

Tilstandsrapport



📍 Terje Vigers vei 3, 4083 HUNDVÅG

📖 STAVANGER kommune

gnr. 6, bnr. 380

Andelsnummer 1042

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 07.01.2026

Rapportdato: 15.01.2026

Oppdragsnr.: 20993-2022

Referansenummer: BN2090

Foretak: Taksering Vest AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Taksering Vest AS

Rapportansvarlig

Kasper Østrått Rygh

kasper@takseringvest.no

920 40 738

Medansvarlig

Eskil E. Andersen

Eskil Engelsingjerd Andersen

Uavhengig Takstingeniør

eskil@takseringvest.no

472 40 253



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Boligbygg med flere boenheter, byggeår 1979.

Leiligheten har gjennomgått en rekke oppgraderinger i nyere tid med blant annet:

Kjøkken fra 2022.
Toalettromrenovert i 2025.
Innmat i sikringsskap byttet ut i 2022.
Varmtvannsbereider fra 2022.
Vinduer fra 2010.

Leiligheten gir et godt helhetsinntrykk.
For nærmere spesifisering, se vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1979

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med papp av ukjent alder.
Nedløp, renner og beslag i plast av eldre dato.
Ytterveggkonstruksjon i betong og tre.
Fasade med dobbel falset liggende kledning og fasadeplater i metall.
Vinduer i tre med isolerglass fra 2010.

Balkongdører i tre med isolerglass fra 2005.
Ytterdør til felles gang av eldre ukjent alder.
Balkong ved stue i betong belagt med terrassebrikker i tre.
Rekkverk i betong og metall.
Areal: 15m².

Balkong ved kjøkken i betong med rekkverk utført i betong.
Areal: 6m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminatgulv fra 2022 på gulvoverflater på gang og kjøkken.
Store deler av leiligheten ble innvendig malt i 2022.

Malte veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Etasjeskille i betong.
Innvendige dører med profilerte dørbblad og malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom Bad med grunnstamme fra byggeår.
Badet er overflaterenovert som egeninnsats i 2007. (opplyst i tidligere salg)
Fliser på gulvoverflater.
Mosaikk i dusjsone.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.

Innredning med dobbel nedfelt servant- Dusjnische med fast vegg og skyvedør.
Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (gang) mot

bad/vaskerom uten å påvise fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fra 2022, velutstyrt med god skaplass.
Integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap.
Komfyrvakt iht. dagens krav er installert.

Mekanisk avtrekk.
Ventilator har kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettromrenovert i 2025 i forbindelse med utbedring etter lekkasje. Toalettrommet er innredet med servant og blandebatteri.
Toalettmontert på vegg.
Fliser på gulvoverflater.
Fliser på veggoverflater.
Malte himlingsoverflater.
Mekanisk avtrekk tilkoblet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Kobberrør.
Avløpsrør i plast og metall (soilrør).
Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer og yttervegg.
Ventiler på toalettrom og bad/vaskerom tilkoblet villa-ventanlegg.
Varmtvannsbereider fra 2022 plassert i bod med kapasitet på 194 liter.

Elektrisk anlegg fra byggeåret, betydelig oppgradert i 2022.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

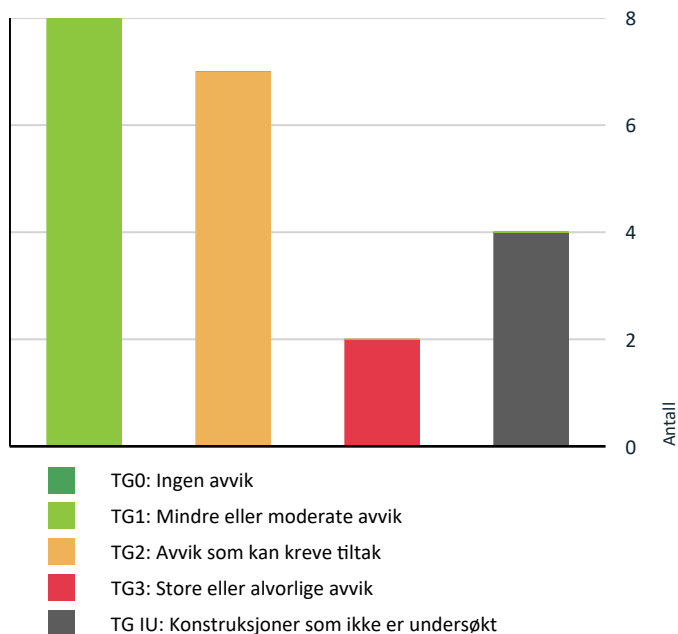
Boligbygg med flere boenheter

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

Vaskerom på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som bod.
Bod ved kjøkken på byggegodkjente tegninger er i dag fjernet. Arealet inngår i dag som en del av kjøkkenet.
Bod ved bad på byggegodkjente tegninger er i dag benyttet som bad/vaskerom.

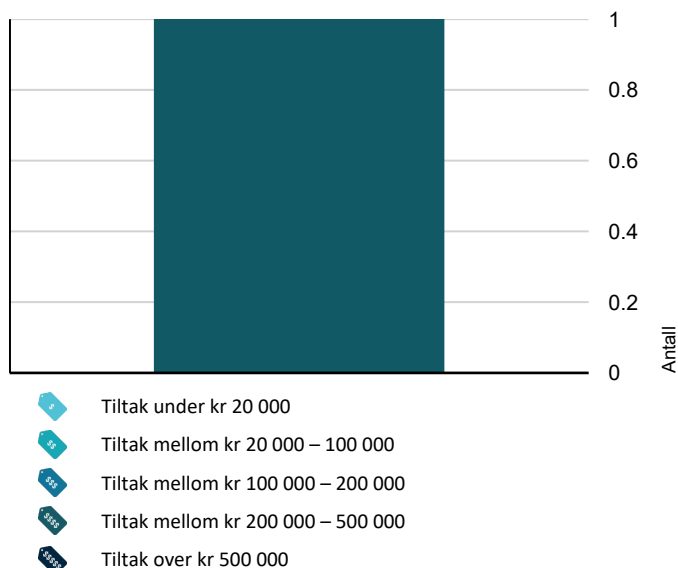
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
!	Utvendig > Takteking Gå til side
!	Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Dører Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side
!	Innvendig > Overflater - 2 Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
!	Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1979

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak tekket med papp av ukjent alder.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag i plast av eldre dato.

Veggkonstruksjon

Yttervegg konstruksjon i betong og tre.

Fasade med dobbel falset liggende kledning og fasade plater i metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

flat takkonstruksjon med tett tekk.

Vinduer

Vinduer i tre med isolerglass fra 2010.

Normal levetid på 20-60 år iht. Byggforskserien 700.320.



Tilstandsrapport

TG 2 Dører

Balkong-dører i tre med isolerglass fra 2005.
B30 klassifisert hoved ytterdør til felles gang av eldre ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ved stue i betong belagt med terrasse brikker i tre.
Rekkverk i betong og metall.
Areal: 15m2.

Balkong var delvis tildekket av snø på befaringstidspunktet. Det var derfor ikke mulig å kontrollere overflate/slitasje, innfestninger, og eventuelle skader i treverk/konstruksjon. Vurderingen er basert på tilgjengelige observasjoner. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

Balkong ved kjøkken i betong med rekkverk utført i betong.
Areal: 6m2.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstand grad 2 setter grunnet alder og slitasje.

Det er registrert skade på Terrasse brikke på balkong ved stue. Skaden fremstår som lokal forkulling/nedbrytning av trevirke. Årsak er ikke fastslått.
Generell slitasje på terrasse brikker registreres.

Alder på tekking har oversteget 50% av normal levetid på 15-35 år iht. Byggforskeren 744.201, 544.203

Rekkverks høyden på balkong kjøkken er i underkant av dagens krav på 100cm. Rekkverk er målt til 93cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter behov.

Rekkverkshøyde må endres til 100 cm for å tilfredsstille krav.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Laminat gulv fra 2022 på gulv overflater på gang og kjøkken.
Store deler av leiligheten ble innvendig malt i 2022.

Malte vegg overflater.

Malte himlings overflater.

TG 2 Overflater - 2

Laminat av varierende eldre dato på gulv overflater gjennomgående i leiligheten.

Malte vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpning i skjøter på laminatgulv flere steder. Videre er det påvist mangelfulle gulvavslutninger mot dørterskler, med synlige gliper. I bod er det utført inngrep rundt ventilasjonskasse uten tilfredsstillende avslutning eller tildekking. Forholdene gir et uferdig visuelt uttrykk. Utbedring anbefales. (TG3)

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger etter ønske.

Fagmessig tildekning av ventilasjon i bod anbefales.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Høydeforskjell på 69mm ble målt på kontrollerte steder i Gang.

Høydeforskjell på 58mm ble målt på kontrollerte steder i Stue.

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.

Innvendige dører

Innvendige dører med profilerte dørblad og malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 grunnet høy slitasje/alder.

Mindre skjevheter ble registrert på flere innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justeringer og på sikt utskiftninger anbefales.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med grunnstamme fra byggeår.

Badet er overflate renoverert som egeninnsats i 2007. (opplyst i tidligere salg)

Fliser på gulv overflater.

Mosaikk i dusj-sone.

Fliser på vegg-overflater.

Malte himlings overflater.

Innredning med dobbel nedfelt servant- Dusjnisje med fast vegg og skyvedør.

Vurdering av avvik:

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

Alder og kombinasjon av ny membran over eldre sluk. Det er registrert motfall på gulv, med fall mot dør på ca. 15 mm. Terskelhøyde mot tilstøtende rom er målt til ca. 10 mm, hvilket er i underkant av dagens krav på 15mm. Svartesopp i fuger og silikonfuger i dusj sonen.

Det er registrert riss, merker og uferdige overflater i himling, særlig rundt spotter og dekkplater.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet Tilstand grad 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Våtrommet anbefales totalrenoverert iht. dagens krav.

Kostnadsestimatet er basert på en fullstendig renovering av bad/vaskerom, utført i henhold til gjeldende standarder og forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking/fuktmåling ble foretatt i tilstøtende rom (gang) mot bad/vaskerom uten å påvise fukt.

Ideelt sett skulle fuktmåling vært utført i tilstøtende konstruksjon mot dusjsone. Dette lot seg ikke gjennomføre på befaring da tilstøtende rom er toalettrom med flislagte vegger. Fuktmåling er derfor utført inn mot badet der det var mulig.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra 2022, velutstyrt med god skapplass.

Integrerte hvitevarer. Frittstående kjøleskap.

komfyrvakt iht. dagens krav er installert.

Vannstopper/waterguard sensor mangler iht. dagens krav.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk.
Ventilator har kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mekanisk ventilator med kullfilter tilfredsstiller ikke dagnes krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilering må føres ut i det fri.



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom renover i 2025 i forbindelse med utbedring etter lekkasje. Toalett rommet er innredet med servant og blandebeateri.

Toalett montert på vegg.

Fliser på gulv overflater.

Fliser på vegg overflater.

Malte himlings overflater.

Tilstandsrapport



ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk tilkoblet felles anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobberrør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Økt risiko for korrosjon og lekkasje grunnet alder. Jevnlig kontroll anbefales, og utskifting bør påregnes ved oppgradering eller tegn til redusert funksjon. Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast og metall (soilrør).

Opplyst i egenerklæring: Ved oppgradering av kjøkken ble vann og avløp flyttet og ny varmtvannsbereder montert. Arbeid utført av RM VVS.

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:

Jevnlig kontroll og utskifting etter vurdering/behov.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering gjennom ventiler i vinduer og yttervegg.

Tilstandsrapport

Ventiler på toalettrom og bad/vaskerom tilkoblet felles ventilasjonsanlegg.

Opplyst i egenerklæringen: Ventilasjonsanlegget i blokken ble byttet i 2023. Arbeid utført av Caverion.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 2022 plassert i bod med kapasitet på 194 liter.



Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret, betydelig oppgradert i 2022.

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?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Innmat i sikringsskapet ble skiftet og kurs til kjøkken ble oppgradert i 2022.

Arbeid utført av Rogaland elektro.

Termostat for bad/vaskerom ble skiftet i 2022. Det foreligger ikke samsvarserklæring på befærings-tidspunktet. Eier opplyser at dokumentasjon vil bli fremlagt før salg.

Det ble observert åpen ledning i himling etter tidligere mekanisk avtrekksvifte på bad. Eier opplyser at forholdet vil bli utbedret før salg, og at arbeidet vil bli dokumentert med samsvarserklæring.

Det foreligger DLE-tilsynsrapport fra 2022. I forbindelse med tilsynet ble det utført utbedringer av flere stikkontakter i leiligheten. Arbeidet er opplyst utført av registrert elektroforetak.

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

Tilstandsrapport

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

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?

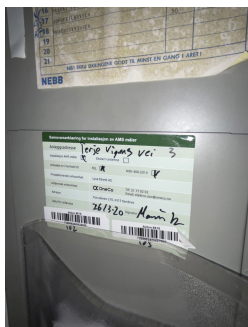
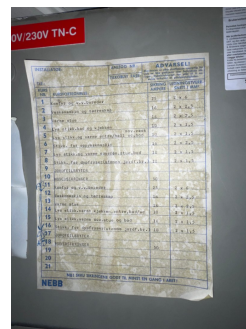
Ja

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 bygningssakkyndig 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.



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

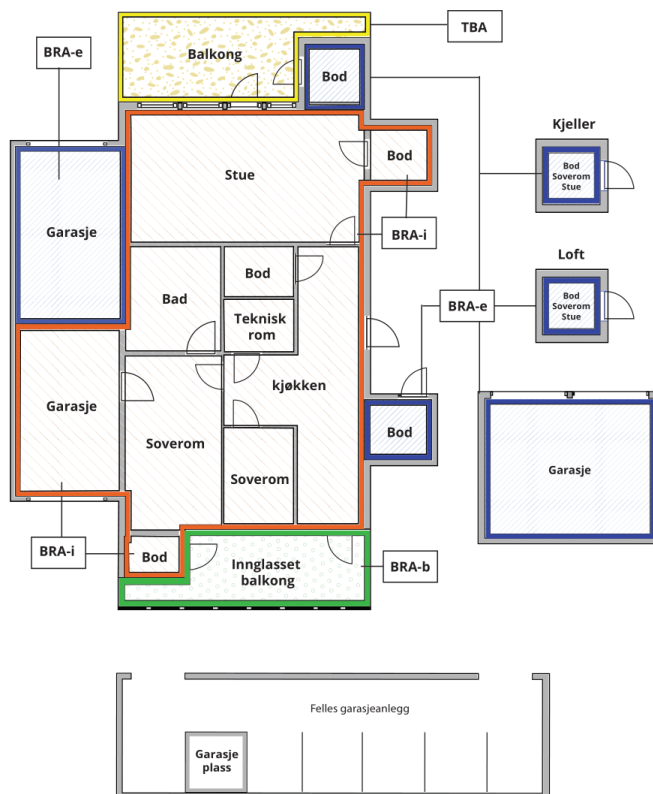
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	108			108	21
Kjeller		2		2	
SUM	108	2			21
SUM BRA	110				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som bod.
Bod ved kjøkken på bygge godkjente tegninger er i dag fjernet. Arealet inngår i dag som en del av kjøkkenet.
Bod ved bad på bygge godkjente tegninger er i dag benyttet som bad/vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Iht. egenerklæring og tilstandsrapport.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	104	4



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.1.2026	Kasper Østrått Rygh	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Terje Vigen vei 3

Hjemmelshaver

Skeie Brl

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SKEIE BRL	954774899			Endresen Sven

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1042

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	
2	14.01.2026	
3	15.01.2026	
4	15.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Egenerklæring

Terje Vigers vei 3, 4083 HUNDVÅG

05 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Terje Vigers vei 3

Postadresse

Terje Vigers vei 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

07/2022

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.

Leiligheten ble overtatt 29.09.2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Endresen, Sven

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 egenerklæringsskjemaet. 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

Avløpsrør til toalett gikk tett og det kom vann inn på gulvet på toalettet og litt ute på gang.

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

2025

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle vegger ble tatt ned og rommet ble tørket ut før toalettrommet ble bygget opp på nytt. Fuktskadet laminat ute på gang ble byttet. Grunnen til lekkasje var feilmontert skjøt på rørene. Dette ble utbedret.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Servicealliansen

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 I din leilighet, 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 leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei



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

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til automatsikringer og oppgradert kurs til kjøkken.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rogaland elektro

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

Feil på avløpsrøret til toalettet.

Feil er utbedret som nevnt tidligere,

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ved oppgradering av kjøkken ble vann og avløp flyttet og ny varmtvannsbereder montert
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
RM VVS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 16.1.2 **Årstall**
2023
- 16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ventilasjonsanlegget i blokken ble byttet
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Caverion
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
Skjevheter i gulv
- 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 leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observert et fåtall sølvkre

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 leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

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 14438038

Egenerklæringsskjema

Name

Endresen, Sven

Date

2026-01-05

Identification



bankID Endresen, Sven



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Endresen, Sven

05/01-2026
22:27:37

BANKID



Adresse

Terje Vigens vei 3, 4083 HUNDVÅG

Dato for energimerking

20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247643

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

4218175

Gårdsnummer

6

Bruksnummer

380

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0102


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1979

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

236,37 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

198,51 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 439 kWh



Terje Vigers vei 3, 4083 HUNDVÅG



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Terje Vigers vei 3

Nabolaget Skeisvika - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Østersveien	3 min	🚶
Linje 1, X60, X74	0.2 km	
Stavanger stasjon	11 min	🚆
Linje F5, L5	8.2 km	
Stavanger Sola	20 min	🚆

Skoler

Skeie skole (1-7 kl.)	2 min	🚶
409 elever, 21 klasser	0.2 km	
Hundvåg skole (1-7 kl.)	11 min	🚶
432 elever, 20 klasser	1 km	
Buøy skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
119 elever, 7 klasser	2.6 km	
Lunde skole (8-10 kl.)	12 min	🚶
227 elever, 16 klasser	1.1 km	
Austbø skole (8-10 kl.)	13 min	🚶
291 elever, 22 klasser	1.1 km	
St. Olav videregående skole	11 min	🚶
790 elever, 34 klasser	8.4 km	
Stavanger katedralskole	12 min	🚶
375 elever	8.6 km	

Ladepunkt for el-bil

Hundvåg Rema 1000	15 min	🚶
Hundvåg Ring	15 min	🚶



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

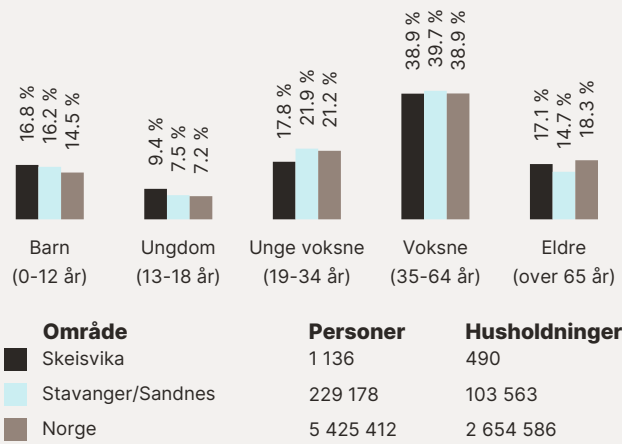


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Torsahagen barnehage (1-5 år)	3 min	🚶
31 barn	0.3 km	
Skeiehagen barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
69 barn	0.7 km	
Husebøstykktet barnehage (1-5 år)	11 min	🚶
66 barn	1 km	

Dagligvare

Kiwi Øysenteret	2 min	🚶
Kiwi Hundvåg	13 min	🚶
PostNord	1.1 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

1 min

0.1 km
- 

Skeiehagen balløkke

Ballspill

7 min

0.6 km
- 

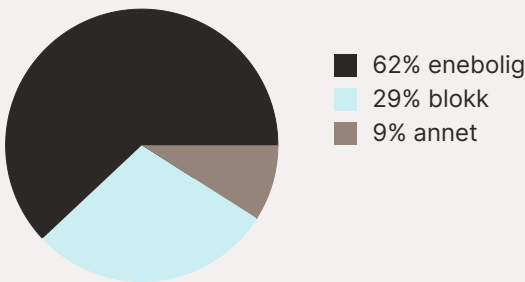
NO LIMITS SPORT & Fitness

14 min
- 

Pulz Tr.senter Hundvåg

22 min

Boligmasse



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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

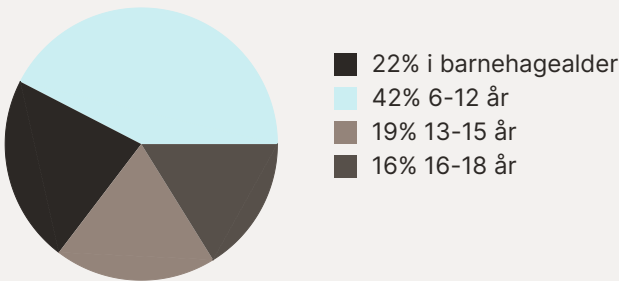
Hundvågkrossen Senter

14 min
- 

Boots apotek Hundvåg

15 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

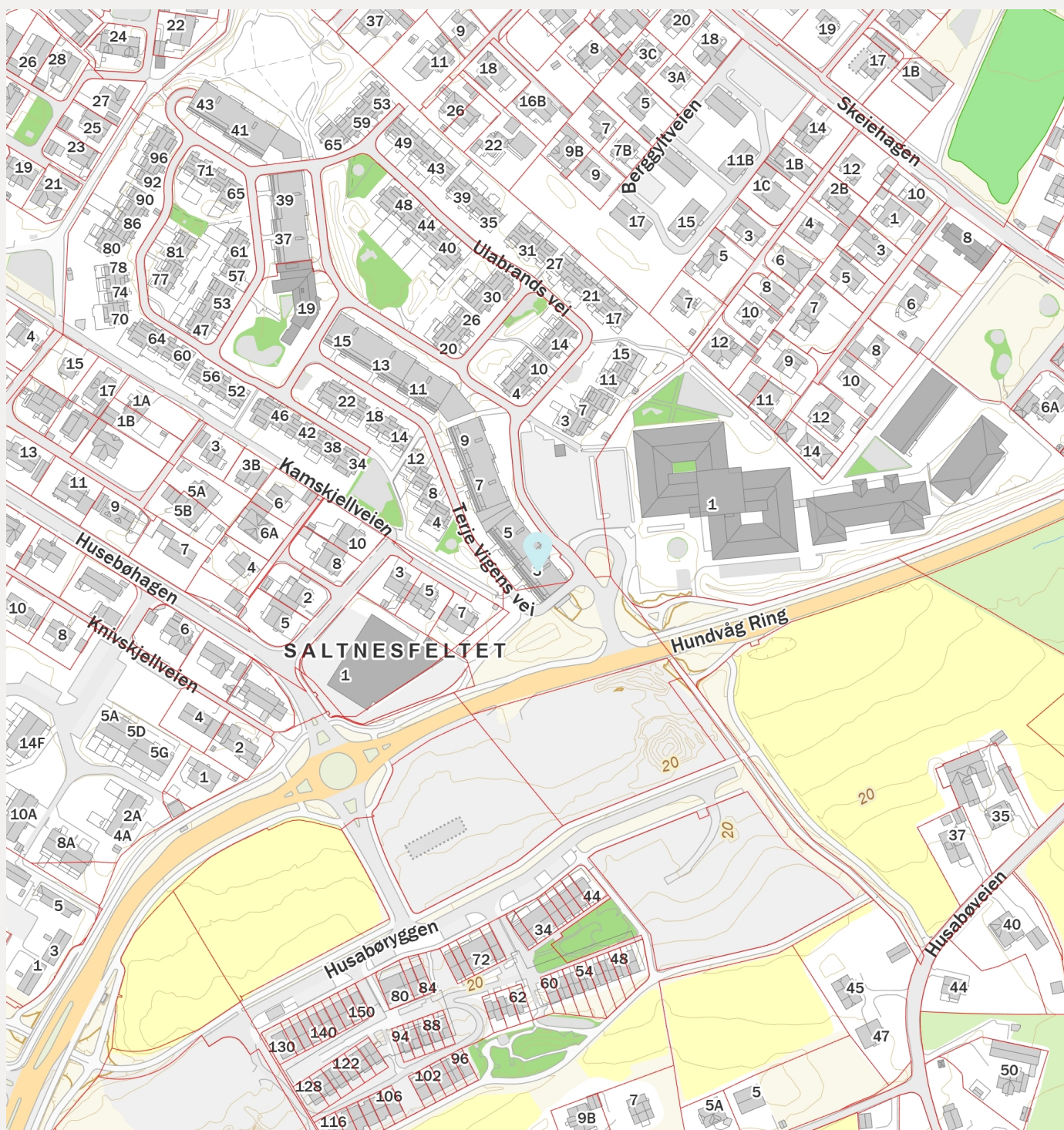


Familiesammensetning



Sivilstand

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





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 nødetater, 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. Søppel 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.*

*Vibbo er styret/borettslagets primær informasjon kanal. (www.vibbo.no)

**Vedtekter, husordensregler og regler for dyrehold er tilegnelig på vibbo og på skeiebrl.styret.com



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.**

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 platting	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	Sykkelboder	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(borett) 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 utførselen av sitt verv.

7.1.2 Et styremedlem skal ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende 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 besluttet 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 avslutting 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 oppstaking 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 Vigers Vei 14-18 og 20-26. Ulabrandsvei 3-9 og 11-15

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

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

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

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

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

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

År 8: Terje Vigers 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 tvangsfullbyrdslovens 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 Nøkkelssystem (*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 sylinder 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 (inkl sykkel), ett sett bildekk, en takboks eller montering av et verktøy/oppbevaringsskap. (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 nødetater (inkl 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 varmepumper, 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 varmepumpen, inkludert fasade påvirket av varmepumpen.

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 inneklima.
- 25.2 Borettslaget skal gjennomføre kontroll og rengjøring av systemet minst 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 Sykkelpoder (*Vedtatt mai 2024)

- 27.1 Sykkelpodene i garasjen er forbeholdt andelseierne av blokkleiligheter.
- 27.2 Kun tillatt med lagring av (primært) sykkel, sparkesykkel og/eller barnevogn. (Sekundært) Moped og motorsykkel.
- 27.3 Alle gjenstander skal merkes 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 rekkehus type 1A og 2A

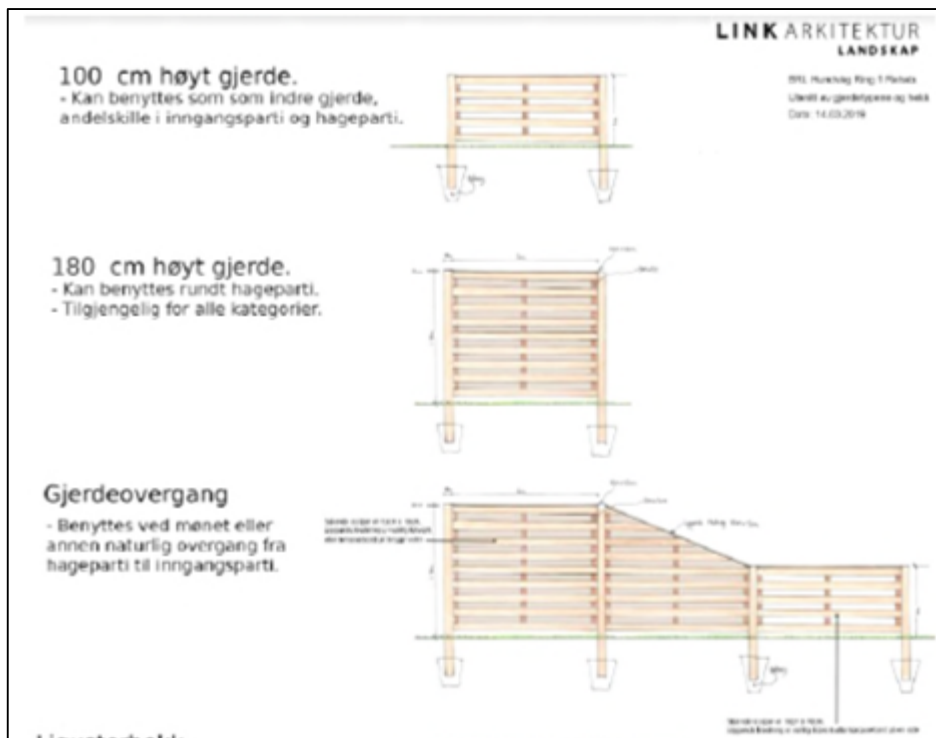
Taket skal dekke åpningen i hele sin bredde, og bestå av klart gjennomsiktig plast. Taket skal monteres med en slik vinkel at det ligger likt med eksisterende takstein. Takrenne monteres for hele lengden sammenhengende.



30.3 Gjerder og porter

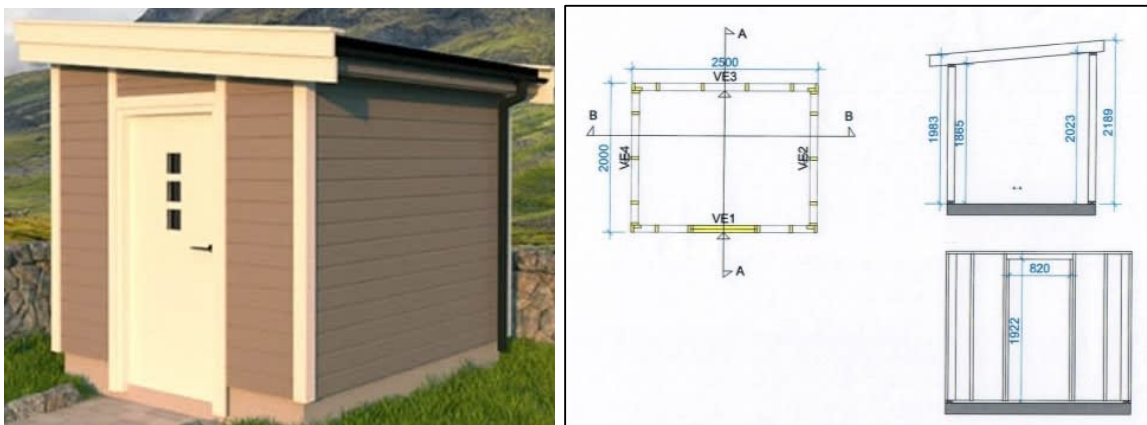
Området rundt hver enkelt andel med sin tilhørende tildelte grøntområde skal inngjerdes iht følgende tegninger. Gjerdet på framsiden av boligen ut mot vei, skal ikke være mer enn 100cm i høyde, enkel kledning. 100 cm gjelder fra husvegg og ut til vei, og i hele sin bredde. Overgang mellom framsiden og 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.

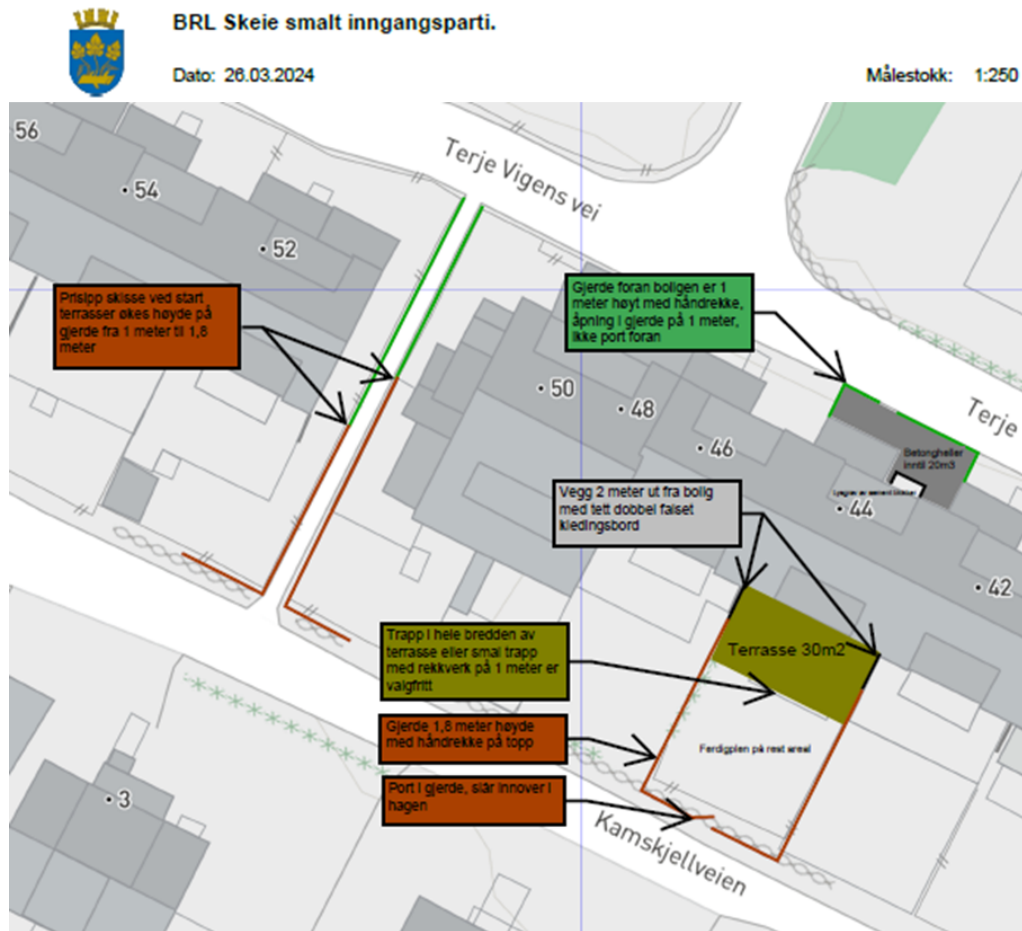


30.5 Tilbakeføringstiltak ved drenering

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.

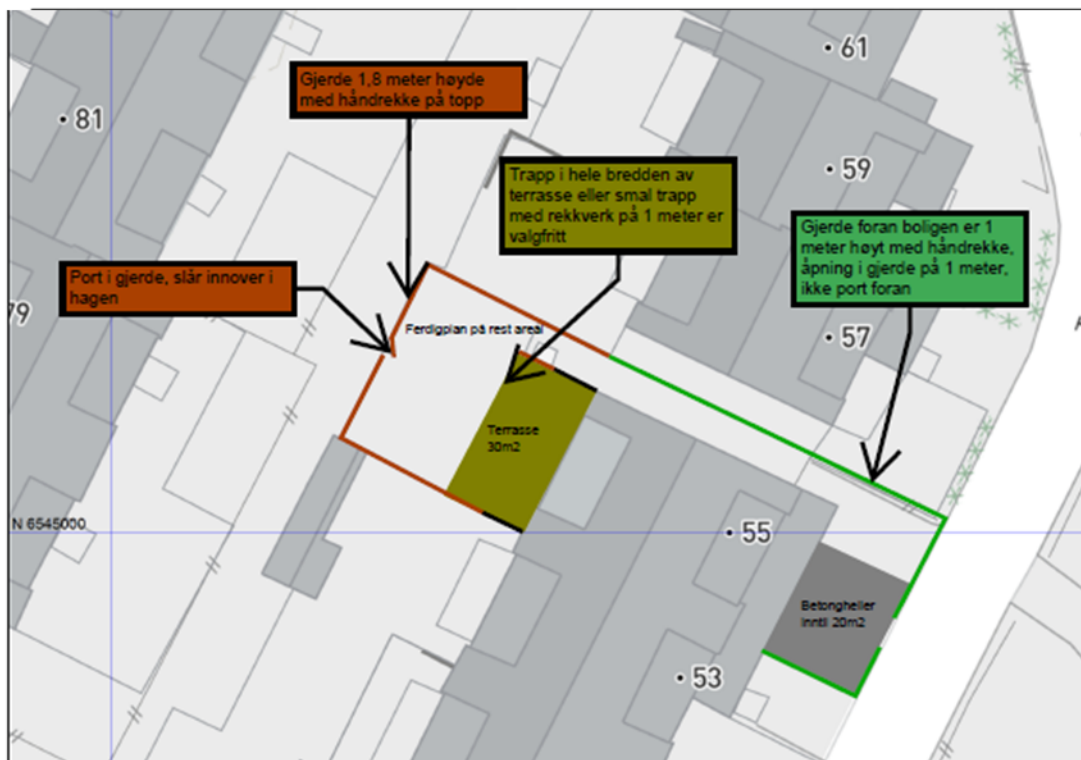




BRL Skeie mellomstort inngangsparti.

Dato: 26.03.2024

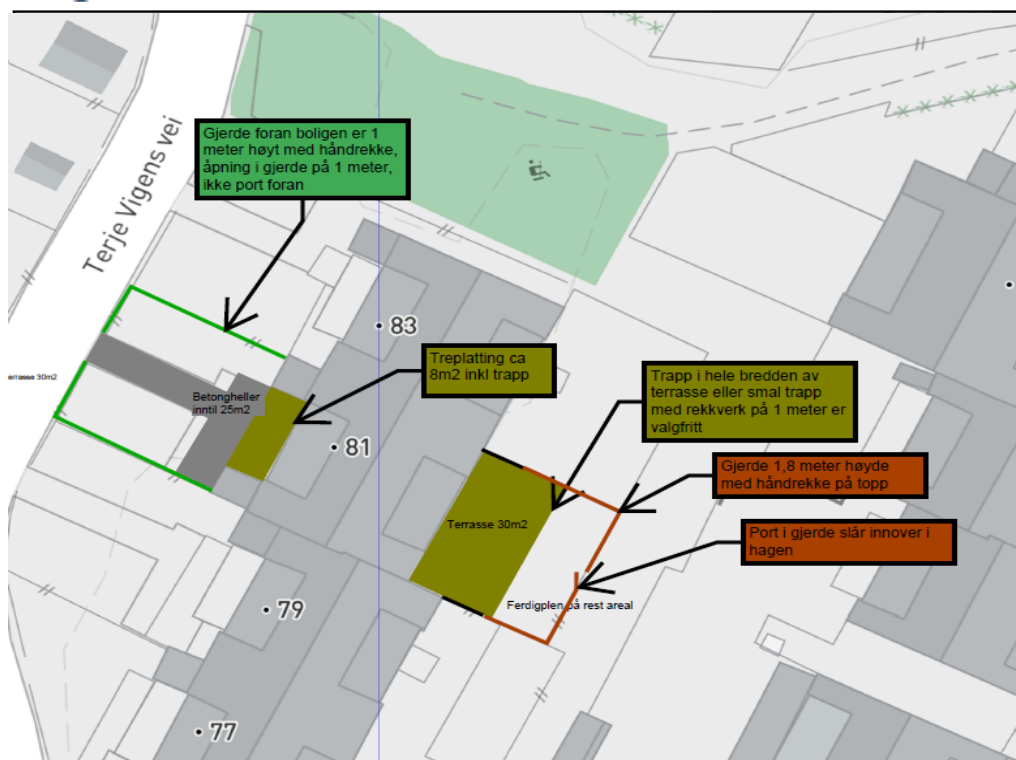
Målestokk: 1:250



BRL Skeie stort inngangsparti.

Dato: 26.03.2024

Målestokk: 1:250



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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Terje Vigns vei 3, 4083 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 6/380/0/0

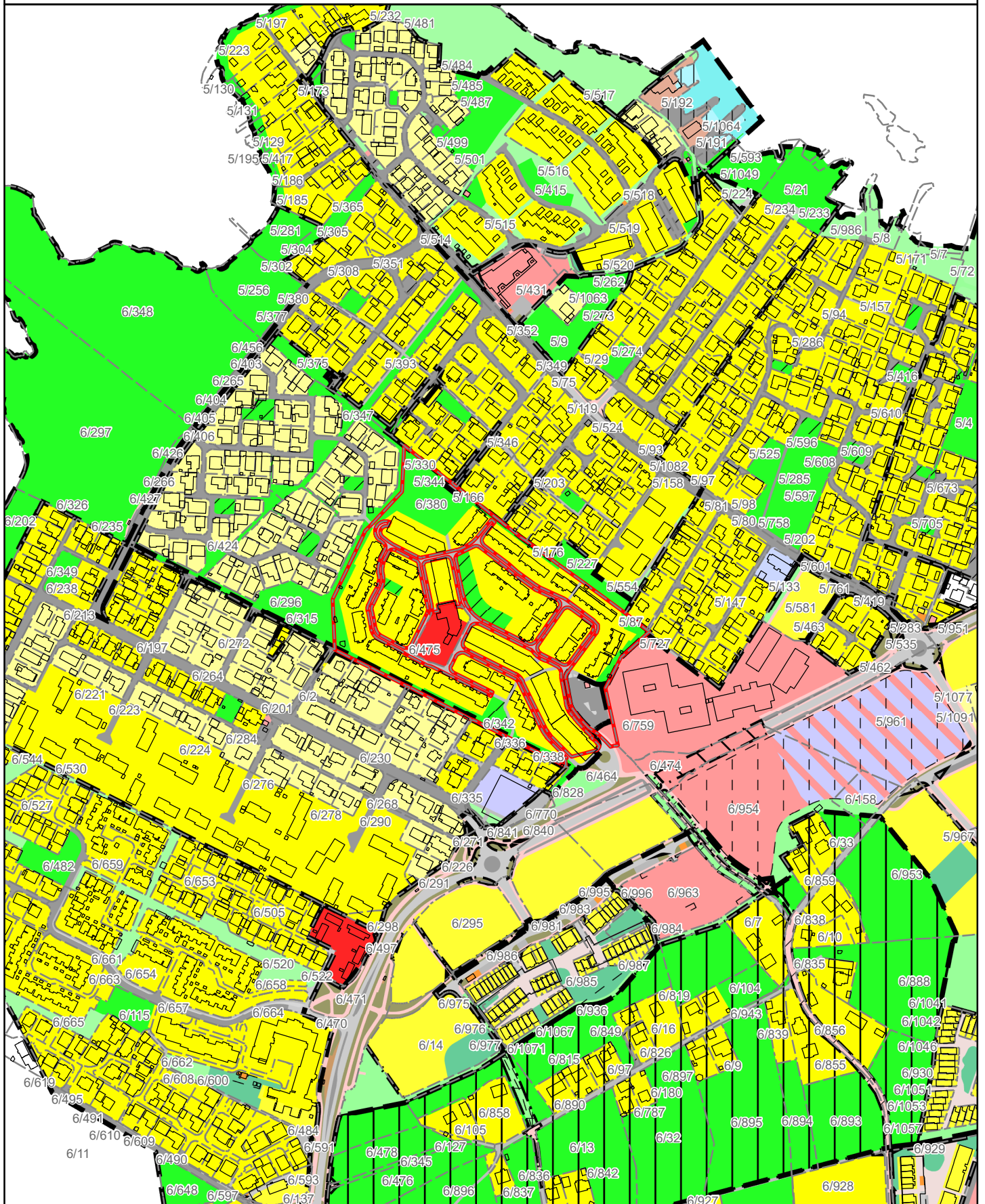
Dato: 2026-01-05

Målestokk: 1:5,000

Planident: 2290,767,2285,2425,792

Ikrafttredelsesdato: 21.9.2009,20.4.2015,27.5.1977,7.12.2009,8.12.1976

Stavanger
kommune





Tegnforklaring

Reguleringsplan side 1

BEBYGGELSE OG ANLEGG	AREALFORMÅL
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	
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	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	



Tegnforklaring

Reguleringsplan side 2

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRAST

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykelanlegg	
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 banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - 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	
Energinett	
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	
Frionråde	
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/øvingsoområde	
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	
Reindrifformål	
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

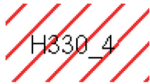
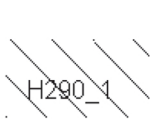
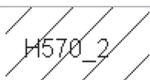
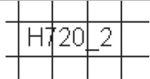
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Opplagsområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyltefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
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

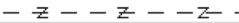
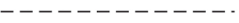
Flater	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	 H330_4
RpSikringSone	 H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	 H570_2
RpBåndleggingSone	 H720_2
RpDetaljeringSone	 (PlanId)
Små flater, alle hensynssoner	

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, nåværende
Objekttype/Egenskap	
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
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 allmenntillegget formål
Allmenntillegget barnehage
Allmenntillegget undervisning (skole, universitet mv.)
Allmenntillegget institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmenntillegget kirke
Allmenntillegget forsamlingslokale (grendehus mv.)
Allmenntillegget administrasjon
Områder for herberger og bevertningssteder
Hotell med tilhørende anlegg
Bevertning
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
Garasjeanlegg
Bensinstasjoner
Annet byggeområde

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

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

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen vegggrunn
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

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

SPESIALOMRÅDER
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 forsvar / sivilforsvaret
Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
Fiskebruk
Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
Frisiktsone ved vei
Restriksjonsområde rundt flyplass
Grunnvannsmagasin
Nedslagsfelt for drikkevann
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

FORNYELSESOMRÅDER (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 / Allmenntillegget
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

Kommuneplan

Adresse: Terje Vigns vei 3, 4083 HUNDVÅG

Gnr/Bnr: 6/380/0/0

Dato: 2026-01-05

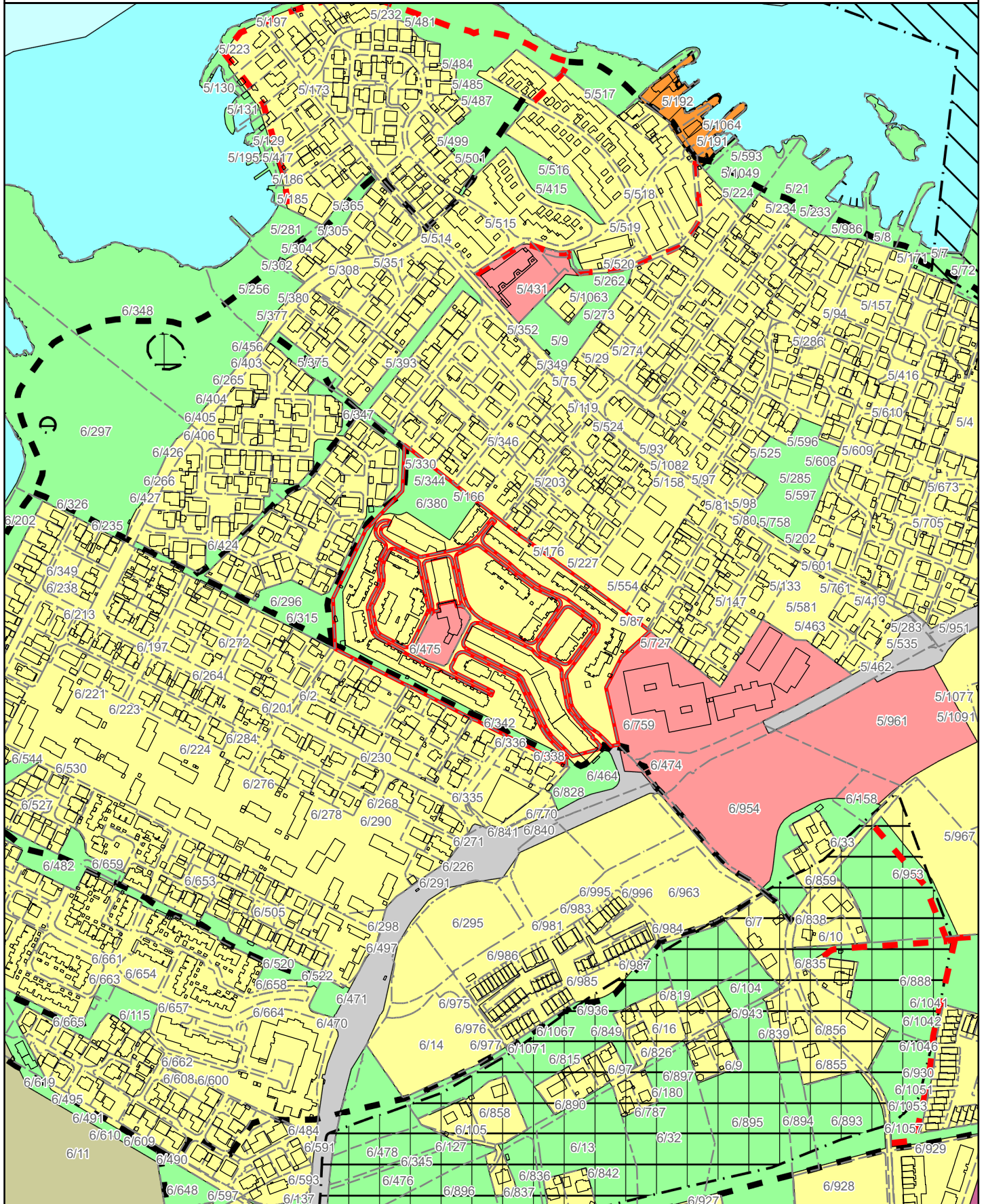
Målestokk: 1:5,000

Planident:

KP 2023-2040

Ikrafttredelsesdato: 28.6.2024

Stavanger
kommune



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		

GRØNNSTRUKTUR

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

FORSVARET

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

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		

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		



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	

Tegnforklaring

Kommuneplan side 3



Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
KpSamferdselLinje						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk ¹⁾						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåttled						

KpJuridiskLinje						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						

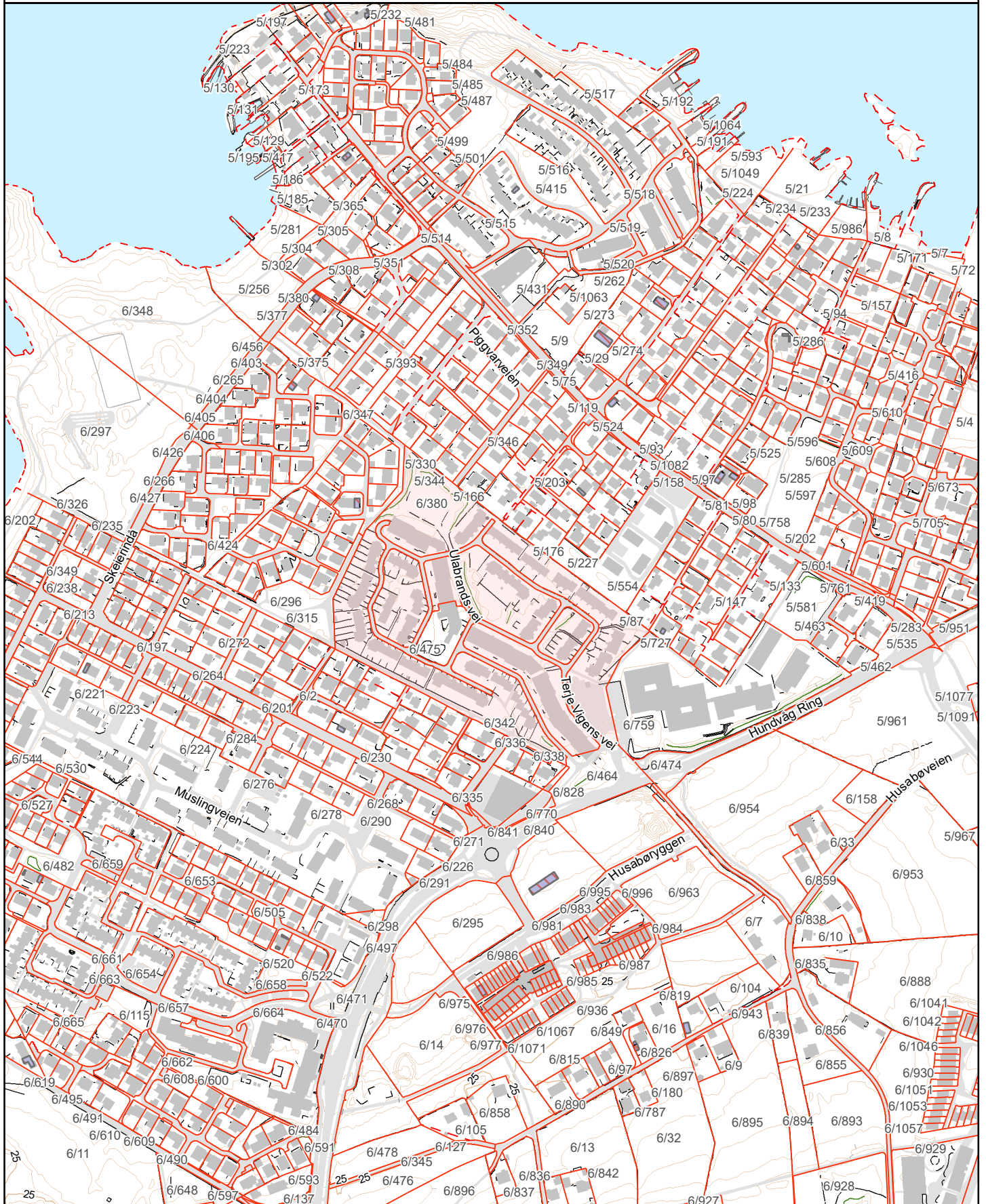
KpInfrastrukturLinje						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						

Punktsymbol						
KpSamferdselPunkt						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

Grunnkart

Adresse: Terje Vigns vei 3, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:5,000

Stavanger
kommune



Grunnkart

Adresse: Terje Vigns vei 3, 4083 HUNDVÅG
Gnr/Bnr: 6/380/0/0
Dato: 2026-01-05
Målestokk: 1:5,000

Stavanger
kommune





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3419
SKEIE BRL

Velkommen til årsmøte i SKEIE BRL

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 19:00, Skeie Skole - Aula.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dørene åpner kl. 19.00 for registrering og tid til en prat og en matbit. Selve møtet starter kl. 20.00.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SKEIE BRL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lennart Jonassen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Linda Helland foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 3419 Årsregnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000kr.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende:

2 styremedlemmer for 2 år

3 varamedlemmer for 1 år

2 medlemmer til valgkomitee for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarl Eirik Follerås Samuelsen

Terje Vigers Vei 36. Jeg er motivert til å hjelpe til med at dette skal fortsette å være et flott sted å bo for alle

- Lennart Jonassen

Terje Vigers Vei 100. Stiller til gjenvalg som styremedlem, evt som vara ved behov.

- Linda Helland

Terje Vigers Vei 71. Stiller til gjenvalg som styremedlem, evt som vara ved behov.

- Sissel Bøthun

Terje Vigers Vei 66

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andri Friðjónsson

Terje Vigers Vei 72. Stiller til gjenvalg.

- Jarl Eirik Follerås Samuelsen

Terje Vigers Vei 36. Jeg er motivert til å hjelpe til med at dette skal fortsette å være et flott sted å bo for alle

- Lennart Jonassen

Terje Vigers Vei 100. Stiller til gjenvalg som styremedlem, evt som vara ved behov.

- Linda Helland

Terje Vigers Vei 71. Stiller til gjenvalg som styremedlem, evt som vara ved behov.

- Sissel Bøthun

Terje Vigers Vei 66

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Andreas Henriksen

Som styreleder, stiller på vegne av borettslaget

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- # Styremedlem

Om styreleder ikke kan delta. Velger styret et styremedlem som er tilgjengelig til å delta som vara.

Styrets årsrapport

I perioden siden sist Generalforsamling, har styret avholdt 13 ordinære styremøter; med snitt på 4-5 timer per møte. I tillegg har det vært avholdt 3 ekstra styremøter, 1 møte med forvalter, 2 møter med Viden, 18 dokumenterte befaringer for drenering med Norconsult, pluss en del ad hoc-befaringer. Samt nesten daglig interaksjon med entreprenøren for rehabilitering av ventilasjonsanlegget på blokkene; varierende fra telefonsamtaler, dialoger og fysiske befaringer. I tillegg til dette, kommer alle ekstra oppgavene de enkelte medlemmene i styret har tatt på seg, gjennomgang av gamle dokumenter, forhandlet med leverandører av tjenester, HES-kontroller, befarings/besøk hos beboere, vakt på styrerommet m.m.

Jeg som styreleder er utrolig takknemlig for den innsatsen hver enkelt i styret har lagt ned i sitt arbeid det siste året. Det ville være helt umulig for styret å dratt alt dette i land, uten det pågangsmotet, viljen og interessen styremedlemmene og vara-medlemmene viser.

Spesielt ønsker jeg å dra frem June Tjensvold, som har brukt langt over hva en kan forvente av sin tid, til å følge opp rehabiliteringen av taket og ventilasjonen på blokkene.

Styret har siste årene hatt en god dynamikk, som vi fortsatt ser i dag. Vi er både like og ulike, medlemmene tør å stille kritiske spørsmål, si stopp om de mener noe er galt/glemt, utfordre flertallet; og alle bidrar derfor til gode diskusjoner og dialog. Styret har som fokus å ikke få tunnelsyn på de første kommende årene, men se framover og se borettslaget om 20, 30 og 50 år fram i tid. Vi er alle enige at vi må fortsette arbeidet med å dra borettslaget ut av vedlikeholdsetterslepet vi har hatt i mange år. Vi har kommet langt på vei, og vi kan se at arbeidet bærer frukter, med kraftig reduksjon i for eksempel lekkasjer.

Dessverre så vi atter igjen, at enkelte kostnadene øker. Stavanger kommune økte for fjerde år på rad sine kommunale avgifter, og vi er av Obos varslet at dette vil nok skje igjen i 2026. Forsikringsselskapet valgte også å øke politen. Denne fikk Lennart Jonassen heldigvis etter iherdig arbeid, forhandlet ned tilbake til samme sum som vi hadde. Rentenedgangen som vi alle venter på, har på grunn av situasjonen i verden ikke kommet. Vi begynner å se små bevegelser, men det store hoppet lar nok vente på seg. Obos har også anbefalt oss å sitte rolig i båten, og være klar for at rentene kan øke, selv om det er små sannsynligheter for akkurat det. Kostnaden for generelle tjenester og varer har også steget betraktelig i perioden, noe som vi også har måttet ta høyde for.

Prosjektrelatert, har vi ferdigstilt rehabiliteringen av ventilasjonen i blokken. Det gjenstår noen fuktmålinger av tak i øverste etasje i enkelte oppganger, hvor det ble registrert en del fukt ved oppstart. Dette er planlagt gjennomført i løpet av sommeren, når dette har fått anledning til å tørke. Rehabilitering av ventilasjonen er nok det største enkeltprosjektet borettslaget har hatt siden det ble bygget i 79/80, og blir nok også det største i lang tid fremover, da det ikke vil være behov for så omfattende utskiftning før aggregatene må skiftes igjen om 30-40 år.

Utskiftningen av ventilasjonen har stått på agendaen for borettslaget i mange år, og man kan finne rapporter med anbefalinger om utskiftning tilbake til før 2000. Under arbeidet ble det avdekket flere skader og feil, faktisk helt fra byggeåret, som kun kan bety at enkelte leiligheter nok aldri har hatt fullt fungerende ventilasjon. Enkelte av aggregatene på taket fungerte heller ikke, og svirret på tomgang. Vi gleder oss over å ha fått rodd dette i land, og at alle leiligheter nå skal ha skikkelig inngående og godt utsug av luft. Vi kjører også hardt på de retningslinjer som er satt for anlegget, og eventuelle modifikasjoner på anlegget medfører at den som gjør det, må dekke kostnaden for reparasjon.

Dreneringsprosjektet går også framover, og vi begynner å se slutten på at alle hus i Terje Vigns vei er ferdig drenerte. Siste rekken i Terje Vigns vei har oppstart i 2026. Vi vil derfor begynne planleggingen av oppstarten i Ulabrands vei sammen med entreprenøren når de starter opp med siste rekke i Terje Vigns vei, slik at vi kommer raskt i gang der etterpå.

Vi ser også at det kommer føringer som gjelder energi på boligene fra Europa. Hvordan dette treffer oss er fortsatt litt uklart. Vi må uansett ha dette i bakhodet og det er noe vi må ta med i beregningen når vi for eksempel skal se på løsningen før nye tak på rekkehusene. Planen er i år å legge ut på anbud om utskiftning av tak på en rekke. Slik at vi får et bedre bilde av hvor mye dette vil koste og hvor omfattende arbeidet er, før vi låser borettslaget til en større avtale på det. Styret ønsker også at dette er noe som skal i utgangspunktet skal skje på normal drift og ikke med ytterligere lån. Det er også satt opp en egen sparekonto, hvor vi målet er å bygge opp midler for å kunne gjøre tiltak med kledningen på blokkene når andelene der skal males.

Borettslaget fikk også godkjent bruk av miljømidler, altså midler som er låst til å bruke på eksempelvis akkurat dette, for å rydde opp og fornye litt rundt grusbanen. Det vil bli anlagt område for skuddtrening for land/is-hockey, halvbanen for basketball fikses på, male opp et paradis og få ordnet med et sitteområde. Samt å gjøre fotballbanen tilgjengelig igjen, nå som vi ikke trenger den til lagring for ventilasjonsprosjektet.

Styret har også valgt å kjøre en litt «hardere stil» over det som omfatter vedlikeholdsplikten til den enkelte. Dette fordi vi mener det ikke er fellesskapet som skal betale for at noen få velger å ikke følge opp sin skadebegrensnings- og vedlikeholds-plikt i borettslaget/fellesskapet. Andelseiere som derfor velger å ikke følge opp vedlikeholdsplikten eller etterkomme krav, vil måtte forvente seg å bli stilt økonomisk til ansvar. Dette gjelder for eksempel maling andelen, beising av gjerder og vedlikeholdsplikter i henhold til vedtektene pkt 11 Vedlikehold.

Styret er samstemte om at vi ønsker å ha fokus på det langsiktige for borettslaget, da borettslaget skal stå i mange, mange år til. At vi skal jobbe for et godt bomiljø for alle, med godt inneklima, godt velholdte andeler og forutsigbarhet. Vi ønsker å aktivisere beboerne med fellesarrangement ved passende anledninger, og appellerer til at beboere også selv kan arrangere med støtte fra borettslaget.

I perioden har vi avholdt julelys-konkurranse og Lucia-feiring. Vi planlegger på å gjennomføre samme arrangement i år, samt St. Hans som vi måtte avlyse siste år på grunn av bålforbud. Det har i tillegg blitt arrangert Leppe/garasje-salg av beboere i borettslaget, både enkeltvis, men også som fellesarrangement i garasjen.

Styret har også i perioden delt ut følgende gaver/priser:

- Det er gitt ut syv blomsterbuketter. En til en andelseier som har strukket seg utover hva man kan forvente, en til hver av de som deltok i fargeutvalget, to til avgåtte vara-medlemmer og en til en god samarbeidspartner i forbindelse med lengre tids sykdom.
- Gavekort på Pizzabakeren som ble loddet ut under Loppesalget
- Ekstra billetter til Juleshowet «Julemiddag» som Obos inviterte til, for å sikre at flere fikk delta.
- Premier til de som vant julelys-konkurransen
- Styret har de siste årene avstått fra å kjøpe og dele ut julegaver internt i styret.

SKEIE BRL
ORG.NR. 954 774 899, KUNDENR. 3419

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		10 402 065	5 874 380
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-53 345 659	-23 447 677
Tilbakeføring av avskrivning	14	24 275	24 276
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-21 555
Tillegg for nye langsiktige lån	17	147 952 246	29 240 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-100 970 261	-1 259 763
Innsk. øremerk. bankkto		-13 579	-7 595
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-6 352 978	4 527 686

C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	4 049 088	10 402 065
-----------------------------------	-----------	------------------	-------------------

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		7 146 984	16 233 120
Kortsiktig gjeld		-3 097 896	-5 831 055
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	23	4 049 088	10 402 065

SKEIE BRL
ORG.NR. 954 774 899, KUNDENR. 3419

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 754 059	17 746 092	17 761 000	19 960 360
Ladeinntekter EL-bil		121 202	166 745	150 000	150 000
Andre inntekter	3	55 572	497 165	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 930 833	18 410 002	17 911 000	20 110 360
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-148 510	-140 979	-144 636	-149 445
Styrehonorar	5	-400 000	-398 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	14	-24 275	-24 276	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-14 375	-14 375	-14 500	-15 000
Andre honorarer		-36 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-282 190	-267 990	-281 400	-295 000
Konsulenthonorar	7	-1 917 044	-7 171 459	-800 000	-150 000
Kontingenter		-46 600	-46 600	-46 600	-47 000
Drift og vedlikehold	8	-55 446 587	-23 454 082	-24 580 000	-13 009 143
Forsikringer		-1 456 187	-1 189 737	-1 308 715	-1 772 579
Kommunale avgifter	9	-3 007 639	-2 994 544	-3 175 782	-3 348 203
Energi/fyring		-596 122	-554 903	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 102 603	-1 172 954	-1 064 500	-1 107 000
Andre driftskostnader	10	-1 373 178	-1 445 616	-1 399 563	-1 487 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-65 851 560	-38 875 516	-33 830 696	-22 395 370
DRIFTSRESULTAT		-47 920 728	-20 465 513	-15 919 696	-2 285 010
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	323 296	262 482	100 000	100 000
Finanskostnader	12	-5 748 228	-3 244 646	-4 034 000	-6 130 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-5 424 932	-2 982 164	-3 934 000	-6 030 000
ÅRSRESULTAT		-53 345 659	-23 447 677	-19 853 696	-8 315 010
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-538 844		
Udekket tap		-53 345 659	-22 908 833		

SKEIE BRL
ORG.NR. 954 774 899, KUNDENR. 3419

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	72 757 411	72 757 411
Tomt		915 332	915 332
Andre varige driftsmidler	14	15 735	40 010
Miljøbankkonto, øremerket		421 794	358 563
SUM ANLEGGSMIDLER		74 110 273	74 071 317
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		461 895	405 980
Andre kortsiktige fordringer	15	6 973	11 742
Driftskonto OBOS-banken		2 114 797	13 735 215
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 606	3 607
Sparekonto OBOS-banken		2 176 482	1 421 356
Sparekonto OBOS-banken II		2 383 230	655 219
SUM OMLØPSMIDLER		7 146 984	16 233 120
SUM EIENDELER		81 257 256	90 304 437
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 233 * 100		23 300	23 300
Udekket tap	16	-76 254 492	-22 908 833
SUM EGENKAPITAL		-76 231 192	-22 885 533
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	133 947 182	86 965 197
Borettsinnskudd	18	20 044 000	20 044 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	399 370	349 718
SUM LANGSIKTIG GJELD		154 390 552	107 358 915
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 043 630	2 288 439
Skyldige offentlige avgifter	20	6 322	7 110
Påløpte renter		39 892	368 208
Påløpte avdrag		0	148 245
Annen kortsiktig gjeld	21	8 052	3 019 052
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 097 896	5 831 055

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 257 256	90 304 437
---------------------------------	-------------------	-------------------



Pantstillelse	22	154 947 000	121 947 000
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 1.04.2025
Styret i Skeie BRL

Andreas Henriksen /s/	Jone Alsvik Larsen /s/	Lennart Jonassen /s/
Linda Helland /s/	June Tjensvold /s/	

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	17 589 899
Trappevask	164 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 754 059

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	43 942
Nøkler	11 630
SUM ANDRE INNTEKTER	55 572

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-67 100
Påløpte feriepenger	-8 052
Arbeidsgiveravgift	-72 108
Yrkesskadeforsikring	-1 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-148 510

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket servering på styremøter for kr 4 810, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-126 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 683
SH Bygg Konsulent tjenester	-516 854
Schmidt AS	-36 659
Stikningsservice	-8 250
Norconsult	-1 171 233
Ravi Rådgivning	-38 397
Stavanger Kommune	-2 500
SUM KONSULENTHONORAR	-1 917 044

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Per Arvid Erga	-7 300 615
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 300 615
Drift/vedlikehold bygninger	-7 010 104
Drift/vedlikehold VVS	-193 150
Drift/vedlikehold elektro	-97 862
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-210 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 622
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 440 953
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 555
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-151 112
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-55 446 587

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 176
Vann- og avløpsavgift	-660 119
Avløpsavgift	-889 760
Feieavgift	-25 875
Renovasjonsavgift	-1 313 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 007 639

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-78 963
Diverse leiekostnader/leasing	-16 000
Driftsmateriell	-26 752
Vaktmestertjenester	-665 625
Vakthold	-509 933
Andre fremmede tjenester	-17 650
Kontor- og datarekvisita	-12 221
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 810
Andre kontorkostnader	-7 225
Telefon, annet	-1 970
Gaver	-5 310
Bank- og kortgebyr	-2 988
Velferdskostnader	-23 732
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 373 178

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	166 617
Kundeutbytte fra Gjensidige	129 127
SUM FINANSINNTEKTER	323 296

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-5 733 741
Renter på leverandørgjeld	-14 486
SUM FINANSKOSTNADER	-5 748 228

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1979	65 229 979
Tilgang 1985	505 456
Tilgang 1994	7 021 976
SUM BYGNINGER	72 757 411

Tomten ble kjøpt i 1979.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Audio-/videoutstyr	
Tilgang 2017	34 224
Avskrevet tidligere	-34 223
Hjertemaskin	
Tilgang 2023	21 555
Avskrevet tidligere	-7 185

1

Avskrevet i år

-7 184

7 186



Kontormøbler		
Tilgang 2017	17 500	
Avskrevet tidligere	-17 499	
		1
Tilgang 2020	85 456	
Avskrevet tidligere	-59 818	
Avskrevet i år	-17 091	
		8 547
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		15 735
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 275

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil Smartly, desember	6 973
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 973

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-88 421 541	
Økning i år	-13 241 004	
Nedbetalt tidligere	1 456 344	
Nedbetalt i år	100 206 201	
		0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-134 711 242	
Nedbetalt i år	764 060	
		-133 947 182
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-133 947 182

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-20 044 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-20 044 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-399 370
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-399 370

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3 606
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 716
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 322

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 052
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 052

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	20 044 000
Pantelån	133 947 182
TOTALT	153 991 182

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	72 757 411
Tomt	915 332
TOTALT	73 672 743

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ytterligere låneopptak som det ikke var budsjettet for.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med kr 13 009 143,-

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.03.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Skeie BRL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skeie BRL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8.april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 3419 Selskapsnavn: SKEIE BRL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.