

Tilstandsrapport

📍 Ulabrands vei 23, 4083 HUNDVÅG

📖 STAVANGER kommune

gnr. 6, bnr. 380

Andelsnummer 1248

Sum areal alle bygg: BRA: 161 m² BRA-i: 158 m²



Befaringsdato: 05.11.2025

Rapportdato: 05.11.2025

Oppdragsnr.: 21671-1001

Referansenummer: HK2000

Autorisert foretak: Taksering Vest AS



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

Eskil Engelsgjerd Andersen

Uavhengig Takstingeniør

eskil@takseringvest.no

472 40 253

Medansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus med byggeår fra 1980.

Boligen er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasje skiller av tre bjelkelag.
Saltak i trekonstruksjon tekket med betong takstein.

Boligen har oppgradert sikringskap fra 2025.

Bad 2. Etasje ble renoveret i 2023.

Kjøkken av nyere dato.

Rekkehuset gir ved gjennomsyn et godt helhetsinntrykk.

For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med betong-takstein av eldre dato.
Nedløp, renner og beslag i plast av eldre dato.
Yttervegger av trekonstruksjoner (bindingsverk) Oppført på ringmur i betong.
Utvendig fasade med dobbel falset tre-kledning varierende eldre ukjent dato.
Saltak konstruksjon i tre.
Kald-loft.
Vinduer i tre med isolerglass fra 2010.
Vindu på soverom 2. Etasje fra 2018.

Ytterdør til Entre fra 2016.

Balkong dør på soverom 2. Etasje i i tre med isolerglass felt fra 2018.

Balkong-dør i stue 1. Etasje fra 2018.

Terrasse-platting på bakside ved kjøkken konstruert i tre, med terrassebord av impregnert trevirke fra 2025.

Areal: 42m²

Utvendige trapp på fremside i tre belagt med terrassebord i impregnert trevirke.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på overflater gulv 1. og 2. Etasje.
Belegg på gulv i entre/gang.

Malte vegg-overflater.
Malte himlings flater.

Etasje skille i tre
Betong mot grunn.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue uten å påvise forhøyet fuktverdi.
Innvendige trapper og rekkverk i tre med malte overflater.
Trapp ble malt i 2023.
Innerdører med profilerte fronter.
Innerdør fra entre til stue i tre med glass-felt.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. Etasje fra 2023 utført av foretak.

Fliser på vegg overflater.

Malt innvendig tak.

Fliser på overflater gulv.

Mosaikk fliser i dusj-sone.

Avlang metall sluk med metallrist.

Plast sluk med metallrist under badekar.

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Dusj-dør i glass.

Toalett montert på vegg.

Mekanisk avtrekk.

Det ble foretatt hulltaking/fukt måling fra tilstøtende rom (trappeløp) inn mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Vaskerom fra byggeåret.

Ubehandlet Betong på gulv overflater.

Malt betong og panel på vegg overflater. Malt i 2025.

Malte himlings flater.

Opplegg for vaskemaskin

Vaskekum med blandebatteri fra 2025.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilleggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av nyere dato, velutstyrt med god skapplass.
komfyrvakt er installert.

Mekanisk avtrekk.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Baderoms plater på vegg overflater.

Belegg på gulv overflater.

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.

Toalett montert på vegg.

Rommet har kun naturlig ventilering gjennom yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system opprettet i forbindelse med renovering av bad i 2023.

Fordeler skap plasser på bad 2. Etasje.

Avløpsrør i plast og metall.

Naturlig ventilering gjennom vindus ventiler og ventiler i yttervegg.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue/kjøkken.

Varmtvannsbereder fra 2002 med 198 liter kapasitet plasser på

vaskerom i underetasje.

Elektrisk anlegg.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Støpt plate på mark.

Ringmur i betong.

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

2. Etasje:

Kott på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som del av bad.

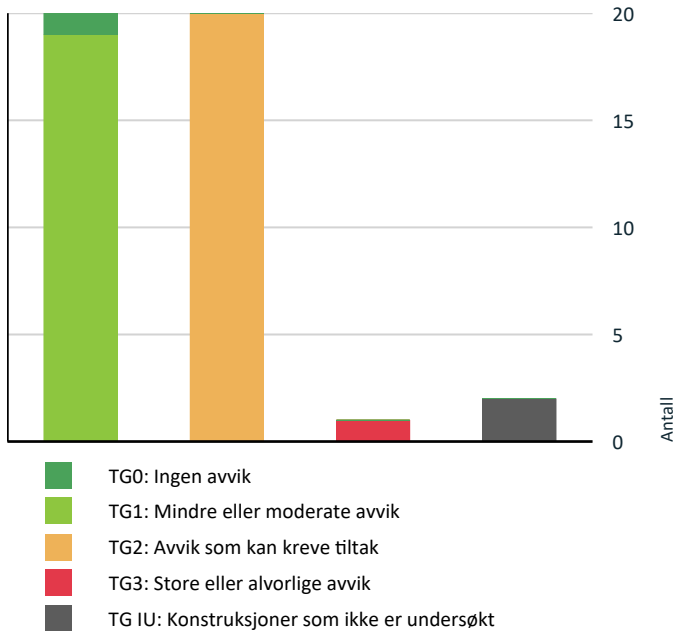
Bod på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som del av soverom.

Kjeller:

Disponibelt rom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som kjeller stue.

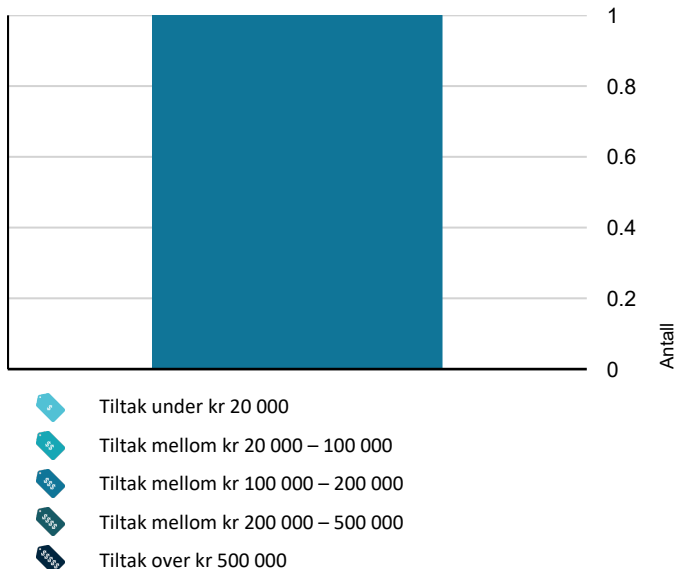
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkong 2. Etasje [Gå til side](#)

Utvendig > Terrasseplattning fremside [Gå til side](#)

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2 [Gå til side](#)

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

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1980

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med betong-takstein av eldre dato.

Befaring er foretatt fra bakkenivå da det ikke var mulig å overholde arbeidstilsynets forskrift § 17-21 ved bruk av stige.

Det er ikke montert snøfangere iht. dagens tekniske forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mosevekst observert på takteking. Dette kan over tid føre til fuktansamling og redusert levetid på tekket. Regelmessig rengjøring og vedlikehold anbefales for å opprettholde takets funksjon og forlenge dets levetid.

Mer enn 50% av normal levetid som er 15-35 år er oversteget på papptekking.

Byggforskserien 700.320

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i plast av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på takrenner nedløp og beslag.
Forventet levetid er 20-30 år. Byggforskeren 700.320.
Det registreres mindre drypplekkasje fra takrenner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takrenner, nedløp og beslag skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner (bindingsverk) Oppført på ringmur i betong.
Utvendig fasade med dobbel falsset tre-kledning varierende eldre ukjent dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert musebånd av eldre dato, og det mangler fugle-/fluenett flere steder i luftespaltene ved gesims og takutstikk. Dette kan medføre økt risiko for at smådyr og insekter får tilgang til konstruksjonen.

Videre registreres stedvis slitasje på kledningen, med værpåvirket overflate og behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere nye fugle-/fluenett i alle åpne luftespalter samt vurdere utskifting av musebånd.
Normalt vedlikehold og utskiftninger av kledningsbord i henhold til alder og slitasje må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak konstruksjon i tre.
Kald-loft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert eldre fukt- og kondensmerker på undertaket og sponplatene, samt spor etter aktivitet fra skadedyr/ekskrementer i isolasjonen.
TG.2 er satt ut fra høy alder i forhold til levetidstabeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å kontrollere takkonstruksjonen nærmere for å avdekke årsak til tidligere fukt- og kondensmerker. Ved behov bør det etableres bedre ventilasjon/lufting i takkonstruksjonen og eventuelle lekkasjepunkter tettes. Eldre og forurenset isolasjon bør fjernes og erstattes med ny.

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 2010.
Vindu på soverom 2. Etasje fra 2018.

Normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskerien 700.320.
Slitasje som normalt på karmen, rammer og pakninger.



📍 TG 2 Vinduer - 2

Kjeller vinduer i tre med isolerglass fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder på vinduer har oversteget 50% av normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskerien 700.320.
Vinduene har slitasje på rammer/beslag og pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold og utskiftninger av vinduer.

Tilstandsrapport



TE 1 Dører

Ytterdør til Entre fra 2016.

Balkong dør på soverom 2. Etasje i i tre med isolerglass felt fra 2018.

Balkong-dør i stue 1. Etasje fra 2018.

Noe slitasje i nedre del av dørblad og terskel på balkong-dør i andre etasje.



TE 2 Dører - 2

Balkong-dør i tre med isolerglass fra 2005 plassert ved kjøkken 1. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn 50% av normal levetid som er 20-40 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320

Dører har slitasje på rammer, beslag og pakninger. Slitasjen er normal iht alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer/vedlikehold og på sikt utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong 2. Etasje

Balkongkonstruksjon i tre, med terrassebord av tre av eldre dato.
Rekkverk i tre.

Areal: 6m²

Det er montert renner mellom bjelkene (dryppstopp) som fanger opp vann og leder det mot takrennen i forkant av balkongen, slik at vann ikke drypper ned under konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverk er i underkant av dagens krav på 100cm. Rekkverk ble målt til 90cm.

Det registreres slitasje, misfarging og noe begroing på overflaten som følge av fuktpåvirkning over tid.
TG 2 grunnet høy alder/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.



TG 2 Terrasseplattning fremside

Terrasse-plattning på fremside ved stue konstruert i tre, med terrassebord av impregnert trevirke av eldre dato.
Rekkverk i tre.

Areal: 53m²

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres høy slitasje på terrassebordene. Flere bord er lagt med for liten luftspalte mellom skjøytene noe som medfører redusert drenering og økt fuktbelastning. Dette kan over tid føre til forkortet levetid på materialet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må på sikt påregnes oppgraderinger.

Tilstandsrapport



TE 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse-platting på bakside ved kjøkken konstruert i tre, med terrassebord av impregnert trevirke fra 2025.

Areal: 42m²



TE 2 Utvendige trapper

Utvendige trapp på fremside i tre belagt med terrassebord i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler hånd-løper på trapp iht. dages krav.
Slitasje på terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper må monteres for å tilfredsstille dages krav.
Oppgradering etter behov/ønske.



TE 1 Utvendige trapp bakside

Utvendig trapp og rekkverk i impregnert trevirke fra 2025.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Overflater - 2

Laminat på gulv overflater kjeller vav eldre dato.
Panel og maling på vegg-overflater.
Malte himlings flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rift, merker og slitasje ble observert.

Tilstandsgrad 2 settes grunnet høy alder og slitasje.

Enkelte skjøter i laminatgulvet har åpnet seg som følge av bevegelser i underlaget eller endringer i luftfuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.



TG 1 Overflater

Laminat på overflater gulv 1. og 2. Etasje.
Belegg på gulv i entre/gang.

Malte vegg-overflater.
Malte himlings flater.

Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

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



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille i tre
Betong mot grunn.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasje-skille i tre 2. Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Høydeforskjell på 22mm ble målt på kontrollerte steder på soverom.

Konsekvens/tiltak

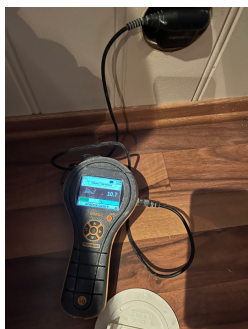
- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0-1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkelt stående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gangs skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

📍 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i påforingsvegg mot terreng/grunnmur i kjellerstue uten å påvise forhøyet fuktverdi. Det presiseres at hulltaking og fuktmålinger er utført som stikkprøver. Undersøkelsen omfatter ikke hele konstruksjonen og det kan dermed ikke utelukkes at fuktverdiene kan variere i andre deler av konstruksjonen rom under terreng.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper og rekkverk i tre med malte overflater.
Trapp ble malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverkshøyden er i underkant av gjeldende krav iht. TEK17 §12-17.

Spileavstanden i rekkverket overstiger dagens krav på maks 100 mm.

Det registreres også slitasje og alder.

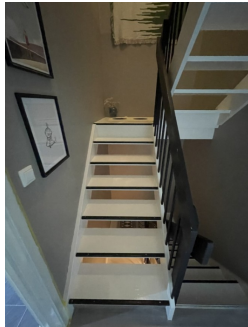
Åpningen mellom trinnene overstiger dagens krav til maksimal åpning på 100 mm, jf. TEK17 §12-16. Løsningen vurderes som avvik fra gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere oppgradering av trappen og rekkverket for å tilfredsstille dagens sikkerhetskrav til høyde, spileavstand og åpning mellom trinn.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Innerdører med profilerte fronter.
Innerdør fra entre til stue i tre med glass-felt.

Enkelte rifter, merker og slitasje av normal art registreres.
Mindre skjevheter registreres på enkelte innerdører.

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



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad 2. Etasje fra 2023 utført av foretak.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg overflater.
Malt innvendig tak.

Tilstandsrapport

våtsone med dusj og badekar er plassert nært himling, men på fremlagte bilder fra eier som dokumenterer utført membranarbeid, fremgår det at det er etablert membran også i himlingen over dusjen. Utførelsen vurderes som fagmessig.

2. ETASJE > BAD

TE 2 Overflater Gulv

Fliser på overflater gulv.
Mosaikk fliser i dusj-sone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på våtrommet er i underkant av dagens krav.
Nedsenk til dusjsone i underkant av dagens krav på 10mm.
Slitasje på fuger og silkon fuger i dusj-sone ble registeret på befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier har opplyst at nødvendige utbedringer av fuger vil bli utført før salg.
Jevnlign kontroll og ettersyn anbefales.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Sluk, membran og tettesjikt

Avlang metall sluk.
Plast sluk med metallrist under badekar.



2. ETASJE > BAD

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning på bad med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Dusj-dør i glass.
Toalett montert på vegg.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TE 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking/fukt måling fra tilstøtende rom (trappeløp) inn mot dusj-sone uten å påvise fukt.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TE 3 Generell

Vaskerom fra byggeåret.
Ubehandlet Betong på gulv overflater.
Malt betong og panel på vegg overflater. Malt i 2025.
Malte himlings flater.

Opplegg for vaskemaskin
Vaskekum med blandedbatteri fra 2025.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet (vaskerom i kjeller) er oppført før 1997 (TEK 97), trolig fra byggeåret. Rommet har ikke dokumentert membran eller vanntett sjikt, og utførelsen er typisk for byggeperioden. Materialer og løsninger som er brukt i rommet anses å ha oppnådd eller oversteget forventet levetid, og det foreligger derfor økt risiko for lekkasjer og fuktskader.

Det er kun naturlig ventilering på våtrommet.
sluk i eldre utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Det presiseres at fall ledes mot sluk.

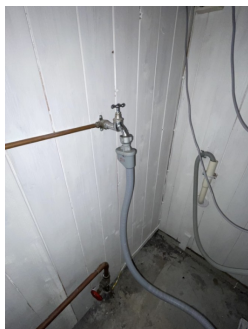
Manglede membraner medfører risiko for fuktopptrekk og skader i konstruksjonen ved eventuelle lekkasjer eller vannsprut over tid.

Dersom rommet skal benyttes som våtrom anbefales det oppgradering med nytt, dokumentert tettesjikt, forskriftsmessig sluk og oppkantløsning i samsvar med dagens krav (TEK17 §13-15 og Byggforskserien 520.706).

Mekanisk avtrekk iht. dagens krav må etableres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av nyere dato, velutstyrt med god skaplass.
komfyrvakt er installert.

Vannstopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.
Enkelte rift, merker og slitasje av normal karakter.

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



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Baderoms plater på vegg overflater.
Belegg på gulv overflater.

Toalettrom innredet med speil, benkeskap, servant og blandebatteri.
Toalett montert på vegg.



1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Teknisk anlegg

Rommet har kun naturlig ventilering gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettrommet har kun naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk. Løsningen tilfredsstillende ikke dagens krav til ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

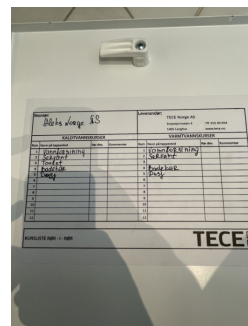
- Tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å oppnå tilfredsstillende ventilasjon i henhold til dagens krav og for å redusere risikoen for fuktproblemer og lukt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system opprettet i forbindelse med renovering av bad i 2023.
Fordeler skap plasser på bad 2. Etasje.



TG 2 Vannledninger - 2

Tilstandsrapport

Resterende vannledninger i boligen av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder.

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

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon. Jevnlig overvåkning, og på sikt oppgraderinger anbefales.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering er basert på alder.

Tilstandsgrad 2/3 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnet alder anbefales det rør inspeksjon for å stadfeste tilstand og eventuelle tiltak for rør under grunn.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering gjennom vindus ventiler og ventiler i yttervegg.

Ved oppgradering av boligen anbefales det etablering av ventilering iht. dagens krav.

TG IU Varmesentral

Varmepumpe av ukjent alder plassert i stue/kjøkken.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider fra 2002 med 198 liter kapasitet plasser på vaskerom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bereideren er eldre enn forventet levetid på 20 år og mangler moderne sikkerhetsløsninger som lekkasjesikring og tilkobling til vannstoppbryter.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Eldre beredere har økt risiko for lekkasje eller svikt i sikkerhetsventil. Manglende oppsamlingskar og vannstoppventil øker faren for vannskader ved eventuell lekkasje.

Det anbefales utskifting av berederen og legge opp ny sats med fast tilkobling og egen bryter.



TG1 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 bygnings sakkyndig 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.

Elektrisk anlegg.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Sikringssskap ble oppgradert i 2025.
Arbeid utført av Lv-Tek AS.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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

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



TE 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på 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

TOMTEFORHOLD

TE 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering som normalt på oppføring tidspunktet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Drenering og fuktsikring lar seg ikke kontrollere langs deler av grunnmuren grunnet manglende tilkomst under terrasseplattinger og faste konstruksjoner. Det foreligger ikke dokumentasjon på oppgradering av dreneringen. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og antatt slitasje, da boligen er oppført i 1980.

Etter alder, er det trolig ikke ivare tatt drenering utover stein/singel i byggegrep som var normalt på oppføringstidspunktet.

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320 .

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. For nærmere kontroll må egnet firma kontaktes(rørinspeksjon).

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark.

Ringmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av grunnmuren lot seg ikke kontrollere grunnet manglende tilkomst bak terrasseplattinger og faste konstruksjoner. Visuell vurdering er derfor begrenset. Tilstandsgrad 2 settes ut fra alder og normal forventet slitasje, da boligen er oppført i 1980.

Mer enn 50% av normal levetid som er 20- 60 år er oversteget.

Byggforskerien 700.320.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold og kontroll anbefales som normalt.

TE 2 Terrenghold

Boligen ligger i tilnærmet flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrengholdene rundt boligen lot seg ikke kontrollere grunnet manglende tilkomst under terrasseplattinger og faste konstruksjoner. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av alder og antatt slitasje, da byggeåret på boligen er 1980.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig vedlikehold eller ombygging av terrasse anbefales det å kontrollere terrengholdene for å sikre tilfredsstillende fall ut fra bygningen og eventuelt vurdere forbedring av drenering.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

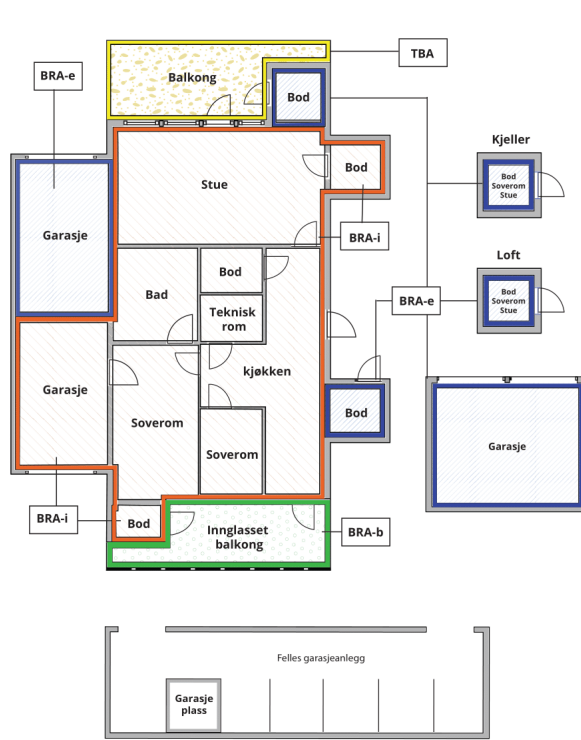
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53			53	6
1. Etasje	54	3		57	95
Kjeller	51			51	
SUM	158	3			101
SUM BRA	161				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang m/trapp, bad, 3 soverom		
1. Etasje	Entré/gang, toalettrom, stue/kjøkken	Bod med inngang fra utsiden	
Kjeller	Vaskerom, kjellerstue, bod, bod 2		

Kommentar

Høyde i kjeller ble målt til 212-215 cm på kontrollerte steder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: 2. Etasje:

Kott på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som del av bad.

Bod på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som del av soverom.

Kjeller:

Disponibelt rom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som kjeller stue.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Bad 2. Etasje ble renoveret i 2023 av foretak.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Rekkehus	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	145	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.11.2025	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør
	Eskil Engelsgjerd Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1103 STAVANGER	6	380		0	43547.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ulabrands vei 23

Hjemmelshaver

Skeie Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKEIE BRL	954774899			Bråten Mari Ellingsen, Aas Vegard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1248

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK2000>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Ulabrands vei 23, 4083 HUNDVÅG

29 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Ulabrands vei 23

Postadresse

Ulabrands vei 23

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eier har bodd i boligen siden november 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Aas, Vegard

Selger

Bråten, Mari Ellingsen

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.



Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Svett fra kobling på varmtvannsbereder. Dette er fikset.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppussing av hele badet i 2estj. Alek bygg as, Febuar 2023.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Alek bygg as

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet sikringer til automatsikringer med jordfeilbryter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lv-Tech AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Skjeggkre

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal gjennomføres dreneringsarbeid om 3 år i regi av borettslag.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95504891

Egenerklærings skjema

Name

Aas, Vegard

Date

2025-10-29

Name

Bråten, Mari Ellingsen

Date

2025-10-29

Identification

 **bankID** Aas, Vegard

Identification

 **bankID** Bråten, Mari Ellingsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Aas, Vegard
Bråten, Mari Ellingsen

29/10-2025
23:20:07
29/10-2025
23:24:03

BANKID
BANKID



Husordensregler

for Skeie Borettslag

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel for den generelle beboer i borettslaget. Beboere bes vise hverandre gjensidig respekt, og plikter å overholde husordensreglene og sette seg inn i vedtektene som omfatter sin bolig. Forsømmelser kan medføre økonomisk ansvar overfor borettslaget eller naboer. Borettslagets styret påser at ordensreglene blir fulgt.

1. Alminnelig orden

Andelseiere/beboere i borettslaget plikter å rette seg etter borettslagsloven, vedtekter, ordensregler og retningslinjer for dyrehold. Man plikter å holde sin bolig og tilstøtende areal (terrasse/hager) i ryddig stand, slik at det ikke er til sjenanse for naboer og borettslaget, eller medfører forringelse av boligen. For blokkene må barnevogner etc ikke hindre fri ferdsel i trappen, men lagres forsvarlig. Sykler skal hovedsakelig lagres i sykkelbodene i garasjen. Ting som står til hinder for fri ferdsel fjernes uten varsel. Alle andelseiere/beboere har en skadebegrensningsplikt, og skal varsle ved feil og mangler.

2. Regler for ro

Det skal være generell ro i borettslaget mellom 2300 – 0600. Bruk av maskiner/verktøy kun tillatt mellom 0800-2100. Musikkundervisning kun etter avtale med styret og naboer. Det skal vises respekt for Søn- og Helligdager freden. Det henvises til bruk av nabovarsel ved større vedlikeholdsarbeid og fester/selskap.

3. Parkering og trafikkbestemmelser

Parkering skal KUN skje på anviste plasser. Iht Vedtektene pkt 16.1.10. Indre kjørevei skal holdes åpen for nødeter, og det er kun tillatt med korte stopp for av/på lessing. Håndverkere må parkere på fellesparkeringen. Husk max 72 timers parkering på umerkede plasser på fellesparkeringen.

4. Husdyrhold.

Kun etter søknad til styret. (ref vedtektene pkt 18) Andelseiere/beboere plikter å følge retningslinjer for dyrehold og lov om dyrevelferd. I borettslaget er det båndtvang hele året.

5. Sjøppel og avfall

Andelseier/beboere er ansvarlig for god kildesortering iht Stavanger Kommune/Renovasjonen. Blokkene har boss-rom i garasjen (Forbeholdt beboere i blokkene)
Rekkehus har egne individuelle boss-spenn
Maling, olje og mindre el-avfall kan sette i beholdere ved vaktrommet.

7. Framleie

Framleie er kun tillatt etter søknad til styret. Andelseier er fullt ansvarlig ovenfor borettslaget for eventuelle skader og ulemper leietageren evt medfører. (ref vedtekter pkt 4.2 og borettslagsloven)

8. Vaktmester

Utøvende vaktmester er Viden A/S. Vaktmesteren skal sørge for stell og vask av fellesområdene. Ved akutte hendelser som for eksempel vannlekkasje, kan de kontaktes på: 51 88 11 00
For alle andre henvendelser, skal styret kontaktes.

9. Kontakt med styret

Det er ikke tilgang til å oppsøke styremedlemmer i deres private tid. Dette inkluderer å oppsøke dem på bostedsadresse, i gaten eller fellesområder. Styret kontaktes via Vibbo eller oppsatte tider på vaktrommet. *Merk: Intet styremedlem har anledning til å love eller godkjenne noe på egenhånd.*



Regler for dyrehold

for Skeie Borettslag

Selv om dyrehold i borettslaget i utgangspunktet ikke er lov iht Generalforsamlingsvedtak, gis beboere likevel muligheten til å ha kjæledyr. Men det setter krav til at dette gjøres ansvarlig og i samsvar med fellesskapets regler og retningslinjer. Å tillate kjæledyr i et borettslag kan berike livet til beboere, men det krever også hensyn til andre beboere og fellesskapet som helhet. Det tillates dessverre ikke dyr større en hund, eller dyr som er giftige.

For å sikre at kjæledyrene forblir en positiv del av vårt borettslag, er det viktig å melde fra om dem og følge de fastsatte reglene. Her er noen viktige retningslinjer som beboere må være klar over. (Lov om dyrevelferd er alltid gjeldene, og skal følges)

1. Registrering og melding

Beboere som ønsker å ha kjæledyr i borettslaget, må melde fra til styret og registrere kjæledyret. Dette gir styret muligheten til å holde oversikt over antall kjæledyr i borettslaget.

2. Ansvar

Kjæledyreiere er ansvarlige for at kjæledyrene ikke er til unødvendig sjenanse for naboer og borettslaget. Dette inkluderer fjerning av avføring og at hunder er i bånd på fellesområder. For hundeiere er det også en forventning at de sørger for god kontroll på sin hund. Det henvises også til å tilstrebe å unngå lukt fra søppel eller hage grunnet avføring eller annet som kan være til sjenanse for naboer.

3. Støy

Sørg for at kjæledyrene ikke forårsaker unødig støy som kan forstyrre naboene. Dette inkluderer både bjeffing og andre former for støy.

4. Sikkerhet

Kjæledyrene skal ikke utgjøre en trussel for andre beboere eller besøkende. Hold hunder i bånd når de er utenfor. Husk vi har barnehage og skole som nærmeste nabo.

5. Sanksjoner

Klager på dyrehold behandles likt som andre klager, og kan medføre tildeles advarsler mot andelseier, på samme linje som ved vedlikeholds forsømmelse eller støy. Ved gjentatte klager kan styre trekke tilbake eller ta vekk godkjenning for kjæledyret.

6. Dialog

Styret anbefaler at man snakker med naboer før man går til anskaffelse av dyr som kan medføre perioder med støy. For eksempel valper som skal dresseres/tilvendes nytt hjem.

7. Merking

Hunder og katter skal ha bånd med navn og nummer. Katter kan evt ha chip om de ikke kan bruke halsbånd (i frykt for at de henger seg fast eller lignende).

8. Kastrering

Det er sterkt anbefalt og ønskelig at katter og hunder som ikke skal brukes i oppdrett kastreres. Dette er kjent for å gi roligere dyr, samt at det gir flere helsemessige gevinster for både hunder og katter.

Å ha kjæledyr i borettslaget kan være en gledelig opplevelse for mange beboere, men det er viktig å balansere denne friheten med hensynet til fellesskapet. Ved å respektere reglene og ta ansvar som kjæledyreier, kan vi opprettholde et trivelig og harmonisk borettslag for alle.

**Generelle klager på dyrehold kan rettes til styret. Brudd på dyrevelferdsloven skal meldes til mattilsynet. Farlige hunder, angrep eller bit på mennesker skal øyeblikkelig meldes til politiet, og i etterkant styret.

Ulabrands vei 23

Nabolaget Skeisvika - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østersveien	4 min	🚶
Linje 1, X60, X74	0.3 km	
Stavanger stasjon	11 min	🚆
Linje F5, L5	8.4 km	
Stavanger Sola	20 min	🚆

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.)	4 min	🚶
409 elever, 21 klasser	0.3 km	
Hundvåg skole (1-7 kl.)	13 min	🚶
432 elever, 20 klasser	1.1 km	
Buøy skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
119 elever, 7 klasser	2.8 km	
Lunde skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
227 elever, 16 klasser	1.1 km	
Austbø skole (8-10 kl.)	14 min	🚶
291 elever, 22 klasser	1.2 km	
St. Olav videregående skole	11 min	🚶
790 elever, 34 klasser	8.5 km	
Stavanger katedralskole	13 min	🚶
375 elever	8.8 km	

«Nærhet til sjø, skog og mark.
Nærhet til skoler og barnehager,
mye barnefamilier.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

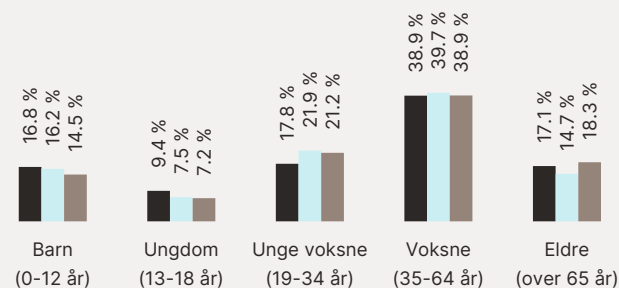


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skeisvika	1 136	490
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Torsahagen barnehage (1-5 år)	2 min	🚶
31 barn	0.2 km	
Skeiehagen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
69 barn	0.5 km	
Husebøstykke barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
66 barn	1.1 km	


Dagligvare


Kiwi Øysenteret	4 min	🚶
Kiwi Hundvåg	14 min	🚶
PostNord	1.2 km	


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

 Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



 Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

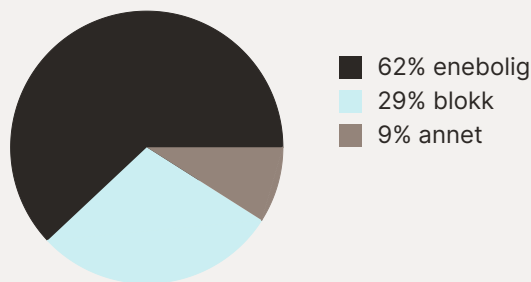
 Skeie skole
Aktivitetshall 2 min 
0.2 km

 Skeiehagen balløkke
Ballspill 5 min 
0.5 km

 NO LIMITS SPORT & Fitness 15 min 

 Pulz Tr.senter Hundvåg 23 min 

Boligmasse




«Fantastisk beliggenhet. Stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

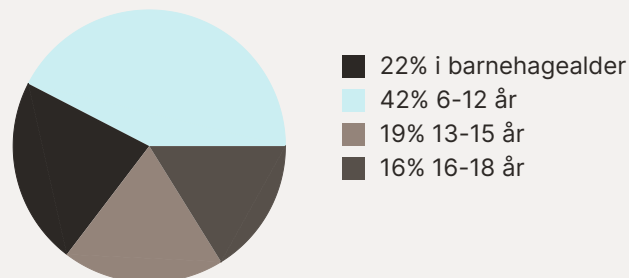


Varer/Tjenester

 Hundvågkrossen Senter 15 min 

 Boots apotek Hundvåg 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

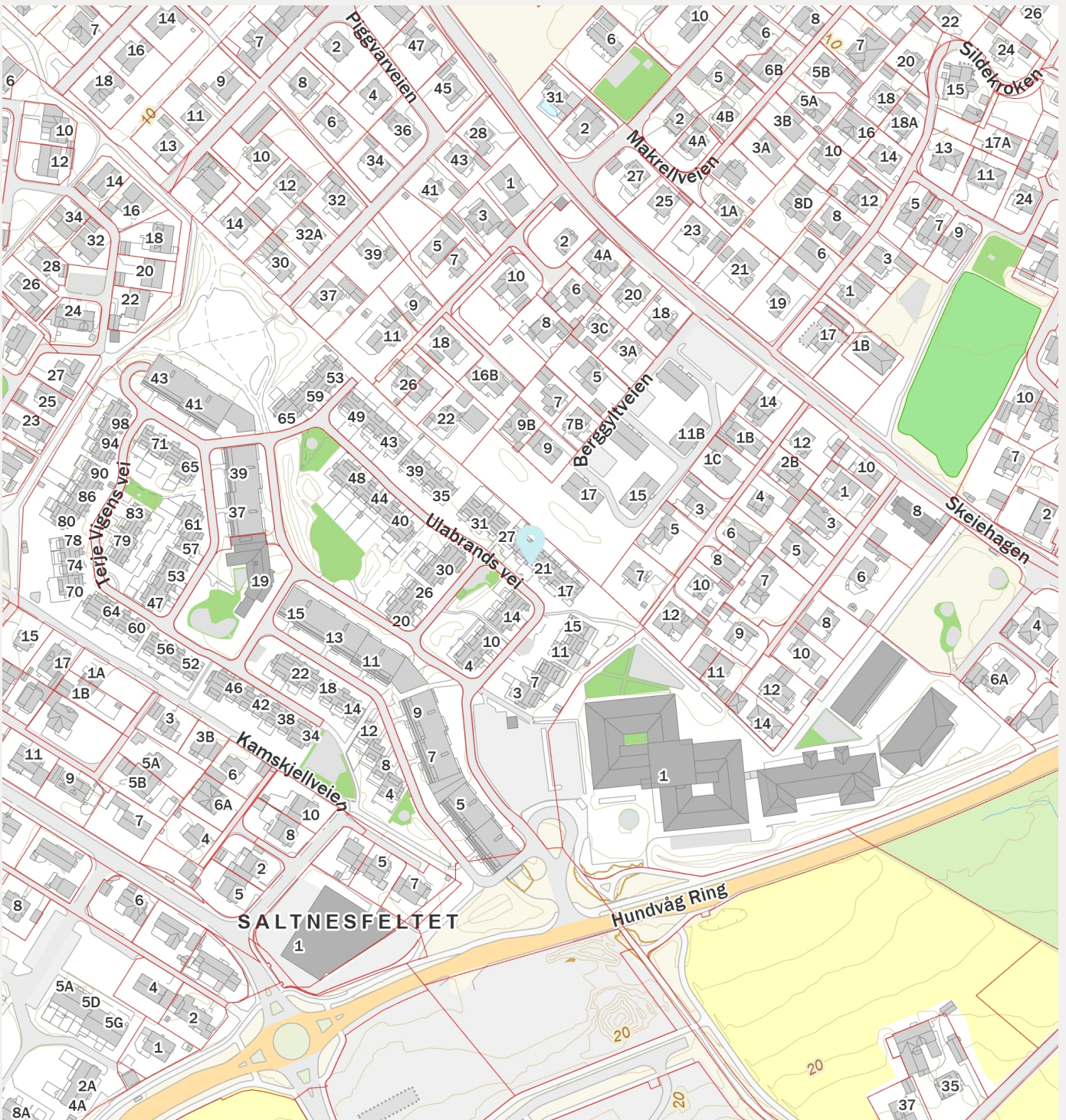
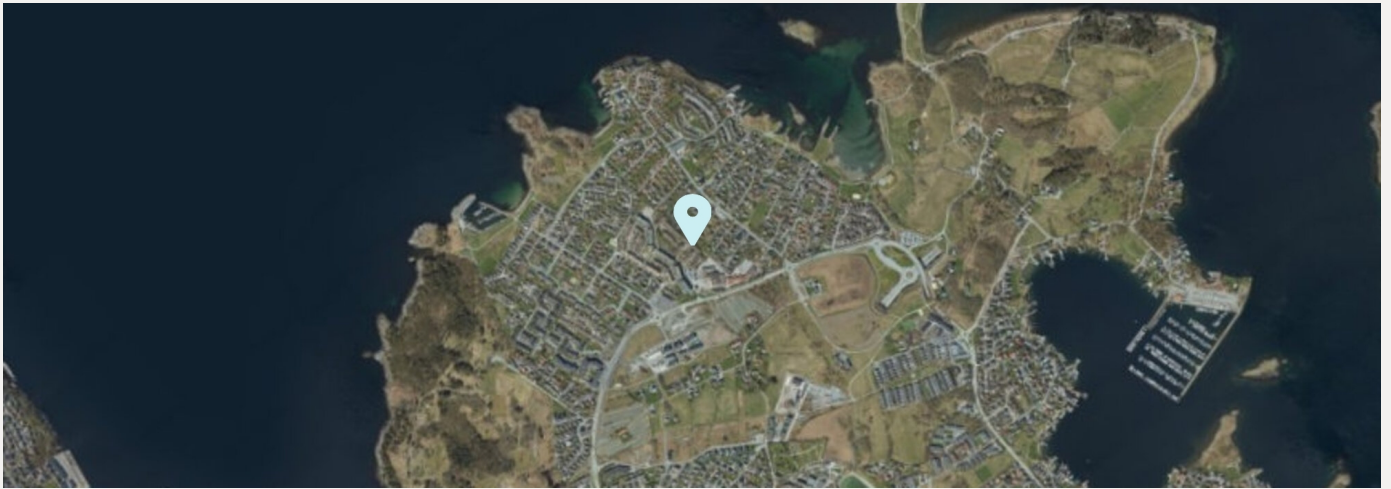


0% 43%

 Skeisvika
 Stavanger/Sandnes
 Norge

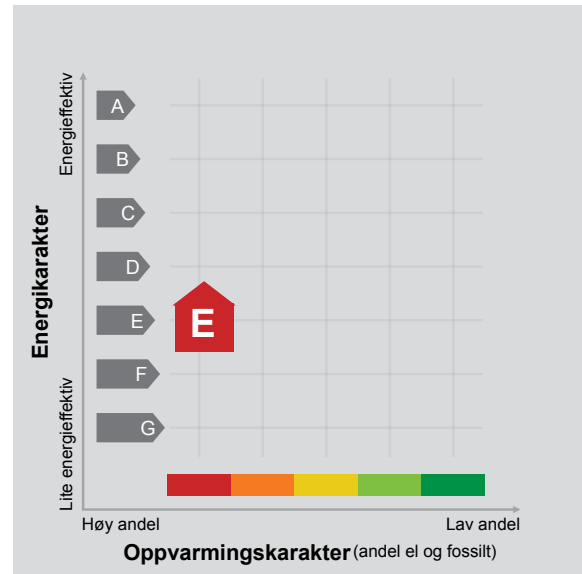
Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Ulabrands vei 23
Postnummer	4083
Sted	HUNDVÅG
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	380
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	4218426
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-183825
Dato	24.10.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1979
Bygningsmateriale:
BRA: 97
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Ulabrands vei 23	4218426	H0101	0	0	1248

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1979

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	105 m ²
Areal tak	81 m ²
Areal gulv	60 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	18 m ²
Oppvarmet BRA	97 m ²
Totalt BRA	97 m ²
Oppvarmet luftvolum	213 m ³
U-verdi for yttervegger	0,32 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,21 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	208,1 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Stavanger (MeteoNorm)
Dato for beregning	25.2.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.504
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	25 373 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	261,58 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	21 389 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	225,92 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	21 914 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	25 373 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	25 373 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

VEDTEKTER FOR SKEIE BORETTSLAG



Vedtatt på ordinær generalforsamling: 07.Mai.2024

Sist endret på ekstraordinær generalforsamling: 22.Des.2024

Innholdsfortegnelse

1	Innledende bestemmelser	3
2	Andeler og andelseiere.....	3
3	Forkjøpsrett	4
4	Borett og overlating av bruk	5
5	Myndighet og Administrasjon.....	7
6	Styret og dets vedtak	8
7	Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern.....	9
8	Vedtektsendringer og forholdet til boretslovene	10
	Fellesbestemmelser	11
9	Interne andelslag/grupper	11
10	Bygningsmessige arbeider	11
11	Vedlikehold	12
12	Felleskostnader og pantesikkerhet	15
13	Mislighold , salgspålegg og fravikelse	15
14	Forsikring	16
15	Nøkkelsystem	16
16	Parkering	16
17	El-billading	17
18	Husdyrhold	18
	Rekkehus spesifikke bestemmelser	19
19	Sportsbod/drivhus/vinterhage	19
20	Terrasse og plattung	19
21	Gjerder	19
22	Plexiglass tak framsied.....	19
	Blokkleilighets spesifikke bestemmelser	20
23	Innglassering av balkong	20
24	Varmepumper	20
25	Ventilasjon	20
26	Boder	20
27	Sykelboder	21
28	Blomsterkasser	21
29	Brannvarslingssystem	19
30	Vedlegg	22

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Skeie BRL er et samvirkeforetak på 233 andeler, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

1.2.1 Borettslaget har forretningskontor i Stavanger kommune

1.2.2 Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører fra 27.12.2010. Tidligere Hetland Boligbyggelag.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100,- (ETHUNDREKRONER)

2.1.2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

2.1.3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2.1.4 I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 4 % av andelene. (**Endret sist ved GF 04.04.2006*)

2.1.5 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene

2.1.6 Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

2.1.7 Styret er ansvarlig for å levere ut, et eksemplar av borettslagets vedtekter, husordensregler og annen nyttig informasjon personlig til nye innflyttede andelseiere.

2.1.7.1 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 2.2.1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2.2.2 Dette kan allikevel bare skje til personer.
- 2.2.3 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 2.2.4 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- 2.2.5 Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 2.2.6 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 2.2.7 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

- 3.1.1 Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
- 3.1.2 Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

- 3.2.1 Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.
- 3.2.2 Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
 - på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
 - ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3.3 Behandlingsregler og frister

- 3.3.1 Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- 3.3.2 Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- 3.3.3 Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- 3.3.4 Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- 3.3.5 Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

- 4.1.1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 4.1.3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 4.1.4 Styret skal fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- 4.1.5 Styret skal fastsette dyreholds reglement for eiendommen. Med utgangspunkt i punkt 18

4.2 Overlating av bruk

4.2.1 Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

4.2.2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

4.2.4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

4.2.5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget. Andelseier er fortsatt ansvarlig for bruken og vedlikeholde av boligen, og utbedring av evt skader.

4.2.6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 12.1.3

5 Myndighet og Administrasjon

5.1 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

5.2 Tidspunkt for generalforsamling

- 5.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 5.2.2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

5.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 5.3.1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 5.3.2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.
- 5.3.3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

5.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

5.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

5.6 Møteledelse og protokoll

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

5.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én

stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

5.8 Vedtak på generalforsamlingen

- 5.8.1 Foruten saker som nevnt i pkt. 5.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 5.8.2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- 5.8.3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

6 Styret og dets vedtak

6.1 Styret

- 6.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, 2 medlemmer fra terrasseblokk og 2 medlemmer fra rekkehus, med 3 varamedlemmer, forutsatt at nok kandidater fra blokker/rekkehus stiller til valg.
- 6.1.2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 6.1.3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder og faktura behandler blant sine medlemmer.

6.2 Styrets oppgaver *(*Endret sist Mai 2024)*

- 6.2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- 6.2.2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 6.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- 6.2.4 Styret skal utarbeide retningslinjer for styrearbeid i løpet av første kvartal av styreperioden.
- 6.2.5 Ved gjennomføring av anbud, inngåelse av kontrakter eller prosjekteringsarbeid av større karakter, skal styret innhente fagmessig veiledning; igjennom juridisk og/eller byggeteknisk assistanse.

6.3 **Styrets vedtak** (*Endret sist 22.des 2024)

6.3.1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene. Dog kan ikke et styre, hvor kun 3 medlemmer er til stede, gjøre vedtak uten at det er enstemmig.

6.3.2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- Øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd
- Salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
- Ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- Ved alle investeringer skal det foreligge en kostnadsoversikt med en oversikt over hvorledes investeringene vil bli finansiert og i hvilken grad felleskostnadene vil bli påvirket.

6.4 **Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og signerer i dets navn.

6.5 **Twister i/mot styret** (*Vedtatt Mai 2024. Endret sist Mai 2024)

Ved tvister i styret, hvor enkelt flertall av styretsmedlemmer trekker seg fra sine verv, eller hvor det rettes mistillit fra andelseierne mot styret og/eller styreleder. Har ikke styret anledning til å inngå nye kontrakter, avtaler eller lån. Gjenværende styre, skal kun drifte borettslaget til tvisten er løst, ved GF og/eller EGF.

7 **Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

7.1 **Inhabilitet**

7.1.1 Et styremedlem er selv ansvarlig for å melde om forhold som kan medføre inhabilitet i utførelsen av sitt verv.

7.1.2 Et styremedlem skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

7.2 Taushetsplikt

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

7.3 Mindretallsvern

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

8 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

8.1 Vedtektsendringer

8.1.1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

8.1.2 Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12: - - - vilkår for å være andelseier i borettslaget
bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

8.2 Forholdet til borettslovene

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

Fellesbestemmelser

9 Interne andelslag/grupper *(*Vedtatt mai 2024)*

Borettslaget åpner for at følgende lag/grupper kan dannes og driftes av andelseiere, og søke om midler fra borettslagets miljø konto. Dannelse og avslutning av lag/grupper varsles styret. Laget/gruppen er regnet aktiv, ved minimum 2 aktiviteter pr år.

- Nyhetsbrev/avis «Ulavigen»
- Aktivitetsklubb for barn/ungdom)
- Hagelag
- Velferdsforening (arrangere aktiviteter for beboerne)

10 Bygningsmessige arbeider *(*Vedtatt april 2021, endret mai 2024)*

10.1 Alle endringer som påvirker vedlikeholdsplikten til borettslaget, eller endringer på borettslagets eiendom, er søknadspliktig til Styret. Dette gjelder, men ikke begrenset til:

- Oppsetting av bod, drivhus eller vinterhage
- Endring på fasade
- Etablering av platting
- Tiltak på bærestruktur
- Oppussing/Renovasjon av våtrom
- Montering av Radio, vær og/eller TV antenner
- Endring på ventilasjon

Godkjenning av en søknad gjelder for den enkelte andel. Styret skal ikke nekte en andelseier en endring som andre har fått godkjent, uten saklig grunn.

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

10.3 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter, andre offentlige bestemmelser og/eller vedtektene er ikke tillatt. Styret har ikke myndighet til å gi fritak fra disse.

10.4 Andelseiere som skal rehabilitere våtrom, plikter seg til å følge kravspek for våtrom, utarbeidet av borettslaget. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.

10.5 Andelseier er selv ansvarlig for søknad til kommune eller andre etater relevant for det arbeid som skal gjennomføres på andelen. Ferdig dokumentasjon og attest på ferdigbefaring av godkjent fagmann skal leveres styret for arbeid som vil bli omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt og/eller forsikringer.

11 Vedlikehold

11.1 Andelseiernes vedlikehold/skadebegrensnings-plikt (*Endret sist mai 2024)

- 11.1.1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 11.1.2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 11.1.3 Andelseieren har ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- 11.1.4 Andelseier har ansvarlig for å påse god lufting av boligen for å hindre fukt.
- 11.1.5 Andelseier har ansvaret for å påse at boligen holder en gjev temperatur om vinteren, for å hindre dannelse av kondens, is og sprekk i rør. Anbefalt 14 -15 Celsius.
- 11.1.6 Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 11.1.7 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 11.1.8 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 11.1.9 Oppdager andelseieren skade i/på boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 11.1.10 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.
- 11.1.11 Om uhellet er ute, plikter andelseier å gjøre tiltak for skadebegrensende, samt varsle styret og/eller vaktmester. Så langt det ikke er fare for egen helse.

11.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 11.2.1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne (ref 11.1) . Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer og dører.

- 11.2.2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 11.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 11.2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- 11.2.5 Borettslaget er av Generalforsamling 04.april 2006, pliktig til å dekke kostnadene for skifte av varmtvannsberedere som er fra byggeåret. Denne praksisen frafaller 2026, og punkt 11.2.5 bortfaller.

11.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 11.3.1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Kostnadene for utbedring/reparasjonen tilfaller andelseieren med skyld.
- 11.3.2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 11.3.3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- 11.3.4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

11.4 Bruksendring *(*Vedtatt Aug 1990. Endret sist mai 2024)*

Utvidelse av boligens grunnflate, innredning av kjeller og/eller loft eller endring av bruk (endre fra tilleggsdel til hoveddel) er søknadsplikig ovenfor Stavanger kommune. Andelseier plikter å sende kopi av godkjent bruksendring til styret for arkivering.

- 11.4.1 Ved mangel på godkjent registrert bruksendring, skal boligen ved skade, tilbakeføres iht original godkjenning.

11.5 Maling (*Vedtatt Mai 2024, endret sist 22.Des 2024)

Andelseier har ansvaret for å overflatebehandle ytterkledningen på egen andel. For rekkehus inkluderer dette gjerdet som avgrenser bruksarealet rundt boligen, både innvendig og ut mot fellesområde/vei.

Maling av utvendig trekledning på blokkleiligheter og rekkehus samt beisning av gjerder skal skje hvert åttende år, iht den planen som fremgår under pkt 11.5.4. Ved utbygging, nybygg eller skifte av kledning, plikter andelseier å male dette i løpet av de første 6 månedene. Borettslaget skal i løpet av april, ved teknisk forvalter eller annen kompetent tjenesteleverandør, kontrollere kledning på de andelene som skal males samme kalenderår. Andelseier gis perioden mai, juni og juli til å male sin andel og tilstøtende kledning (gjerder). I august kan borettslaget etter en påminnelse/klage velge å engasjere teknisk forvalter eller annen kompetent tjenesteleverandør til å utføre arbeidet»

11.5.1 Farger Borettslaget bruker beis og maling med følgende fargekoder:

Rekkehus inkl. rekkverk: Perlegrå 0182 - Jotun Trekledning

Blokker: Perlegrå 0182 - Jotun

Gjerder: Jotun Naturlig Eldet (Beis)

Mur: Perlegrå 0182 – Jotun

*Gelender rundt entré og terrasse skal males i Perlegrå. Kun gjerdet rundt andelen skal være Jotun Naturlig Eldet. Om gjerdet ikke fra før er behandlet med maling, skal det beises.

11.5.2 Skader/slitasje kledning Skader, slitasje, råte el. på kledningen faller under borettslagets vedlikeholdsplikt. Andelseier har gjennom sin skadebegrensningsplikt en plikt til å rapportere skader til borettslaget straks skadene oppdages eller bør oppdages, slik at borettslaget kan gjennomføre utbedringer for å hindre ytterligere skade på bygningsmassen

11.5.3 Mislighold Om andelseier ikke overflatebehandler sin bolig i samsvar med rotasjonsplan angitt under 11.5.4, kan borettslaget ved klage gi en tilleggsfrist for gjennomføring. Om klagen ikke tas til følge, kan borettslaget for andelseiers regning, rekvirere en profesjonell aktør til å utføre jobben. Dette skal i utgangspunktet skje gjennom borettslagets tekniske forvalter.

11.5.4 Malingsplan/rotasjon (gjeldende fra og med 2025) Utføres før utgangen av august hvert år.

År 1: Terje Vigens Vei 14-18 og 20-26. Ulabrandsvei 3-9 og 11-15

År 2: Terje Vigens Vei 34-50. Ulabrandsvei 4-10 og 12-16

År 3: Terje Vigens Vei 52-58 og 60-68. Ulabrandsvei 17-27

År 4: Terje Vigens Vei 47-55 og 57-63. Ulabrandsvei 20-26 og 28-34

År 5: Terje Vigens Vei 70-78 og 77-83. Ulabrandsvei 29-33 og 35-41

År 6: Terje Vigens Vei 80-90 og 65-73. Ulabrandsvei 38-52

År 7: Terje Vigens Vei 92-100 og 4-12. Ulabrandsvei 43-51

År 8: Terje Vigens Vei 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 37, 39, 41 og 43 . Ulabrandsvei 53-65

11.5.5 Tilbakeføring etter drenering (denne bestemmelsen bortfaller ett år etter siste rekke er drenert) Alle gjerdert oppført før 31. desember 2024 skal beises tre strøk (gjelder kun førstegangs behandling), både på innsiden (som vender mot bolig) og på utsiden (som vender mot fellesområde/vei)., Endeved skal mettes. Denne beisingen av gjerder skal utføres innen 31. august 2025. Alle nye gjerder oppført etter 31. januar 2025 skal beises tre strøk (gjelder kun førstegangs behandling), både på innsiden (som vender mot boligen) og på utsiden (som vender mot fellesområde/vei). Endeved skal mettes. Beisning skal skje innen utgangen av juli året etter oppføring. (F.eks.: Det som blir oppført i 2025, må beises innen utgangen av juli 2026.)» 1

11.5.6 Ansvar for sikkerhet Den enkelte andelseier er fullt ut ansvarlig for egen sikkerhet under utførelse av vedlikehold som vedkommende er plikter å utføre etter borettslagsloven og/eller etter borettslagets vedtekter. For de tilfeller andelseier engasjerer andre til å utføre vedlikeholdsarbeid, er andelseieren ansvarlig for at disses sikkerhet ivaretas.

12 Felleskostnader og pantesikkerhet

12.1 Felleskostnader

12.1.1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

12.1.2 Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

12.1.3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

12.2 Betaling av felleskostnader

12.2.1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

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

13 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

13.1 Mislighold

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

13.2 Pålegg om salg

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

13.2.2 Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

13.3 Fravikelse

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

14 Forsikring (*Vedtatt Mai 2024)

Borettslaget er pliktig til å opprettholde en forsikring som sikrer andelseier og borettslagets interesser og verdi. Andelseier er selv ansvarlig for å holde innbo forsikring. Det er også anbefalt at andelseier holder forsikring som dekker punktene nevnt i 11.1, som ikke omfattes av innbo forsikring.

15 Nøkkelsystem (*Vedtatt Mai 2024)

15.1.1 Borettslaget er ansvarlig for tilretteleggelse for og drift av et sentralt låsesystem. Alle andeler skal ha minimum 3 nøkler ved salg/overtagelse, ansvaret påfaller selger.

15.1.2 Borettslaget er ansvarlig for anskaffelse av ekstra nøkler, vedlikehold, kontroll av låsesystemet og lagring av inaktive sylindere og nøkler. Andelseier kan kjøpe disse tjeneste av borettslaget.

15.1.3 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av sylindere tilhørende sin bolig, inkludert port-åpnere.

15.1.4 Sylindere tilhørende ILOQ systemet er å anse som borettslagets eiendom. Andelseier er ansvarlig for å innlevere sylindere og nøkler som ikke er i bruk. Kostnad ved tap av sylindere vil tilkomme andelseier.

15.1.5 Andelseier er pliktig til å rapportere tap av nøkler til styret. Skade eller andre verdi tap mot borettslaget grunnet tap av nøkkel kan bli bekostet andelseier.

16 Parkering (*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)

16.1.1 Fordeling av parkeringsplasser er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter April 2021. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på parkeringsplasser i garasjeanlegget, hvor hver plass bindes til en andel.

- 16.1.2 Salg av parkeringsplasser er ikke tillatt. Fremleie tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.
- 16.1.3 Permanent bytte av nummerert parkeringsplass skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.
- 16.1.4 Opphevelse av bruksrett på nummerert parkeringsplass kan oppheves av styret uten skriftlig avtale av Generalforsamlingen.
- 16.1.5 Hver andelseier har kun krav på å få etablert en fast nummerert parkeringsplass på borettslagets eiendom.
- 16.1.6 Andelseier skal holde sin tildelte parkeringsplass ren og ryddig i henhold til husordensreglene. Parkeringsplassen er forbeholdt ett motorisert kjøretøy (ink sykkel), ett sett bildekk, en takboks eller montering av et verktøy/oppbevaring skap. (Max: L: 150cm, H: 100 cm og D: 50 cm.)
- 16.1.7 Hensetning av eiendeler og/eller søppel på parkeringsplassen er ikke tillatt. Alt, unntatt det nevnt i pkt 16.1.6, kan bli fjernet av vaktmester selskapet uten forvarsel på andelseiers regning.
- 16.1.8 Avskiltede kjøretøy på gjesteparkering fjernes på eiers regning.
- 16.1.9 Avskiltede biler i garasjen fjernes på eiers regning etter 14 dager, med mindre det foreligger en avtale mellom andelseier og styret.
- 16.1.10 Parkering på gjesteparkeringen over 72 timer er ikke tillatt. Dette inkluderer biler, tilhengere, campingvogner, bo biler etc. Biler stående over 72 timer fjernes på eiers regning.
- 16.1.11 Parkering på indre kjørevei, grønt areal og i hager er ikke tillatt. Kjøring skal kun skje for avlesning/pålesning av varer. Avvik kan medføre borttauing på eiers regning. Unntak er ved inn/ut flytting og nødetaer (ink hjemmehjelpen)

17 El-billading (*Vedtatt april 2021. Endret sist mai 2024)

- 17.1.1 En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
- 17.1.2 Borettslaget skal dekke kostnaden for kabling fra kabelgate og fram til ladestasjon.
- 17.1.3 Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
- 17.1.4 Andelseier plikter seg å bruke den leverandøren(e), borettslaget har avtale med for levering av lader og betalingstjeneste.

18 Husdyrhold (*Vedtatt april 2014? Endret sist mai 2024)

Hund og katt, og andre større dyr er ikke tillatt. Dyrehold godkjennes imidlertid om det kan dokumenteres at andelseier hadde hund eller katt ved innflytting til borettslaget, eller ved å søke om særskilt godkjenning fra borettslaget v/styret.

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan andelseier holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre beboere i borettslaget. Andelseiere med dyrehold må følge bestemmelsene for dyrehold.

Rekkehus spesifikke bestemmelser

19 Sportsbod/drivhus/vinterhage (*Vedtatt GF 2002, Endret sist mai 2024)

Andelseiere kan ved søknad til styret, søke om å få anlegge enten (frittstående) Sportsbod, drivhus eller en vinterhage.

- 19.1.1 Sportsbod skal oppføres iht godkjente tegninger (vedlegg 30.4), og iht plassering oppgitt på reguleringsplanen for Stavanger kommune.
- 19.1.2 Drivhus eller Vinterhage kan oppføres iht retningslinjene til Stavanger kommune. Godkjent størrelse er 5m² eller større, men ikke over 10% av hagens areal.
- 19.1.3 Sportsbod/drivhus/vinterhage skal brukes iht sitt bruk. Feilbruk som medfører forringing av hageareal/miljø kan kreves fjernet på andelseiers regning.
- 19.1.4 Andelseiere i rekkehus er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon og eventuelle kostnader for tilrettelegging for annet vedlikehold.

20 Terrasse og platting (*Vedtatt GF 03.04.2019, Endret sist mai 2024)

Andelseiere i rekkehus er underlagt følgende retningslinjer med hensyn til terrasse og platting.

- 20.1.1 Andelseier kan med søknad til styret, anlegge platting eller terrasse, eller gjøre endringer til eksisterende terrasse.
- 20.1.2 Andelseier er ansvarlig for at bygging skjer iht gjeldene kommunale regler, og utføres forskriftsmessig.
- 20.1.3 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon for det utover original. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

21 Gjerder (*Vedtatt GF 30.06.2022)

Gjerder oppført etter tilbakeføring i samsvar med vedlegg 30.3 til vedtektene kan ikke endres uten forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Endring uten godkjenning vil kunne betraktes som mislighold av vedlikeholdsplikt og vil kunne medføre at borettslaget tilbakefører angjeldende gjerde for andelseiers regning.

22 Plast-tak framside (*Vedtatt GF 21.04.2005)

Andelseier kan ved søknad til styret, anlegge klart-plastik (bølget) tak på framsiden av sin bolig iht vedlegg 30.2. Andelseier bærer all risiko og kostnader for vedlikehold av disse.

Blokkleilighets spesifikke bestemmelser

23 Innglassering av balkong (*Vedtatt GF 2005, endret sist mai 2024)

Andelseier kan ved søknad til styret anlegge innglassering av fremre og bakre balkong, iht vedlegg 30.1

23.1 Andelseier bærer alle kostnader for vedlikehold, utskifting eller reparasjon. Her under også kostnader for delvis/hel demontering for å tilrettelegge for annet vedlikehold.

24 Varmepumper (*Vedtatt mai 2024)

Borettslaget plikter å inngå avtale om tilbud for montering av varmpumper, som er iht krav om støy. Andelseiere kan ved søknad til styret, bestille for egen kostnad montering av slike.

24.1 Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold, reparasjon eller utskiftning av varmpumpen, inkludert fasade påvirket av varmpumpen.

25 Ventilasjon (*Vedtatt mai 2024)

25.1 Borettslaget skal drifte og vedlikeholde ventilasjonsanlegget på en slik måte, som sikrer andelseierne god luftkvalitet og et godt inn klima.

25.2 Borettslaget skal gjennomføre kontroll og rens av systemet mins hvert 5.år, fra 2025.

25.3 Andelseier kan ikke uten godkjent søknad, gjøre endringer eller modifikasjoner på kanaler eller ventiler.

25.4 Elektroniske ventilatorer og/eller vifter er ikke tillatt tilkoblet anlegget. Kun ventilator m/kullfilter er godkjent brukt. Utskiftning av kullfilter minimum hvert 5 år, tellende fra 2025, kostnadene tilfaller andelseier.

25.5 Andelseiere som ved modifisering av kanaler eller ventiler medfører skade for andre andelseiere eller anlegget. Blir erstatningspliktig for de eventuelle skader.

26 Boder (*Vedtatt mai 2024)

26.1 Fordeling av boder er vedtatt ved ordinær generalforsamling og overlevert til forvalter mai 2024. Dette skaper grunnlaget for bruksrett på bodene, hvor hver plass bindes til en andel.

26.2 Salg av boder er ikke tillatt. Utleie til andre andelseiere tillates, men avtale om fremleie skal fremlegges til forvalter før avtalen anses som gyldig.

26.3 Permanent bytte av nummerert bod skal skje gjennom skriftlig avtale mellom to andelseiere eller en andelseier og styret. Avtalen er ikke gyldig før den er godkjent av forvalter.

26.4 Hver andelseier har kun krav på en fast nummerert bod på borettslagets eiendom.

26.5 Andelseier skal holde sin tildelte bod ren, ryddig og fri for skadedyr.

26.6 Det er ikke tillatt bruk av elektronikk i bodene, lagring av organisk, gass- eller andre farlige-stoffer. Ved fillagring, kan borettslaget uten varsel fjerne disse.

27 Sykkelboder (*Vedtatt mai 2024)

- 27.1 Sykkelbodene i garasjen er forbeholdt andelseierne av blokkleiligheter.
- 27.2 Kun tillatt med lagring av (primært) sykkel, sparkesykkel og/eller barnevogn. (Sekundert) Moped og motorsykkel.
- 27.3 Alle gjenstander skal merkers med navn og telefonnummer.
- 27.4 Hensatte gjenstander kastes. Borettslaget skal gjennomføre opprydning av umerkede gjenstander hver 5. år, tellende fra 2025.

28 Blomsterkasser (*Vedtatt 2002, endret mai 2024)

- 28.1 Planter i blomsterkassene skal være godkjente bed-blomster og/eller små busker uten dype røtter, for å unngå sprenging av kassen.
- 28.2 Planter kan max være 1 meter høye.
- 28.3 Andelseier må selv stå for stein, jordmasse og planter til blomsterkassen. Andelseier er pliktig til å påse at det ligger godt med stein/pukk i bunnen av blomsterkassen for å sikre god drenering av vann.

29 Brannvarslingssystem (*Vedtatt mai 2024)

- 29.1 Borettslaget er ansvarlig for å drifte et serie koblet brannvarslingssystem for alle andeler i lav blokkene
- 29.2 Borettslaget skal etablere evakuering/samlingspunkt for alle oppganger.
- 29.3 Det er ikke tillatt å fjerne, modifisere, dekke over eller på annen måte sabotere varsleren i sin leilighet. Kostnader for reparasjon/erstatning tilfaller den enkelte andelseier.

30 Vedlegg

30.1 Innglassering av balkonger blokker

Innglasseringen skal skje i hele lengden av balkongen. Med hvite metall rammer, og klart gjennomsiktig glass.



30.2 Plasttak (bølget) framside rekkehustype 1A og 2A

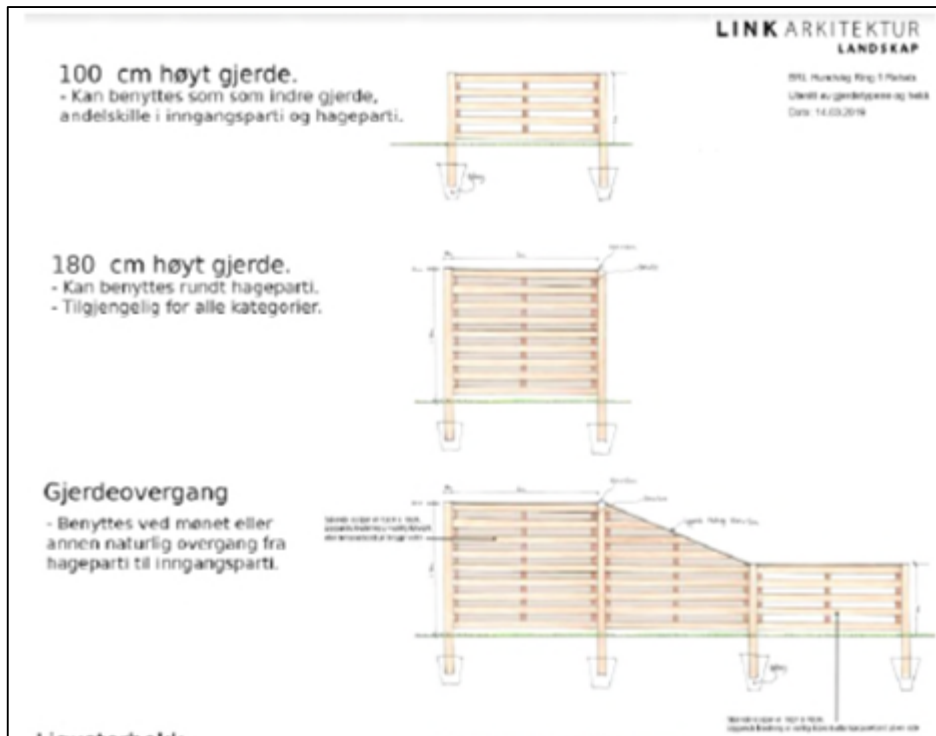
Taket skal dekke åpningen i hele sin bredde, og bestå av klart gjennomsiktig plast. Taket skal monteres med en slik vinkel at det ligger likt med eksisterende takstein. Takrenne monteres for hele lengden sammenhengende.



30.3 Gjerder og porter

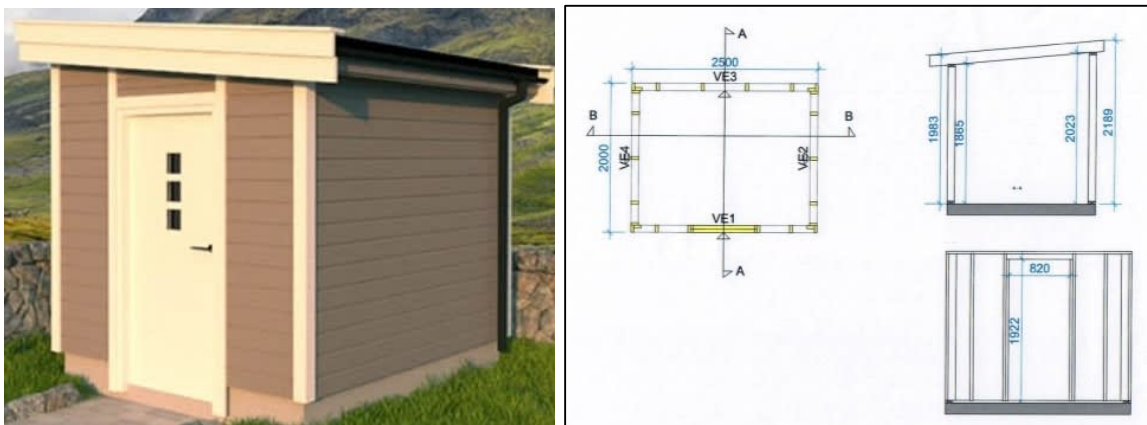
Området rundt hver enkelt andel med sin tilhørende tildelte grøntområde skal inngjerdes iht følgende tegninger. Gjerdet på framsiden av boligen ut mot vei, skal ikke være mer enn 100cm i høyde, enkel kledning. 100 cm gjelder fra husvegg og ut til vei, og i hele sin bredde. Overgang mellom framsiden og bakside, går midt på andelen langsiden. Overgangen skal være en vinklet fra 100 cm til 180cm, over 2 meter. Langsidene og bakside skal være dobbel kledning. Bord 98mm bredde, søyler med ca 2 meters mellomrom, 98x98mm. Imp.treverk.

Grønt arealet (hagen) inngjerdes med 180cm gjerde, også mellom andelene, med port i enden. Andelseier har ikke anledning å fravike fra designet, eller gjøre tilpasninger uten godkjent søknad til styret.



30.4 Sportsboder

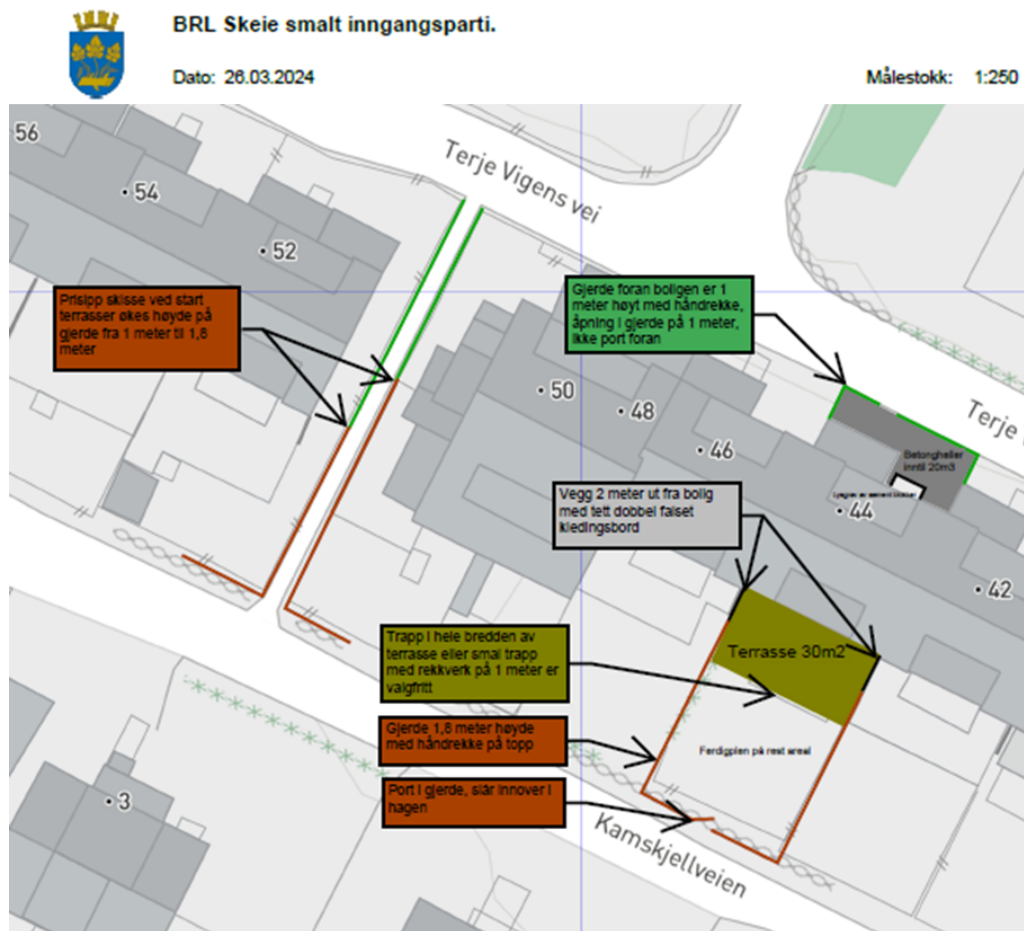
Sportsboder skal monteres frittstående, iht Stavanger kommune sine plankart av mars 2013. Sportsboden godkjente størrelse er 2000mmx2500mm. Takhøyde 1983mm bak, og 2189mm foran. Plassering av døren, kan være på framside eller sidene. Vinduer er tilatt.



30.5 Tilbakeføringstiltak ved drenering

Alle andeler skal dreneres og grunnmur re-isoleres, uavhengig av type bolig. Ved tilbakeføring skal hage område, og framsiden av boligen tilbakeføres iht vedtak av GF 2019.

Borettslaget gir ikke kompensasjon for ting som må fjernes for å gjennomføre prosjektet. Eventuelle tidligere godkjenninger frafaller, og andelseier må søke på nytt. For eksempel «utvidelse av terrasse» eller «montering av sportsbod». Sportsboder av godkjent design kan løftes vekk under prosessen på andelseiers regning. Punkt 30.5 frafaller når dreneringsprosjektet avsluttes.



Foran boligene, gjelder alle inngangsparti, smalt, mellomstort og stort inngangsparti.



Gjerde foran boliger 1 meter høyde

Bord 98mm bredde på ene siden.

Åpning i gjerde mot gate ca. 1 meter

Trapp standard med rekkverk og
topprekke

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer

Overganger fra 1 meters gjerde til 1,8 meter høyde på gjerde.



Typiske overgang fra 1 meter til 1,8 meter

Bord 98mm bredde på begge sider,
annenhver.

Søyler med ca. 2 meters mellomrom i
98x98mm.

Alle materialer i impregnert treverk.

Skrus sammen med rustfrie skruer

Valg 1_ Standard terrasse med smaltrapp og rekkverk



Valg 2_ Standard terrasse med bredtrapp uten rekkverk



Alle terrasser bygges etter bredde på boligene og er på 30m² flate inkl trapper.
Fundamenter under av betong som igjen rammeverket legges på.
Første 1,5 meter ut fra yttervegg på boligen kles med dobbel falset kledning.
Resterende bygge som 1,8 meter høyde med bord 98mm annenhver på sider.
Betongheller under gjerde i hagen der hvor det er planlagt jord og gress.
Gjerde mellom ikke sammenhengene boliger oppføres med høyde 1 meter fra fremsiden til slutt høyt på gjerde der terrasse slutter
Alle materialer i impregnert treverk.
Skrus sammen med rustfrie skruer



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 tempark	
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 strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
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	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAS

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o. a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	

Teknisk infrastruktur	
Energnett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

FORSVARET

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

Tegnforklaring

Reguleringsplan side 3



LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 4

HENSYNSSONER FLATER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype	
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	<u>(PlanId)</u>
Små flater, alle hensynssoner	

PUNKTSYMBOL

RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

ANDRE JURIDISKE FLATER OG LINJER

Flater	Flatesignatur, næværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	



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 parselhager
- 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 drosje)
- 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

SPEKIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

- SPEKIALOMRÅDER
- 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 forsvaret / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjons hjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernomsråde (på land)
- Naturvernomsråde i sjø og vassdrag
- Klimavernsone
- 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 terrenginngrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøylespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

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

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

FORNYELSESMRÅDER (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 fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

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 - Fornyelsesområder
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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 robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tegnforklaring

Kommuneplan side 1



AREALFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG

1. Bebyggelse og anlegg	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

GRØNNSTRUKTUR

3. Grønnstruktur	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Blågrønn struktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

FORSVARET

4. Forsvaret	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

Tegnforklaring

Kommuneplan side 2



BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDREAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone	Eksisterende Arealformål	Nytt Arealformål
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

HENSYNSSONER OG JURIDISKE LINJER FLATER

Flater	Flatesignatur, nåværende	Flatesignatur, fremtidig
Objekttype		
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)		
Små flater, alle hensynssoner		

Linjesymbol	Symbol
Objekttype	
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	



Stavanger
kommune

Kommunale opplysninger

Dato:	24.10.2025	Produsert av:	Mona Hjemlestad Lohne
-------	------------	---------------	-----------------------

Eiendomsinfo

Gnr:	6	Bnr:	380	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Ulabrands vei 23						

Veiadkomst

Ankomst fra:		Merknad:
Offentlig vei	<input checked="" type="checkbox"/>	
Privat vei	<input type="checkbox"/>	
Felles privat vei	<input type="checkbox"/>	
Ingen veiadkomst	<input type="checkbox"/>	
Uavklart eierforhold	<input type="checkbox"/>	

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Informasjon

Feiing og tilsyn faktureres 2 ganger i året (i februar og august) selv om du har valgt månedlig fakturering.

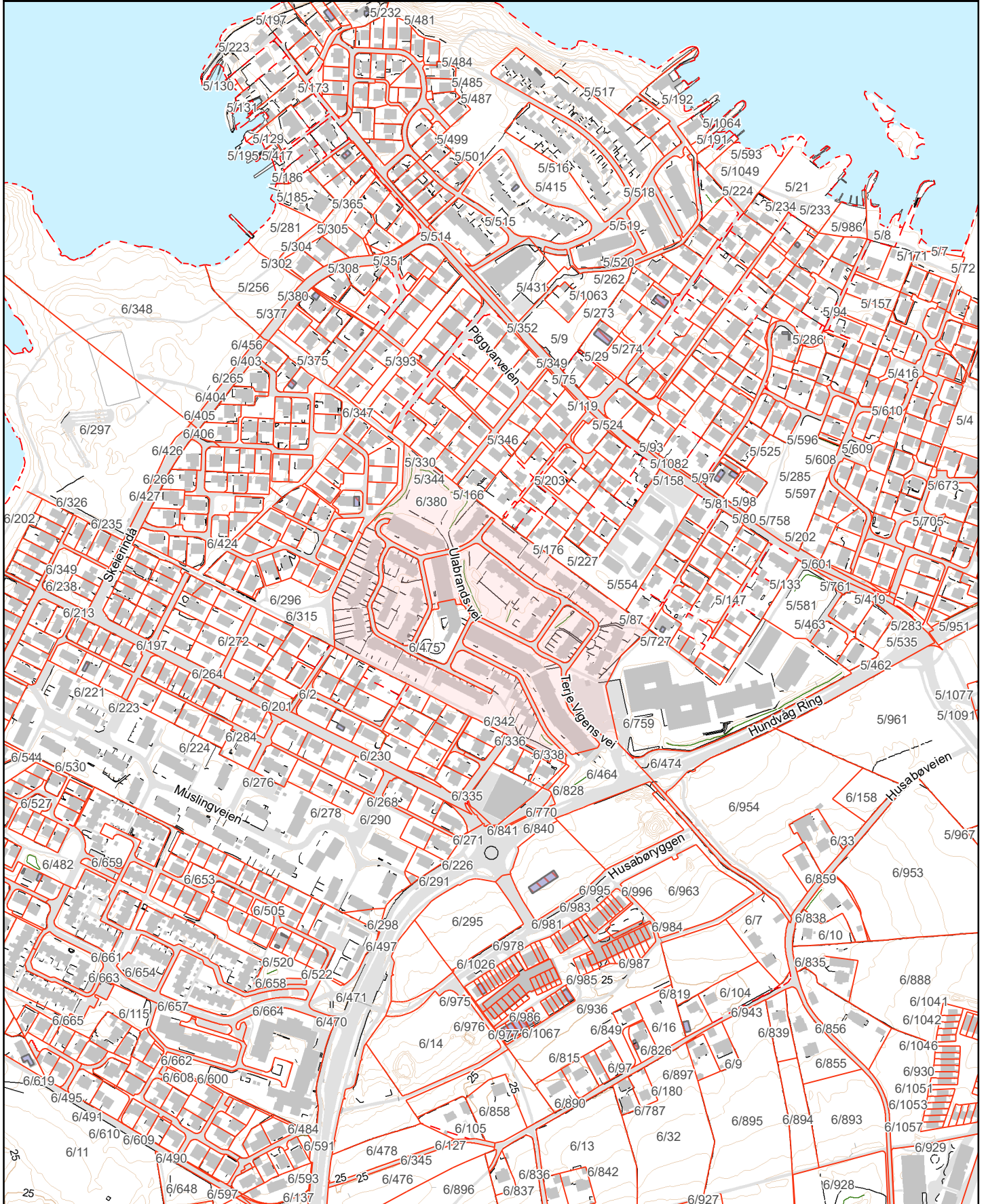
Borettslag og en del seksjonerte eiendommer har felles faktura. Disse vil ikke vises i rapporten. De kommunale avgiftene vil da være en del av husleien.

For spørsmål vedrørende restanser eller kommunale avgifter, vennligst kontakt Regnskap og Lønn på e-post ut.faktura@stavanger.kommune.no.

Grunnkart

Adresse: Ulabrands vei 23, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2025-10-24
Målestokk: 1:5,000

Stavanger
kommune



Eiendomskart med grenser

Adresse: Ulabrands vei 23, 4083 HUNDEVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2025-10-24
Målestokk: 1:5000

Stavanger
kommune

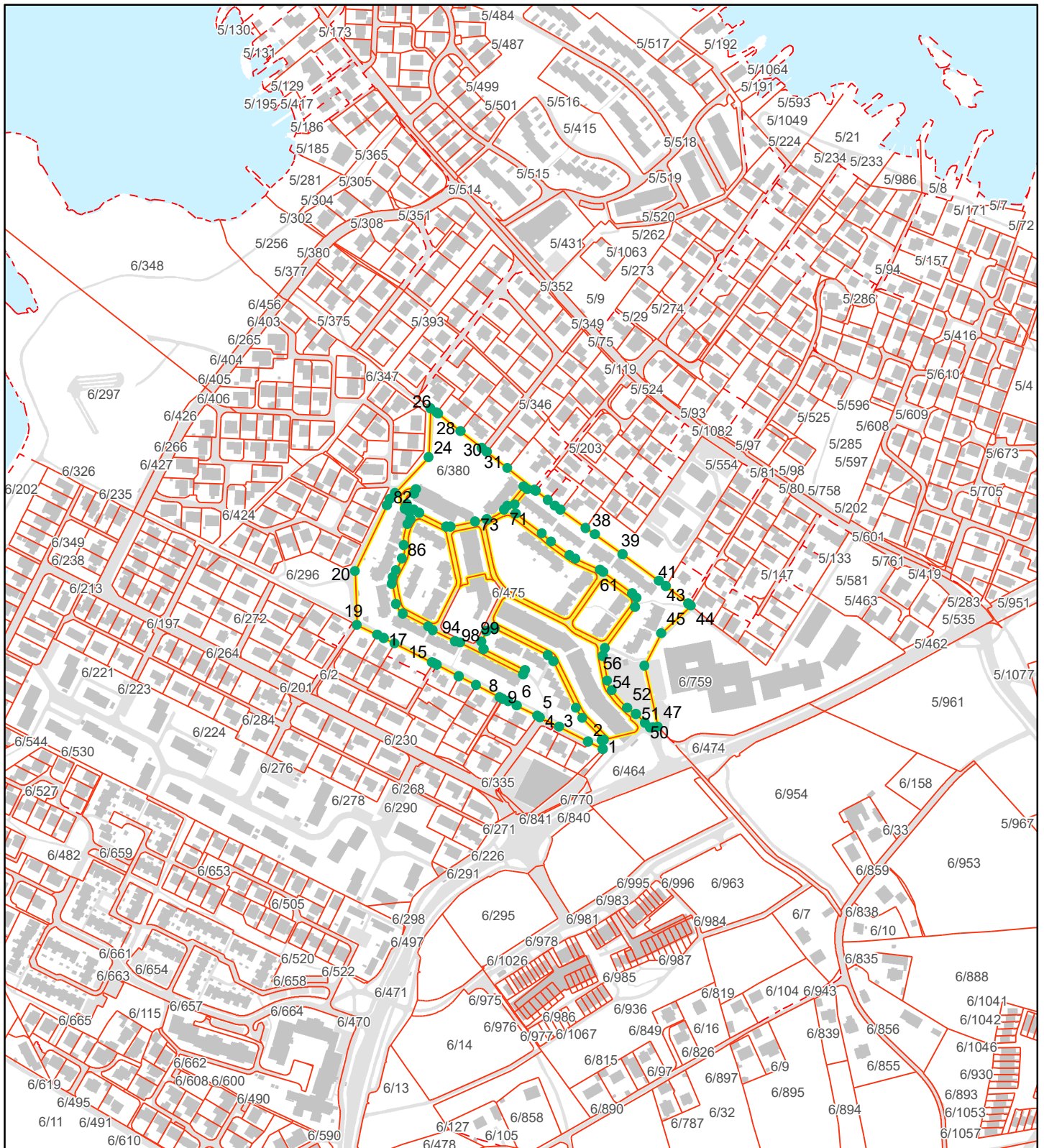


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





Grensepunkt rapport

Rapportdato : 24.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
26699.9		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544858.02081	311923.022637	Ikke spesifisert	15.21	Umerket		Terrengmålt	13	0
2	6544864.77225	311909.439471	Ikke spesifisert	30.09	Umerket		Terrengmålt	13	0
3	6544878.12152	311882.567306	Ikke spesifisert	19.33	Umerket		Terrengmålt	13	0
4	6544886.87166	311865.400113	Ikke spesifisert	2.92	Ukjent		Tatt fra plan	200	0
5	6544888.18831	311862.798635	Ikke spesifisert	21.17	Umerket		Terrengmålt	13	0
6	6544897.74997	311843.976517	Ikke spesifisert	8.77	Umerket		Terrengmålt	13	0
7	6544901.87856	311836.266061	Ikke spesifisert	5.42	Umerket		Terrengmålt	13	0
8	6544903.805	311831.217039	Ikke spesifisert	0.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
9	6544904.00295	311830.748696	Ikke spesifisert	2.79	Umerket		Terrengmålt	13	0
10	6544905.30236	311828.288919	Ikke spesifisert	24.74	Ukjent		Terrengmålt	13	0
11	6544916.75316	311806.443237	Ikke spesifisert	18.11	Umerket		Terrengmålt	13	0
12	6544925.01252	311790.381471	Ikke spesifisert	22.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
13	6544935.28882	311770.383667	Ikke spesifisert	3.58	Ukjent		Terrengmålt	13	0
14	6544936.92442	311767.212825	Ikke spesifisert	1.27	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6544937.50366	311766.089405	Ikke spesifisert	38.87	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6544954.85515	311731.438134	Ikke spesifisert	11.38	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6544959.93561	311721.299295	Ikke spesifisert	6.59	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6544962.86806	311715.418652	Ikke spesifisert	20.5	Umerket		Terrengmålt	13	0
19	6544971.97717	311697.127925	Ikke spesifisert	49.51	Umerket		Terrengmålt	13	0
20	6545021.29918	311695.145788	Ikke spesifisert	67.53	Umerket		Terrengmålt	13	0
21	6545081.99944	311724.269094	Ikke spesifisert	6.62	Umerket		Terrengmålt	13	0
22	6545087.95324	311727.124851	Ikke spesifisert	7.4	Umerket		Terrengmålt	13	0



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

23	6545093.3624	311732.15199	Ikke spesifisert	45.27	Umerket	Terrengmålt	13	0
24	6545126.41907	311762.881114	Ikke spesifisert	45.03	Umerket	Terrengmålt	13	0
25	6545171.26452	311764.866919	Ikke spesifisert	6.5	Umerket	Terrengmålt	13	0
26	6545167.31346	311769.998705	Ikke spesifisert	2.11	Annet grensemerke	Terrengmålt	13	0
27	6545166.05333	311771.674131	Ikke spesifisert	25.95	Umerket	Terrengmålt	13	0
28	6545150.05155	311792.0089	Ikke spesifisert	25.08	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	13	0
29	6545134.57731	311811.645352	Ikke spesifisert	6.04	Umerket	Terrengmålt	13	0
30	6545130.93694	311816.448766	Ikke spesifisert	24.25	Umerket	Terrengmålt	13	0
31	6545116.01816	311835.47447	Ikke spesifisert	31.9	Umerket	Terrengmålt	13	0
32	6545096.38599	311860.501639	Ikke spesifisert	1.64	Umerket	Terrengmålt	13	0
33	6545095.38062	311861.783673	Ikke spesifisert	13.91	Umerket	Terrengmålt	13	0
34	6545086.75065	311872.633522	Ikke spesifisert	8.25	Ukjent	Terrengmålt	13	0
35	6545081.61549	311879.063485	Ikke spesifisert	5.95	Umerket	Terrengmålt	13	0
36	6545078.16647	311883.879648	Ikke spesifisert	29.09	Ukjent	Terrengmålt	13	0
37	6545061.25384	311907.429921	Ikke spesifisert	10.42	Umerket	Terrengmålt	13	0
38	6545055.13548	311915.830629	Ikke spesifisert	31.16	Umerket	Terrengmålt	13	0
39	6545036.98077	311941.034678	Ikke spesifisert	41.65	Umerket	Terrengmålt	13	0
40	6545012.44868	311974.542706	Ikke spesifisert	8.06	Umerket	Terrengmålt	13	0
41	6545007.71966	311981.036091	Ikke spesifisert	26.08	Umerket	Terrengmålt	13	0
42	6544991.74479	312001.558628	Ikke spesifisert	2.52	Ukjent	Terrengmålt	13	0
43	6544990.20196	312003.539878	Ikke spesifisert	0.99	Umerket	Terrengmålt	13	0
44	6544989.59133	312004.315773	Ikke spesifisert	37.37	Umerket	Terrengmålt	13	0
45	6544964.3241	311976.927196	Ikke spesifisert	33.67	Umerket	Terrengmålt	13	0
46	6544934.46991	311961.594931	Ikke spesifisert	57.54	Umerket	Terrengmålt	13	0
47	6544878.44428	311973.922524	Ikke spesifisert	4.51	Umerket	Terrengmålt	13	0



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

48	6544877.98025	311969.44977	Ikke spesifisert	3.14	Umerket	Terrengmålt	13	0
49	6544877.20578	311966.416513	Annen terrengdetalj	6.75	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
50	6544882.11602	311961.818743	Annen terrengdetalj	11.59	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
51	6544890.2769	311953.643993	Annen terrengdetalj	9.7	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
52	6544895.55025	311945.52983	Annen terrengdetalj	21.5	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	120.224
53	6544911.55482	311931.321158	Annen terrengdetalj	10.09	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	18.757
54	6544920.52756	311927.037175	Annen terrengdetalj	23.46	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
55	6544943.5279	311922.787596	Annen terrengdetalj	7.61	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	8.827
56	6544950.5291	311925.048252	Annen terrengdetalj	46.97	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
57	6544988.32362	311952.706825	Annen terrengdetalj	8.7	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	11.034
58	6544996.67208	311954.03496	Annen terrengdetalj	5.99	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
59	6545001.07201	311949.993802	Annen terrengdetalj	32.97	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
60	6545020.57597	311923.546738	Annen terrengdetalj	3.53	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
61	6545022.42809	311920.556542	Annen terrengdetalj	24.76	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
62	6545032.621	311898.083675	Annen terrengdetalj	6.68	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
63	6545036.14453	311892.429926	Annen terrengdetalj	20.73	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
64	6545048.29817	311875.706091	Annen terrengdetalj	11.65	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
65	6545055.90426	311866.930767	Annen terrengdetalj	30.18	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
66	6545074.15479	311843.009406	Annen terrengdetalj	9.56	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	6.018
67	6545082.66436	311842.020604	Annen terrengdetalj	17.99	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
68	6545096.55174	311853.35931	Annen terrengdetalj	4.21	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
69	6545099.2326	311850.124086	Annen terrengdetalj	23	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
70	6545081.51097	311835.568007	Annen terrengdetalj	4.63	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
71	6545078.08825	311832.473631	Annen terrengdetalj	18.72	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	44.554
72	6545069.28823	311816.170791	Annen terrengdetalj	10.68	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

73	6545066.99716	311805.766767	Annen terrengdetalj	23.3	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
74	6545062.27985	311783.018916	Annen terrengdetalj	3.9	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	5.917
75	6545062.37506	311779.196381	Annen terrengdetalj	28.13	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
76	6545074.99839	311754.151593	Annen terrengdetalj	6.18	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
77	6545078.17509	311748.869524	Annen terrengdetalj	7.55	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
78	6545083.04086	311743.114568	Annen terrengdetalj	15.45	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	6.018
79	6545092.68709	311749.390703	Annen terrengdetalj	4.26	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
80	6545096.49956	311751.258646	Annen terrengdetalj	30.08	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	10.13
81	6545079.10751	311741.127409	Annen terrengdetalj	4.53	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
82	6545076.218	311744.601701	Annen terrengdetalj	7.64	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	5.817
83	6545069.29765	311746.11766	Annen terrengdetalj	5.69	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
84	6545064.33485	311743.3726	Annen terrengdetalj	19.48	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	29.588
85	6545045.58318	311739.910913	Annen terrengdetalj	12.51	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	19.86
86	6545033.38414	311738.620246	Annen terrengdetalj	12.41	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
87	6545022.33847	311733.031083	Annen terrengdetalj	7.31	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
88	6545015.76655	311729.870778	Annen terrengdetalj	5.82	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	10.231
89	6545010.06955	311729.304207	Annen terrengdetalj	19.13	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
90	6544991.3561	311733.026473	Annen terrengdetalj	11.32	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	13.04
91	6544982.48233	311739.403686	Annen terrengdetalj	26.22	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
92	6544970.5379	311762.655355	Annen terrengdetalj	5.33	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
93	6544967.29502	311766.872292	Annen terrengdetalj	22.92	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
94	6544956.90027	311787.221148	Annen terrengdetalj	4.77	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
95	6544955.62219	311791.801188	Annen terrengdetalj	64.9	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
96	6544926.62052	311849.637533	Annen terrengdetalj	4.23	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
97	6544930.4041	311851.518103	Annen terrengdetalj	42.83	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

98	6544949.59178	311813.367531	Annen terrengdetalj	7.94	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	5.115
99	6544956.35014	311811.055375	Annen terrengdetalj	11.11	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
100	6544966.26433	311815.975947	Annen terrengdetalj	8.31	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	7.725
101	6544968.957	311823.400663	Annen terrengdetalj	55.4	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
102	6544944.13313	311872.741316	Annen terrengdetalj	7.59	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	13.941
103	6544938.38786	311877.514607	Annen terrengdetalj	47.72	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
104	6544895.64921	311898.412245	Annen terrengdetalj	11.32	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	40.822
105	6544886.10684	311904.369347	Annen terrengdetalj	27.73	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
106	6544866.32993	311923.69365	Annen terrengdetalj	1.43	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0
107	6544865.97511	311922.314239	Ikke spesifisert	8.02	Umerket	Terrengmålt	13	0



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 24.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
5216.9		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 24.10.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544978.0133	311885.988165	Annen terrengdetalj	49.09	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6545000.03214	311842.276392	Annen terrengdetalj	25.23	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	40.731
3	6545017.89507	311825.147026	Annen terrengdetalj	17.75	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	80.342
4	6545034.96265	311820.602408	Annen terrengdetalj	25.8	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6545060.11635	311815.257387	Annen terrengdetalj	7	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.115
6	6545065.59778	311818.64632	Annen terrengdetalj	14.62	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6545072.06371	311831.716417	Annen terrengdetalj	6.93	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	6.318
8	6545072.31621	311838.280411	Annen terrengdetalj	25.34	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6545057.05648	311858.408008	Annen terrengdetalj	8.91	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6545051.60326	311865.417263	Annen terrengdetalj	8.26	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6545046.21007	311871.650302	Annen terrengdetalj	8.56	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
12	6545041.10086	311878.478333	Annen terrengdetalj	15.7	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6545031.92642	311891.169203	Annen terrengdetalj	2.2	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6545030.70953	311892.990879	Annen terrengdetalj	3.22	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6545029.07778	311895.760965	Annen terrengdetalj	20.83	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6545020.51617	311914.682978	Annen terrengdetalj	7.63	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.115
17	6545013.94294	311916.828264	Annen terrengdetalj	1.86	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6545012.36303	311915.849801	Annen terrengdetalj	39.51	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
19	6544980.13564	311893.194117	Annen terrengdetalj	8.16	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.919

Eiendomskart med grenser

Adresse: Ulabrands vei 23, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2025-10-24
Målestokk: 1:5000

Stavanger
kommune

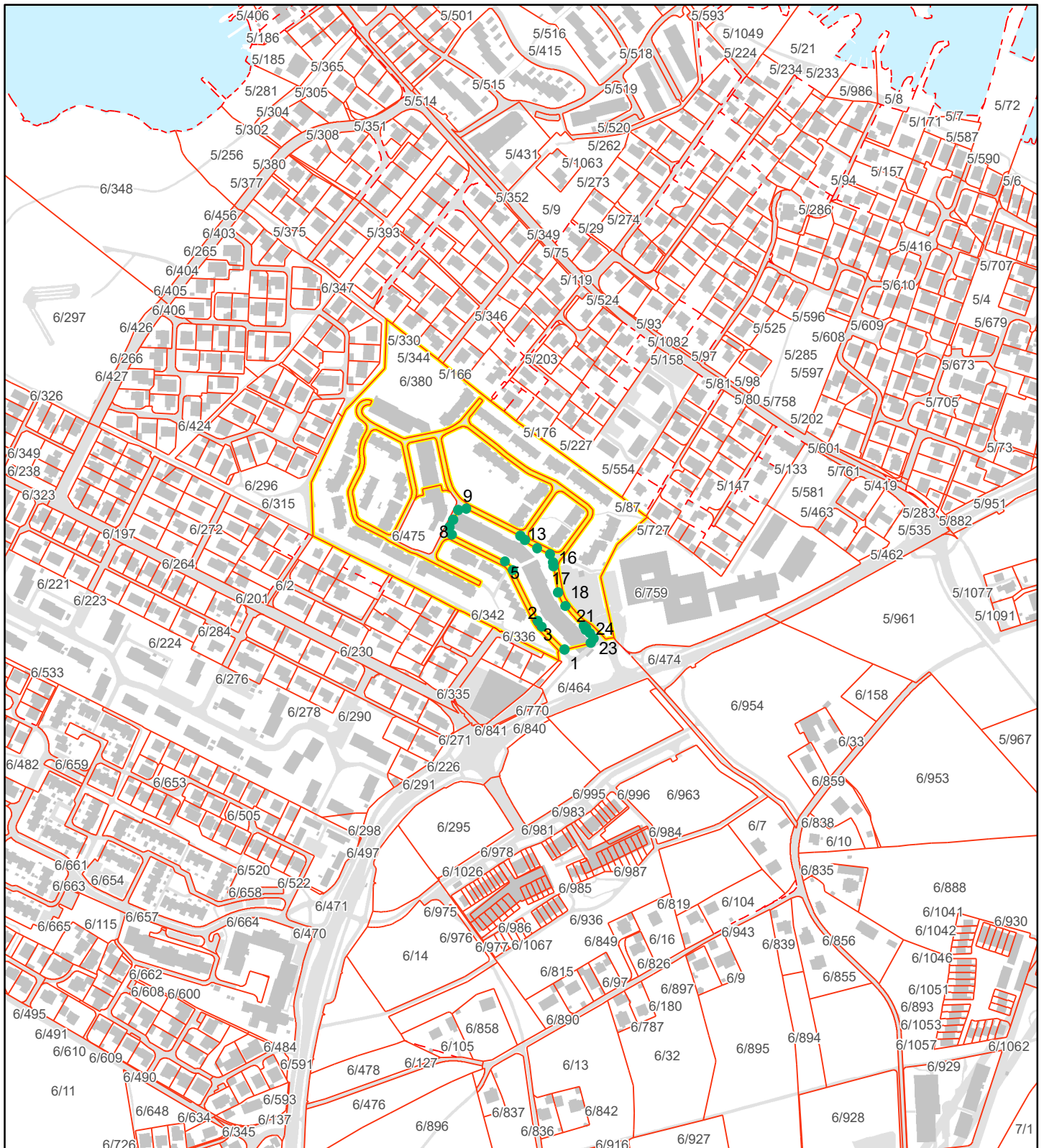


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





Grensepunkttrapport

Rapportdato : 24.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
4966.4		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544867.54026	311928.44936	Annen terrengdetalj	29.39	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6544888.46148	311907.940589	Annen terrengdetalj	6.75	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	23.266
3	6544893.89124	311903.996622	Annen terrengdetalj	51.97	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6544940.4247	311881.224664	Annen terrengdetalj	10.94	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	16.852
5	6544948.27545	311873.938813	Annen terrengdetalj	55.08	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6544972.94391	311824.872463	Annen terrengdetalj	8.26	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.818
7	6544980.21392	311822.794383	Annen terrengdetalj	7.4	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6544986.86707	311825.967378	Annen terrengdetalj	10.01	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6544995.7317	311830.572319	Annen terrengdetalj	8.57	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	7.724
10	6544997.17302	311838.55051	Annen terrengdetalj	55.67	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6544972.15767	311888.098667	Annen terrengdetalj	5.71	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	7.623
12	6544968.19649	311892.010102	Annen terrengdetalj	14	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	26.873
13	6544960.90638	311903.729951	Annen terrengdetalj	13.14	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
14	6544955.02707	311915.442504	Annen terrengdetalj	8.47	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	7.222
15	6544947.54725	311918.190205	Annen terrengdetalj	3.34	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6544944.22009	311918.370582	Annen terrengdetalj	24.66	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
17	6544920.04893	311922.846031	Annen terrengdetalj	14.7	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	23.572
18	6544907.19629	311929.39241	Annen terrengdetalj	24.67	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	100.368
19	6544889.30104	311946.164313	Annen terrengdetalj	3.64	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
20	6544886.94899	311948.939391	Annen terrengdetalj	1.56	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
21	6544885.64249	311948.106408	Annen terrengdetalj	4.85	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
22	6544882.55604	311951.838734	Annen terrengdetalj	5.95	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	10.732



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 24.10.2025

23	6544877.9244	311955.420318	Annen terrengdetalj	5.24	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	7.223
24	6544873.68196	311952.560132	Annen terrengdetalj	24.96	Vegkant	GPS Fasemåling RTK	10	0



Grensepunkttrapport

Rapportdato : 24.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
3620.0		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkt rapport

Rapportdato : 24.10.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544973.92577	311765.142249	Annen terrengdetalj	26.39	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6544986.03997	311741.775144	Annen terrengdetalj	8.73	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	9.027
3	6544992.9171	311737.009739	Annen terrengdetalj	9.24	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6545001.95516	311735.222434	Annen terrengdetalj	7.81	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6545009.59402	311733.681627	Annen terrengdetalj	7.37	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	9.729
6	6545016.6726	311734.804118	Annen terrengdetalj	10.86	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6545026.32503	311739.70828	Annen terrengdetalj	5.35	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6545031.0271	311742.226631	Annen terrengdetalj	16.02	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	24.976
9	6545046.63054	311743.970601	Annen terrengdetalj	14.25	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	25.577
10	6545060.50436	311746.070992	Annen terrengdetalj	7.82	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6545067.33951	311749.818152	Annen terrengdetalj	7.2	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.015
12	6545069.3568	311756.082602	Annen terrengdetalj	23.27	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
13	6545058.87251	311776.769897	Annen terrengdetalj	4.15	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.116
14	6545055.6226	311779.135563	Annen terrengdetalj	35.15	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
15	6545021.33417	311786.416766	Annen terrengdetalj	8.02	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
16	6545013.51921	311788.113624	Annen terrengdetalj	5.52	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	9.83
17	6545008.13822	311787.388376	Annen terrengdetalj	35.14	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
18	6544976.76059	311771.813358	Annen terrengdetalj	8.04	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.215

Eiendomskart med grenser

Adresse: Ulabrands vei 23, 4083 HUNDEVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2025-10-24
Målestokk: 1:5000

Stavanger
kommune

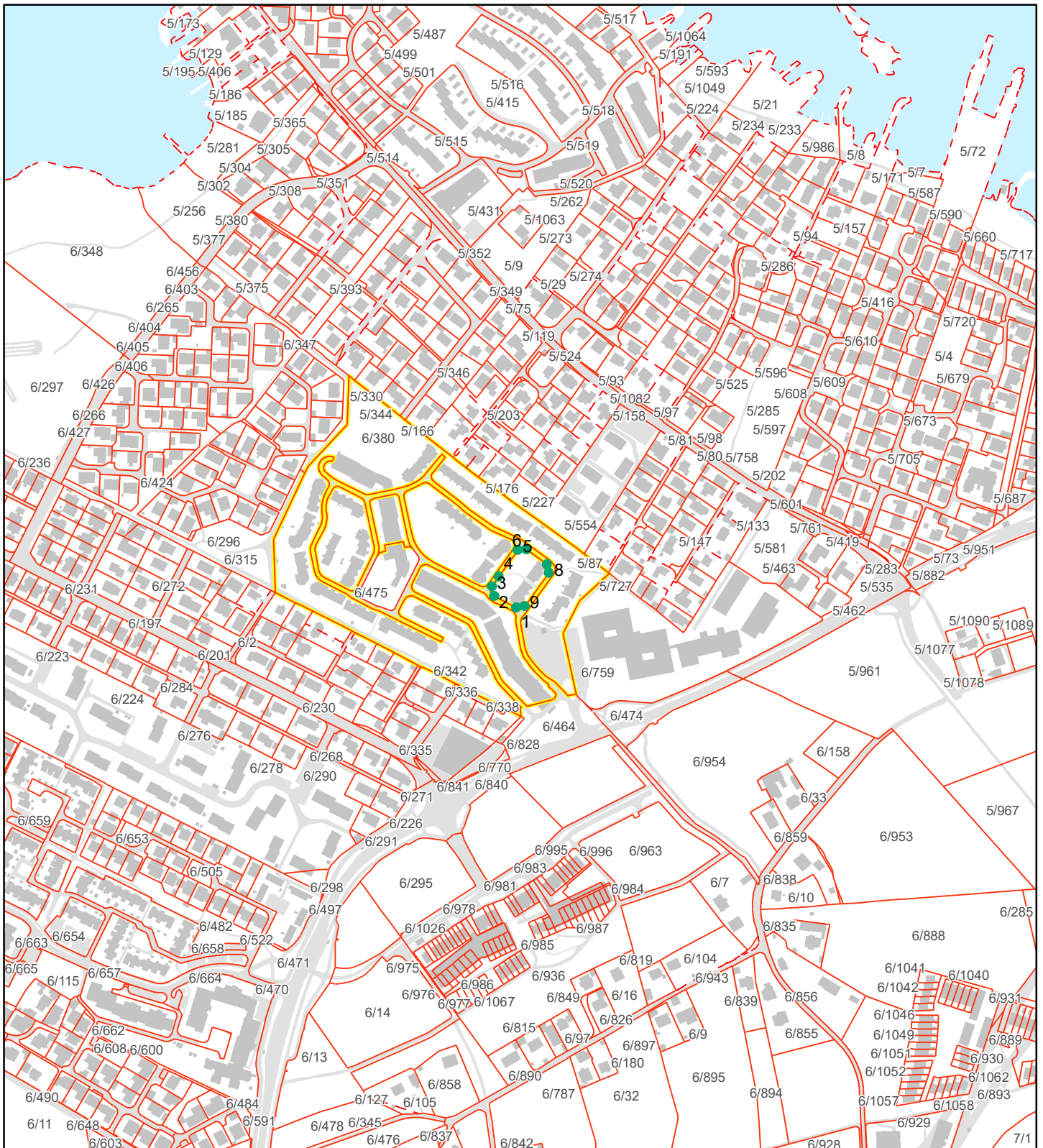


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

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

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

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





Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1762.1		EUREF89 UTM Sone 32

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6544958.1022	311918.678394	Annen terrengdetalj	22.87	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
2	6544968.4076	311898.337588	Annen terrengdetalj	10.65	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	6.018
3	6544977.51608	311896.553936	Annen terrengdetalj	11.22	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6544986.7028	311902.951673	Annen terrengdetalj	29.71	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
5	6545010.90648	311920.005511	Annen terrengdetalj	9.14	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	5.818
6	6545011.94242	311928.150455	Annen terrengdetalj	23.66	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6544997.94159	311947.143299	Annen terrengdetalj	8.84	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	6.018
8	6544990.07338	311948.804923	Annen terrengdetalj	38.16	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6544959.35595	311926.353201	Annen terrengdetalj	8.48	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	6.018

Eiendomskart med grenser

Adresse: Ulabrands vei 23, 4083 HUNDEVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2025-10-24
Målestokk: 1:5000

Stavanger
kommune

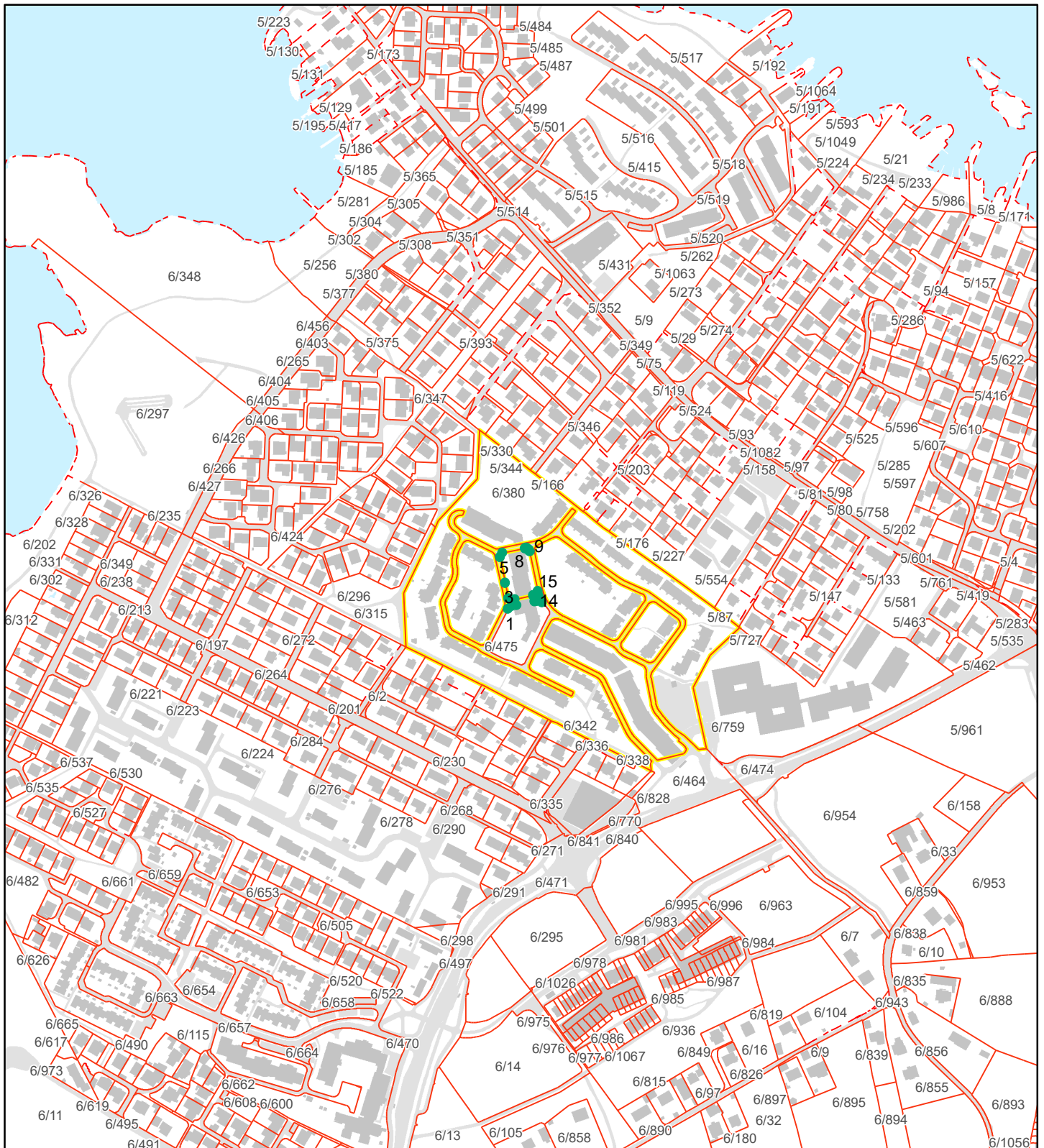


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikellovens § 17.

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

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

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





Grensepunkttrapport

Rapportdato : 24.10.2025

Areal og koordinater:

Areal(kvm):	Arealmerknad:	Koordinatsystem:
1282.5		EUREF89 UTM Sone 32



Grensepunkttrappert

Rapportdato : 24.10.2025

Grensepunkt/Grenselinje

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Lengde	Grensepunkttype	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Radius
1	6545006.43728	311791.165742	Ikke spesifisert	10.19	Umerket		Terrengmålt	13	17.051
2	6545016.42804	311791.7249	Annen terrengdetalj	14.55	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
3	6545030.62167	311788.721175	Annen terrengdetalj	24.24	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
4	6545054.30019	311783.889784	Annen terrengdetalj	4.79	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	4.714
5	6545058.18274	311786.311978	Annen terrengdetalj	21	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
6	6545062.51505	311806.792226	Annen terrengdetalj	1.54	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
7	6545062.74253	311808.313272	Annen terrengdetalj	2.35	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
8	6545061.2756	311810.137509	Annen terrengdetalj	2.04	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
9	6545059.44188	311811.003852	Annen terrengdetalj	37.25	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
10	6545023.10877	311818.699966	Annen terrengdetalj	4.35	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	0
11	6545018.89745	311819.730997	Annen terrengdetalj	6.56	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	14.544
12	6545013.09102	311822.607852	Ikke spesifisert	4.89	Vegkant		GPS Fasemåling RTK	10	6.02
13	6545014.02254	311817.959008	Ikke spesifisert	2.14	Umerket		Terrengmålt	13	0
14	6545013.58328	311815.86648	Ikke spesifisert	5.68	Umerket		Terrengmålt	13	0
15	6545019.12245	311814.685489	Ikke spesifisert	17.56	Umerket		Terrengmålt	13	0
16	6545015.50305	311797.554372	Ikke spesifisert	5.69	Umerket		Terrengmålt	13	0
17	6545009.95396	311798.73626	Ikke spesifisert	4.25	Umerket		Terrengmålt	13	0
18	6545009.06008	311794.602645	Ikke spesifisert	4.48	Umerket		Terrengmålt	13	5.015

Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS
v/Knut Richard Stjern
Postboks 228, 4302 SANDNES
E-post: stjern@verdi-eiendom.no

Deres ref.: 203250155 . Vår ref.: 3419-1-212

Dato: 24.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Skeie Borettslag
Organisasjonsnr: 954774899
Andelseier: Bråten, Mari Ellingsen
Medeier: Aas, Vegard
Leilighetsnummer: 212
Adresse: Ulabrands Vei 23, 4083 HUNDVÅG
Andelsnummer: 1248
Gnr. 6
Bnr. 380

Borettsinnskudd: Kr. 99 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 94468695.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Ikke alle andelene har garasjeparkering, kontakt styret for mer informasjon
Kabel-tv: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia, som betales via felleskostnadene. Styret har 2.05.25 vedtatt at det pga uenighet mellom Tv2 og TELIA så skal eierne ha reduserte felleskostnader fra 01.07.25. Kompensasjonen som BRL får fra Telia fordeles på eierne etter andelsbrøken og tilsvarer 2,7% av felleskostnaden. I tillegg refunderes tilsvarende beløp for perioden mars, april, mai og juni. Ordningen stoppes ved enighet mellom Tv2 og Telia eller ved opphør av avtalen med Telia. Styret har gitt beskjed at kompasjon opphører fra 01.10.25. Internett: Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia, som betales via felleskostnadene
Borettslaget er i gang med større vedlikeholdsprosjekter. Dette vil medføre ytterligere låneopptak. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon. Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i inneværende måned. Kjøper mottar faktura fra den 1. i påfølgende måned. Trappevask: Blokkene betaler vask av trappeganger i felleskostnadene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98208485776
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,10%
Restsaldo	139 850 674,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 312,26,-

Herav:

Andel fellesutgifter	Pr. dags dato 8 312,26	Evt. fremtidig endring:
----------------------	---------------------------	-------------------------

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 594,-
Fradragsberettigede kostnader:	28 334,-
Annen formue:	22 292,-
Gjeld:	660 324,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208485776
Restsaldo:	689 428,11
Kapitalkostnader:	3 774,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 689 428,11,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Andreas Henriksen, e-post: post@skeiebrl.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER

OLAV KYRRES GT. 23 — 4000 STAVANGER

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

(13-18)

Bygning som er oppført på eiendommen .gnr.. 6, .bar.. 380, Ulabrandsvei 17-27
tilhørende **Hetland Boligbyggelag** og utført etter
bygningrådets vedtak av **23.2.78 sak 309** gis hermed midlertidig
brukstillatelse ifølge bygningslovens § 99, pkt. 2.

Før ferdigattest kan utskrives må følgende arbeider utføres:

1. Attest fra byingeniøren.
2. Terreng må planeres med fall fra huset.
3. Rakkverk utvendige trapper.

Igangsatt **våren 1979**

Påpekte mangler må være utført innen:

BYGNINGSSJEFEN I STAVANGER, **17. juni 1980**

Reidar Haukali
.....

Tor S. Kristiansen