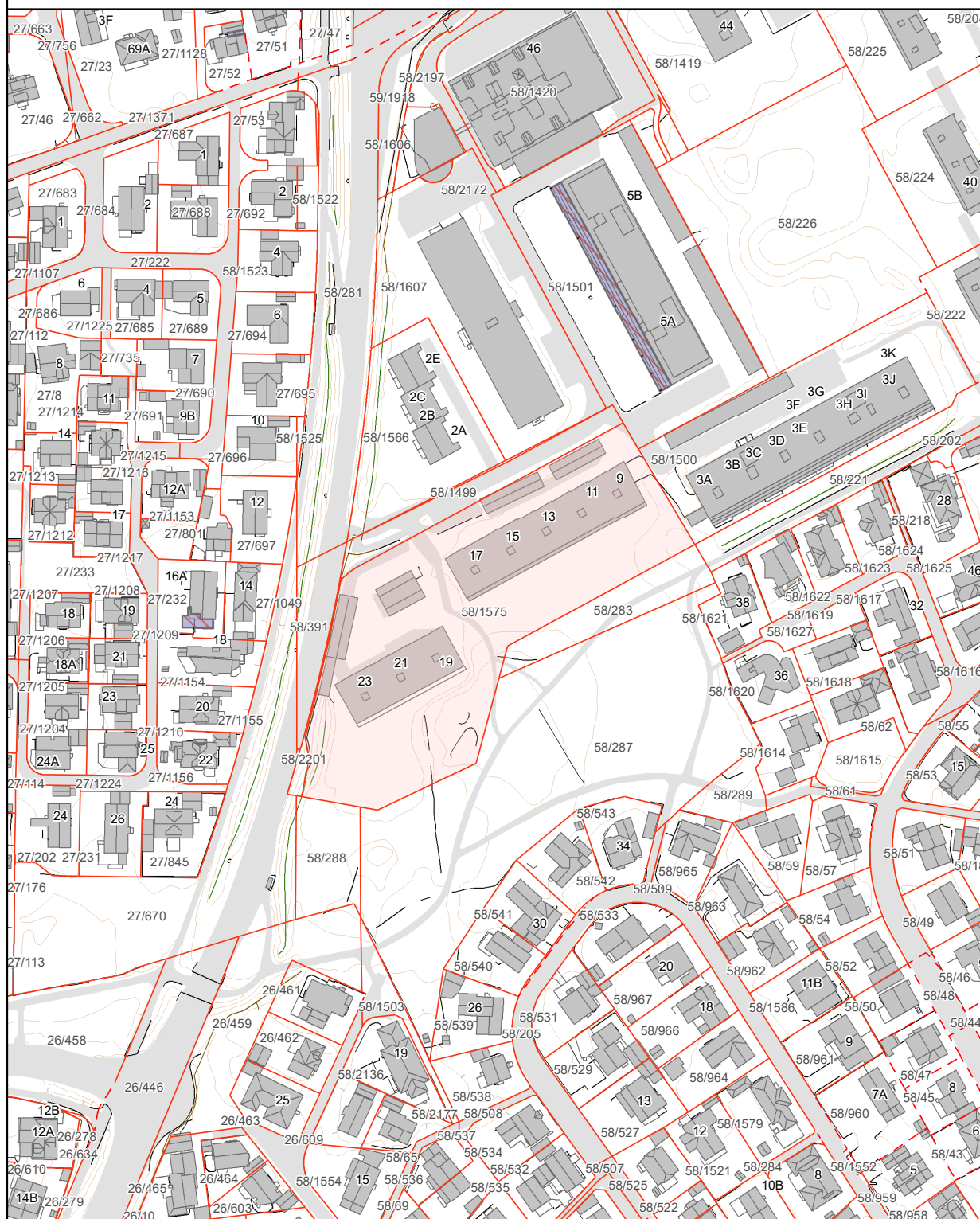
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Grunnkart

Adresse: Erika Nissens vei 19, 4023 STAVANGER  
Gnr/Bnr: 58/1575/0/0  
Dato: 2025-12-04  
Målestokk: 1:2,000

Stavanger  
kommune



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Erika Nissens vei 19, 4023 STAVANGER

Gnr/Bnr: 58/1575/0/0

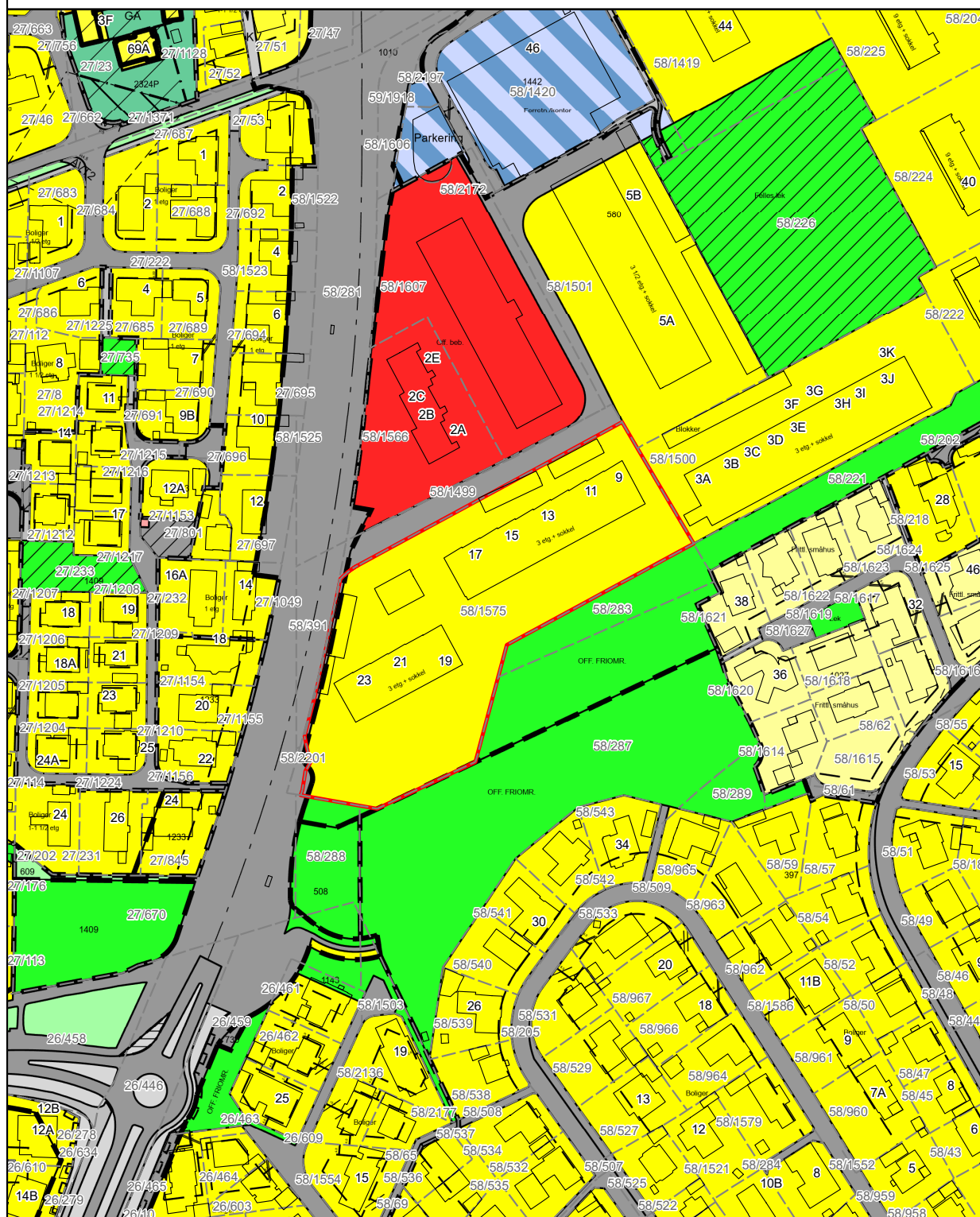
Dato: 2025-12-04

Målestokk: 1:2,000

Planident: 1010,580

Ikrafttredelsesdato: 18.12.1982,15.1.1971

Stavanger  
kommune





## Tegnforklaring Reguleringsplan side 1

### BEBYGGELSE OG ANLEGG AREALFORMÅL

#### 1. Bebyggelse og anlegg

Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	

Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



## Reguleringsplan PBL 1985

### BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleg formål
- Allmenntilleg barnehage
- Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleg kirke
- Allmenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleg administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Bevertning
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

### LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drose)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

### FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

### FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

### SPELALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPELALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrøk

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avløpsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag
- Klimaverzone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrengingrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handeltsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

### FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

### FORNELSESMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



### KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleg
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

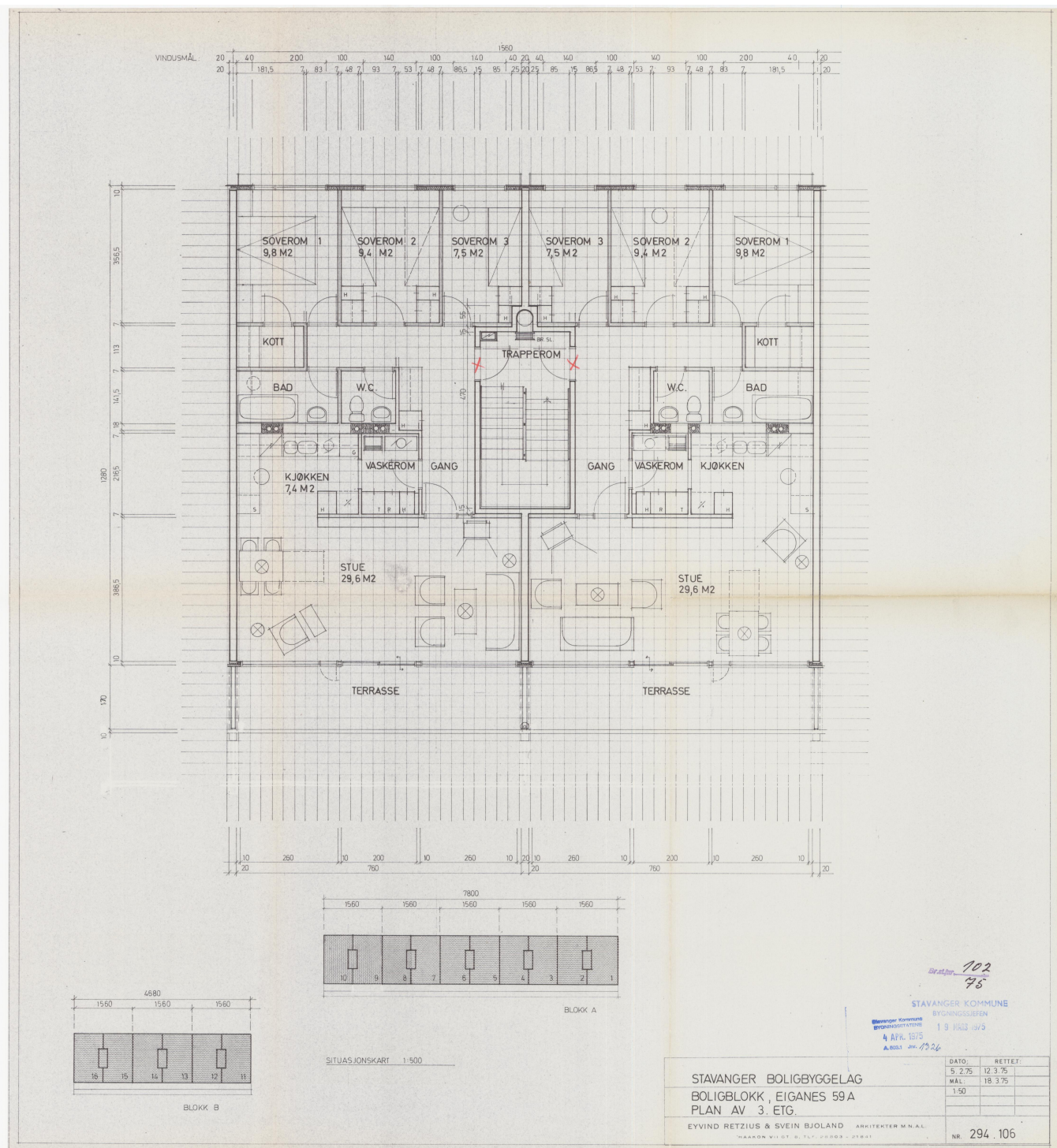
### Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan formylingsgrense
- Reguleringsplan rekkeføllegrense

### Reguleringsformål

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornylingsområder
- 991 - Formålerekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

# Vedlegg: Kommunalinformasjon



# Vedlegg: Kommunalinformasjon

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

HKD/bø

Fartein Valens vei 50 Blokk B

Stavanger Boligbyggelag

11.sept.1975 sak<sup>1277</sup>

Røyklukene i trapperommene må kunne åpnes fra første etasje.  
Attest fra byingeniøren for saniteranlegget må fremskaffes.

1.sept. 1977.

14.juni 1977.

Reidar Haukali

Eagne Kr. Dørheim

# Borettslaget Eiganes



Innkalling til generalforsamling 2025

## **Innkalling til generalforsamling**

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Borettslaget Eiganes.

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

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

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

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

**Onsdag 09.04.2025, kl. 18:00**

Eiganes skole

## **Saksliste**

### 1 Konstituering

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

### 2 Årsregnskapet for 2024

### 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Borettslaget Eiganes

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **2. Årsregnskapet for 2024**

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

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

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

## **4. Godtgjørelse til styret**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 160.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Forslag til vedtak:** Sondre Sædberg velges som styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**Forslag til vedtak:** Venke Corneliussen og Karsten Bore Tesaker velges som varamedlemmer for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

**Forslag til vedtak:** Anna Wallerstedt og Kent Terje Ingebretsen velges til valgkomite for 1 år.

### **5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling**

**Forslag til vedtak:** Sondre Sædberg stiller til Bates generalforsamling.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 136 Borettslaget Eiganes

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		2 657 736	2 657 736	2 657 833
Innbetalt til felles lån - avdrag		780 937	789 245	0
Innbetalt til felles lån - renter		838 895	721 502	0
Leieinntekt garasje		10 976	10 976	10 976
Lading el-bil		23 033	18 352	20 000
<b>Sum Inntekter</b>		<b>4 311 577</b>	<b>4 197 811</b>	<b>2 688 809</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	186 728	275 959	182 560
Avskrivninger	5	86 389	95 061	0
Forretningsførerhonorar		134 196	128 052	141 200
Tilleggstjenester forretningsfører		38 145	51 325	34 800
Revisjonshonorar	2	9 905	9 120	9 350
Vaktmestertjenester		25 760	0	45 300
Drift og vedlikehold	3	371 893	272 939	625 800
TV og/eller internett		163 044	150 439	165 564
Forsikringer		306 707	277 066	414 300
Kommunale avgifter		771 395	775 336	900 400
Energi/strøm		184 192	195 997	200 000
Kontingent Boligbyggelag		18 900	18 300	22 050
Administrasjonskostnader		26 975	16 533	21 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 324 230</b>	<b>2 266 127</b>	<b>2 762 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 987 347</b>	<b>1 931 683</b>	<b>-73 515</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		64 300	43 103	60 000
Rentekostnader		1 011 966	873 140	161 166
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>947 666</b>	<b>830 037</b>	<b>101 166</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1 039 681</b>	<b>1 101 646</b>	<b>-174 681</b>

## Arsregnskap

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 136 Borettslaget Eiganes

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	5	499 627	499 627
Bygninger	5	26 965 077	26 965 077
Parkeringsanlegg	5	1 324 177	1 324 177
Andre driftsmidler	5	190 283	276 672
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>28 979 164</b>	<b>29 065 553</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		34 971	4 884
Forskuddsbetalte kostnader		410 154	299 484
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 709 160	1 533 583
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 154 285</b>	<b>1 837 951</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>31 133 448</b>	<b>30 903 504</b>

Balanse 2024

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 136 Borettslaget Eiganes

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		6 300	6 300
Opptjent egenkapital		5 714 893	4 675 212
Overkursfond		1 192 800	1 192 800
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>6 913 993</b>	<b>5 874 312</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	17 197 065	18 056 158
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	800 689	842 342
Borettsinnskudd		4 380 100	4 380 100
Garasje innskudd		1 327 965	1 327 965
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>23 705 819</b>	<b>24 606 565</b>
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 899
Leverandørgjeld		463 153	348 696
Skyldig off. avgifter		48	6 368
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		338	8 687
Påløpne renter		6 233	8 631
Annen kortsiktig gjeld		43 865	44 347
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>513 637</b>	<b>422 627</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 219 456</b>	<b>25 029 192</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>31 133 448</b>	<b>30 903 504</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Eli Hognestad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Sondre Sædberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Reidun Synnøve Helland Clausen  
Styremedlem

**Balanse 2024**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 136 Borettslaget Eiganes

### Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

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

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

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

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

### Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	3 653	93 857
Styrehonorar	160 000	148 000
Arbeidsgiveravgift	23 075	34 102
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>186 728</b>	<b>275 959</b>

Det er utbetalt lønn til tidligere styremedlem ansatt i deltidsstilling som vaktmester. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 136 Borettslaget Eiganes

### Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	64 528	62 378
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	78 357	124 294
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	168 751	15 483
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	260	13 320
6730 Honorar for teknisk rådgivning	18 011	3 125
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	31 612	44 226
6900 Elektronisk kommunikasjon	10 375	10 114
<b>Sum</b>	<b>371 893</b>	<b>272 939</b>

### Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>1 039 681</b>	<b>1 101 646</b>
Avdrag på lån	-900 746	-913 361
Tilbakeføring av avskrivning	86 389	95 061
<b>Endring disponible midler</b>	<b>225 324</b>	<b>283 345</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>2 154 285</b>	<b>1 837 951</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>513 637</b>	<b>422 627</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>1 640 648</b>	<b>1 415 324</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 136 Borettslaget Eiganes

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Parkeringsanleg	Honda HRM El-bil ladeanlegg 3000	Radonvifter	Sykkelskur	Bygninger	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	864 552	47 298	376 895	243 500	481 796	13 689 060
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	864 552	47 298	376 895	243 500	481 796	13 689 060
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	47 298	194 729	235 383	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	864 552	0	182 166	8 117	481 796	13 689 060
Årets avskrivninger :	0	0	37 689	48 700	0	0
Anskaffelsesår :	2016	2018	2019	2020	2020	1977
Antatt levetid i år :		5	10	5		

	Påkostninger Parkeringsanleg	Tomter	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 794 221	459 625	499 627
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 794 221	459 625	499 627
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 794 221	459 625	499 627
Anskaffelsesår :	1988	1988	1977
Antatt levetid i år :			

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	6 300	0	6 300
Overkursfond	1 192 800	0	1 192 800
Egenkapital	5 714 893	1 039 681	4 675 212
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>6 913 993</b>	<b>1 039 681</b>	<b>5 874 312</b>

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Noter 136 Borettslaget Eiganes

### Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12139394621	12137741502	12137741499
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2007	2007
Rentesats:	5.65 %	5.65 %	5.65 %
Betingelser:	ref brev fra DNB	ref brev fra DNB	ref brev Dnb
Beregnet innfridd:	30.03.2040	30.09.2037	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 685 000	11 730 000	14 720 000
Lånesaldo 01.01:	3 111 909	6 776 671	8 167 578
Avdrag i perioden:	120 119	335 097	403 877
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>2 991 790</b>	<b>6 441 573</b>	<b>7 763 701</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 275 627	4 445 225	5 357 604
Andelssaldo 01.01:	0	451 778	390 564
Innbetalt IN i perioden:	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	22 340	19 313
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>429 438</b>	<b>371 251</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>2 991 790</b>	<b>6 871 012</b>	<b>8 134 952</b>

#### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er kr 23 705 819 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 28 979 164.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Eiganes.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Eiganes**

Styreleder	Eli Hognestad (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Sondre Sædberg (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Reidun Synnøve Helland Clausen (sign.)	11.03.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



**KPMG AS**  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Eiganes

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Offices in:

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

Statsautorisererte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## PENNEO

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

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

**Rosnes, Monica Roth**

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

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

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-17 13:44:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PJO2Y-TGLSL-TIZWH-1GFU4-AEGCD-KIVDS

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

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

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

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Informasjon fra styret

### Om Borettslaget Eiganes

Borettslaget Eiganes ligger i Stavanger kommune og består av 63 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 951270121.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Eli Hognestad

Styremedlem, Reidun Synnøve Helland Clausen

Styremedlem, Sondre Sædberg

Varamedlem, Venke Corneliussen

Varamedlem, Karsten Bore Tesaker

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 8 styremøter hvor mange protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: I 2024 var det dugnad 18.april og 18.september.

Det er planlagt og vil bli arrangert dugnad 29.april-25.

Det er blitt gjort en enorm innsats av alle som har deltatt i dugnadsarbeid med kaffe og prat i etterkant av dugnadene. Det er et stort ønske fra styre at flere møter til dugnadsdagene, både for å ta i et tak, men også for å bli kjent med hverandre.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

3 leiligheter har over tid hatt vannlekkasjer og styret har jobbet iherdig med å få folk til å finne ut av hvor lekkasjene har oppstått slik at de kan utbedres. Det har også vært mye dialog med forsikringsselskap som ikke påtar seg noe ansvar i disse sakene slik at kostnadene må bæres av borettslaget. Fjogstad Bygg har påtatt seg ansvaret for å få orden på lekkasjene og utbedret leilighetene. Styret ser nå en løsning i sakene og det vil bli utbedret forhåpentlig innen sommer-25. Det har vært en stor påkjenning for beboerne som har vært skadelidende og en vanskelig jobb for styret.

Videre har styret hatt utfordringer med flere låser i oppgangene og reparasjon av disse.

Gressklipping og robot klippere har skapt utfordringer dette året. Styret har nå gått til innkjøp av nye robot klippere i håp om at det vil bedre situasjonen.

Styret har engasjert Bate som vaktmester firma.

Styret har tatt i bruk Min Side hos Bate for raskt å kunne gi informasjon til alle i Borettslaget. Alle oppfordres til å gå inn her og lese informasjon.

Videre har styret jobbet med informasjonsskriv, søppel håndtering, garasjer, brannvern kontroller, snømåking og ikke minst å få oversikt over alt som rører seg i borettslaget Eiganes. Det har vært interessant og til dels krevende for styret å sette seg inn i alt og styret hadde ikke klart det uten god hjelp fra tidligere leder Jofrid Basmo.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Styrets planer fremover

Styret vil være på og se til at leilighetene som har hatt vannskader blir satt i stand så fort som mulig.

Styret er i gang med å få engasjert firma til å rengjøre fasadene på kortsider.

Styret jobber også med å få inn vedlikehold av ventilasjon. Tidligere firma har gått konkurs. Styret jobber med å få til en serviceavtale på ventilasjonsanlegget.

Styret ser at fasaden mot Mosvannet bør gjøres noe med. Her kan det se ut til at det er malt med feil maling som ikke skal være på betong. Styret har begynt innhenting av tilbud for dette arbeidet. Etter det må styret ta stilling til dette, sett opp mot borettslagets økonomi.

Styret har ønske om å lage en vår/sommerfest dersom det er interesse for det. Styret mener det er viktig at beboere er noe kjent med hverandre og håper det vil være med på å skape et positivt Borettslag.

Styret vil jobbe med å få oversikt over alle redskaper borettslaget eier.

Styret jobber for å få en oversikt over hvilke garasjer som hører til hvilke beboere. Hver garasje eier har ansvar for vedlikehold av sin garasje samt taket på garasjen.

Styret er åpne for forslag fra beboerne på videre arbeid.

## Forsikringsavtale

Borettslaget Eiganes er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562670.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.03.2025

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

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

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

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

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

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



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Eiganes onsdag 09.04.2025. På Eiganes skole.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Agnethe Kvinnsland ble valgt til møteleder, og sekretær.

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

**Vedtak:**

Karsten Bore Tesaker ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 20 andelseiere representert, ingen fullmakter. Totalt 20 stemmeberettigede. Dessuten møtte Agnethe Kvinnsland fra Bate boligbyggelag.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024. De disponible midlene overføres til neste år.

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 160 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

**Vedtak:**

Sondre Sædberg ble valgt til styremedlem for 2 år.

### **5.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

**Vedtak:**

Venke Corneliussen og Karsten Bore Tesaker ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

### **5.3 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Anna Wallerstedt og Kent Terje Ingebretsen utgjør boligselskapets valgkomité.

### **5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling**

**Vedtak:**

Sondre Sædberg ble valgt som delegat til Bates generalforsamling.

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

**Vedtak:**

Styreleder: Eli Hognestad - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Reidun Synnøve Helland Clausen - valgt for 2 år i 2024

Styremedlem: Sondre Sædberg - valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Venke Corneliussen - valgt for 1 år i 2025

Varamedlem: Karsten Bore Tesaker - valgt for 1 år i 2025

**Stavanger, 09.04.2025.**

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## Protokoll for Borettslaget Eiganes

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Agnethe Kvinnsland (sign.)	10.04.2025
Sekretær	Agnethe Kvinnsland (sign.)	10.04.2025
Protokollvitne	Karsten Bore Tesaker (sign.)	10.04.2025

## **ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET EIGANES 2019**

### **1. FORMÅL OG OMFANG**

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

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

### **2. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ**

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan **virke** forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i boligselskapet aller mellom klokken 23:00 – 06:00

Natt mellom lørdag og søndag, ro mellom klokken 24:00 – 0700.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres aktiviteter som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Dette gjelder også bruk av vaskemaskin. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter klokken 20:00 og på søndager og helligdager.

Det skal være ro på balkongene på nordsiden etter klokken 21:00.

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

- På hverdager klokken 07:00 – 20:00
- Lørdager klokken 10:00 – 17:00

### **3. BRUK AV BOLIGEN OG EVENTUELLE TILKNYTTETE AREALER**

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på vaskerom, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

## Vedlegg: Brev fra forretningsfører

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet. Gass- eller el-grill er tillatt på stuesiden i god avstand fra vegg og vindu (vindu kan sprekke på grunn av temperaturen)
- Straks melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer skal ikke forekomme.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- At ventilator med motor ikke er tillatt, at vindu/ventil må åpnes ved bruk av ventilator, samt at filter rengjøres regelmessig.
- At det henstilles til ikke å røyke på glassbalkongene på nordsiden, da dette er til sjenanse for øvrige beboere som har soverom på denne siden.
- At det ikke røykes ved inngangspartiet.
- At bilvasking må skje uten miljømessig følger. Egnert plass er ved styrerom hvor det er strøm- og vannuttak. Bruker må rydde og gjøre rent etter seg.
- At det ikke sykles på plenene.
- At hund holdes i bånd på borettslagets eiendom.
- At ristene/slukene på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skader til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamlingen om adgang til å gjøre inngrep i yttervegg/utearealer, som å sette opp markiser (markiser skal være i kombinasjonen blå/hvit), plattinger, levegger, parabolantenner eller lignende.

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## 4. FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppel sorteres og kastes i tilegnet beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelanlegget eller utenfor boligenheten. Juletrær plasseres ved glass stasjonen dagen før hentedato.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Gjenstander som skal hentes av kommunen plasseres ut eventuelt kvelden før avhenting, merket av eier og dato for avhenting.

Sykler plasseres enten i sykkelbod eller egen bod, de skal ikke plasseres i oppgang eller festes til søylene. Barnevogner kan plasseres under trappeavsats i 1. etasje i begrenset omfang.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, dette kan lett tiltrekke seg rotter og mus til boligenhetene.

Fellesdører skal alltid være låst.

## 5. PARKERING

Hver andel har enten garasje eller fast parkeringsplass som skal benyttes ved parkering. GJESTEPARKERING ER KUN FOR GJESTER. Plass 21 og 22 kan benyttes av beboere med mer enn 1 bil. Disse to plassene skal sirkuleres fra dag til dag. Parkering over flere dager må avtales med styret. Det er ikke tillatt som oppbevaring av hengere og avskilte/utarrangerte biler. Øvrig parkering kan finnes sted på kommunal vei.

Garasjeportene skal være låst. En ulåst garasjeport kan være innbydende for uvedkommende.

## 6. DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i boligselskap under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

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

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

# Vedlegg: Brev fra forretningsfører

## **7. BRANNVERN**

I henhold til forskrift om forebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Det er montert røykvarsler i alle bodgangene med alarm mellom 2. og 3. etasje. Det er også montert brannslange i hver etasje.

Røykvarslere skal være plassert slik at de kan høres fra alle soverom med lukket dør. Røykvarslere skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarslere må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparat (6 kg) plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil med brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget

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

NB.: Brannverndag 1. desember. Alt må sjekkes av hver enkelt, som batteri og holdbarhets dato for brannslukkingsapparat m.v.

## **8. BRUDD PÅ ORDENSREGLENE**

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

# Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



### Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

### Hvordan komme i gang?

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

### Vi er her for å hjelpe deg

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



## SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

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



[www.sparebank1.no](http://www.sparebank1.no)



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din  
lånesøknad  
ved å skanne  
QR-koden!

**SpareBank**   
SØR-NORGE



# Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

## Trygghet for deg som boligkjøper



### Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

### Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

### Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# Tilbehør og løsøre

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oppdragsnr: 2206250192 / Noah Andersen-David, tlf. 45068487

Erika Nissens vei 19, 4023 Stavanger

Andels nr. 43 i Brl Eiganes, org.nr. 951270121

Bud stort kr.: \_\_\_\_\_

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Akseptfrist: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

kl.: \_\_\_\_\_

### Finansieringsplan

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf. \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Hvor kommer egenkapitalen fra?: \_\_\_\_\_

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja  Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja  Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

### Budgiver 1

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

### Budgiver 2

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

Fødselsnr.: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ Mobil: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_

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

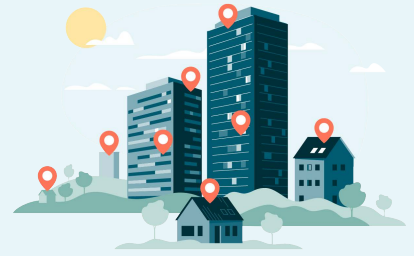
Postadr.: \_\_\_\_\_

Sted/Dato: \_\_\_\_\_

Underskrift: \_\_\_\_\_

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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 AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Oppdragsnr: 2206250192  
Salgsoppgaven er sist oppdatert 24.02.2026

Noah Andersen-David  
Eiendomsmegler

450 68 487  
noah.andersen-david@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Mariero  
Postboks 250 Forus, 4068 STAVANGER

eiendomsmegler1.no